

PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI RACCONIGI

REGOLAMENTO EDILIZIO

E

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

L. U. 17 - 8 - 1942 - N. 4150 - L. U. 6 - 8 - 1967 - N. 765 - art. 33 - 34

REGOLAMENTO EDILIZIO E PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

(L.U. 17.8.1942 - n.1150 - art.33-34 - L. 6.8.1967 n.765)

CAPO I

AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE

Art. 1 - Opere soggette ad autorizzazione - Condizioni

Nel territorio del Comune non si potrà procedere all'esecuzione di alcuna delle seguenti opere senza prima aver avuto l'autorizzazione delle competenti Autorità Comunali e la conseguente licenza del Sindaco.

1) - Costruire, demolire, ricostruire, ampliare e riattare edifici, muri di cinta, marciapiedi e cancellate.

2) - Introdurre modificazioni nelle fronti dei fabbricati verso strade, corsi, piazze, cortili, vie e vicoli pubblici o gravati da servitù a favore del pubblico; tinteggiarle, collocare marciapiedi, insegne, iscrizioni o simili.

3) - Alterare il suolo pubblico o privato, fare opere sotterranee nelle costruzioni contemplate dal presente Regolamento.

4) - Eseguire qualunque lavoro interessante la fognatura domestica o l'approvvigionamento delle acque.

5) - Costruire Cappelle, Monumenti e ricordi marmorei.

6) - Lottizzazioni a scopo edificatorio ed opere di urbanizzazione.

Non si potranno del pari, senza nuova autorizzazione, apportare varianti in corso di lavoro ai progetti approvati.

Salve le disposizioni delle vigenti leggi in materia, non potrà eseguirsi alcun lavoro negli edifici aventi pregio artistico o storico senza aver ottenuto la regolare licenza.

Condizioni essenziali per l'edificazione sono:

1. Il rispetto delle norme del presente R.E. e P.F. oltre alla L.U.
2. L'esistenza di una strada pubblica ed il conveniente accesso.
3. L'esistenza della rete idrica o impianto autonomo autorizzato.
4. L'esistenza della fognatura o impianto autonomo autorizzato.
5. L'esistenza della rete elettrica ed il collegamento.
6. La garanzia degli spazi di sosta e parcheggio.

Art. 2 - Domande di autorizzazione

Coloro che intendono eseguire le opere di cui al precedente art.1 dovranno presentare al Sindaco la relativa domanda di autorizzazione obbligandosi ad osservare le norme particolari stabilite dal presente Regolamento e dalla Legge Urbanistica vigente.

La domanda di autorizzazione dovrà anche contenere l'elezione di domicilio del richiedente nel Comune.

La domanda di autorizzazione deve essere corredata di due esemplari del progetto in ogni caso previsto dal precedente art.1, datate e firmate dal richiedente,

dal progettista e direttore dei lavori (regolarmente iscritti all'Albo Professionale) oltre che dall'Assuntore dei lavori.

In ogni caso, per quanto riguarda il Direttore dei Lavori e l'Assuntore, potrà essere presentata apposita dichiarazione a parte, prima dell'inizio dei lavori.

Per i progetti di opere soggette alla preventiva approvazione del Comando Provinciale del Corpo dei Vigili del Fuoco, il richiedente dovrà munirsi a sua cura di tale approvazione, prima della presentazione della domanda al Sindaco, che dovrà essere corredata di un certificato comprovante l'avvenuta predetta approvazione.

L'Autorità Comunale provvederà a deliberare sulla presentata domanda ed uno dei due esemplari del progetto in possesso del Comune, verrà restituito al richiedente firmato dal Sindaco o da chi per esso, e munito del bollo del Comune unitamente alla licenza di costruzione nel caso di opere approvate; in caso contrario, all'esemplare del progetto che si restituisce verrà unita copia della relativa motivazione, coll'indicazione delle modificazioni che devono essere apportate al progetto affinché possa essere successivamente approvato.

La copia dei disegni vidimata dal Sindaco ed il relativo permesso di costruzione devono sempre trovarsi sul luogo dei lavori per essere esibiti ad ogni richiesta degli incaricati alla sorveglianza.

Il secondo esemplare sarà trattenuto dal Comune nei suoi archivi per compiere a tempo opportuno quei raffronti con l'opera eseguita, che reputerà utili.

Da parte sua l'impresario costruttore, prima di iniziare i lavori, dovrà inviare al Prefetto della Provincia direttamente, regolare denuncia delle opere in conglomerato semplice od armato che fanno parte della costruzione (soletta, solai misti con laterizi, travi, terrazze, balconi, ecc.) corredata dal progetto di massima compilato da un ingegnere od architetto iscritto all'Albo (R.D. 16 novembre 1939, n. 2229, art. 4).

Art. 3 - Progetti delle opere da eseguire

I disegni devono contenere tutti gli elementi atti a dare una perfetta idea dell'opera da eseguirsi.

Questi dovranno pure indicare le quote di altezza dei muri e fabbricati circostanti i cortili che non appaiono dai profili e facciate e l'esatta soluzione estetica adottata compresi i tipi dei materiali di rivestimento, loro qualità e colore.

Dovranno indicare, dove occorra, i pozzi e serbatoi d'acqua, le latrine, le opere di fognatura ed in genere il sistema di smaltimento delle acque luride e piovane colle dimensioni che si intendono adottare.

Sui disegni dovranno essere quotate le dimensioni principali, i lati esterni ed interni delle piante, lo spessore dei muri, l'altezza dei piani e del colmo, la sporgenza ed altezza sul suolo dei balconi e di qualunque accessorio che interessi la viabilità.

I disegni concernenti le piante, le facciate e sezioni di edifici devono essere in scala non minore di 1 a 100.

Nei disegni dovrà altresì essere indicata la precisa ubicazione dell'opera in rapporto ai finitimi comprendente:

- a) planimetria generale in scala 1:5000 estratta dal Programma di Fabbricazione;
- b) certificato ed estratto catastale di proprietà;

c) planimetria in scala 1:500 quotata con le indicazioni delle coerenze dell'accesso, dei vincoli, dei servizi, etc.

Qualora i disegni presentati non siano sufficienti a illustrare l'opera che si vuole costruire, il richiedente dovrà fornire tutti quegli altri chiarimenti che gli verranno richiesti.

Secondo la classe e la qualità delle opere edilizie, la compilazione dei progetti e la direzione dei lavori spetta ad Ingegneri, Architetti, Geometri o Periti Edili a ciò rispettivamente autorizzati dalle Leggi e dai Regolamenti in vigore, tenendo presente che i progetti presentati per opere di costruzione o ricostruzione per fabbricati urbani di più piani dovranno essere compilati da un professionista autorizzato a sensi della Legge 24 giugno 1923, n.1395 e dai relativi Regolamenti.

Si richiamano le norme del R.D. 16 novembre 1939 n.2229 per la esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice od armato, nei quali casi relativi progetti e calcoli dovranno essere compilati e diretti da Ingegneri e Architetti iscritti nei relativi Albi.

I progetti dovranno essere inoltre corredati della copia autentica delle eventuali convenzioni fra proprietari o confinanti.

Art. 4 - Licenze di costruzione

Le autorizzazioni si intendono concesse sotto la piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamenti ad esse attinenti e sotto la riserva dei diritti dei terzi.

Esse sono valide unicamente ed esclusivamente per il proprietario dell'immobile al quale sono intestate. Validità un anno.

Nel caso di trasferimento di proprietà durante l'esecuzione delle opere dovrà essere richiesto il cambiamento di intestazione il quale, salvo controllo da parte del Tecnico Comunale circa l'attinenza del fabbricato in costruzione col progetto inizialmente approvato, sarà concesso direttamente dal Sindaco.

Sulla richiesta di autorizzazione sarà data decisione entro 60 giorni dalla data di presentazione della relativa domanda regolarmente corredata da quanto prescritto; sempre dopo aver ottenuto per ogni progetto l'approvazione da parte dell'Ufficiale Sanitario e del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per quei progetti per i quali è prescritta (nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e riattamenti di edifici destinati ad uso di abitazione o stabilimenti industriali di qualunque genere, cinematografi, officine, uffici, esercizi pubblici, negozi, magazzini, depositi, autorimesse, ecc.).

Trascorsi inutilmente i 60 giorni, il silenzio deve considerarsi quale rifiuto di licenza.

Il Sindaco provvederà quindi a rilasciare all'interessato la licenza richiesta che dovrà essere redatta in carta da bollo (Circolare 14 ottobre 1937 n.8094 del Ministero dei Lavori Pubblici).

Il proprietario non potrà, in alcun caso, iniziare i lavori senza averne ottenuta la relativa licenza, ed aver chiaramente comprovato presso gli Uffici Comunali di aver ottemperato a tutte le vigenti disposizioni di legge ricordate nel presente Regolamento (in particolare articolo 2, ultimo capoverso). E' fatto salvo il disposto del penultimo comma dell'art.31, L. 6/8/67 n.765.

Art.5 - Varianti e sospensioni temporanee

Le opere per le quali si è ottenuto il permesso dovranno essere eseguite in conformità del progetto approvato. Nessuna variante potrà essere fatta senza avere ottenuto nuova licenza previa presentazione di nuova domanda. Sarà pure vietato di eseguire soltanto in parte le opere approvate, se l'interessato non ha ottenuto speciale autorizzazione al riguardo, da ottenersi quale variante.

Per quelle opere non iniziate entro un anno dalla data di autorizzazione e per quelle iniziate ma rimaste sospese oltre sei mesi, prima che siano riprese dovrà essere presentata nuova domanda.

Art.6 - Inizio, esecuzione e termine dei lavori. Prove di materiali. Tabelle indicative di cantiere

Prima di iniziare i lavori di costruzione che debbono sorgere a confine di vie e di altri spazi pubblici, si dovrà chiedere all'Autorità Comunale la determinazione e la fissazione sul terreno degli allineamenti e delle quote di livello, cui le costruzioni vanno riferite e disposte. Tale determinazione è fatta a spese dell'interessato, al quale potrà essere richiesto di fornire allo scopo, personale e mezzi d'opera, e risulterà da apposito verbale.

L'Impresario costruttore, da parte sua, prima di iniziare l'esecuzione delle opere di conglomerato cementizio semplice od armato che fanno parte della costruzione dovrà ottemperare a tutte le disposizioni contenute nel R.D. 16/11/1939 n. 2228 e n.2229. In particolare per ciò che riguarda la denuncia, l'impiego dei materiali, le prove ed i collaudi ed i relativi atti.

L'esecuzione dei lavori dovrà procedere in modo regolare attenendosi scrupolosamente al progetto approvato dall'Autorità Comunale secondo le modalità esecutive che potranno essere fissate con la licenza di costruzione e seguendo le norme di buona costruzione di cui all'art.65 e di prevenzione dei pericoli d'incendio di cui all'art.66.

A lavori ultimati il proprietario ne darà comunicazione al Municipio e dovrà far eseguire da un Ingegnere od Architetto iscritto all'Albo, il collaudo delle opere in conglomerato cementizio semplice od armato che fanno parte della costruzione (solette, solai misti con laterizi, travi, terrazze, balconi, ecc.) da inviarsi direttamente alla Prefettura per ottenere la licenza d'uso della costruzione (R.D.16 novembre 1939, n.2229, art.4).

Il proprietario deve inoltre richiedere, nei casi previsti ed ove necessari, al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, il collaudo per le costruzioni indicate nel seguente art.8, il cui certificato dovrà essere presentato al Sindaco per ottenere il permesso di abitabilità o di esercizio.

Anche l'Autorità Comunale dovrà richiedere al predetto Comando il "certificato prevenzione incendi" come indicato dall'art.8.

Nei cantieri dei nuovi fabbricati in costruzione e di quelli nei quali si eseguono importanti restauri deve essere affissa in vista del pubblico una tabella chiaramente leggibile nella quale sia indicato: 1) il nome del proprietario o della Pubblica Amministrazione dalla quale dipende il lavoro; 2) il nome e cognome del progettista e direttore dei lavori; 3) il nome e cognome dell'impresario cui è affidata la costruzione.

Art.7 - Responsabilità degli esecutori delle opere

Il costruttore ed il tecnico che assume la direzione dei lavori di costruzione, ricostruzione e demolizione di edifici od opere edilizie in genere, saranno col proprietario, responsabili della buona e regolare esecuzione delle opere che dovranno rispondere in tutto all'autorizzazione ottenuta.

Sono inoltre qui richiamate le responsabilità del committente, del progettista e del costruttore ai sensi della vigente Legge Urbanistica.

Art. 8 - Utilizzazione degli edifici

Nessun edificio destinato ad uso di abitazione od anche per laboratorio, officina, stabilimento, ufficio, esercizio pubblico, autorimessa, ecc. di nuova costruzione oppure modificato o riparato può essere integralmente o parzialmente utilizzato prima che il Sindaco accordi il permesso di abitabilità o di esercizio.

Tale permesso potrà essere concesso solamente su conforme parere scritto dell'Ufficiale Sanitario e del parere del Tecnico Comunale (articolo 221 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n.1265), nonché in base alla licenza d'uso della costruzione relativa alle opere o parti di queste in cemento armato (solette, travi, pilastri, balconi, ecc.) rilasciata dal Prefetto della Provincia di cui al precedente art.6.

Inoltre le costruzioni civili di altezza superiore ai 24 metri in gronda e tutte le costruzioni industriali, commerciali e di carattere speciale sono soggette, ai fini della sicurezza contro i pericoli d'incendio, al collaudo da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco che il proprietario deve aver cura di richiedere in tempo affinché il Sindaco possa concedere il permesso di abitazione o di esercizio. (Circolare n.6 del Ministero degli Interni - Direzione Generale Servizi Antincendi - del 16 gennaio 1949 n.SC/19306).

- Il Sindaco -, d'altra parte, prima del rilascio del permesso di abitazione o di esercizio delle nuove costruzioni non comprese nel comma precedente, deve richiedere il prescritto nulla osta al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, il quale dopo aver controllato se sono state ottemperate le prescrizioni di cui all'articolo 66, rilascerà un apposito "certificato prevenzione incendi" con le prescrizioni da osservare e le condizioni di esercizio, senza del quale il Sindaco non potrà concedere il relativo permesso di abitazione o di esercizio.

CAPO II

COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

Art.9 - Formazione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia si compone di 9 membri.

Sono membri di diritto:

- il Sindaco, od un Assessore all'uopo delegato dal Sindaco, che la presiede; - l'Assessore ai LL.PP.;
- l'Ufficiale Sanitario;

- il Comandante del Corpo Provinciale dei Vigili del Fuoco od un suo delegato (art. 33 della Legge 27.12.1941 n.1570);
- il Tecnico Comunale;
- n.4 membri nominati dal Consiglio Comunale, di cui uno su proposta della commissione, fra persone che abbiano attitudine a coprire la carica e di cui almeno uno deve essere possibilmente Ingegnere o Architetto, iscritto all'Albo Professionale ed in ogni caso almeno uno deve essere geometra.

I membri elettivi durano in carica tre anni e sono rieleggibili.

Qualora uno dei membri cessasse dall'ufficio, il Consiglio Comunale provvederà alla sua sostituzione durante il triennio ed il nuovo nominato rimarrà in carica sino al compimento del triennio medesimo.

