



COMUNE DI CUNEO

R	E	G	O
L	A	M	E
N	T	O	
E	D	I	L
I	Z	I	O

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 117 del 24.3.1973

integrata da:

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 1.3.1974

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 260 del 19.7.1974

Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 746 del 5.2.1976

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 287 del 21.9.1978

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 218 del 21.5.1979

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 473 del 24.7.1984

Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 5353 del 17.6.1986

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 191 del 15.12.1993

Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 301-35727 del 13.6.1994

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 117 del 25.7.1995

Deliberazione di Giunta Regionale n. 90-3462 del 27.11.1995

PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1° - OGGETTO DEL REGOLAMENTO	4
Art. 1 - Oggetto del Regolamento	
CAPO 2° - RICHIESTA DELLA LICENZA EDILIZIA - ESAME DEI PROGETTI - PARERI	4
Art. 2 - Opere soggette ad autorizzazione	
Art. 3 - Opere non soggette ad autorizzazione	
Art. 4 - Domanda di licenza	
CAPO 3° - CONSEGUIMENTO DI LICENZA EDILIZIA	5
Art. 5 - Documenti da allegare alla richiesta di licenza edilizia	
Art. 6 - Documenti da allegare alla richiesta di lottizzazione di aree	
Art. 7 - Documentazione integrativa	
CAPO 4° - ESAME DEI PROGETTI E RILASCIO DELLA LICENZA EDILIZIA	11
Art. 8 - La Commissione Edilizia	
Art. 9 - Competenze della Commissione Edilizia	
Art. 10 - Procedura per la presentazione della domanda	
Art. 11 - Procedura per l'esame dei progetti e pareri	
Art. 12 - Rilascio della licenza edilizia	
Art. 13 - Validità ed efficacia della licenza edilizia	
CAPO 5° - UTILIZZAZIONE DELLE LICENZE	15
Art. 14 - Inizio dei lavori	
Art. 15 - Allineamenti e livellette	
Art. 16 - Sospensione della licenza edilizia	
Art. 17 - Steccati	
Art. 18 - Demolizioni	
Art. 19 - Interruzione dei lavori	
Art. 20 - Controllo	
Art. 21 - Ultimazione dei lavori	

PARTE SECONDA: ORDINAMENTO URBANISTICO DEL TERRITORIO

CAPO 1° - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE	19
Art. 22 - Zonizzazione del territorio	
Art. 23 - Condizioni di edificabilità	
Art. 24 - Edificazione nelle zone "A" e "B"	
Art. 25 - Norme generali sui piani di lottizzazione	
Art. 26 - Rapporti fra P.di L. e P.P. e spazi pubblici	
Art. 27 - Attuazione dei P.di L.	
Art. 28 - Determinazione delle superfici e dei volumi	
Art. 29 - Edificabilità in aree compromesse	

CAPO 2° - CARATTERISTICHE EDILIZIE DEGLI EDIFICI	24
Art. 30 - Altezza dei fabbricati	
Art. 31 - Criteri di determinazione delle altezze - Volumi tecnici	
Art. 32 - Licenze in deroga	
CAPO 3° - DISTACCHI DEI FABBRICATI	25
Art. 33 - Arretramenti da filo stradale	
Art. 34 - Distanza dai confini	
Art. 35 - Distanza tra i fabbricati	
CAPO 4° SPAZI LIBERI DELLE PROPRIETA'	27
Art. 36 - Rapporto fra superficie coperta e spazi liberi	
Art. 37 - Cortili	
Art. 38 - Bassi fabbricati	
Art. 39 - Verde privato	
Art. 40 - Giardini	
Art. 41 - Parcheggi privati	
CAPO 5° - PROSPETTI DEI FABBRICATI	29
Art. 42 - Fronti degli edifici	
Art. 43 - Aggetti e sporgenze	
Art. 44 - Raccolta delle acque piovane	
Art. 45 - Marciapiedi e porticati	
Art. 46 - Intercapedine e conduttura sotterranea	
Art. 47 - Insegne e vetrine	
Art. 48 - Tende	
Art. 49 - Manutenzione degli edifici	
CAPO 6° STRUTTURA INTERNA DEGLI EDIFICI	33
Art. 50 - Dimensioni minime dei locali	
Art. 51 - Aereazione ed illuminazione	
Art. 52 - Sottotetti e seminterrati <i>soppalchi</i>	
Art. 53 - Scale	
Art. 54 - Isolamento degli edifici	

PARTE TERZA: NORME IGIENICHE

CAPO 1° - IGIENE DEL SUOLO E DELL'ABITATO	37
Art. 55 - Terreni insalubri	
Art. 56 - Scarichi delle acque bianche e nere	
Art. 57 - Spazzature	
Art. 58 - Canne fumarie	
Art. 59 - Acqua potabile	
Art. 60 - Impianti domestici di G.P.L.	
Art. 61 - Riscaldamento	
Art. 62 - Canalizzazioni	
Art. 63 - Servizi igienici	
Art. 64 - Caratteristiche igienico-sanitarie degli edifici industriali	

CAPO 2° - ABITAZIONI E RICOVERI BESTIAME	41
Art. 65 - Prescrizioni generali	

PARTE QUARTA: NORME DI ESECUZIONE

CAPO 1° - PARTICOLARI PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE	43
Art. 66 - Tutela delle cose artistiche e storiche	
Art. 67 - Sistemazione dei prospetti	
Art. 68 - Costruzioni lungo strade Provinciali e Statali	

CAPO 2° - NORME DI SICUREZZA	44
Art. 69 - Prescrizioni di legge	
Art. 70 - Recinzione e segnalazione del cantiere	
Art. 71 - Demolizioni	
Art. 72 - Occupazione di spazi pubblici	
Art. 73 - Materie di rifiuto	
Art. 74 - Ripristino del suolo stradale	

PARTE QUINTA: NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO 1° - VIGILANZA E SANZIONI	46
Art. 75 - Vigilanza sulle costruzioni	
Art. 76 - Sanzioni	
Art. 77 - Opere pubbliche	
Art. 78 - Sanzioni pecuniarie e penali	
Art. 79 - Sanzione amministrativa	
Art. 80 - Perdita dei benefici fiscali	

CAPO 2° - DISPOSIZIONI FINALI	47
Art. 81 - Disposizione transitoria	
Art. 82 - Fognature	
Art. 83 - Zone agricole	
Art. 84 - Altezze di piano	
Art. 85 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio	

parte 1[^]

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1° - OGGETTO DEL REGOLAMENTO.