Funzionerà da Segretario della Commissione il Segretario Comunale od altro impiegato nominato dalla Giunta Municipale senza aver diritto a voto.

Saranno considerati dimissionari quei membri che, senza giustificato motivo, risultassero assenti per più di tre sedute consecutive.

Per i componenti la Commissione Edilizia, nominati dal C.C. esistono le stesse incompatibilità contemplate dalla Legge C. e P. per la nomina a Consiglieri Comunali.

Art.10 - Funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione è convocata di regola una volta al mese ed ogni volta che il Sindaco lo creda opportuno. Le deliberazioni non saranno valide se all'adunanza non saranno presenti almeno la metà più uno dei componenti la Commissione, quindi almeno cinque membri.

A parità di voti prevale quello del Sindaco che presiede la Commissione stessa.

Se qualcuno dei Membri della Commissione sia autore di un progetto sottoposto all'esame della medesima, o comunque interessato, non dovrà prendere parte né presenziare all'adunanza mentre questa si occupa di tale progetto.

Tale disposizione non si applica al Tecnico del Comune, al quale è rigorosamente vietato di esercitare sotto qualsiasi forma, la professione nel territorio comunale.

Dei pareri espressi dalla Commissione verrà steso verbale dal Segretario in apposito registro. I verbali delle singole adunanze saranno firmate dai membri presenti alle stesse.

Art.11 - Compiti della Commissione Edilizia Comunale

La Commissione Edilizia Comunale è chiamata per dare il suo parere:

- a) sull'interpretazione nonché su eventuali modifiche al presente Regolamento;
- b) sui progetti di nuovi fabbricati, di ricostruzioni e di riattamento di quelli esistenti;
- c) sui progetti di cappelle, monumenti, lapidi ed altri ricordi marmorei da collocarsi nei Cimiteri comunali ed in qualunque località del Comune;
- d) su tutte quelle opere per cui l'Amministrazione Comunale giudicherà conveniente consultarla;
- e) sui progetti di lottizzazioni e sulle opere di urbanizzazione.

La Commissione dà il suo parere, tenuto conto della località, del Regolamento Edilizio e del Programma di Fabbricazione in vigore (e nel caso del Piano Regolatore in vigore) e della Legge Urbanistica; sulla ammissibilità o meno dei progetti edilizi presentati e propone all'occorrenza, le modificazioni che ravviserà opportune allo scopo di impedire che si eseguiscano opere indecorose, di danno o di incomodo pubblico od in contrasto con le norme urbanistiche in vigore.

La C.E. compilerà l'elenco delle opere di piccola manutenzione per le quali la licenza potrà essere rilasciata su parere, soltanto, del Tecnico Comunale.

CAPO III

ORDINAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Art. 12 - Programma di fabbricazione

Il programma di Fabbricazione fissato dall'Autorità Comunale - a norma dell'art. 34 della L.U. 17.8.1942 n. 1150 - fa parte integrante del presente Regolamento e risulta nelle allegate cartografie in scala 1:5000 a 1:10000. Su tali cartografie sono indicate con diverse simbologie le varie zone edificatorie, i loro limiti ed i tipi edilizi ammessi in ciascuna zona; è indicata inoltre la rete stradale esistente e quella di previsione.

In caso di approvazione del Piano Regolatore Generale Comunale esso sostituirà a tutti gli effetti il P.F.

Il Programma di Fabbricazione potrà essere attuato per mezzo di piani esecutivi di iniziativa pubblica ovvero di iniziativa privata.

Le norme edificatorie del Programma di Fabbricazione sono definite nell'allegato "A" in calce al presente Regolamento.

Art. 13 - Lottizzazioni

Ai sensi dell'art. 28 della L.U. prima dell'approvazione del Programma di Fabbricazione è vietato procedere alla lottizzazione di terreni a scopo edilizio.

Sono da considerarsi "Lottizzazioni" quei piani esecutivi particolareggiati di iniziativa privata - regolarmente autorizzati - che hanno per scopo la trasformazione dei terreni o di comprensori inclusi nelle zone edilizie del P.F. al fine di una completa utilizzazione edilizia, sia residenziale che industriale. Cioè tutte le volte che: per dimensione della zona interessata, numero degli abitanti previsti, organizzazione e caratteristiche dell'edificazione, entità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria - possa configurarsi la lottizzazione vera e propria. La lottizzazione è obbligatoria nelle zone di espansione assimilabili alla zona territoriale omogenea di tipo "C".

Per ottenere la regolare autorizzazione, il progetto completo deve contenere almeno i seguenti documenti:

- 1) Domanda indirizzata al Sindaco, firmata da tutti gli interessati e corredata dai titoli di proprietà relativi al terreno oggetto di lottizzazione.
- 2) Certificati ed estratti catastali con chiara identificazione delle proprietà e dei coerenti.

- 3) Planimetria generale in scala 1:5000 con tutte le indicazioni del P.F. e l'esatta ubicazione della proprietà.
- 4) Planimetria particolare in scala 1:2000 della situazione fabbricativa esistente nel le zone della proprietà.
- 5) Planimetria particolare in scala 1:2000 della soluzione di lottizzazione proposta.
- 6) Progetto della lottizzazione planovolumetrica in scala 1:500 contenente:
 - a) la forma planovolumetrica ed i tipi degli edifici - loro posizione e distacchi;
 - b) indicazione delle aree verdi private e verdi pubbliche;
 - c) indicazione delle aree e spazi pubblici o per pubblica utilità;
 - d) il progetto delle opere di urbanizzazione tecnica (acque, fogne, strade, parcheggi, illuminazione, rete di distribuzione della energia elettrica);
 - e) i vincoli e le eventuali servitù tra privati e con il Comune;
 - f) le superfici e le opere oggetto di dismissione al Comune;
 - g) il programma ed i tempi di attuazione del piano nel suo complesso, con particolare riguardo alle opere di urbanizzazione, alle modalità di esecuzione, alle garanzie fornite al Comune;
 - h) gli impegni che i privati assumono verso il Comune.

Il Comune richiederà agli interessati, l'assunzione a loro carico di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, relative alla lottizzazione. La quota sarà determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento, secondo criteri tecnici-urbanistici da determinarsi ed approvarsi da parte del Consiglio Comunale.

Il Sindaco, compiuta l'istruttoria circa il progetto, darà comunicazione agli interessati entro 60 gg. dalla data di presentazione della domanda.

L'autorizzazione a lottizzare è subordinata al preventivo N.O. della competente Autorità Statale, alla stipula di una convenzione da trasciversi nei registri immobiliari a cura dei richiedenti. Le convenzioni sono soggette all'approvazione del Consiglio Comunale e con esse il progetto di lottizzazione e relative previsioni: tecniche, urbanistiche, oneri, vincoli, termini e clausole varie.

Le deliberazioni del C.C. sono soggette all'approvazione della G.P.A. e pertanto esse saranno operanti soltanto dopo detta approvazione.

Il rilascio delle licenze edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

Non sono da considerarsi lottizzazioni i semplici frazionamenti di proprietà aventi per scopo l'edificazione di piccoli nuclei unifamiliari - sempre che nel complesso dei frazionamenti contigui non si possa configurare una vera lottizzazione. Detti frazionamenti debbono rispettare le norme di Zona cui appartengono, inoltre debbono garantire una superficie di verde ad uso comune di non meno di 4 mq ogni 100 mc edificatori, oltre le garanzie di parcheggio.

I progetti di lottizzazione oltre alla rete viaria, in sede di proporzionamento dovranno rispettare le indicazioni contenute nel D.M. 2/4/1968 - Art.4 - Zone C. E precisamente le lottizzazioni nel proporzionamento dovranno rispettare i seguenti minimi inderogabili:

- verde pubblico : 4 mq ogni 100 mc edificabili
- servizi pubblici : 6 mq ogni 100 mc edificabili
- parcheggi : 5 mq ogni 100 mc edificabili.

Nei servizi pubblici si comprendono in particolare: Asili - Scuole - Centri Culturali - Chiese - Centri Sociali e Sanitari - Mercati e Centri commerciali - Impianti Sportivi, ecc.

Le proprietà in parte edificate potranno eventualmente frazionarsi, soltanto quando le varie parti soddisfino separatamente le norme del presente Regolamento Edilizio e Programma di Fabbricazione.

Art.14 - Apertura di nuove strade

Quando uno o più proprietari intendono di aprire o anche solo di iniziare una strada privata aperta al pubblico passaggio, devono presentare al Comune il relativo progetto, ottenerne l'approvazione e addiventare a regolare atto pubblico con l'intervento del Comune dal quale risulti l'obbligo a loro carico di provvedere convenientemente alla sistemazione, allo scolo delle acque, alla pavimentazione, alla manutenzione, all'illuminazione ed alla nettezza della strada stessa nei modi prescritti, salvo le disposizioni di legge relative ai consorzi per le strade vicinali.

La larghezza di dette strade non potrà essere inferiore a m 9,00 salvo che per motivi eccezionali, il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, non ritenga di autorizzare una minore larghezza, mai però inferiore a m 6,00 di carreggiata netta.

E' vietata l'apertura di strade che non siano in piena conformità o correlazione organica al piano urbanistico e di ampliamento anche nella zona immediatamente adiacente ai medesimi.

Le case e le costruzioni lungo le strade private aperte al pubblico passaggio sono soggette alle disposizioni del presente Regolamento, precisamente come se prospettassero una via pubblica.

Chi intenda fabbricare su aree non fronteggianti spazi pubblici, dovrà prima ottenere dal Comune l'approvazione del tipo di accesso alla proprietà. Le costruzioni da erigersi in proprietà confinanti con un passaggio privato dovranno distare dall'asse di detto passaggio almeno mt. 6.

Art.15 - Distanza delle costruzioni dalle strade esterne agli abitati

Fatte salve le particolari prescrizioni per le singole zone edificatorie e riferite ai vari tipi di strade, si deve osservare il disposto dell'art.41 septies della L.U. in cui è stabilito che l'arretramento minimo dai cigli delle strade esterne agli insediamenti previsti dal P.F. dovrà essere non inferiore alla metà della larghezza stradale con un minimo di metri cinque. Pertanto nelle zone esterne alle zone edificatorie e precisamente nelle zone F dovrà essere rispettato il disposto del D.M. 1/4/1968 - GU 13/4/68.

Art.16 - Porticati, marciapiedi

I porticati da aprirsi al pubblico passaggio e quelli già esistenti dovranno essere pavimentati con materiale riconosciuto adatto allo scopo a giudizio del Sindaco su parere della Commissione Edilizia.

La costruzione e la manutenzione del pavimento e la illuminazione dei portici soggetti alla servitù di pubblico passaggio è a carico del Comune (art.40, Legge

17.8.1942, n.1150). Sono fatti salvi gli eventuali accordi fra Comune e proprietari.

La manutenzione dei porticati è a totale carico dei proprietari.

La larghezza minima non dovrà essere inferiore a mt 4,50 dal filo stradale e l'altezza minima a mt 4,00.

Nelle vie attualmente munite, anche solo in parte, di marciapiedi ed in quelle nelle quali il Sindaco riterrà opportuno adottarli, ogni edificio o muro di cinta dovrà essere munito di marciapiede nella parte confrontante il suolo pubblico.

Tale prescrizione è applicata anche agli edifici con portici.

I marciapiedi dovranno essere di pietra od altro materiale riconosciuto atto allo scopo dal Sindaco su parere della Commissione Edilizia; essi dovranno essere muniti di guida esterna in pietra lavorata nella parte vista, dell'altezza di centimetri venti e dello spessore di cm 10.

La loro larghezza verrà fissata dall'Autorità medesima in base alla larghezza della via tenendo presente che non potrà essere inferiore a mt 0,80. Quanto sopra per ciò che riguarda i marciapiedi a raso.

Nel caso di marciapiedi rialzati, questi saranno pavimentati in asfalto od altro materiale adatto, delimitato da una guida in pietra dello spessore di cm 10, secondo le prescrizioni contenute nella licenza edilizia.

Le livellette da osservarsi nella formazione dei marciapiedi e dei pavimenti dei portici sul suolo di pubblico passaggio, dovranno essere determinate sul suolo a cura del Comune.

Nel Vecchio Nucleo le spese relative alla costruzione e manutenzione dei marciapiedi sono a carico del Comune, il quale però può chiamare i proprietari al concorso nella spesa sotto forma di contributo di migliorìa (art. XXX Circolare Ministero dei LL. PP. 10 novembre 1933 n. 8272 ed art. 91 del T. U. Legge Comunale e Provinciale 3 marzo 1934 n. 383).

Per tutte le altre zone edificatorie, i marciapiedi saranno eseguiti a carico dei proprietari frontisti.

CAPO IV

CARATTERISTICHE EDILIZIE DEGLI EDIFICI

Art.17 - Altezza dei fabbricati

L'elevazione delle facciate e dei prospetti dei Fabbricati sul piano stradale, non può superare la larghezza del tratto di strada sul quale fronteggiano, aumentato della metà. Tale altezza può sempre raggiungere i ml. 5,00 ma non può superare il limite massimo di ml.18,00 prescritto per le diverse zone territoriali omogenee nel P.di F., sempreché vengano rispettate le disposizioni contenute nell'art.9 del D.M. 2.4.1968, salvo le disposizioni speciali per le singole zone. Faranno eccezioni a tali norme ed ai limiti fissati per le singole zone, fabbricati a destinazione speciale (chiese, collegi, convitti, alberghi, ecc.) di particolare interesse, per i quali, a giudizio del Consiglio Comunale, su conforme parere della Commissione Edilizia, della Sezione Urbanistica Regionale presso il Provveditorato OO.PP. e della Sovrintendenza ai Monumenti (Legge 21.XII.1955, n.1357) potrà essere consentita un'altezza maggiore.

Nel caso di larghezza variabile della via - lungo il fronte dell'edificio - si dovrà considerare la larghezza media ottenuta col metodo della media geometrica.

I fabbricati possono raggiungere l'altezza max mediante arretramento dal filo stradale, sempre che ciò sia in armonia con l'ambiente architettonico preesistente e che sia rispettato il disposto del seguente art.22. Non sono consentiti i piani arretrati.

Art.18 - Criteri di misurazione dell'altezza dei fabbricati

L'altezza dei fabbricati viene misurata dal piano medio del marciapiedi o del suolo fisso della strada pubblica, al filo dell'intradosso dell'ultimo solaio di piano abitabile.

Quando l'edificio prospetti su terreno sistemato a ripiani, questi debbono avere la larghezza non inferiore alla loro altezza ed il fronte dell'edificio deve costruirsi a distanza del ciglio del ripiano non minore dell'altezza del ripiano stesso.

Quando il fabbricato prospetti su una strada incassata in tutto od in parte rispetto al piano di campagna, l'altezza dell'edificio va misurata dal piano viabile, ai fini del computo di cui all'art.17. Tuttavia se il fabbricato sarà arretrato rispetto al ciglio stradale, parallelamente di una distanza pari ad 1,5 volte la profondità media dell'incasso, considerato lungo il fronte dell'edificio, l'altezza di questi verrà misurata dal piano di campagna.

Art.19 - Altezza dei fabbricati in angolo di strade

Quando un fabbricato d'angolo prospetta su due vie e spazi pubblici di larghezza diversa, l'altezza competente al fronte principale prospettante sullo spazio maggiore, potrà essere mantenuta sulla testata prospettante lo spazio minore per tutto lo spessore della manica e comunque mai superiore a mt.14,00. Ciò sempre che lo spazio minore non sia inferiore a mt.6,00; se la via o lo spazio minore è inferiore a mt.6,00 il prospetto di risvolto non potrà avere larghezza superiore a mt.10,00.

Le disposizioni sopracitate dovranno comunque sempre tenere conto delle norme prescritte dall'art.9 del D.M. 2/4/1968.

Qualora la larghezza della via minore sia inferiore a mt.6,00 è data facoltà al Sindaco - su proposta della Commissione Edilizia - di imporre un arretramento al fine di ottenere una maggiore larghezza della via minore.

Il Sindaco ha inoltre la facoltà di imporre migliori allineamenti edificatori nei nuclei esistenti al fine di garantire sicurezza ed incolumità del traffico di qualsiasi natura. Tale arretramento potrà essere imposto fino a mt. 5,00.

Art.20 - Distacchi tra fabbricati

Le intercapedini tra casa e casa sono soggette alle medesime disposizioni stabilite dall'art.9 del D.M. 2/4/1968. La larghezza delle intercapedini non potrà mai essere minore di ml.10,00 tra pareti finestrate e quelle preesistenti che non raggiungano tale larghezza potranno essere conservate. La distanza minima nella zona C tra pareti finestrate antistanti non dovrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più al-

to , anche se una sola parete è finestrata.

Qualora le intercapedini, per essere aperte al pubblico transito, assumano carattere di strada, dovranno avere una larghezza di almeno ml.9,00; e per quanto riguarda la loro sistemazione, manutenzione, ecc. il proprietario dovrà attenersi alle norme fissate per l'apertura di nuove strade di cui al precedente art.14.

Per le nuove costruzioni nelle zone previste dal P.F. dovranno essere osservate le norme stabilite dall'allegato "A".

Art.21 - Chiostrine o pozzi di luce

In qualunque fabbricato potrà essere permessa la costruzione di chiostrine o pozzi di luce tanto per dar luce ed aria a scale, latrine, stanze da bagno, corridoi, esclusi sempre i locali abitabili, le cucine, le stalle, i forni ed officine emananti esalazioni nocive e moleste.

Le dimensioni delle chiostrine non potranno in pianta essere minori di m.4,50 per lato.

Sono vietati i balconi e qualsiasi sporto aggettante verso le chiostrine. Queste dovranno avere i muri lisci ed intonacati a calce e inoltre nella loro parte inferiore dovranno essere in diretta e permanente comunicazione colle vie o con i cortili per mezzo di un andito chiuso da semplice cancello avente sezione libera di almeno mq. 4,00 in modo che si abbia continua rinnovazione d'aria.

Art.22 - Costruzioni arretrate dal filo stradale.

Il proprietario che intende arretrare la linea delle sue costruzioni dal filo stradale per tutta la lunghezza della sua confrontanza verso la via dismettendo ad uso pubblico l'area così rimasta libera, potrà in casi speciali, a giudizio del Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, essere autorizzato ad elevare il fabbricato all'altezza consentita dalla via per tale modo ingrandita secondo le disposizioni dell'art.17 del presente Regolamento, purché la lunghezza del fronte dell'arretramento non sia inferiore a ml. 25,00.

In tale caso il proprietario dovrà fare tutte le opere che il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, ed eventualmente della Sezione Urbanistica Regionale presso il Provveditorato OO.PP. e della Soprintendenza ai Monumenti, riterrà necessarie per il decoro dello spazio dismesso a suolo pubblico.

Le disposizioni di cui agli articoli 31, 32, 33, 34, 35, 36 non riflettono il proprietario che abbia sul proprio suolo praticato rientranze e che le tenga chiuse con cancellate o muri di cinta costruiti sul filo stradale.

Quando però lasci queste rientranze libere al pubblico transito, esso dovrà osservare le dette disposizioni nello stesso modo come se il suolo fosse pubblico fin contro la linea della costruzione interna preesistente.

Art.23 - Cortili

I cortili dovranno avere un'ampiezza eguale almeno ad un quinto della superficie delle facciate dei muri che li limitano. Il lato minore dei cortili non potrà mai essere inferiore ad 1/2 dell'altezza dell'edificio fabbricabile verso via e mai minore a mt. 6,00, e l'area di questi non potrà essere inferiore ad 1/3 dell'area totale.

Qualora l'area di cortile così computato risultasse pari o superiore a 160 metri quadrati, un terzo di detta area di cortile potrà essere coperta da bassi fabbricati non superiori a ml.4 di altezza e terminati con tetto piano, sempreché sia inscrivibile nell'area residua un circolo di ml. 10 di diametro, e nessuna porzione di cortile residuo abbia lati inferiori a ml. 6,00.

Tali norme valgono anche per i cortili esistenti nell'agglomerato di due o più case; ed a costituire i rapporti sopra detti possono essere sommate le superfici a cortile e la superficie coperta da dette case confinanti quando intervenga un accordo fra i proprietari. I muri divisorii da costruirsi eventualmente fra tali cortili non potranno superare i ml. 3,00.

Degli accordi intervenuti fra i proprietari e che, al fine di costituirsi a cortile unico, vincolino in tutto od in parte a ml.3 i muri di confine, dovrà essere stipulato regolare pubblico atto di sottomissione presso l'Amministrazione del Comune.

Le eventuali appendici o anse di cortile che siano circondate, sui tre lati non affacciati al corpo principale del cortile, da fabbricati di altezza superiore a ml.4, agli effetti del conteggio del rapporto del quinto fra la superficie totale del cortile e quella delle facciate affacciantesi, dovranno essere calcolate solo per una profondità uguale al lato aperto verso il corpo principale del cortile. In ogni caso, e salvo preesistenza, l'altezza dei corpi di fabbricato che prospettano su dette anse di cortile dovranno rispettare, nei confronti delle appendici di cortile che essi recingono, le norme di altezza stabilite per le larghezze stradali.

I cortili e giardini aperti verso la pubblica via dovranno essere limitati da un muro o da una cancellata. Tale chiusura dovrà avere l'altezza di almeno ml.1,50 e mai superare i ml. 2,00.

Nelle località in cui le condizioni topografiche particolari del terreno destinato alla fabbricazione, ovvero le preesistenti edificate, non rendano possibile l'applicazione di queste norme, sia per ristrettezza, per configurazione, per forte pendenza del suolo, come per altre cause giustificate, il Sindaco potrà consentire deroghe ai primi tre comma di questo articolo nel senso che potrà venire permessa una riduzione delle ampiezze dei cortili sopra specificate, da farsi però nella misura minore possibile, subordinatamente al parere della Commissione Edilizia. Ogni edificio non può occupare tutta l'area di proprietà: sono fatte salve le eccezioni del Centro Storico, accertando il reale interesse artistico ed ambientale.

Art.24 - Bassi fabbricati

Sono considerati "bassi fabbricati" le costruzioni non adibite ad abitazioni e la cui altezza non superi i mt 4,00 e siano coperti da tetto piano isolato ed impermeabilizzato. In tal caso non saranno da considerarsi ai fini del computo della cubatura e delle distanze fra i fabbricati. Per essi valgono le norme del Codice Civile.

Sono pure considerati "bassi fabbricati" le costruzioni preesistenti anche se con coperture a falde purché non siano adibite ad abitazione e non superino alla linea di gronda l'altezza max di mt. 4,50.

I bassi fabbricati possono essere edificati in angolo a due confini interni di proprietà ed essere abbinati.

La superficie coperta da B.F. non potrà superare 1/3 dell'area del cortile e 1/10 dell'area del lotto netto.

Art.25 - Distacchi dai confini

Le norme dell'allegato "A" stabiliscono per ogni zona i distacchi dei confini. Qualora però le costruzioni viciniori già esistenti, prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, non siano alla distanza richiesta del presente Regolamento dal proprio confine, le nuove costruzioni potranno sorgere ad una distanza dal confine pari a quella precisata per la zona in cui il fabbricato dovrà sorgere. In ogni caso per edifici isolati il distacco minimo sarà di mt.5, e mai inferiore alla metà dell'altezza max dell'edificio più alto.

Art.26 - Recinzioni

I muri di cinta e le recinzioni dei confini di proprietà sono vincolati all'altezza max di mt.2,00.

Tutte le recinzioni verso strade sia pubbliche che private debbono essere del tipo "a giorno". Possono essere imposte dello stesso tipo anche sui confini interni di proprietà.

Le recinzioni nelle zone A-B-C-D dovranno rispettare un arretramento di m.3,00 dal ciglio delle strade vicinali, comunali e private, e di m.5,00 dalle strade Provinciali e Statali.

Nelle zone "E" dovranno rispettare le norme del D.M. 1.4.1968.

CAPO V

ASPETTO ESTERNO DEI FABBRICATI

Art.27 - Decoro degli edifici

Le facciate delle case e degli edifici in genere, prospettanti verso vie o spazi pubblici, o comunque da questi visibili, dovranno con speciale riguardo alla loro ubicazione, corrispondere alle esigenze del decoro edile dell'abitato, tanto per ciò che si riferisce alla corretta armonia delle linee ornamentali, quanto ai materiali da impiegarsi nelle opere di decorazione ed alle tinte.

Art.28 - Intonacatura dei fabbricati

Tutti i muri di nuova costruzione compresi i muri di cinta e quelli che si vogliono riparare, devono nella parte prospiciente od in vista di pubblici spazi, essere intonacati ad eccezione di quelli che non richiedono l'intonaco per il loro genere di costruzione. I muri di cinta prospicienti le vie pubbliche dovranno avere una conveniente copertura allo scopo di non recare pregiudizio all'incolumità pubblica e all'estetica, ed il piovante inclinato verso l'interno della proprietà, per evitare lo stillicidio sulla pubblica via.

Le fronti degli edifici visibili dai luoghi pubblici e separate da intercapedini, sono soggette alle stesse prescrizioni delle facciate direttamente prospicienti sui luoghi pubblici stessi.

Art.29 - Coloritura dei fabbricati

Nella coloritura dei fabbricati non potranno usarsi tinte che deturpino l'aspetto dell'abitato, offendano la vista e producano oscurità. E' inoltre fatto divieto della tinteggiatura parziale di un edificio quando da essa possa derivare uno sconcio edilizio.

Se un edificio è posseduto da più persone, la tinta delle facciate, le cornici e le fascie, debbono necessariamente seguire l'ordine architettonico e non la proprietà.

Il Sindaco su parere della Commissione Edilizia, potrà ordinare l'intonaco e il rinnovamento delle tinte di quelle case nonché dei muri di cinta che per la loro luridezza fossero causa di deturpamento. A tale scopo il Sindaco farà notificare ai proprietari un'intimazione individuale stabilendo in essa il periodo di tempo per la esecuzione.

Art.30 - Decorazioni esterne

Non si possono eseguire sulle facciate delle case e sulle altre pareti delle medesime esposte alla pubblica vista pitture figurative di qualunque genere o restaurare quelle già esistenti senza avere prima ottemperato a quanto disposto dall'art. 2 del presente Regolamento.

Art.31 - Zoccolature, lucernari

Gli edifici nelle parti fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, dovranno essere muniti di uno zoccolo in pietra o cemento di altezza non minore di cm.40.

Negli zoccoli dovranno essere aperti i lucernari e le finestre muniti di inferriate per dar luce ai sotterranei. Qualora questi siano destinati ad uso di legnaie od al deposito di materie combustibili, le finestre od i lucernari dovranno essere muniti di graticella di filo metallico a maglie non maggiori di un centimetro quadrato.

Art.32 - Prospetti - Sporti - Balconi

Le decorazioni degli edifici, comprese nell'altezza di 3,00 metri dal suolo non potranno sporgere oltre il filo dell'allineamento più di 4 centimetri. Potrà tuttavia essere permesso dal Sindaco e su parere della Commissione Edilizia, in casi speciali, uno sporto maggiore.

I balconi di sporgenza superiore ai cm 25 non potranno essere collocati in altezza minore di ml.4,00 sopra il piano dei marciapiedi e non dovranno sporgere dal filo di fabbricazione più di 1/10 della larghezza della via, con un massimo di m.1,20.

Gli sporti dovranno rispettare le stesse norme previste per i balconi; gli sporti continui non sono ammessi verso vie di larghezza inferiore a mt.12.

L'altezza minima degli sporti dal piano stradale è di mt. 4,25.

Art.33 - Finestre e persiane

Le finestre del piano terreno ad altezza minore di ml. 3,00 dal suolo pubblico non potranno essere munite di imposte girevoli all'esterno e non potranno nemmeno essere munite di davanzale e contorno sporgente oltre 4 centimetri.

Quando le persiane dei piani superiori non siano in opera a scorrimento dovranno essere solidamente assicurate in modo da non essere di eventuale pericolo ai passanti.

Art. 34 - Portoni

Le chiusure delle botteghe e delle porte verso il suolo pubblico od aperto al pubblico passaggio dovranno essere stabilite in modo che si aprano verso l'interno e che non diano luogo ad alcun risvolto o sporto fuori della linea del muro di facciata.

Art. 35 - Inferriate, lampade, tende, vetrine, insegne

E' vietato collocare esteriormente ad altezza minore di ml. 3,00 dal suolo pubblico inferriate, telai di riverbero, invetriate, persiane od imposte oltre ai limiti delle aperture.

Potrà essere concesso il collocamento di inferriate fisse e sporgenti ad altezza non minore di ml. 2,20 dal suolo purché il rispettivo sporto dal vivo del muro non superi i 20 centimetri.

E' vietato di collocare lampioni fissi nelle piazze, corsi e nelle vie ad altezza inferiore a ml. 4,50 dal suolo.

Le lampade e le lanterne mobili saranno collocate ad altezza non minore di ml 2,20 dal suolo e verranno rimosse appena spente o rialzate ad altezza non minore di ml 4,50.

Sotto i portici l'altezza minima delle lampade, anche fisse, è ridotta a ml 2,80, salvo deroga per i vecchi porticati.

Le sporgenze dal vivo del muro non potranno eccedere il marciapiede.

Le vetrine, le cornici e decorazioni fisse o mobili dei negozi non potranno sporgere dal vivo del muro più di 10 centimetri nelle strade munite di marciapiedi.

E' in facoltà del Sindaco, e su parere della Commissione Edilizia, di ridurre tutte le sporgenze di cui sopra ed anche di vietare tali infissi qualora le esigenze della circolazione, della larghezza delle vie e dei marciapiedi lo richiedano.

Le insegne dovranno essere decorose nella forma e nel contenuto per quanto riguarda sia le iscrizioni, sia le figure, gli stemmi, gli emblemi, ecc. in esse rappresentati.

Art. 36 - Convogliamento e smaltimento delle acque pluviali

Ogni fabbricato deve avere il tetto prospiciente gli spazi pubblici od aperti al pubblico transito, munito di un canale di gronda di ampiezza sufficiente a ricevere e convogliare le acque pluviali.

Queste dal suddetto canale saranno ricevute e condotte con tubi verticali fino al collettore comunale della strada su cui l'edificio prospetta od, in mancanza di questo, fino al livello stradale.