Art. 1) - Oggetto del Regolamento.

L'attività costruttiva e manutentiva edilizia, le opere e gli interventi che modificano l'ambiente urbano e territoriale, le opere di urbanizzazione, intendendosi come tali quelle modifiche dello stato di fatto volte comunque a rendere possibile o a facilitare una eventuale edificazione, le lottizzazioni di aree a scopo edilizio nel territorio del Comune, sono disciplinate dal presente Regolamento, in conformità alla Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 modificata ed integrata con Legge 6 agosto 1967 n. 765, alla Legge 22 ottobre 1971, n. 861, nonché dalle altre Leggi e Regolamenti vigenti ed applicabili in materia.

CAPO 2° - RICHIESTA DELLA LICENZA EDILIZIA - ESAME DEI PROGETTI - PARERI.

Art. 2) - Opere soggette ad autorizzazione.

Chiunque intenda, nell'ambito del territorio comunale, eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere alla esecuzione delle opere indicate nell'articolo precedente, deve chiedere apposita autorizzazione al Sindaco, e deve uniformarsi alle prescrizioni procedurali e tecniche del presente Regolamento .

In particolare sono soggette ad autorizzazione:

- a) opere di urbanizzazione;
- b) lottizzazione di aree a scopo edificatorio;
- c) nuove costruzioni;
- d) ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali;
- e) trasformazioni alla distribuzione interna, restauro, riattamento di fabbricati;
- f) opere comunque connesse a modifiche di destinazione di uso;
- g) modifiche nell'ubicazione di costruzioni trasferibili;
- h) demolizioni;
- i) costruzione, restauro, modifica, demolizione e ricostruzione di muri di cinta, cancellate, recinzioni prospicienti spazi di uso pubblico, chioschi permanenti e provvisori;
- l) scavi, rinterri, muri di sostegno e rilevati in genere, fognature, acquedotti e strade private;
- m) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- n) abbattimento di alberi in parchi e giardini privati ed in complessi alberati di valore ambientale ed in genere modifiche delle masse arboree esistenti nelle zone di tutela paesaggistica od ambientale;
- o) apertura e modifica di accessi privati sulle fronti stradali o su aree pubbliche;
- p) costruzione o trasformazione di vetrine, collocamento di insegne, mostre, cartelli od affissi pubblicitari od indicatori, lumi, memorie, monumenti, costruzione di tettoie, pensiline, verande o tende all'esterno degli edifici, anche provvisorie, in luoghi pubblici o comunque da essi visibili;
- q) esecuzione di opere di manutenzione straordinaria, qualora comporti installazioni di ponteggi o scale mobili o ponti volanti;

- r) installazione di condutture elettriche, telefoniche di gas, ecc. sia da parte di privati che di società concessionaria, nei suoli pubblici e privati e negli esterni di edifici esistenti;
- s) rivestimenti, decorazioni e tinteggiature di edifici, visibili dall'esterno;
- t) occupazione temporanea di suolo pubblico.

Art. 3) - Opere non soggette ad autorizzazione.

Non sono soggette alla autorizzazione di cui al precedente articolo:

- a) le opere pubbliche da eseguirsi direttamente da Amministrazioni Statali.
Tali opere devono essere sottoposte al parere preventivo della Commissione Edilizia e le Amministrazioni comunque devono depositare presso il Sindaco prima dell'inizio di qualsiasi opera, la prova dell'accertamento di cui agli articoli 29 e 31 comma 2° della vigente legge Urbanistica;
- b) le opere pubbliche da eseguirsi da parte del Comune, le quali, tuttavia dovranno essere sottoposte al parere della Commissione Edilizia e non possono essere difformi dalle prescrizioni in vigore;
- c) le opere e le installazioni per la segnaletica stradale orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;
- d) le opere di ordinaria manutenzione che non comportino modificazioni dei fabbricati e comunque non interessino edifici tutelati ai sensi della Legge 1 giugno 1939 n. 1089;
- e) le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata, ordinate dal Sindaco;
- f) impianti elettrici, telefonici e radio, idraulico-sanitari, di riscaldamento e di ventilazione (condizionamento), di ascensori e di montacarichi, ecc. interni agli edifici; cionondimeno detti impianti dovranno essere eseguiti con l'osservanza delle norme tecniche di costruzione ad essi relative.

Art. 4) - Domanda di licenza.

La richiesta di licenza deve essere indirizzata al Sindaco come detto all'art. 5, completata in ogni sua parte e corredata della firma:

- a) del proprietario del terreno o dell'immobile cui inerisce il progetto;
- b) della persona per conto della quale l'opera deve essere eseguita;
- c) del progettista, cioè Ingegnere, Architetto, Geometra o Perito Edile incaricato, secondo le rispettive competenze e nei limiti loro consentiti dalla legge e purchè regolarmente iscritti ai rispettivi Albi Professionali.

CAPO 3° - CONSEGUIMENTO DI LICENZA EDILIZIA.

Art. 5) - Documenti da allegare alla richiesta di licenza edilizia.

Le richieste devono, di norma e salve esplicithe ulteriori diverse richieste dell'Autorità Municipale, essere corredate dai seguenti documenti:

- a) domanda in competente bollo;
- b) progetto in quattro copie firmate dal proprietario o dal suo legale rappresentante, dal progettista e dal committente, come detto all'art. 4°;

- c) modulo parametrico e regolamentare per tutte le opere edilizie contemplate alle lettere da a) a g) del precedente articolo 2);
- d) certificato catastale, rilasciato in data non anteriore a 6 mesi, ed estratto di mappa per le nuove costruzioni di cui alla lettera c) o copia di atto notarile attestante il titolo di proprietà, con allegata planimetria;
- e) scheda di rilevazione dell'Attività edilizia (Istituto Centrale di Statistica).