In caso di rottura verso la strada di un tubo che raccoglie le acque pluviali, per cui ne derivi uno sconcio o grave incomodo ai passanti, il proprietario dovrà al più tardi nella prima giornata rimediarsi provvisoriamente. La stabile riparazione sarà poi da eseguirsi colla maggiore sollecitudine.

Art. 37 - Latrine e tubi di scarico di materie luride

Nei fabbricati di nuova costruzione o che vengono restaurati non si possono disporre lungo le facciate prospicienti le vie pubbliche e private, latrine o condutture di materie luride.

Art. 38 - Demolizione o rimozione di opere costruite su suolo pubblico

Il Comune potrà prescrivere la demolizione, o rimozione di opere costruite su suolo pubblico o sporgenti nello spazio sovrastante quali gradini, scale, sedili esterni, paracarri, latrine, aggetti, grondaie eccessive, tettoie, sovrappassaggi, imposte di porte o di finestre a piano terreno che si aprano all'esterno.

Quando tali opere siano state costruite abusivamente e tollerate dal Comune, il Sindaco può ordinare la demolizione o rimozione in qualsiasi momento e senza alcuna limitazione.

Quando invece siano state eseguite per concessione a termine delle Leggi vigenti all'epoca della loro esecuzione, il Sindaco potrà ordinarne la demolizione o rimozione quando siavi ragione di interesse pubblico, ma in occasione di restauri importanti dell'edificio e delle parti in questione sentita la Soprintendenza ai Monumenti e la Sezione Urbanistica Regionale, salvo il diritto di eventuali indennità che potessero spettare ai proprietari.

Art. 39 - Tabelle stradali e numeri civici

E' in facoltà dell'Amministrazione Comunale di far applicare, a cura e spese del Comune, sulle facciate dei fabbricati o costruzioni di qualsiasi natura sia pubblici che privati, tabelle con l'indicazione dei nomi delle vie, piazze, corsi, vicoli e segnalazioni stradali in genere.

Il proprietario che voglia eseguire lavori di qualsiasi natura sul fronte di un fabbricato, nel quale si trovino collocate le dette tabelle, dovrà accordarsi, prima di iniziare l'opera, coll'Autorità Comunale che prescriverà i provvedimenti opportuni.

Tutte indistintamente le porte d'ingresso, pedonali e carraie, devono portare ben visibile il numero civico assegnato dal Comune, la cui spesa è a carico dello stesso Comune (art. 91 lettera B, n. 27 della Legge Comunale e Provinciale 3.3.1934 n. 383 e Circolare del Ministero degli Interni 16.1.1937 n. 16000-1-48043). Sono fatte salve le norme successive che applicano la spesa a carico dei proprietari.

CAPO VI

NORME IGIENICO-EDILIZIE

Art. 40 - Igiene del suolo e del sottosuolo

Non è permesso il gettito di nuove fondazioni di edifici in un terreno che abbia servito come deposito di immondizie, letame od altro materiale putrido od insalubre. Tale terreno deve essere rimesso preventivamente in condizioni di perfetta igiene.

Se il suolo sul quale si debbono stabilire le fondazioni di un edificio sia

umido od esposto all'invasione di acque, per i movimenti della falda sotterranea, si munirà di sufficienti drenaggi, ed in ogni caso si impiegheranno per i muri di fondazione materiali idrofughi, proteggendo i muri sotterranei dal terreno circostante per mezzo di materiali impermeabili o con opportune intercapedini.

Art.41 - Fondazioni ed opere a contatto del terreno

Possibilmente in ogni fabbricato, ma tassativamente in quelli costruiti in luoghi umidi, le fondazioni saranno separate dai muri che sopportano per mezzo di strati impermeabili frapposti.

Il pavimento di ogni locale abitabile, al piano terreno, non cantinato, dovrà essere isolato dal passaggio dell'umidità del suolo a mezzo di vespai ventilati di almeno 50 centimetri di altezza e protetti da rete metallica nei punti di aereazione.

Art.42 - Murature

I muri esterni delle case di nuova costruzione o riattate, dovranno avere, qualunque sia la natura dei materiali posti in opera, spessore tale ed essere costruiti in modo da proteggere le persone dalle variazioni esterne e dall'umidità.

Art.43 - Materiali vecchi

Nella costruzione di nuovi edifici, nel riattamento di quelli esistenti e nei reinterri non si possono impiegare materiali di demolizione di vecchi pavimenti e vecchi muri salnitri, come pure terra proveniente da luoghi malsani o, in genere, materiali non ben puliti od igroscopici.

Art.44 - Coperture

Le coperture degli edifici potranno essere eseguite con tegole piane o curve, con lastre di ardesia artificiale oppure a terrazzo.

Nel primo caso saranno costituite da una grossa armatura in legno o di altro materiale, ferro o cemento armato con sovrastanti travicelli e listelli in legno o di altro materiale, sui quali sarà poi distesa la copertura di tegole con l'interposizione o meno di un sottomanto in legno od in laterizi.

Nel secondo caso le lastre di copertura saranno poste in opera su tavolato in legno o di altro materiale, oppure su un'orditura di listelli pure in legno o di altro materiale.

La copertura a terrazzo sarà formata da un solaio in cemento armato con laterizi cogli opportuni accorgimenti in modo da evitare, nel caso che i locali sottostanti siano adibiti ad uso di abitazione, l'influenza della temperatura esterna nel periodo estivo ed invernale. La superficie esterna sarà impermeabilizzata e dovrà avere una pendenza minima dell'1 per cento in modo da facilitare lo scolo delle acque piovane.

Art.45 - Fognature - Spazzature - Fumi

Le canne delle latrine dovranno essere in tubi di ghisa, di grès o di fibroce-

mento del diametro di almeno cm 10 ben saldati fra di loro ed immessi nei canali della fognatura nera o mista, ove esiste, oppure in un bottino a tenuta fornito di canna di ventilazione e posto in luogo accessibile a pronta e perfetta vuotatura.

Le medesime disposizioni valgono per i tubi di scarico degli acquai, vasche da bagno, lavatoi, ecc. Le suddette tubazioni saranno provviste di canne di ventilazione fino al tetto.

Le tubazioni della fognatura (orizzontale) delle acque nere o miste dovranno essere in grès, di ghisa o di cemento, di sezione adatta, dai pozzetti di caduta fino alla fognatura urbana, alla fossa settica od al pozzo nero. In assenza di rete di fognatura è prescritto l'uso di fossa biologica completa di impianto di neutralizzazione chimica e scarico in pozzo nero.

Nelle nuove costruzioni, con almeno 3 piani f.t., è obbligatoria l'installazione di canne per lo scarico delle spazzature. Tali canne dovranno essere di fibrocemento o di altro materiale equivalente, ed in ogni caso non dovranno essere di muratura rustica. Al piede di dette canne ed in posizione comoda per la svuotatura dovranno essere installati recipienti di raccolta di metallo oppure costruite camere di raccolta internamente intonacate a cemento. Qualsiasi tipo di camera di raccolta o recipiente metallico, dovrà sempre essere dotato di coperchio metallico a chiusura ermetica.

Il Comune potrà imporre la depurazione dei fumi di ogni natura.

Art.46 - Pozzi neri

I pozzi neri non potranno costruirsi in posizione che sia coperta da un fabbricato. Devono essere distaccati di almeno cm 50 dai muri di edifici e convenientemente isolati da questi. Disteranno almeno 10 metri da qualunque pozzo, pompa, serbatoio, acquedotto, presa d'acqua potabile.

Se vengono costruiti in calcestruzzo cementizio od in calcestruzzo cementizio armato, lo spessore delle pareti e del fondo non dovrà essere inferiore a 15 centimetri; la soletta a volta di copertura non dovrà essere inferiore a cm 10.

Se la costruzione dei pozzi viene fatta in muratura, la canna deve essere costruita con mattoni di prima qualità, dello spessore di cm 38 con massiciata sul fondo di muratura greggia dello spessore di cm 45 e colla volta superiore dello spessore di cm 25 con intonaco di cemento su tutta la superficie interna che ne assicuri la completa impermeabilità.

La forma dei nuovi pozzi sarà di pianta rettangolare con curvatura nei risvolti, o circolare, oppure ellittica; in ogni caso dovrà avere il fondo a bacino. Le bocche dei pozzi dovranno essere munite di telaio con doppio chiusino che impedisca le esalazioni e munito di bocchettone adatto per la vuotatura meccanica o pneumatica.

Saranno di capacità proporzionata alla loro destinazione. Devono avere una profondità non superiore ai quattro metri dal livello del suolo e saranno provvisti di canna di ventilazione prolungata fin oltre il tetto e munita di mitria.

Art.47 - Pozzi, vasche e cisterne

E' vietato costruire vasche per uso abbeveratoio o lavatoio a distanza minore di mt 10 da pozzi, cisterne o serbatoi di acqua potabile.

E' vietato scavare pozzi, costruire cisterne o serbatoi di acqua potabile per uso privato a distanza minore di m 10 da fogne, bottini, concimaie, stalle, acquai, canali e fosse di scolo, lavatoi, abbeveratoi e simili. Per i pozzi, cisterne e serbatoi di acqua destinati ad uso pubblico, tale distanza deve essere di almeno m 20.

I pozzi devono essere costruiti con buona muratura, rivestiti internamente di uno strato di cemento o con pareti rese altrimenti impermeabili atte ad impedire infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale o profonda, dal suolo circostante.

La loro profondità sarà spinta fino al ritrovamento di sicura falda acquea profonda ed immune da inquinamenti.

Essi devono sempre essere chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura munita di sportello chiudibile. L'attingimento potrà farsi solamente a mezzo di pompe. Il terreno circostante dovrà essere impermeabilizzato per il sollecito allontanamento delle acque di stramazzo o meteoriche. Sono, ad ogni modo, da preferirsi i pozzi trivellati. Dovrà essere prodotto il regolare certificato di potabilità, prima dell'uso.

Art.48 - Locali abitabili

E' vietato costruire ad uso di abitazione permanente, sia diurna che notturna, locali che non siano larghi almeno m 2,00 e non misurino in pianta almeno mq 8,00 ed abbiano una cubatura di almeno mc 24, con tolleranza fino a mq 4,00 ad una cubatura inferiore a mc 24 per i locali destinati esclusivamente a cucina. Tutti gli altri ambienti destinati ad abitazione dovranno avere una cubatura di almeno mc 24.

Nessun locale che sia in tutto od in parte entro terra potrà servire di abitazione permanente salvo il disposto degli articoli 59 e 60 delle Istruzioni Ministeriali sull'igiene del suolo e dell'abitato emanate dal Ministero dell'Interno (Direzione della Sanità Pubblica) con circolare in data 20 giugno 1896, n.20900.

Art.49 - Altezze interne dei locali

L'altezza interna degli ambienti di abitazione non potrà essere inferiore ai seguenti limiti:

- a) piano rialzato destinato ad abitazione ml 3,00;
- b) piano terreno destinato ad usi diversi dall'abitazione ml 4,00;
- c) piani superiori ml 2,80.

L'altezza dei negozi non dovrà essere inferiore a m 4,00. Le altezze di cui sopra saranno misurate dal pavimento al soffitto orizzontale o al di sotto dei travicelli, escluse le travi principali.

Per i locali coperti a volta, si prenderà la media fra il piano di imposta ed il culmine della volta.

I solai ed i sottotetti a copertura inclinata non potranno essere abitabili se non avranno in ogni punto l'altezza minima di almeno ml 1,75 e di m 2,80 sulla parete opposta.

I soppalchi non saranno permessi.

Art.50 - Arieggiamento e illuminazione dei locali

In ogni ambiente da adibirsi ad abitazione, la superficie illuminante delle

finestre che si aprono direttamente all'aria libera non dovrà essere inferiore ad un sesto della superficie del locale.

Quando vi sia una sola finestra, questa dovrà avere una superficie non minore di mq 2,00.

Art.51 - Rifiniture interne

E' vietato tappezzare le stanze con carte e stoffe tinte con colori nocivi indicati all'art.4 del R.D.L. 7 gennaio 1923, n.76.

E' pure vietato di adoperare detti colori per decorare o colorire gli ambienti, a meno che non siano fissati con smalti o vernici.

Art.52 - Pavimenti

Nei locali di abitazione i pavimenti dovranno avere una superficie liscia, senza fessure e con giunti ben connessi, in modo da essere facilmente lavabili.

Art.53 - Locali igienici

Ogni fabbricato destinato ad abitazione dovrà essere munito su ogni piano di latrine convenientemente disposte ed in numero sufficiente alla quantità delle persone e degli alloggi che il fabbricato può contenere. Ogni alloggio dovrà avere una speciale latrina.

Gli spacci di bevande alcoliche devono pure essere muniti di latrina ed orinatoio al servizio dei frequentatori.

Le latrine devono essere costruite tutte in muratura, con pavimento e pareti rivestire (fino a m 1,50) di materiale impermeabile a superficie liscia e lavabile; gli spigoli saranno arrotondati. La loro parete divisoria con altro locale deve avere uno spessore di almeno cm 15 e deve essere costruita in muratura. Non potranno comunicare direttamente colle cucine o stanze di abitazione, negozi, ecc., ma dovranno essere separate da corridoi o da anti-latrine e ricevere aria e luce direttamente dall'esterno con un'apertura di almeno mq 0,50 ed avere una superficie non inferiore a mq 1,20.

Le latrine dovranno essere situate nell'interno delle case o verso i cortili, ma in modo da non sporgere dai bracci di fabbrica salvo che siano ad avancorpo continuo in muratura, a guisa di torre, prolungantesi fino all'incontro del tetto e non visibile sia dalle vie pubbliche che private. In ogni modo non saranno ammesse le latrine con bussole isolate sui balconi.

Le latrine, escluse quelle di case coloniche e di carattere rurale, dovranno avere l'accesso dall'interno.

Sono ammessi gli impianti igienici ad aereazione forzata per gli Alberghi - Edifici pubblici - Attività ricettivo-turistiche.

Art.54 - Stalle e scuderie

Le stalle e le scuderie non devono avere comunicazione diretta colle stanze di abitazione anche temporanea. Il muro divisorio non sarà inferiore ai cm 38 di spessore e sarà costruito con mattoni e cemento e sarà reso impermeabile.

Per le nuove costruzioni o per adattamenti successivi, le stalle saranno into-

nacate in cemento fino a due metri di altezza e per il rimanente saranno intonacate a calce con soffitto in muratura ed impermeabilizzazione e dovranno avere le apposite canne di ventilazione ed un corridoio di servizio.

Il pavimento sarà costruito con adatti materiali impermeabili e munito di opportuni scoli a chiusura idraulica.

Le rastrelliere, le mangiatoie e gli abbeveratoi non potranno essere di legno ma di materiale facilmente lavabile.

Sempre per le nuove costruzioni, le stalle non potranno avere aperture nelle stesse facciate ove si aprono le finestre delle abitazioni a distanza inferiore ai tre metri in linea orizzontale.

Le stalle di nuova costruzione devono avere una cubatura di mc 30 almeno per ogni capo grosso di bestiame e di mc 15 per ogni capo piccolo, con altezza minima di ml 3,00 e dovranno essere situate in modo da distare almeno 10 metri da ogni pozzo o sorgente d'acqua potabile e da locali di vendita o deposito di sostanze alimentari o bevande.

Le stalle non dovranno avere uscita diretta sulle strade di ogni tipo.

CAPO VII

DISPOSIZIONI PER EDIFICI SPECIALI

Art.55 - Fabbricati industriali

Qualora si tratti di costruzioni per aziende industriali, commerciali, agricole e loro dipendenze, l'interessato dovrà darne notizia all'Ispettorato del Lavoro per i provvedimenti di sua competenza ai sensi dell'art.40 del Regolamento di Igiene del Lavoro approvato con R.D. 14 aprile 1927, n.530.

I progetti relativi dovranno soddisfare alle condizioni stabilite dall'art.8 del predetto Regolamento.

La vigilanza per l'applicazione delle norme suddette è esercitata dagli organi e secondo le disposizioni di cui agli articoli 52, 53, 54 del citato Regolamento di Igiene del Lavoro.

Per l'esercizio di uno stabilimento insalubre e pericoloso, compreso nell'elenco del Consiglio Superiore di Sanità, devono osservarsi le disposizioni stabilite dal Regolamento Generale di Sanità (3.2.1901) e da quelle che per ogni singolo caso potrà dettare la Giunta Comunale su conforme parere dell'Ufficiale Sanitario.

L'Ufficiale Sanitario dovrà con visite periodiche controllare il regolare adempimento delle disposizioni igieniche. I fumi industriali dovranno essere depurati prima dell'immissione nell'atmosfera.

Art.56 - Locali per ricoveri collettivi

Gli edifici, o parte di questi, destinati ad uso di albergo, alloggio o ricovero temporaneo di persone, indipendentemente dalle prescrizioni di Pubblica Sicurezza, devono avere i locali della cubatura di almeno mc 25 per persona. Ogni camera dovrà essere munita di una o più finestre proporzionate alla sua ampiezza. Le pareti dovranno essere immuni da umidità ed i pavimenti costruiti in modo da essere facilmen-

te lavabili.

Le latrine saranno munite di chiusura idraulica e di tubo di ventilazione; il loro numero dovrà essere proporzionato al numero delle persone che potrà alloggiare e sarà determinato dal Sindaco. Almeno ad ogni piano dovrà esservi una latrina.

Art.57 - Depositi e Magazzini

In generale i depositi ed i magazzini devono essere ben areati ed illuminati con muri ad intonaco liscio ed in particolare quelli destinati a depositi o magazzini di derrate alimentari debbono avere i muri imbiancati ed inoltre fino all'altezza di ml 2,00 dal pavimento verniciati o costruiti con materiale liscio, impermeabile e lavabile.

I pavimenti dovranno essere formati con sottofondo di calcestruzzo di cemento e con uno strato superiore, dello spessore di cm 2 di cemento e sabbia ben liscio oppure in piastrelle di cemento.

Per lo scarico delle acque di lavaggio, i depositi di derrate dovranno essere muniti di canale scaricatore con chiusura idraulica.

CAPO VIII

DISPOSIZIONI PER LE COSTRUZIONI RURALI

Art.58 - Sistemazione del terreno

Le condizioni igieniche del terreno scelto per la costruzione di un fabbricato rurale devono essere tali da ottenere il preventivo parere della competente Autorità Sanitaria.

Il piano di costruzione delle case deve essere sopraelevato di almeno cm 50 dal piano della circostante campagna. Nei luoghi sottoposti ad inondazioni, il Sindaco stabilirà caso per caso, di quanto debbono essere sopraelevati i pavimenti.

Art.59 - Murature

E' proibito addossare muri di abitazioni rurali direttamente a terrapieni, ma dovranno avere sempre una distanza di almeno m 3 dalla base inferiore della scarpa naturale del terrapieno, oppure dovranno costruirsi muri di sostegno in modo che il piede di questi disti almeno m 2 dalla costruzione. In ogni caso si faranno opportuni canali di drenaggio per smaltire le acque meteoriche o di infiltrazione.

I muri, le coperture ed i pavimenti dovranno essere costruiti con laterizi ben cotti o con altri materiali poco permeabili.

Art.60 - Ambienti abitabili

Le camere di abitazione devono avere un'altezza di almeno m 2,75 e la cubatura delle camere da letto deve essere calcolata sulla base di almeno mc 24 per persona. Tutti gli ambienti debbono avere finestre che si aprano direttamente verso l'esterno e quando la finestra sia unica deve avere una superficie di almeno mq 2,00.

Art.61 - Impianti igienici

Ogni abitazione per famiglia deve essere provvoluta di un acquaio e di una latrina. Questa dovrà avere il pavimento impermeabile, essere provvista di una finestra apertasi all'aria libera e di ampiezza non minore di mq 0,50 e non avere comunicazione diretta con la camera da letto e con la cucina. Le latrine e gli acquai dovranno essere muniti di chiusura atta ad impedire ogni esalazione e di tubi di scarico costruiti di materiale impermeabile ben connesso nelle giunture. Gli esalatori dovranno proseguire oltre il tetto ed essere muniti di apposito cappello o torrino.

Art.62 - Fognature

Ogni latrina, in mancanza della fognatura municipale, dovrà immettersi in apposito pozzo nero costruito secondo le norme di cui all'art.46.

Le acque domestiche di rifiuto, ove non esista fognatura, saranno immesse nel pozzo nero e condotte in apposito serbatoio a tenuta stagna.

Art.63 - Pozzi

I pozzi dovranno essere costruiti secondo le norme di cui all'art.47.

Art.64 - Ricoveri per animali

Le stalle, gli ovili, i porcili ed i pollai saranno possibilmente situati a distanza dalle case di abitazione. Quando siano nello stesso corpo di fabbricato, non dovranno avere comunicazione diretta coi locali di abitazione, e non verranno utilizzati come abitazione permanente i locali situati al di sopra di essi se il solaio non sia impermeabile. Le nuove costruzioni, dovranno rispondere a quanto prescrive l'art.54.

Le stalle dovranno avere un'altezza di m 3 dal pavimento al soffitto ed una cubatura di mc 30 per ogni capo grosso di bestiame e la metà per ogni capo piccolo.

Gli abbeveratoi non saranno costruiti in legno ma con materiale di facile lavorazione.

CAPO IX

SOLIDITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

Art.65 - Norme di buona costruzione

I fabbricati che si vogliono erigere o riformare dovranno avere, per le fondazioni, per lo spessore e la qualità dei muri, per le altre parti accessorie, tutti i requisiti necessari acciò riescano igienici, solidi ed atti alla loro rispettiva destinazione. I soffitti ed i tramezzi saranno ottenuti con tavelloni laterizi e con altri materiali incombustibili, escluse pertanto le stuoie e le cannucce. I tetti piani ricoprenti locali di abitazione dovranno essere eseguiti con solai a camera d'aria.

E' vietato costruire edifici sul ciglio od al piede dei dirupi, su terreni di eterogenea struttura, detritici o franosi, e comunque atti a scoscendere. Tuttavia è consentito di costruire edifici su appicchi di roccia compatta, sempre quando venga lasciata tra il ciglio ed il piede degli edifici adeguata banchina o ritiro.

Le fondazioni, quando è possibile, debbono posare sulla roccia viva e compatta opportunamente ridotta a piani orizzontali e denudata dal cappellaccio, ovvero su terreno di buona consistenza, nel quale debbono essere convenientemente incassate.

Quando non si possa raggiungere il terreno compatto e si debba fabbricare su terreni di riporto recenti o comunque sciolti, si debbono adottare i mezzi dell'arte del costruire per ottenere un solido appoggio delle fondazioni, oppure eventualmente queste debbono essere costituite da una platea generale.

Le murature debbono essere eseguite secondo le migliori regole d'arte, con buoni materiali e con accurata mano d'opera. Nelle fondazioni dovranno essere sempre impiegate malte cementizie o idrauliche, e queste dovranno essere preferite anche nelle murature di elevazione.

Nella muratura di pietrame è vietato l'uso di ciottoli di forma rotonda se non opportunamente spaccati. Quando il pietrame non presenti piani di posa regolari, deve prescriversi che tale muratura venga interrotta da corsi orizzontali di mattoni a due filari o da fasce continue di calcestruzzo di cemento dello spessore non minore di cm 12 estese a tutta la larghezza del muro: la distanza reciproca di tali corsi o fasce non deve essere superiore a mt 1,50 da asse ad asse.

Nello stabilire il numero e lo spessore dei muri portanti si deve tener conto nei calcoli anche dell'azione del vento.

Nei piani superiori a quello terreno sono vietate le strutture spingenti contro i muri perimetrali ove non siano munite di adatte catene o opportune strutture di controspinta.

I tetti debbono essere costruiti in modo da escludere qualsiasi spinta orizzontale.

Le travi in ferro dei solai a voltine o tavelloni devono appoggiare sui muri per almeno $\frac{2}{3}$ dello spessore dei muri stessi ed essere ancorate ai medesimi. Nei corpi di fabbrica multipli le travi degli ambienti contigui - per almeno ogni 2,50 mt - debbono essere rese solidali fra loro in corrispondenza del muro comune di appoggio.

In tutti i fabbricati deve eseguirsi, ad ogni ripiano ed al piano di gronda, un telaio di C.A. sui muri perimetrali e su tutti gli altri muri interni portanti. Tali telai dovranno costituire continuità costruttive con gli orizzontamenti e con gli sbalzi eventuali, essere estesi a tutta la larghezza dei muri ed avere una altezza minima di cm 20 ed avere armatura longitudinale continua tale da garantire la loro funzione di osservanza delle norme relative al calcolo ed esecuzione delle opere di C.A.

I lastroni dei balconi dovranno essere di pietra o di C.A. e tutti quelli sporgenti oltre 25 cm dovranno essere opportunamente sostenuti da apposite strutture di ferro o di pietra o di C.A.

Il sovraccarico utile netto dei balconi o sbalzi simili non potrà essere inferiore a kg 400 per mq oltre il peso proprio e quello delle sovrastrutture parapetti e simili.

L'uso del legname nei balconi prospicienti sul suolo pubblico è vietato, mentre è ammesso se prospicienti sulla proprietà privata e nel caso di edifici a carattere unifamiliare.

I lavori di muratura, qualunque sia il sistema costruttivo adottato, debbono essere sospesi nei periodi di gelo, nei quali la temperatura si mantenga per molte ore, al di sotto di zero gradi centigradi. Quando il gelo si verifichi solo per alcune ore della notte, le opere in muratura ordinaria possono essere eseguite nelle ore meno fredde del giorno, purché, al distacco del lavoro, vengano adottati i provvedimenti

di uso comune per difendere le murature dal gelo.

Nelle strutture di cemento armato debbono essere osservate le norme per la accettazione dei leganti idraulici e per l'esecuzione delle opere di conglomerato ce mentizio semplice od armato vigenti al momento dell'inizio dei lavori.

Per gli altri materiali da costruzione si richiamano le norme fissate per la loro accettazione dal Ministero dei Lavori Pubblici.

Art.66 - Prevenzione dei pericoli d'incendio

I focolai non saranno stabiliti se non sopra volti in muratura o sopra materiali incombustibili. I focolari, le stufe, le caldaie, ecc., dovranno avere canna propria ed isolata dalle altre, la quale si prolunghi fin oltre il tetto e termini con una testa o fumaiolo in muratura o di altro materiale adatto, sporgendo fuori del tetto non meno di un metro.

Tutti i condotti del fumo devono essere isolati nei tratti di attraversamento del tetto con una controcanna di sezione maggiore ricavandovi una intercapedine di almeno tre centimetri per la circolazione dell'aria.

E' vietato far esalare il fumo inferiormente al tetto e stabilire condotti del fumo con tubi esterni ai muri prospicienti il suolo pubblico.

Il vapore che si scarica da motori o da altri apparecchi a vapore, ed i gas provenienti dalle motrici a gas, devono scaricarsi a mezzo del camino del fumo o altrimenti a mezzo di appositi tubi che si innalzino verticalmente oltre il culmine dei tetti dei fabbricati circostanti ed essere ben assicurati con staffe in ferro.

Nel piano cantine, i locali caldaia per il riscaldamento, deposito combustibile, motori ascensore, ed altri eventuali servizi della casa, devono essere muniti di serramenti incombustibili ed apribili verso l'esterno.

Il locale della caldaia deve essere nettamente separato con muro tagliafuoco dal locale del deposito combustibile. Nel caso venga installato un impianto a nafta, il serbatoio deve essere installato tenendo presenti le norme di cui all'art.68 del D.M. 31 luglio 1934 e successive modificazioni (Gazzetta Ufficiale n.228 del 28 settembre 1934).

Le pareti delle gabbie delle scale e degli ascensori devono avere uno spessore minimo di cm 25 se in muratura e di cm 20 se in cemento armato.

Le rampe ed i pianerottoli devono avere struttura portante e le scale devono essere continue fino al sottotetto.

I tetti di lunghezza superiore a m 30,00 devono essere attraversati possibilmente verso la mezzeria da un muro di sicurezza contro gli incendi (muro tagliafuoco) dello spessore di almeno cm 38, che abbracci tutta la profondità dell'edificio e che sorpassi la copertura di almeno 50 cm.

Gli eventuali vani di comunicazione saranno muniti di serramenti incombustibili e difficilmente disgregabili.

I divisori del sottotetto debbono essere eseguiti con tramezzi in muratura.

Gli abbaini dovranno distare di almeno 3,00 metri da detti muri tagliafuoco.

L'Autorità Comunale, su parere della Commissione Edilizia, potrà ordinare che detto muro tagliafuoco venga anche costruito sui muri confinanti delle singole proprietà.

E' assolutamente vietato l'impiego di paglia, legno od altro materiale combustibile per la copertura del tetto.

Sono vietate le costruzioni a carattere permanente aventi strutture portanti e pareti costituite da travi di legno e tavole, salvo deroghe da richiedere caso per caso al Comando Provinciale del Corpo Vigili del Fuoco in occasione di mostre od esposizioni.

Nei fabbricati rurali, le stalle ed i fienili debbono di norma essere isolati dalle abitazioni e, ove siano contigui, debbono essere separati da un muro dello spessore di cm 38 ed avere nel tetto un muro tagliafuoco di altezza non inferiore ad un metro.

A lavori ultimati, le costruzioni debbono essere sottoposte a verifica da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ai sensi della circolare n.6 della Direzione Generale dei Servizi Antincendi in data 16 gennaio 1949, prot. n.SC/19306, e come è specificato nel precedente art.8.

CAPO X

RIPARAZIONI E RESTAURI

Art.67 - Manutenzione e restauri

E' vietato eseguire rifacimenti, ricostruzioni e lavori di riparazione e grande manutenzione ad edifici non rispondenti per struttura, altezza e larghezza delle vie alle norme del presente Regolamento, eccetto quando trattasi di fabbricato di importanza artistica, storica, architettonica, ecc.

S'intende comunque che è consentita l'esecuzione di lavori di rimodernamento e di miglioramento tecnico ed igienico negli edifici di cui sopra allo scopo di renderli più igienici e confortevoli e quindi più abitabili. Sarà concesso di eseguire tali lavori ad esclusivo giudizio del Sindaco e su parere della Commissione Edilizia.

E' vietato eseguire demolizioni, rifacimenti, riparazioni, manutenzioni e tinteggiature a fabbricati monumentali o di pregio artistico o storico senza regolare autorizzazione dell'Autorità Comunale, sentito il parere della Soprintendenza ai Monumenti.