I disegni devono essere stesi in una sola tavola e piegati nel formato 21 x 29,7. Essi devono comprendere i seguenti particolari:

- 1) estratto planimetria di piano regolatore generale in scala 1:10.000 oppure 1:5.000 estesa ad alcuni isolati circostanti alla proprietà oggetto della richiesta in modo da dare una sufficiente visione della zona;
- 2) planimetria generale della località in scala 1:2.000 estesa all'intero isolato ed a quelli che ne delimitano gli spazi pubblici confrontanti o fino alla via pubblica di accesso.
Indicazioni: confini di tutte le proprietà coerenti con la proprietà dei richiedente (contornata in nero) nord geografico orientato; fabbricati esistenti (compresi i bassi fabbricati) o in costruzione con l'indicazione del numero dei piani; se l'accesso è da via pubblica estremi dell'atto con il Comune o della relativa pratica in corso; se invece è da passaggio privato, estremi come sopra o dichiarazioni che l'atto non è stato stipulato; gli eventuali canali, rivi, bealere, zone vincolate a verde pubblico con apposito retino puntinato, zone vincolate a verde privato con apposito retino puntinato.
- 3) planimetria particolare della proprietà. Scala: 1:500
Estensione: proprietà del richiedente e dei confinanti per una profondità di almeno 50 mt. dai confini. Orientamento: nello stesso senso della planimetria generale (nord in alto).
Indicazioni:
 - 1- opera progettata tinteggiata in nero o rosso, opere da demolire tinteggiate in grigio o giallo, se trattasi di sopraelevazione, la parte interessata sarà contornata in nero e tratteggiata con strisce nere o rosse inclinate di 45°;
 - 2- nominativi dei proprietari confinanti;
 - 3- fabbricati esistenti a semplice contorno e la loro destinazione;
 - 4- altezze al colmo ed alla gronda e numero dei piani predetti;
 - 5- natura e altezza delle separazioni dei cortili e delle recinzioni interne ed esterne;
 - 6- quote altimetriche dei cortili di ogni proprietà e quelle dei marciapiedi stradali ed interni della proprietà del richiedente nonché il piano quotato con curve di livello;
 - 7- sistemazione zone verdi e posteggi auto allo scoperto;
 - 8- calcolo analitico (in apposita tabella da affiancarsi alla planimetria della proprietà) dell'area netta e lorda della proprietà, dell'area fabbricata, dell'area del cortile, dell'area delle fronti recingenti il cortile, delle singole confrontanze interne, del volume fabbricabile a norma del P.R.G. dei volumi dei fabbricati esistenti di quelli in progetto, esclusi i bassi fabbricati (di cui all'art. 38) non più alti di mt. 1,00 = dal piano del terreno sistemato o dal marciapiede;
 - 9- estremi dei vincoli eventualmente già stipulati o stipulandi con il Comune riguardanti i cortili ed i muri divisorii ed annessa legenda;
 - 10- allacciamenti alle fognature urbane o, dove ammesso, a fosse settiche, distanze fra queste e relative quote altimetriche;
 - 11- canali, bealere, pozzi d'acqua viva;

12-ubicazione degli alberi ad alto fusto esistenti nella proprietà.

4) Piante dei piani differenti fra loro (compresi sotterranei o sottotetti e coperture)

Scala 1:100, da indicare in disegno (per i grandi fabbricati industriali 1:200).

Estensione: a tutto il fabbricato cui si riferiscono ed i suoi eventuali collegamenti ad altri.

Indicazioni:

1- destinazione di ogni locale compreso i bassi fabbricati;

2- apparecchiature cucine, latrine e bagno;

3- canne spazzature, fumarie, di aerazione, di scarico;

4- quote d'insieme e di dettaglio dei muri, dei locali, degli aggetti e delle rientranze sia interni che esterni;

5- filo di fabbricazione e sua distanza da eventuali aggetti o rientranze;

6- piante e destinazione dei locali ricavati con soppalco;

7- strutture portanti (cemento armato, calcestruzzo cementizio semplice, muratura in mattoni e malta, ecc.);

8- a semplice contorno strutture esistenti o già autorizzate, grigie o gialle quelle da demolirsi, nere o rosse quelle da eseguirsi, nel caso di varianti e di trasformazioni;

9- ubicazione apparecchi della centrale di riscaldamento.

5) Sezioni dei fabbricati o delle parti di essi aventi altezze esterne od interne fra loro differenti.

Scala 1:100 (per i grandi fabbricati industriali 1:200), da indicarsi sul disegno.

Estensione: dal piano fondazioni al colmo, ed ai fili verticali più esterni, compresi gli aggetti.

Indicazioni:

1- quote di insieme e di dettaglio delle strutture dei locali comprendenti: l'altezza rispetto al livello medio del marciapiede stradale ed a quello del cortile o del terreno sistemato circostante, della gronda, del colmo, dei pavimenti del piano terreno, del piano primo e le altezze nette interne di ogni piano e spessore di ogni orizzontamento;

2- eventuale sezione del gruppo latrina, antilatrina se quest'ultima è ventilata dall'alto;

3- quote degli aggetti e rientranze;

4- sagoma limite regolamentare per gli eventuali volumi tecnici ed attici;

5- filo di fabbricazione e distanze delle sporgenze e degli arretramenti;

6- particolari costruttivi quotati in scala 1:20 delle immissioni in fognatura;

7- particolare del sistema di smaltimento delle acque piovane e dei paraneve;

8- tinteggiature in bianco o blu delle strutture esistenti, o già autorizzate, in grigio o giallo di quelle da demolire, in nero o rosso di quelle da eseguire nel caso di varianti e di trasformazioni.

6) Prospetti di ogni fronte comprese le facciate verso cortile o gli eventuali frontespizi anche se limitati in altezza.

Scala: 1:100, da indicarsi sul disegno (1:200 per i fabbricati industriali).

Estensione: a tutto il fronte dell'opera progettata oltre ad un tratto comprendente almeno una serie di aperture dei fabbricati eventualmente adiacenti ed a tutta altezza anche se si tratta di sopraelevazione.

Indicazioni:

1- i volumi architettonici (aggetti e rientranze) evidenziati ;

2- ricorrenze dei piani e degli edifici adiacenti;

3- natura e colore dei materiali anche per l'eventuale parte già esistente;

4- linea nera di delimitazione delle sopraelevazioni.

7) Particolari costruttivi delle facciate principali fra loro differenti, in prospetto, in sezione ed in piante (non occorrono per i bassi fabbricati e le piccole tettoie se interni al cortile).

Scala: 1:20 da indicarsi nel disegno.

Estensione: orizzontalmente ai partiti architettonici o decorativi tra loro differenti.

Verticalmente a tutta l'altezza. E' ammessa però la omissione dei piani fra loro identici.

Indicazioni:

- Tutti i particolari architettonici, decorativi, strutturali.

- Natura dei materiali e loro colore.

8) Elaborati supplementari (vedere anche art. 7) - 2° comma).

Tutti quelli (prospettive, bozzetti e loro fotografie) che il progettista riterrà opportuni.