E' però fatto obbligo ai proprietari, venuto il momento di rimediare ai guasti del tempo di ridurre e ricostruire gli edifici secondo le norme contenute nel presente Regolamento.

Art.68 - Utilizzazione delle fondazioni

E' concessa in caso di demolizione totale o parziale l'utilizzazione delle fondazioni preesistenti quando esse non siano lesionate e che abbiano in rapporto al muro di elevazione dimensioni sufficienti.

In caso diverso le fondazioni dovranno essere demolite o riparate o rinforzate con opportuni provvedimenti che dovranno essere approvati dal Sindaco, su parere della Commissione Edilizia.

Art.69 - Riparazioni dei fabbricati minaccianti rovina

I proprietari dietro ingiunzione del Sindaco sono tenuti alla pronta ripara-

zione o demolizione di quelle parti di fabbricati di loro proprietà che minacciassero rovina, e ciò sotto comminatoria della esecuzione a loro carico in via d'ufficio, per frapposto ritardo oltre le penalità di cui all'art.75 osservando il procedimento dell'art.76 della Legge sui lavori pubblici e salvo quando ne sia il caso, l'applicazione dell'art.55 della Legge Comunale e Provinciale 3 marzo 1934, n. 383 e successive modificazioni.

Art.70 - Rinvenimenti e scoperte

Se nel restaurare o nel demolire un edificio qualsiasi oppure nel corso degli scavi si venisse a scoprire qualche avanzo di pregio artistico o storico o qualche oggetto di interesse archeologico o paleontologico, il Sindaco ordinerà i provvedimenti che siano richiesti dalla necessità della conservazione del monumento od oggetto scoperto, avvertendo in pari tempo la Soprintendenza competente.

CAPO XI

NORME PER L'OCCUPAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO

E PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art.71 - Occupazioni di suolo pubblico

Quando in caso di nuova fabbrica o restaurazione di case o di edifici in genere occorre la parziale occupazione della strada, piazza od altro spazio pubblico, il Sindaco potrà concederla in base a domanda dell'interessato, sotto l'osservanza delle norme e prescrizioni indicate nell'autorizzazione, che verranno a seconda dei casi precisate e dietro il pagamento della corrispondente tassa.

La suddetta concessione avrà la durata massima di mesi sei e potrà essere rinnovata dal Sindaco in seguito a nuova motivata domanda da presentarsi dall'interessato.

Se le opere rimangono sospese oppure se ne è stata abbandonata la costruzione, l'interessato dovrà provvedere allo sgombrò del suolo pubblico occupato entro il termine massimo di mesi tre dall'inizio della sospensione del lavoro e dovrà eseguire i lavori necessari per garantire la pubblica incolumità, ed infine compiere quelle opere di finimento che lo stato avanzato della costruzione richiedesse.

Art.72 - Recinzioni dei Cantieri

Gli imprenditori di un'opera da costruire o da riattare, quando sia su pubblica via, dovranno, prima di iniziare i lavori, cingere con steccato il terreno dove sorgerà o già trovasi il fabbricato.

Potrà il costruttore essere dispensato dal fare lo steccato solo quando questo recasse disturbo alla circolazione sulla pubblica via, ma in questo caso dovrà eseguire i ponti in modo da provvedere convenientemente alla sicurezza dei passanti.

Art. 73 - Misure di sicurezza all'esterno dei cantieri

Nel periodo di tempo in cui si riparano, si costruiscono o si fabbricano case, è obbligo dell'interessato di mettere in luogo opportuno appositi segnali ad avviso dei passanti, come pure di apporre gli appositi stabili ripari che di notte dovranno essere muniti di un numero sufficiente di lanterne accese.

Art. 74 - Cautele da adottare nello svolgimento dei lavori

Il costruttore è personalmente responsabile della solidità e sicurezza dei ponti di servizio e scale che servono ai lavori. Dovranno praticarsi necessari ripari con mancorrenti o barriere fisse e zoccoli, alti almeno 70 centimetri.

Le demolizioni debbono farsi a tratti successivi, con tutte le cautele atte ad evitare pericoli e danni; così pure gli scavi devono essere fatti in modo da impedire rovine e franamenti.

E' vietato gettare sulla pubblica via materiali di demolizione ancorché minuti, i quali debbono essere raccolti e calati a terra colle debite precauzioni in panieri o mediante canali ovvero legati con corde, e preventivamente bagnati onde evitare polveri e fumi.

Art. 75 - Sgombero dei materiali dagli spazi pubblici

Le vie e spazi pubblici adiacenti alle fabbriche, saranno senza indugio sgomberati dal materiale di approvvigionamento, macerie od altro. Solo in caso di assoluta necessità il Sindaco potrà permetterne il deposito temporaneo con le norme e cautele da stabilirsi in ogni singolo caso.

Ultimati i lavori si leveranno immediatamente le impalcature e gli assiti e si restituirà alla circolazione il suolo pubblico provvedendo tosto al ripristino del suolo manomesso per costruzione o riparazione di condotti, fogne, ecc.

Art. 76 - Trasporto dei materiali agli scarichi

Le materie terrose e gli altri materiali provenienti dagli scavi o dalle demolizioni, quando non siano in qualche modo utilizzabili, dovranno essere trasportati in giornata agli appositi luoghi di scarico pubblico.

I carri impiegati devono essere adatti allo scopo, caricati e condotti in modo che nessuna quantità di materiale venga sparsa durante il tragitto fino al luogo di scarico pubblico.

Nel caso si verificasse spargimento di materiale lungo il percorso, il costruttore dovrà immediatamente provvedere alla sua rimozione.

CAPO XII

VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI - PENALITA'

Art. 77 - Controllo dei lavori

Il Sindaco vigila affinché tutti gli edifici posti nell'ambito comunale soddisfino alle leggi della statica ed alle buone norme del pubblico decoro nelle parti fron

teggianti le vie o spazi pubblici od esposte alla vista del pubblico.

Il Sindaco cura inoltre l'esecuzione delle deliberazioni prese dall'Autorità Comunale in merito alle domande presentate, e sorveglia affinché le opere siano eseguite colle prescrizioni indicate nel presente Regolamento e modalità della domanda, secondo le buone regole d'arte e conforme al progetto approvato.

Le località nelle quali si eseguono opere edilizie debbono essere accessibili agli Agenti di Forza Pubblica, agli Ufficiali del Corpo Provinciale dei Vigili del Fuoco ed ai Delegati del Sindaco per la sorveglianza, ogni qualvolta occorra verificare l'osservanza delle disposizioni del presente Regolamento.

Art.78 - Provvedimenti e sanzioni

Quando siano eseguite senza licenza di costruzione o in contrasto con questa, opere non rispondenti alle prescrizioni del Regolamento Edilizio e del Programma di Fabbricazione comunale, si applicano i disposti degli articoli 26 e 27 della L.U. modificata (6.8.1967 n.765).

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono in tutto il territorio del Comune ai sensi dell'art.32 della L.U. citata.

Salvo quanto stabilito dalle leggi sanitarie, per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali di igiene, si applica il disposto dell'art.41 della L.U. 6.8.1967 n.765 per l'inosservanza delle norme del 1° comma dell'art.32 e dell'art. 28 della L.U. citata.

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, della Sezione Urbanistica Regionale e della Soprintendenza ai Monumenti, può impedire la costruzione di quelle opere che fossero riconosciute contrarie al decoro pubblico ed alle regole d'arte.

Qualora l'inosservanza alle presenti norme si riferisca a costruzioni eseguite da Amministrazioni Statali, il Sindaco ne informa il Ministero dei Lavori Pubblici al quale spetta accertare che le opere suddette non siano in contrasto con le prescrizioni del programma di fabbricazione e del Regolamento Edilizio vigenti nel territorio del Comune.

CAPO XIII

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art.79 - Riduzioni di opere in conformità del presente Regolamento

Entro un anno dall'entrata in vigore del presente Regolamento le opere di cui in appresso dovranno essere ridotte in conformità al Regolamento medesimo.

1. Tutte le case prospicienti piazze, corsi, vie e vicoli pubblici e destinati all'uso pubblico dovranno avere il tetto munito di canale di gronda a norma del presente Regolamento.

2. I muri di cinta ora esistenti nell'abitato e le loro coperture che non sono conformi alle prescrizioni di questo Regolamento dovranno ridursi in conformità di tale articolo.

3. Le case attualmente esistenti nella zona abitata e che non siano intonacate e tinteggiate a norma del presente Regolamento dovranno essere ridotte tali.

4. Le imposte delle porte e delle botteghe e la chiusura delle finestre a minore altezza di 3,00 metri dal suolo che attualmente si aprono verso spazi pubblici dovranno essere ridotte in conformità del presente Regolamento.

5. Le attuali finestre o lucernari dei sotterranei destinati ad uso di legnaie od al deposito di materie combustibili dovranno essere munite di graticelle o inferriate.

6. Le intercapedini della larghezza inferiore a m 3,00 dovranno essere chiuse da muro con cancello.

E' in facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, di concedere, per motivi speciali, una proroga maggiore per l'applicazione delle disposizioni del presente articolo.

Art.80 - Entrata in vigore del Regolamento

Il presente Regolamento, debitamente approvato, entrerà in vigore quindici giorni dopo la sua pubblicazione, e da tale data rimangono perciò abrogate tutte le norme locali che risultino in contrasto col Regolamento stesso.

Il Membro anziano

Il Sindaco

Il Segretario Capo

I N D I C E

CAPO I : AUTORIZZAZIONI A COSTRUIRE

Art. 1 - Opere soggette ad autorizzazione - Condizioni	pag. 1
Art. 2 - Domande di autorizzazione	" 1
Art. 3 - Progetti delle opere da eseguire	" 2
Art. 4 - Licenze di costruzione	" 3
Art. 5 - Varianti e sospensioni temporanee	" 4
Art. 6 - Inizio, esecuzione e termine dei lavori - Prove di materiali - Tabelle indicatrici di cantiere	" 4
Art. 7 - Responsabilità degli esecutori delle opere	" 5
Art. 8 - Utilizzazione degli edifici	" 5

CAPO II : COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

Art. 9 - Formazione della commissione edilizia	" 5
Art.10 - Funzionamento della commissione edilizia	" 6
Art.11 - Compiti della commissione edilizia comunale	" 6

CAPO III - ORDINAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Art.12 - Programma di fabbricazione	" 7
Art.13 - Lottizzazioni	" 7
Art.14 - Apertura di nuove strade	" 9
Art.15 - Distanza delle costruzioni dalle strade esterne agli abitati	" 9
Art.16 - Porticati, marciapiedi	" 9

CAPO IV - CARATTERISTICHE EDILIZIE DEGLI EDIFICI

Art.17 - Altezza dei fabbricati	" 10
Art.18 - Criteri di misurazione dell'altezza dei fabbricati	" 11
Art.19 - Altezza dei fabbricati in angolo di strade	" 11
Art.20 - Distacchi tra fabbricati	" 11
Art.21 - Chiostrine o pozzi di luce	" 12
Art.22 - Costruzioni arretrate dal filo stradale	" 12
Art.23 - Cortili	" 12
Art.24 - Bassi fabbricati	" 13
Art.25 - Distacchi dai Confini	" 14
Art.26 - Recinzioni	" 14

CAPO V - ASPETTO ESTERNO DEI FABBRICATI

Art.27 - Decoro degli edifici	" 14
Art.28 - Intonacatura dei fabbricati	" 14
Art.29 - Coloritura dei fabbricati	" 15
Art.30 - Decorazioni esterne	" 15
Art.31 - Zoccolature, lucernari	" 15
Art.32 - Prospetti - Sporti - Balconi	" 15

Art.33 - Finestre e persiane	pag. 15
Art.34 - Portoni	" 16
Art.35 - Inferriate, lampade, tende, vetrine, insegne	" 16
Art.36 - Convogliamento e smaltimento delle acque pluviali	" 16
Art.37 - Latrine e tubi di scarico di materie luride	" 17
Art.38 - Demolizione o rimozione di opere costruite su suolo pubblico ...	" 17
Art.39 - Tabelle stradali e numeri civici	" 17

CAPO VI - NORME IGIENICO-EDILIZIE

Art.40 - Igiene del suolo e del sottosuolo	" 17
Art.41 - Fondazioni ed opere a contatto del terreno	" 18
Art.42 - Murature	" 18
Art.43 - Materiali vecchi	" 18
Art.44 - Coperture	" 18
Art.45 - Fognature - Spazzature - Fumi	" 18
Art.46 - Pozzi neri	" 19
Art.47 - Pozzi, vasche e cisterne	" 19
Art.48 - Locali abitabili	" 20
Art.49 - Altezze interne dei locali	" 20
Art.50 - Arieggiamento e illuminazione dei locali	" 20
Art.51 - Rifiniture interne	" 21
Art.52 - Pavimenti	" 21
Art.53 - Locali igienici	" 21
Art.54 - Stalle e scuderie	" 21

CAPO VII - DISPOSIZIONI PER EDIFICI SPECIALI

Art.55 - Fabbricati industriali	" 22
Art.56 - Locali per ricoveri collettivi	" 22
Art.57 - Depositi e magazzini	" 23

CAPO VIII - DISPOSIZIONI PER LE COSTRUZIONI RURALI

Art.58 - Sistemazione del terreno	" 23
Art.59 - Murature	" 23
Art.60 - Ambienti abitabili	" 23
Art.61 - Impianti igienici	" 24
Art.62 - Fognature	" 24
Art.63 - Pozzi	" 24
Art.64 - Ricoveri per animali	" 24

CAPO IX - SOLIDITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

Art.65 - Norme di buona costruzione	" 24
Art.66 - Prevenzione dei pericoli d'incendio	" 26

CAPO X - RIPARAZIONI E RESTAURI

Art.67 - Manutenzione e restauri	" 27
--	------

Art.68 - Utilizzazione delle fondazioni	pag.	27
Art.69 - Riparazioni dei fabbricati minaccianti rovina	"	27
Art.70 - Rinvenimenti e scoperte	"	28

CAPO XI - NORME PER L'OCCUPAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO E PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art.71 - Occupazioni di suolo pubblico	"	28
Art.72 - Recinzioni dei cantieri	"	28
Art.73 - Misure di sicurezza all'esterno dei cantieri	"	29
Art.74 - Cautele da adottare nello svolgimento dei lavori	"	29
Art.75 - Sgombero dei materiali dagli spazi pubblici	"	29
Art.76 - Trasporto dei materiali agli scarichi	"	29

CAPO XII - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI - PENALITA'

Art.77 - Controllo dei lavori	"	29
Art.78 - Provvedimenti e sanzioni	"	30

CAPO XIII - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art.79 - Riduzioni di opere in conformità del presente Regolamento	"	30
Art.80 - Entrata in vigore del Regolamento	"	31

ALLEGATO "A" DELL'ART.12 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO
PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Disciplina della fabbricazione

Art. 1 - Zonizzazione

L'intero territorio Comunale è diviso in zone, secondo le indicazioni riportate nella tavola (1) allegata in scala 1:5000 del Programma di Fabbricazione.

Le tavole del Programma di Fabbricazione sono:

- 1) tavola in scala 1: 5000 : zone e viabilità
- 2) tavola in scala 1: 5000 : viabilità
- 3) tavola in scala 1: 1000 : schema generale.