Art. 6) - Documenti da allegare alla richiesta di lottizzazione di aree.

Per le opere di cui alla lettera b) dell'art. 2°, oltre alle documentazioni già previste dalle N.U.E.A. del P.R.G. occorre presentare al Comune apposita domanda in carta da bollo, diretta al Sindaco.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, essi devono unire alla domanda, oltre agli altri documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- a) stralcio delle previsioni del P.R.G. relativo alla zona oggetto del piano di lottizzazione, estese anche alle zone adiacenti in modo che risultino chiare le connessioni con le altre parti del piano urbanistico generale del Comune;
- b) il titolo di proprietà o altro idoneo (rappresentanza sociale, procura, ecc.) necessario a dimostrare il tipo di diritto esercitato sulle aree interessate al progetto;
- c) planimetria generale orientata della zona, comprendente le proprietà soggette al piano di lottizzazione, in scala 1:500, sulla quale dovranno essere indicati:
 - le aree interessate al progetto con la distinzione fra le aree destinate ad uso privato e quelle destinate ad uso pubblico (strade, piazze, parcheggi, aree per attrezzature di interesse collettivo e di interesse pubblico, giardini pubblici, ecc.);
 - gli spazi pubblici circostanti con le relative dimensioni, destinazioni, ecc. (strade, piazze, giardini, ecc.);quantità totale e percentuale delle aree destinate ad uso privato e quelle destinate ad uso pubblico;
 - gli allineamenti, destinazioni e densità previsti dal P.R.G. o suo strumento attuativo;
 - tutti i fabbricati esistenti nella zona compresa nella planimetria, con l'indicazione, per ciascuno, del numero dei piani, della loro utilizzazione (se residenziale, industriale o pubblici servizi) nonché tutti gli spazi liberi e loro utilizzazione;
- d) planimetria generale del progetto del piano di lottizzazione, in scala 1:500 ovvero 1:200, a seconda delle dimensioni del piano, contenente i seguenti elementi:
 - larghezza delle vie e delle piazze o altro spazio pubblico;
 - spazi riservati al parcheggio, sia pubblico (D.M. 2.4.1968) che privato (art. 18 della Legge 6 agosto 1967 n. 765);
 - distanze delle costruzioni dai fili stradali e tra fabbricati;
 - planivolumetria quotata (altezze degli edifici e numero dei piani f.t.) per riscontrare la rispondenza del progetto alle prescrizioni del piano regolatore generale e del regolamento edilizio nonché dei D.M. 2.4.1968 pubblicato sulla G.U. n.97 del 16.4.1968;
- e) rilievo topografico quotato dell'area interessata al progetto;
- f) dati catastali della proprietà interessata;

g) planimetria quotata in scala 1:500 o 1:200 del progetto di urbanizzazione primaria cioè:

- strade residenziali: deve essere estesa ad altre esistenti; se queste sono private deve essere corredato della documentazione comprovante la relativa servitù attiva per raggiungere la strada o le strade pubbliche; sezioni delle strade;
- rete dell'impianto di fognatura per lo smaltimento delle acque nere e bianche, precisando anche il sistema di dispersione e di smaltimento finale e l'eventuale allacciamento ad altra rete esistente con le relative concessioni per la immissione di essa;
- rete idrica: deve precisare le modalità di allacciamento alla rete esistente nell'acquedotto;
- rete di distribuzione della energia elettrica e dei gas, se esiste o è prevista;
- rete illuminazione pubblica. il progetto va esteso a tutto il tracciato vario e deve anche precisare le modalità di allacciamento alla rete esistente della società erogatrice con le relative concessioni, i punti luce previsti e le eventuali cabine di trasformazione;

h) dichiarazione della ditta interessata di tutte le servitù attive e passive ed i vincoli a cui è soggetta la proprietà (servitù di passaggio pubblico o privato, altius non tollendi, non aedificandi, vincoli di piano regolatore generale, vincoli paesaggistici o monumentali, militari, ecc.); nel caso che non esistessero vincoli o servitù dichiarazione apposita;

i) relazione che illustri i criteri informativi del piano di lottizzazione e la sua realizzazione;

j) schema di convenzione edilizia; deve precisare:

- le caratteristiche del piano proposto (volume complessivo costruibile ed indice medio di edificabilità aree complessive della superficie ad uso privato ed a uso pubblico, ecc.);
- superficie totale delle aree dismesse ad uso pubblico, distinta per destinazione (strade, verde pubblico, ecc.);
- le opere di urbanizzazione primaria (con la descrizione di massima delle opere da eseguirsi) e tempi della loro realizzazione;
- periodo di validità del piano non superiore a dieci anni, ed eventuali tempi di attuazione;
- garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Inoltre, per le zone di interesse paesistico la planimetria c) dovrà precisare lo stato di fatto della vegetazione e dell'uso del suolo (con l'aiuto di fotografie); la planimetria d) dovrà precisare il piano di sistemazione del terreno (v. art. 31°) e le modificazioni proposte alla vegetazione esistente, con l'aiuto di sezioni nella stessa scala (che riportino in particolare i profili attuale e futuro del terreno e dei fabbricati).

Analoghe sezioni dovranno presentarsi (insieme ad altri elaborati eventualmente necessari) nel caso di sistemi di parcheggio o altre attrezzature interne previste nel piano.

Art. 7) - Documentazione integrativa.

L'Amministrazione potrà sempre richiedere, entro 60 giorni dalla presentazione della domanda, ulteriori documenti o elaborati che ritenga necessari per la comprensione e la valutazione dell'opera. In particolare, per opere ricadenti in zone soggette a vincolo paesistico ambientale, o monumentale, ai sensi delle Leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939, non sarà rilasciata licenza senza il Nulla Osta degli Organi competenti. Analogamente per le opere che richiedano accessi da strade statali o provinciali è necessario il Nulla Osta dell'Amministrazione interessata e per le opere edilizie di cui alle lettere c, d, e, il Nulla Osta del Comando Provinciale dei VV.FF. Per le zone di interesse storico ambientale (zona A-1, 2, 3, 4, 5, 6) di tutela paesaggistica (art. 29 N.U.E.A. dei P.R.G.) e fasce panoramiche (art. 30 N.U.E.A.) i parchi (Art. 31 N.U.E. A.) e le zone F di P.R.G., sono richieste fotografie in formato 13 x18 illustrative dello stato di fatto, ed uno o più fotomontaggi, corrispondenti alle visuali principali dagli spazi pubblici circostanti, che mostrino l'inserimento del volume in progetto nell'ambiente preesistente.

Nell'ambito delle zone soggette a vincolo idrogeologico, a norma dei DD.LI. 30.12.1923 n. 3267 e 16.5.1926 n. 1126, non solo ogni opera di costruzione ma anche ogni opera di trasformazione dei boschi e dei terreni è soggetta alla preventiva autorizzazione dell'ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

L'interessato dovrà perciò trasmettere, a detto Ispettorato, due copie del progetto per il preventivo Nulla Osta, inviando indi al Comune la relativa autorizzazione; dovrà inoltre attenersi alle norme emanate da detto ispettorato ai fini della tutela della vegetazione, dello scolo delle acque, ecc.

CAPO 4° - ESAME DEI PROGETTI E RILASCIO DELLA LICENZA EDILIZIA.

Art. 8) - La Commissione Edilizia.

La Commissione Edilizia si compone dei seguenti membri:

a) membri di diritto:

- Sindaco o suo delegato - presidente;
- Assessore all'Urbanistica;
- Assessore ai LL.PP.;
- Dirigente del Settore Urbanistica senza diritto di voto;
- Presidente dell'Ordine degli Architetti o suo delegato;
- Presidente del Collegio dei Geometri o suo delegato;
- Presidente dell'Ordine degli Ingegneri o suo delegato;
- Comandante Provinciale dei VV.FF. o suo rappresentante;

b) membri elettivi:

- n. 6 membri eletti a scrutinio segreto dal Consiglio Comunale, di cui 4 espressione della maggioranza e 2 della minoranza. La maggioranza voterà i 4 rappresentanti, la minoranza i propri 2; verranno proclamati eletti per la maggioranza e per la minoranza coloro che avranno riportato il maggior numero di voti. I membri elettivi dovranno essere individuati fra le categorie professionali degli architetti, ingegneri, geometri, geologi, avvocati, urbanisti, storici dell'arte, periti agrari e/o agronomi ecc. iscritti ai rispettivi Ordini o

Collegi professionali o comunque in possesso dell'attestato all'esercizio della libera professione;

- n. 1 esperto, eletto dal Consiglio Comunale, per la sua specifica esperienza in materia di valori ambientali e di tutela degli stessi.

Fungerà da Segretario un Funzionario del Settore Urbanistica designato dalla Giunta Comunale.

Le adunanze avverranno su convocazione del Presidente o suo delegato.

Il minimo numero perché i voti della Commissione siano validi è di 8 persone ed il voto sarà a maggioranza semplice. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

Di ogni seduta sarà redatto apposito verbale, firmato dal Segretario e dal Presidente e da tutti i membri presenti della Commissione e dovrà riportare, a richiesta, la motivazione del voto di ciascun membro. I membri interessati ai progetti in esame non potranno partecipare né alla discussione né alla votazione. La durata in carica della Commissione edilizia è pari a quella del Consiglio Comunale. Al rinnovo della Commissione o alla sostituzione dei suoi membri provvederà il Consiglio Comunale nei termini e con le modalità previste dalla legge 444 del 15.7.1994. I componenti della Commissione possono rassegnare le proprie dimissioni in qualsiasi tempo, ma restano in carica fino a che il Consiglio Comunale non li abbia sostituiti. Essi decadono per assenza ingiustificata da almeno tre sedute consecutive. Partecipano alle sedute di Commissione senza diritto di voto i tecnici istruttori degli atti sottoposti all'esame della Commissione stessa in qualità di relatori.

(Articolo aggiornato con le modifiche apportate con delib. di C.C. n. 117 del 25.7.1995, approvato con delib. di G.R. n. 90-3462 del 27.11.1995)

Art. 9) - Competenze della Commissione Edilizia.

La Commissione è chiamata ad esprimere parere consultivo:

- a) su tutte le opere soggette a licenza di cui all'art. 2;
- b) sulle opere pubbliche;
- c) sull'insediamento nel territorio di qualsiasi opera che possa comunque modificarlo;
- d) sulla questione di ambiente urbano e naturale, onde salvaguardare e valorizzare peculiari caratteri;
- e) su eventuali varianti e sui progetti del Piano Regolatore Generale, sui piani particolareggiati di esecuzione, e sulle lottizzazioni di aree a scopo edificatorio;
- f) sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica del presente Regolamento.

La Commissione esprime parere sulla conformità alle leggi, ai piani urbanistici e ai regolamenti delle opere proposte, sul valore architettonico, sul decoro e sull'ambientazione delle opere nel rispetto della espressione artistica, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato, nonché sulla rispondenza del patrimonio edilizio e dei pubblici servizi alle necessità di uso.

E' consentito sottoporre all'esame della Commissione Edilizia, progetti di massima allo scopo di ottenere un giudizio preliminare ed eventuali direttive per la realizzazione delle opere stesse.

Art. 10) - Procedura per la presentazione della domanda.

Le domande di licenza edilizia corredata dai documenti di cui al precedente art. 7), deve essere presentata al Protocollo della Segreteria Generale del Comune.

Art. 11) - Procedura per l'esame dei progetti e pareri.

Le domande di licenza edilizia vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione.

Qualora sia necessaria, durante l'iter di esame la richiesta di chiarimenti o la presentazione di altri elaborati, l'iter viene interrotto, previa comunicazione scritta al titolare della domanda, e la pratica, protocollata con un nuovo numero d'ordine, inizia nuovamente l'iter dalla data di presentazione dei suddetti chiarimenti o elaborati.

Qualora si renda necessario richiedere una ulteriore documentazione, l'iter resta sospeso per un periodo non superiore a 90 giorni. Scaduto inutilmente tale periodo di tempo, la domanda presentata decade ad ogni effetto.

Tutti i progetti devono essere sottoposti obbligatoriamente all'esame:

- dell'Ufficiale Sanitario, per quanto di sua competenza;
- del Veterinario Comunale limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
- della Ripartizione Urbanistica - Ufficio Edilizia Private e della Ripartizione Tecnica per le rispettive competenze, per l'osservanza delle norme urbanistiche in vigore, per l'osservanza delle norme del presente Regolamento Edilizio, per la verifica delle caratteristiche di ubicazione (quote piano-altimetriche, allineamenti, distanze, ecc.), per la verifica delle caratteristiche e possibilità tecniche degli allacciamenti alle fognature o altri sistemi di scolo, e per la verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria;
- dell'Ufficio Contratti per la verifica del relativo impegno del richiedente di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle opere oggetto della licenza.