Dette tavole fanno parte integrante del Regolamento Edilizio.

Le zone, a seconda della loro destinazione, sono distinte in tre tipi principali:

- a) zone residenziali
- b) zone industriali
- c) zone agricole.

I vincoli, le caratteristiche e la tipologia edilizia delle varie zone sono definiti nella tabella inclusa nella tavola (1). La qualifica delle varie zone è in relazione ai criteri urbanistici derivati dagli stati di fatto e dalle finalità che il P.F. si propone in rapporti ai prevedibili sviluppi futuri.

Indici caratteristici delle varie zone

Zone	Altezza	Sup. fabbr.	Volume fabbr.
Vecchio nucleo	14,5	1/3	3 - R.E.
Resid. Completam.	18	1/3	2,5
Resid. Semintens.	18	1/4	2
Resid. Estensiva	11	1/5	1
Resid. Isolata	8	1/6	0,75
Industriale	-	1/3	-
Pubblici Servizi	-	1/6	2
Agricoltura	7	1/20	0,03

Per tutte le altre indicazioni normative si richiamano la tavola (1), le disposizioni del R.E. e quelle che seguono.

Art.2 - Viabilità

A garanzia dell'ordinato sviluppo edificatorio sono stati previsti i tracciati che necessitano di tutela e pertanto essi sono riportati oltre che sulla tavola (1) in scala 1:5000 anche sull'apposita tavola (2) in scala 1:5000 per maggiore chiarezza. Essi sono indicati anche nella tavola in scala 1:10000.

I vari tipi di strade ed i vincoli d'arretamento edificatorio da osservarsi sono inclusi nella tavola (1) del P.F. e precisati nel seguente art.21.

Art. 3 - Fabbricabilità

La fabbricabilità nelle varie zone deve rispettare i vari indici: volume, superficie, altezza, distacchi dai confini, confrontanze, arretramenti dalle strade; e deve assicurare nel contempo la possibilità di parcheggio, di verde e di soleggiamento che le norme e le vigenti leggi definiscono.

Art. 4 - Zone residenziali

In tutte le zone residenziali - ad esclusione delle zone destinate ad attrezzature industriali e inedificabili - sono ammesse le seguenti destinazioni:

abitazioni unifamiliari e collettive; negozi e botteghe; magazzini e depositi limitatamente al seminterrato degli edifici e ai bassi fabbricati nei cortili; laboratori piccoli e con lavorazioni assolutamente innocue, limitatamente al piano terreno degli edifici ed ai bassi fabbricati nei cortili; studi professionali, commerciali, uffici, luoghi di divertimento, cinema, teatri, autorimesse pubbliche purché in edifici aventi ingressi ed uscite controllate. Sono comprese le edificazioni a carattere ricettivo-turistico ed in particolare gli alberghi.

Sono escluse tutte le seguenti destinazioni:

tutte le altre ed in particolare le industrie in genere ed in specie quelle moleste o nocive; le stalle, le scuderie, i ricoveri stabili di animali per uso agricolo; gli allevamenti di animali da carne o da uova per uso commerciale, i depositi di foraggi; tutte quelle attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale risultassero in contrasto con le destinazioni di zona.

Art. 5 - Disposizioni generali

La superficie da considerarsi per il computo della cubatura costruibile, con l'applicazione del relativo indice di fabbricazione è quello che compete ad ogni unità fabbricativa. Per unità fabbricativa si deve intendere l'area del singolo lotto di terreno destinato alla costruzione, al netto della superficie pubblica, che eventualmente fronteggiasse tale lotto.

Le aree vincolate a servitù di arretramento dal filo stradale sono computate come superficie fabbricabile.

La cubatura ammissibile per ogni zona è calcolata soltanto per le costruzioni fuori terra; al solo effetto del conteggio della cubatura, l'altezza delle costruzioni è definita dalla quota di estradosso del piano del solaio coprente il cantinato fino alla quota di intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Si esclude così il piano del seminterrato ed il sottotetto sempre che questi non siano destinati all'abitazione e che non abbiano altezza maggiore a m 1,60 dal piano di campagna.

E' da conteggiarsi nella cubatura tutto quanto effettivamente è utilizzato per abitazione.

Dal computo delle cubature sopra ammesse, sono esclusi i bassi fabbricati destinati ad uso diverso dall'abitazione, sempre che siano ammissibili in base al R.E. vigente al momento della costruzione.

Art. 6 - Arretramenti

Fatte salve le disposizioni normative conseguenti a piani di lottizzazione, gli arretramenti edificatori dai confini di proprietà per le singole zone sono indicati nella tabella compresa nella tavola (1) in scala 1:5000. Nella stessa tavola sono segnati gli arretramenti edificatori degli assi stradali, validi per tutti i tipi di zona.

Art.7 - Recinzioni

Le recinzioni delle aree edificatorie dovranno essere formate nella parte fuori terra - a partire da cm 70 oltre il piano del terreno adiacente - da griglie di ferro o manufatti traforati tali da consentire la massima visibilità trasversale.

L'altezza massima delle recinzioni è di m 2 dal piano del terreno. E' fatta eccezione per le opere dei muri di sostegno verso strade pubbliche o private per le quali è fatto obbligo - per quanto è possibile - la formazione di elementi continui, uniformi per altezza ed aspetto estetico.

Nelle zone A-B-C-D le recinzioni devono rispettare le distanze minime dei cigli delle strade private, vicinali o comunali: mt 3,00; provinciali e statali: m 5,00. Nelle zone E dovranno rispettare le disposizioni del D.M. 1.4.1968.

Art. 8 - Ingressi privati

Tutti gli ingressi carrabili alle proprietà private, da vie o strade pubbliche o private gravate di servitù di pubblico passaggio, dovranno essere arretrati dal filo delle recinzioni almeno m 2 ed avere elementi di invito a squarcio. Ciò per consentire il transito ai veicoli, garantire la sosta al momento di ingresso ed uscita, ed assicurare l'incolumità alle persone ed alle cose.

Gli ingressi carrabili industriali saranno arretrati di almeno mt 5 dal filo delle recinzioni.

Art. 9 - Indicazioni particolari per le zone residenziali

Nelle zone residenziali con fabbricazioni di tipo semiaperto è ammessa esclusivamente per ragioni di attività commerciali o ricettivo-alberghiere la continuità di fronti costruiti verso strada per una lunghezza massima di m 42; sempre che siano garantiti gli accessi nei cortili interni e che la progettazione comprenda tutto il complesso edificatorio con relativi vincoli, norme, architettura, allineamenti, ecc., e che siano garantiti distacchi dai confini esterni al complesso. In questo caso i distacchi dai confini inedificati dovranno essere di almeno 1/2 dell'altezza max edificatoria.

In tutte le altre zone, almeno la metà del lotto non coperto da fabbricazione deve essere destinata a giardino permanente.

Nella zona a fabbricazione isolata con indice di superficie fabbricabile 1/5 almeno 2/3 dell'area del lotto non coperta da fabbricazione deve essere destinata a giardino permanente.

Art.10 - Zona agricola

Tutte le zone non definite come residenziali, industriali, ecc. sono attualmente destinate all'agricoltura. E' ammesso che tale destinazione possa variare nel

tempo. In tali zone ora sono ammesse le costruzioni relative a prevalente attività agricola, con il limite di mc x mq 0,10 quale indice volumetrico di fabbricabilità per la sola edificazione civile. La volumetria delle costruzioni rurali è libera in linea di massima.

Tutti i nuovi fabbricati rurali dovranno ubicarsi nelle zone agricole segnate nella allegata planimetria 1:5000 e nel rispetto del successivo articolo per gli edifici rurali. Gli edifici rurali disteranno di almeno m 30 dagli assi delle strade comunali e di almeno m 40 dalle provinciali ed altre.

La fabbricazione destinata alle abitazioni civili non potrà includere cortili chiusi.

Art.11 - Zona industriale

Gli edifici industriali di ogni tipo ad esclusione delle industrie nocive o pericolose dovranno insediarsi nella apposita zona industriale.

Nelle zone industriali quindi, sono ammesse tutte le edificazioni industriali, le attività connesse all'industria quali le abitazioni dei custodi, dei titolari d'azienda e di quanti debbono, per esplicita necessità, connesse al processo produttivo, risiedere nei pressi dell'azienda. Sono altresì ammesse: scuole di carattere professionale, centri di servizi sociali, assistenziali, tecnici, economici e sanitari direttamente interessati alle industrie. Le edificazioni non hanno di massima vincoli di cubatura, tuttavia:

- la superficie coperta non potrà essere maggiore di 1/2 dell'area netta del lotto;
- l'edificazione dovrà distare almeno di m 30 dall'asse delle strade comunali e di m 40 da quelle provinciali o altre;
- l'edificazione dovrà essere arretrata di m 6 dai confini di proprietà;
- dovrà essere riservato a verde con alberi di alto fusto almeno il 15% dell'area netta del lotto;
- dovranno avere gli ingressi carrabili arretrati dal ciglio delle strade di almeno m 15 e di larghezza di almeno m 6 con invito a squarcio di 45°, possibilmente abbinabili.

L'edificazione industriale è ammessa quando l'area d'insediamento è collegata a mezzo di strada esistente di larghezza non inferiore a m 7,50 oltre le banchine pavimentata a regola d'arte con materiale durevole; e quando sono stati garantiti e risolti i problemi relativi all'acqua potabile, agli scarichi delle acque luride e di fogna e agli allacciamenti delle reti energetiche.

I parcheggi relativi ad ogni insediamento industriale dovranno essere ricavati al di fuori delle strade e dovranno avere una superficie non minore del 5% della superficie di proprietà.

Art.11 bis - Zona artigianale e mista

In tale zona sono ammesse le seguenti edificazioni:

- tutte le attività artigianali, manifatturiere, accessorie alle attività industriali primarie od all'attività edilizia; ovvero quelle attività di carattere industriale minimo sempre che siano assolutamente innocue, non rumorose, che non abbiano scarichi di liquami nocivi e dannosi e che possano essere contenute in edifici che non superino l'altezza massima di zona.

Tali attività possono edificare la metà della superficie netta del lotto, rispet-

tando gli arretramenti dai confini e dalle strade latitanti il lotto.

Con le attività artigianali sono ammesse le edificazioni di carattere residenziale del proprietario ovvero del direttore delle aziende: purché gli edifici siano di tipo unifamiliare e rispettino le indicazioni di zona, cioè:

Volumetria edificatoria max = 0,75 mc x mq

Superficie edificatoria max = 1/6 del lotto

Altezza massima = 8 mt.

Distacchi dai confini = 6 mt.

rispetto degli arretramenti dalle strade.

Dovrà inoltre essere garantita una superficie interna ai lotti per parcheggio; tale superficie non sarà minore del 5% della proprietà.

Nel caso di proprietà fondiaria strette e lunghe, sarà possibile effettuare l'abbinamento sul confine interno delle strutture industriali ed artigianali ed anche dell'edificio residenziale a condizione che il progetto di insieme assuma carattere unitario e siano garantite le norme di prevenzione agli incendi. In questi casi, il progetto generale dovrà essere presentato totalmente ed esso dovrà rispettare le norme edificatorie quale unica entità. La licenza potrà essere rilasciata per la prima parte da edificarsi.

Non sono ammessi - all'interno dei lotti - cortili chiusi.

Art.12 - Norme per gli edifici rurali, trasferimento di stalle, scuderie e depositi di foraggi inclusi nelle zone residenziali

Tutte le costruzioni rurali esistenti nelle zone residenziali dovranno gradualmente col tempo, essere trasferite nelle zone di destinazione agricola.

Non potranno essere concessi permessi di nuova edificazione e ricostruzione nelle zone residenziali.

Gli eventuali permessi di sistemazione, restauro, manutenzione e ricostruzione (preventivamente autorizzati dal Comune) saranno concessi solamente per quelle costruzioni che hanno tutti i requisiti previsti dagli art.54 e 64 del R.E. e delle seguenti norme (oltre al rispetto delle norme igienico-sanitarie in vigore nel Comune):

- il caso di restauro o manutenzione potrà essere ammesso soltanto dopo l'osservanza scrupolosa delle norme igienico-sanitarie;
- il caso della ricostruzione parziale potrà essere ammesso soltanto se l'edificio destinato ad attività rurale sia completamente isolato con intercapedine di almeno cm 25 dai restanti edifici esistenti; oltre al rispetto di tutte le norme di sicurezza degli incendi e sinistri vari.

In ogni caso l'altezza del filo di gronda(altezza massima) non dovrà essere maggiore delle larghezze del cortile fronteggiante.

Le costruzioni di nuovi ricoveri per gli animali e relativi depositi di foraggi non sono permessi se fronteggianti la strada pubblica (ovvero privata gravata di servitù di pubblico passaggio). Tutte le costruzioni rurali composte di rustico e di abitazione, di nuova edificazione non sono abbinabili. Mentre sono abbinabili le sole abitazioni civili, quando la parte rurale è isolata e nettamente distinta da esse. La distanza frontale minima fra l'edificio civile e l'edificio rurale deve essere di almeno m 10.

I fabbricati dovranno osservare le distanze di arretramento dai confini o dalle strade previste per le zone.

Art.13 - Norme per la trasformazione delle attuali zone rurali nelle zone urbanizzate del P.F.

In tali zone la trasformazione dell'uso del territorio dovrà effettuarsi esclusivamente nel rispetto dell'art.13 del R.E. e dell'art.28 della L.U. 17/8/1942 n.1150. Con ciò si deve intendere che solamente per mezzo di piani particolareggiati e di lottizzazioni, che prevedano l'esecuzione dei servizi di urbanizzazione tecnica e partecipino all'attuazione dei servizi di urbanizzazione sociale, è possibile la trasformazione. Le singole edificazioni saranno soggette quindi alle norme delle lottizzazioni oltre alle norme generali.

Per servizi di urbanizzazione tecnica si intendono almeno i seguenti elementi:
- strade, acquedotto, illuminazione, evacuazione delle acque luride.

In mancanza di essi il permesso di edificazione non potrà essere concesso. Tutte le lottizzazioni dovranno armonizzare le proprie reti stradali al fine di garantire la fluidità dei percorsi, la sicurezza dei vari tipi di traffico, la possibilità di soste, parcheggi e verde, oltre che l'adeguamento alle esigenze urbanistiche della zona.

Art.14 - Zone boschive di protezione dei torrenti e delle ripe (Zone territoriali omogenee F)

Tali zone sono da considerarsi inedificabili e con l'obbligo del rimboschimento protettivo.

L'edificazione potrà essere consentita per sola destinazione rurale.

Il Sindaco, dopo aver constatato l'esistenza o l'impiego dell'esecuzione a carico dei richiedenti, delle opere di accesso stradale, dell'acquedotto, dell'illuminazione e dell'evacuazione delle acque luride, e rilevato che la natura del terreno, il declivo, il soleggiamento sono tali da permettere l'edificazione, potrà concedere il permesso relativo con l'obbligo dell'esecuzione di tutte le opere di protezione, sostegno delle terre, ed ogni altro elemento atto a garantire la stabilità dell'edificazione e delle opere accessorie oltre che la protezione degli eventuali franamenti naturali e per opera di infiltrazioni di acque.