Per le aree, gli edifici e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali o statali, devono essere preventivamente esibiti dai richiedenti i relativi permessi od autorizzazioni.

L'esame delle predette condizioni non esime comunque il richiedente dalle responsabilità derivategli da infedeli o inesatte dichiarazioni o rappresentazioni dello stato dei luoghi. Tali esami saranno preceduti da una istruttoria specifica curata dagli organi tecnici municipali che saranno all'uopo destinati.

Art. 12) - Rilascio della licenza edilizia.

Il rilascio della licenza è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla deliberazione Comunale di realizzarle nel successivo triennio o all'impegno del privato costruttore di eseguire tali opere a proprie spese contemporaneamente alla costruzione oggetto della licenza.

Il rilascio della licenza edilizia nell'ambito dei singoli lotti di una lottizzazione è subordinato all'impegno del lottizzante all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai lotti stessi contemporaneamente alla costruzione oggetto della licenza.

La licenza invece non può essere subordinata alle opere di urbanizzazione nelle zone rurali per costruzioni al servizio dell'agricoltura, ovvero destinate alla conduzione di fondi.

Il rilascio della licenza è altresì subordinato alla presentazione di tutti quei documenti che saranno ritenuti necessari dall'Amministrazione Comunale.

La licenza edilizia viene notificata al richiedente corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.

Il rilascio della licenza edilizia non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi ai regolamenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

Dell'avvenuto rilascio della licenza edilizia, viene data notizia al pubblico nei modi di legge.

L'affissione non fa decorrere i termini per impugnativa.

Chiunque può prendere visione presso gli Uffici Comunali della licenza edilizia e dei relativi atti di progetto, domanda, disegni e ricorrere contro il rilascio della licenza edilizia in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti. Chiunque potrà chiedere per iscritto ed ottenere copia conforme della sola licenza edilizia.

La determinazione del Sindaco sulla domanda di licenza deve essere notificata all'interessato non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento di documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco.

Scaduto il termine di 60 (sessanta) giorni senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha diritto di ricorrere contro il silenzio rifiuto, ma non può comunque dare inizio ai lavori.

Art. 13) - Validità ed efficacia della licenza edilizia.

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, con sua determinazione, approva o respinge il progetto; in questo ultimo caso il provvedimento deve essere motivato.

Il Sindaco dovrà far sospendere le opere non conformi al progetto o comunque non regolamentari con facoltà di dar corso ai provvedimenti previsti dalle Leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 7 agosto 1967 n. 765.

La licenza vale un anno dalla data del rilascio della stessa: le opere non iniziate entro questo termine non potranno essere intraprese senza nuova autorizzazione, che sarà concessa, qualora non siano entrate in vigore nuove previsioni urbanistiche, a semplice richiesta scritta, che faccia esplicito formale rinvio al precedente progetto.

La licenza dovrà essere annullata ogni qualvolta si constati la difformità dell'opera o delle modalità di esecuzione rispetto ai dati di progetto, sui quali è stato concesso il permesso.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, comporta la decadenza delle licenze in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di 3 anni dalla data di inizio dei lavori.

I lavori si intendono iniziati quando, dopo la regolare comunicazione all'Ufficio Comunale, siano riconoscibili gli elementi propri della costruzione licenziata (tracciamento, scavi generali, getto delle prime fondazioni, nel caso di opere edilizie).

L'eventuale trasferimento della licenza con atto tra vivi o mortis causa non influisce sul decorso dei termini. A lavori conclusi, anche ai fini del rilascio del permesso di abitabilità, gli interessati potranno richiedere al Comune l'accertamento dell'avvenuta ultimazione entro 30 giorni.

L'autorizzazione può essere trasferita per atto tra vivi o mortis causa e gli eredi o gli aventi causa, a qualunque titolo, del titolare della licenza edilizia possono chiedere, prima della scadenza della stessa, la variazione della intestazione conseguente all'atto di trapasso. Il Sindaco qualora siano entrate in vigore nuove previsioni urbanistiche, potrà anche non concedere la richiesta

autorizzazione. I termini di validità (di cui al 40 capoverso precedente) della originaria licenza rimarranno inalterati e la nuova autorizzazione dovrà ad essi adeguarsi.

CAPO 5° - UTILIZZAZIONE DELLE LICENZE.

Art. 14) - Inizio dei lavori.

Non può avvenire senza la prescritta licenza e deve essere comunicato immediatamente dall'interessato all'Ufficio Tecnico Comunale.

Per l'esecuzione di opere in conglomerato cementizio semplice, armato e precompresso e per le opere a struttura metallica, dovrà essere prodotto al Comune, contemporaneamente all'inizio dei lavori, idoneo certificato comprovante l'avvenuta denuncia delle opere suddette all'ufficio del Genio Civile di Cuneo, come prescritto dalla legge 5.1.1971 n. 1086 art. 4. In ogni cantiere edilizio dovrà essere affisso bene in vista al pubblico, un cartello (esente da tasse) di superficie non inferiore ad 1 mq., su cui saranno indicati:

- 1) nome e cognome o ragione sociale del proprietario o committente;
- 2) nome e cognome del progettista e del Direttore dei lavori;
- 3) nome e cognome dell'esecutore o ragione sociale dell'impresa.
- 4) numero, data della licenza edilizia e data di inizio dei lavori;
- 5) nome e cognome del progettista e Direttore dei Lavori delle opere in c.a.

Le generalità del Direttore dei Lavori e dell'impresa devono essere comunicati per scritto al Sindaco prima dell'inizio dei lavori, unitamente alla loro accettazione dell'incarico.

Art. 15) - Allineamenti e livellette.

Nel caso che una nuova costruzione debba sorgere a confine del suolo pubblico o con quello che il Piano Regolatore destina a tale uso, il proprietario deve richiedere all'Ufficio Tecnico del Comune l'allineamento e i capisaldi altimetrici ai quali deve attenersi e che risulteranno da apposito verbale rilasciatogli dall'Ufficio Tecnico, entro 30 giorni dalla domanda.

Le spese per tutte le operazioni di cui sopra sono a carico del richiedente.

Per le opere comprese in P. di L., prima dell'esecuzione dei lavori deve essere richiesta la verifica dei tracciati relativi, sia per le strade che per i fabbricati. Negli altri casi il titolare deve richiedere la verifica del tracciamento.