Sono da considerarsi zone di protezione boschiva tutte quelle delle rive del torrente Maira, con esclusione delle sole zone non interessate dagli straripamenti dello stesso e a distanza di naturale sicurezza.

L'eventuale edificazione ammissibile avrà un indice volumetrico pari a mc x mq 0,05. L'altezza massima è di m 7.

Art.15 - Indicazioni particolari per edifici ricettivo-alberghieri

Tutti gli edifici destinati ad attività ricettiva-alberghiera sono vincolati ad obbligo di esercizio dell'attività per la quale è stata concessa la licenza di edificazione per un periodo minimo di almeno 18 anni.

Tali edifici dovranno provvedere per un'area a parcheggio pari a mq 10 almeno ogni mc 100 di volume lordo abitabile; ed almeno la metà del lotto dovrà essere destinato a giardino permanente.

Dovranno essere rispettate le indicazioni di zona in cui saranno ubicati.

Art.16 - Tutela ambientale - Parco Reale

L'area recintata del Parco del Castello di Racconigi e gli edifici in esso con-

tenuti rivestono carattere storico, artistico, con particolare pregio ambientale; pertanto sono soggetti alle leggi 1/6/1939 n.1089 e 29/6/1939 n.1497 sulla tutela del patrimonio artistico e sulla protezione delle bellezze naturali e alla legge 30/12/1923 n. 3267 sulla protezione del patrimonio forestale.

Tale area è destinata a verde pubblico - da attuarsi nei modi consentiti dalle leggi - ed all'insediamento di un centro di studi superiori comprensoriali.

Art.17 - Nuove strade

La cessione di aree dei terreni destinati a strade pubbliche, piazze, ecc., è regolata dall'art.24 della citata L.U., e cioè essa è obbligatoria; ed a scomputo del contributo di miglioria detta cessione può essere gratuita per metà della larghezza della via o piazza da formare fino ad una profondità massima di m 15. Le strade a fondo cieco non potranno avere lunghezza maggiore di m 50, dovranno essere chiuse in fregio alla strada da cui si dipartono con cancellata o muro di cinta con cancello (all'infuori che esse abbiano carattere unicamente agricolo poderale); avranno sezione minima utile di m 8 e dovranno terminare con una piazzuola avente una superficie tale da contenere al minimo un cerchio del diametro di m 15.

L'edificazione lungo dette strade a fondo cieco dovrà essere arretrata dall'asse stradale di almeno m 7,50.

Chi intenda fabbricare su aree non fronteggianti strade o piazze già aperte al pubblico passaggio, dovrà prima comprovare di avere stabilito con il Comune gli accordi per un conveniente accesso al costruendo edificio, da strada pubblica esistente o da strada privata aperta e gravata di pubblico passaggio. Il rilascio del permesso edilizio degli edifici costruendi è subordinato quindi - fra l'altro - alla preventiva costruzione e sistemazione delle relative strade di accesso. Il Comune, al fine di permettere a tutti i proprietari di terreni interessati dal tracciato di nuove strade previste o in corso di esecuzione, la possibilità edificatoria sui terreni stessi, potrà rendere obbligatorio per detti proprietari e per i proprietari di una congrua fascia attorno alla strada, un piano di ricomposizione fondiaria o rilottizzazione, al fine di permettere una equa ripartizione - (proporzionata alle superfici interessate) - degli oneri e dei diritti di fabbricazione.

Art.18 - Edifici a carattere collettivo

Per tali edifici quali ad esempio: cinema, teatri, piscine, locali per sports al coperto e all'aperto, sale da ballo in padiglioni isolati e simili, al di fuori delle sedi stradali e delle piazze adiacenti e quindi esclusivamente sulle proprietà private competenti dovrà essere prevista un'area a parcheggio pari a mq 15 ogni 4 posti di capienza dei singoli locali ed edifici.

Tutti i detti edifici dovranno rispettare le norme di zona.

Art.19 - Bassi fabbricati

I bassi fabbricati che in base alle norme Regolamentari possono essere costruiti - in deroga alle norme di arretramento dai confini di proprietà - potranno edificarsi anche con due lati sui confini di proprietà quando si verificano i seguenti casi:

- 1) Destinazione ad uso autorimessa privata.
- 2) Altezza massima da pavimento a soffitto m 3,00.
- 3) Vincolo di abbinamento per almeno un coerente.
- 4) Armonia con l'ambiente circostante e garanzia alle possibilità di vista del paesaggio.
- 5) Arretramento di almeno m 7 dal lato eseguibile sul ciglio stradale - se con accesso diretto dalla strada.

Art.20 - Verde inedificabile

Tutte le zone prevedono arretramenti di edificazione dai confini e dalle strade, formazione di parchi e giardini ecc. Tali aree sono da considerarsi inedificabili salvo eventuali bassi fabbricati ammessi e le eccezioni per le recinzioni.

E' da considerarsi inedificabile l'area di rispetto attorno al cimitero, secondo le distanze fissate dal disposto Comunale. Dovranno inoltre essere osservate le norme previste dal codice stradale e relativo Regolamento.

Art.21 - Larghezza delle strade. Arretramenti nelle zone edificatorie.

Fatta eccezione per le zone del capoluogo e delle frazioni ove l'edificazione esistente ha caratterizzato la sezione stradale e gli allineamenti, come è stato detto, nella tavola (1) in scala 1:5000 è segnata la tabella degli arretramenti edificatori. Resta stabilito che la fascia di arretramento dai fili stradali è vincolata a verde inedificabile privato.

Per ragioni di sicurezza, sosta e circolazione, ecc. l'Amministrazione Comunale potrà imporre arretramenti dagli attuali fili stradali fino a m 5,00 anche nelle zone delle nuove strade comunali o private gravate di servitù di pubblico passaggio, o private aperte o da aprirsi al pubblico passaggio; esso dovrà essere di almeno m 7,50 salvo attuare la larghezza a mt. 9 prevista dall'art.14 del R.E.

La distanza di arretramento dall'asse delle strade comprese nelle zone edificatorie, giusta il D.M. 2.4.1968, è il seguente:

- Edificazioni residenziali e simili:

a) strade poderali o private	m 7,00 dall'asse
b) strade vicinali	m 7,50 "
c) strade comunali	m 10,00 "
d) strade provinciali	m 15,00 "
e) strade nuovi assi tangenziali	m 20,00 "
f) strade statali -ANAS-	m 25,00 "

- Edificazioni industriali e rurali

a) strade comunali di tutti i tipi	m 30,00 "
b) strade provinciali di tutti i tipi	m 40,00 "

Nel caso che la zona contempra altre distanze di arretramento, dovrà essere considerata sempre quella maggiore. Le distanze di arretramento edificatorio nelle aree degli incroci stradali nelle zone di espansione dovranno essere adeguate ai cosiddetti triangoli di visibilità che sono in funzione delle velocità massime ammissibili sulle strade incrociantesi.

In ogni caso l'arretramento sarà definito dal lato congiungente i due vertici del triangolo che ha per terzo vertice il punto d'incrocio degli assi stradali ovvero de-

gli assi delle corsie di percorrenza.

Fuori delle zone edificatorie si applica il D.M. 1.4.1968.

Art.22 - Soleggiamento

Ogni edificazione deve garantire il necessario ed adeguato soleggiamento sia ai locali che la compongono, sia alle aree ed agli edifici esistenti o da edificare posti nelle adiacenze.

Art.23 - Ribaltamento o confrontanza

E' la distanza misurata fra la fronte principale dei fabbricati - rivolta agli spazi privati - ed il confine interno antistante a detta fronte. Tale distanza non deve essere mai inferiore a 1/2 dell'altezza max raggiungibile dal fabbricato sulla via o spazio pubblico.

Art.24 - Parcheggi

La superficie minima dei parcheggi coperti o liberi - da ricavarsi sulle proprietà edificatorie - è fissata come segue:

zone residenziali	mq 5 ogni 100 mc di edificazione
zone industriali	5% della superficie di proprietà
edifici pubblici, cinema, teatri, alberghi, ecc.	mq 10 ogni 100 mc di edificazione.

Art.25 - Verde

La superficie minima da destinarsi a verde e da ricavarsi sulle proprietà edificatorie è fissata come segue:

- zone residenziali : mq 4 ogni 100 mc di edificazioni
- zone industriali : 10% della superficie di proprietà.

Sono fatte salve le quantità minime di proporzionamento del verde sia privato, sia per i pubblici servizi definite dall'art.13 del R.E.

Art.26 - Norme speciali per il vecchio nucleo

Le edificazioni nell'interno del capoluogo sono soggette al rispetto delle seguenti norme:

- a) prima del rifacimento dovrà essere presentato il rilievo e le fotografie delle opere da ricostruire;
- b) non potranno essere ammesse edificazioni di altezza maggiore di quella esistente attualmente;
- c) a modifica dell'art.23 R.E. l'area del cortile interno rispetto all'area totale fabbricabile della proprietà può essere ridotta ad 1/4 anziché 1/3;
- d) l'altezza massima di m 18 è valida anche per gli edifici prospettanti piazze pubbliche;
- e) a modifica dell'art. 32 R.E. nel solo caso di modifiche o riattamenti, i balconi aggettanti oltre cm 25 potranno essere ammessi superiormente all'altezza minima di m 3 dal marciapiede o m 3,25 dal piano stradale (anziché m 4 e 4,50);

- f) a modifica dell'art.49 R.E. nel solo caso di modifiche o riattamenti, l'altezza minima dei negozi da pavimento a soffitto è consentita in m 2,75 anziché 4,00.

Art.27 - Norme speciali generali

- a) E' consentito l'abbinamento delle costruzioni su due lotti contigui o su un solo confine. In tale caso l'arretramento della costruzione dal confine non edificato non sarà inferiore di m 5,00.
- b) La fabbricazione di casette in serie affiancate è ammessa per un massimo di 5 ed in ogni caso il permesso di edificazione si otterrà secondo le norme previste per la lottizzazione.
- c) In caso di costruzione esistente sul confine, il coerente avrà facoltà di abbinare la nuova costruzione ovvero di costruirla ad una distanza non inferiore di m 10; in questo caso la costruzione dovrà distare dall'opposto confine di almeno m 5,00 oltre il rispetto degli arretramenti previsti per la zona.
- d) Nel caso di due costruzioni poste non sul confine - la distanza fra esse dovrà essere non inferiore di m 10 anche se le distanze di una delle costruzioni dal confine stesso, è inferiore di m 5. Ciò vale solamente per il caso di fabbricati isolati. Nel caso di fabbricati aventi un abbinamento con i coerenti laterali, la distanza dall'opposto confine non sarà mai inferiore a mt 7,50.
- e) Le strade private di lottizzazione - non destinate all'apertura per pubblico passaggio e di cui si deve costituire il regolare atto di vincolo presso il Comune - potranno avere la sezione minima di m 8 e l'arretramento dei fabbricati dal filo stradale non sarà inferiore ai m 5,00.

Art.28 - Deroghe

Le deroghe alle norme di R.E. e P.F. sono ammesse solamente per motivi di interesse pubblico, ai sensi e nel rispetto della L. 21.12.1955 n.1357, e dell'art.16 della Legge 6.8.1967 n.765.

Art.29 - Attività non comprese nelle zone del P.F.

Le attività di trasformazione dei vari prodotti, con caratteristica industriale - esistenti e non comprese nelle Zone industriali del Programma di Fabbricazione - possono sviluppare i loro impianti di attività solo ed esclusivamente nell'ambito delle loro proprietà catastali accertate e precedenti alla data di adozione del Programma di Fabbricazione; se le attività sono connesse ad attività agricole possono avere ubicazione nelle zone agricole, ma rispettando le norme edificatorie della Zona Industriale.

Art.30 - Standard urbanistici - Verde per servizi

In conformità col D.M. 2.4.1968 sulla tavola 1 (1:5000) sono state indicate le Zone con destinazione a verde per servizi (VS - VSI) tanto per le zone residenziali che per quelle industriali.

La loro determinazione sarà effettuata a mezzo di Piani Particolareggiati ovvero Piani di Lottizzazione regolarmente autorizzati: in tali zone l'edificazione ammissibile deve rispettare i seguenti parametri:

Indice volumetrico territoriale	mc x mq	I max
Superficie edificatoria		1/6 "
Altezza edificatoria	mt	11 "
Distacchi dai confini	mt	6 min.

Il calcolo delle necessità delle Zone VS riferito alla capacità di insediamento teorico ammessa dal P.F. nel Comune di Racconigi, sulla base di 18 mq per ogni abitante, dà i seguenti valori:

Zona vecchio nucleo	ha	12	abitanti	3600
Zona di completamento	"	65	"	16250
Zona semintensiva	"	20	"	4000
Zona estensiva	"	105	"	10500
Zona isolata	"	53	"	3975
	ha	275	abitanti	38.295 totali

Con una necessità quindi di VS = mq 688.310, dalla quale debbono essere dedotte le superfici già attualmente occupate da attrezzature di interesse pubblico ed in particolare deve essere rilevato che il Parco Reale ha una superficie di circa 175 ettari e l'Ospedale Neuropsichiatrico ha una superficie di 20 ettari, per cui la necessità teorica di circa 69 ettari è stata rispettata. Per le Zone industriali è stato previsto il regolare 10%. Le zone VS potranno essere la concentrazione delle varie VS ottenute per mezzo dei regolari atti di convenzione delle Lottizzazioni.

Il Membro Anziano

Il Sindaco

Il Segretario Capo

NORME DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

I N D I C E

Art. 1 - Zonizzazione	pag. 1
Art. 2 - Viabilità	" 1
Art. 3 - Fabbricabilità	" 2
Art. 4 - Zone residenziali	" 2
Art. 5 - Disposizioni generali	" 2
Art. 6 - Arretramenti	" 3
Art. 7 - Recinzioni	" 3
Art. 8 - Ingressi privati	" 3
Art. 9 - Indicazioni particolari per le zone residenziali	" 3
Art.10 - Zona agricola	" 3
Art.11 - Zona industriale	" 4
Art.11 bis - Zona artigianale e mista	" 4
Art.12 - Norme per gli edifici rurali, trasferimento di stalle, scuderie e depositi di foraggi inclusi nelle zone residenziali	" 5
Art.13 - Norme per la trasformazione delle attuali zone rurali nelle zone urbanizzate del P.F.	" 6
Art.14 - Zone boschive di protezione dei torrenti e delle ripe (Zone territoriali omogenee F)	" 6
Art.15 - Indicazioni particolari per edifici ricettivo-alberghieri	" 6
Art.16 - Tutela ambientale - Parco Reale	" 6
Art.17 - Nuove strade	" 7
Art.18 - Edifici a carattere collettivo	" 7
Art.19 - Bassi fabbricati	" 7
Art.20 - Verde inedificabile	" 8
Art.21 - Larghezza delle strade. Arretramenti nelle zone edificatorie	" 8
Art.22 - Soleggiamento	" 9
Art.23 - Ribaltamento o confrontanza	" 9
Art.24 - Parcheggi	" 9
Art.25 - Verde	" 9
Art.26 - Norme speciali per il vecchio nucleo	" 9
Art.27 - Norme speciali generali	" 10
Art.28 - Deroghe	" 10
Art.29 - Attività non comprese nelle zone del P.F.	" 10
Art.30 - Standard urbanistici - Verde per servizi	" 10