Art. 16) - Sospensione della licenza edilizia.

Chiunque intraprenda opere edilizie, dovrà osservare tutte le norme e le cautele atte a garantire la incolumità e la sicurezza pubblica. L'Amministrazione potrà, in caso negativo, intervenire d'ufficio, a spese dell'interessato. Così pure nei confronti di manufatti e condutture di servizi pubblici o di reperti storico artistici.

In particolare, nel caso di esecuzione di scavi a filo di strada, od in fregio di spazi pubblici, condutture per acquedotti, fognature e comunque interessanti pubblici servizi, è vietato procedere, sotto comminatoria delle sanzioni previste da leggi, comuni e speciali, e impregiudicata la responsabilità civile, in modo tale da recare diretto o indiretto pericolo alle strutture e manufatti esistenti.

Il Sindaco fa sospendere immediatamente i lavori, adottando entro giorni 20 i provvedimenti del caso, salvo le ulteriori competenze degli Uffici del Genio Civile nell'ipotesi di violazione delle norme di cui al comma precedente.

In casi di comprovata urgenza, da cui possa derivare pregiudizio all'incolumità pubblica, il Sindaco prende i provvedimenti del caso. In difetto - e previa denuncia agli Uffici Comunali - possono essere dal proprietario immediatamente intraprese le opere strettamente necessarie ed idonee ad evitare i pericoli ed i danni.

E' vietato collocare gru o comunque impianti di cantiere su suolo pubblico o con possibilità di soprappasso di suolo pubblico senza apposita concessione comunale che stabilirà le condizioni del caso in ottemperanza alle norme dettate dal Codice della Strada.

Art. 17) - Steccati.

Qualora la costruzione richieda l'occupazione temporanea del suolo pubblico si dovrà richiedere apposita autorizzazione all'Amministrazione, indicando i limiti di tempo presunti per l'occupazione. Il permesso di occupazione temporanea di suolo pubblico è subordinato al pagamento della relativa tassa, come da regolamento e tariffe speciali.

Lo spazio così occupato dal Cantiere sarà chiuso con apposito assito di altezza e caratteristiche adeguate, dipinto a strisce bianche e nere, e segnalato con apposita luce rossa accesa dal tramonto all'alba, assicurando comunque il transito ed evitando ristagni di acqua.

Qualora non sia necessario o pensabile occupare lo spazio pubblico al piano terreno, gli eventuali ponteggi sovrastanti su suolo pubblico dovranno distare da terra almeno mt. 4.

Eventuali deroghe potranno essere concesse limitatamente allo spazio sovrastante i marciapiedi. Tutte le strutture provvisorie saranno del pari atte a garantire l'incolumità pubblica e l'integrità delle cose, conformi alle norme e leggi vigenti. E' fatto obbligo di racchiudere con recinto gli scavi in genere quando fronteggiano strade pubbliche o private.

Sugli steccati, ponteggi e simili, per qualsiasi scopo costruiti è riservata, liberamente e gratuitamente al servizio comunale affissioni e pubblicità, l'occupazione con quadri, manifesti e pubblicità varia.

Art. 18 - Demolizioni.

Nessuna demolizione potrà avvenire senza preventiva autorizzazione dell'Amministrazione. Esse saranno comunque eseguite nel pieno rispetto di tutte le norme e le cautele a difesa dell'integrità e sicurezza di cose e persone, evitando ogni molestia.

E' vietato calare materiali di demolizione verso la pubblica via. Quando ciò si rendesse assolutamente necessario, i materiali devono venire calati mediante appositi condotti chiusi o con altri mezzi precauzionali evitando ad ogni modo il sollevamento di polvere con opportune bagnature.

Gli scavi devono essere fatti in modo da impedire rovine o frammenti e, quando non sia possibile realizzare le pareti di essi con una scarpata sufficiente per evitare tali danni, le pareti stesse devono essere solidamente sbadacchiate ed armate.

Art. 19) - Interruzione dei lavori.

Il Sindaco ha la facoltà, qualora un cantiere di costruzioni edilizie si trovi in condizioni di evidente continuato ed indecoroso abbandono, di dichiarare decaduta la licenza edilizia, previa diffida da notificarsi all'intestatario della licenza.

Parimenti, quando siano entrate in vigore nuove previsioni urbanistiche, il Sindaco ha la facoltà di revocare la licenza a quei titolari che mantengono il cantiere inattivo per almeno sei mesi, sempre previa diffida.

L'inattività del cantiere si intende riferita alle opere murarie rustiche. Perchè sia interrotta l'inattività occorre che, dal giorno di notifica della diffida, sia costruito almeno un piano in altezza entro i sei mesi successivi.

Eventuali interruzioni dei lavori dovranno essere segnalate all'Amministrazione, adottando tutte le misure necessarie ad evitare danni a cose e persone.

Art. 20) - Controllo.

Il controllo sulla esecuzione delle opere in conformità al progetto ed alle norme vigenti sarà affidato a persona delegata dall'Autorità Municipale, che dovrà aver libero accesso agli immobili. Eventuali cambiamenti nella persona del Direttore dei lavori o del Costruttore devono essere tempestivamente segnalati all'Amministrazione Comunale, sotto pena di sospensione dei lavori

Art. 21) - Ultimazione dei lavori.

Ad ultimazione avvenuta, l'esecutore ne darà avviso all'Amministrazione e dovrà richiedere la licenza di utilizzazione o abitabilità che sarà concessa previa:

- 1- Copia del certificato di collaudo delle opere, in cemento armato vistata dall'Ufficio del Genio Civile (art. 8 della Legge 5 novembre 1971 n. 1086).
- 2- Esito favorevole del controllo dell'Ufficiale Sanitario.

Il potere di concedere o negare il permesso di abitabilità è attribuito al Sindaco solo per motivi di igiene e sanità. Il provvedimento del Sindaco è impugnabile in via gerarchica davanti al Medico Provinciale.

parte 2[^]

**ORDINAMENTO URBANI-
STICO DEL TERRITORIO**

CAPO 1° - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE.

Art. 22) - Zonizzazione del territorio.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 33, 1° comma, n.10, della Legge 10 agosto 1942, n. 1150 il territorio Comunale è diviso in zone secondo le allegate tavole del P.R.G. L'edificazione in tali zone è soggetta alle norme di attuazione del P.R.G. e del presente Regolamento Edilizio.

Agli effetti dell'applicazione del D.M. 2.4.1968 e del presente Regolamento Edilizio, si distinguono le presenti categorie di zone:

A) Zone interessate da agglomerati di carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale:

A1 - Centro Storico

A2 - Aree circostanti integrative lungo le rive del Gesso e dello Stura

A3 - Santuario di Madonna degli Angeli e parchi adiacenti

A4 - Ville e Parchi di Spinetta

A5 - Ville e Parchi di Madonna dell'Olmio

A 6 - Chiesa e Parco di Passatore.

B) Zone residenziali compromesse:

B1 : B6 - Zone totalmente compromesse

B7 : B9 - Zone Parzialmente compromesse

B10 : B13- Zone compromesse staccate.

C) Zone residenziali di espansione:

C1 - San Rocco

C2 - Nuova zona di espansione sull'Altopiano

C3 - Nucleo di residenza qualificata integrato con il complesso termale

C4- Nuova zona d'espansione di Borgo San Giuseppe

C5 - Nuova zona d'espansione di Spinetta

C 6 - Nuova zona d'espansione di Madonna dell'Olmio.

Nuclei frazionali: Madonna delle Grazie, Roata Canale, Tetti Pesio, Ronchi, Civalleri, S. Benigno, Roata Rossi, Passatore, S. Pietro del Gallo, Confreria, Spinetta.

D) Zone industriali:

D1 - Zona di sviluppo in direzione nord

D2 - Fascia di riorganizzazione verso Mondovì

E) Zone agricole

F) Zone riservate ad attrezzature di interesse generale:

F1 - Zona di vertice (centro rappresentativo)

- F2 - Centro integrato di interscambio
- F3 - Centro ospedaliero esistente
- F4 - Centro di istruzione professionale ed aree connesse
- F5 - Fascia direzionale e di servizi dell'Altopiano
- F6 - Nuova zona ospedaliera
- F7 - Centro universitario - direzionale
- F8 - Zona dell' I.T.I.
- F9 - Polo complesso per l'istruzione
- F10 - Complesso termale e ricettivo
- F11 - Nuovo centro annonario
- F12 - Zona militare sull'Altopiano
- F13 - Zona ospedaliera di Confreria
- F14 - Nuovo complesso carcerario
- F15 - Nuova Piazza d'Armi di Madonna dell'Olmo
- F16 - Nuova zona cimiteriale
- P1 - Parco Monviso
- P2 - Parco Gesso
- P3 - Parco Urbano
- P4 - Parco della riva Gesso
- P5 - Parco della fascia lungo-Stura di Madonna dell'Olmo
- P6 - Parco lineare di Spinetta.

Art. 23) - Condizioni di edificabilità.

Le opere di cui alle lettere a, b, c, d, dell'articolo 2), ed in genere ogni nuova edificazione, deve sottostare alle seguenti condizioni generali di edificabilità:

- a) l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria (idonee strade residenziali, spazi di sosta e di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato) di cui all'art. 4 legge 29 settembre 1964 n. 847.
Sono da considerarsi equipollenti, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10, 5° comma, Legge 6 agosto 67 n. 765, sia la deliberazione Consiliare prevedente l'attuazione di tali opere da parte del Comune nel prossimo triennio, sia l'impegno da parte degli interessati alla identificazione di procedure alla esecuzione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione delle costruzioni oggetto della licenza edilizia;
- b) il congruo accesso da strada pubblica o comunque da altra strada idonea gravata da uso pubblico. I criteri per la valutazione della "congruenza" dell'accesso e della idoneità della strada sono stabiliti, a seconda delle zone e dei tipi generali di edifici, nelle tabelle di zona allegate al P.R.G.;
- c) l'effettiva disponibilità dei servizi di zona ed interzona, secondo i tipi ed i rapporti fissati nelle apposite tabelle per ogni zona e settore di intervento (Piano dei servizi);
- d) il rispetto delle previsioni del P.R.G., sia per quanto riguarda la destinazione che gli standards urbanistici assegnati alle zone territoriali omogenee sulle quali è previsto l'intervento edilizio.

L'impegno da parte degli interessati di procedere all'esecuzione delle opere di cui alla lettera a) eventualmente mancanti, deve essere integrato dal versamento di una somma pari all'importo preventivato per le opere di cui trattasi e potrà anche essere sostituito dal pagamento al Comune di una somma commisurata al costo presumibile delle opere e che sarà vincolata alla realizzazione di queste ultime.

A tal fine, l'importo stabilito - da contabilizzare in bilanci o fra le partite di giro, al titolo sesto della entrata e quarto della spesa - dovrà essere versato in apposito libretto di risparmio fruttifero. Per le edificazioni eventualmente ammesse nelle zone agricole ad uso residenziale, la condizione di cui alla lettera a) va interpretata nel senso che occorre verificare caso per caso che siano assicurate condizioni di adeguata abitabilità, come meglio specificato al titolo apposito del presente Regolamento Edilizio (Norme Igieniche).

La verifica della congruenza degli accessi di cui al punto b) deve essere fatta caso per caso e riferita anche agli eventuali tronchi stradali già esistenti necessari al nuovo insediamento.

Le servitù di uso che si dovranno eventualmente stabilire, dovranno essere stipulate con l'intervento del Comune.

La verifica di cui alla lettera c) deve essere operata zona per zona, tenendo presente che i nuovi abitanti previsti dal progetto, non devono superare, se sommati alla popolazione già esistente nella zona ed a quella prevista in base a licenze già regolarmente rilasciate nella zona stessa, il totale degli abitanti insediabili nella zona, secondo i rapporti fissati nelle rispettive tabelle, in base ai servizi esistenti o previsti (con regolari delibere del Comune approvate dall'Autorità, o con convenzioni già regolarmente approvate ai sensi di legge).

Per il calcolo degli abitanti insediabili, si procede come segue nelle diverse zone di cui all'art. 22):

Zone "B": 1 abitante ogni 100 mc. (o 30 mq. di superficie costruita)

Zone "C": 1 abitante ogni 90 mc. (o 27 mq. di superficie).

Per l'edificazione in zone industriali, il progetto deve indicare il numero ed il tipo degli addetti alle varie attività, per le verifiche di cui ai commi precedenti, nonché dei successivi articoli.

La validità della relativa licenza è vincolata al rispetto di tale dimensione insediativa; nel caso di variazione in eccesso del numero degli addetti, gli interessati sono tenuti a presentare idoneo progetto di variante, al fine della precisazione della consistenza dei servizi interni ed esterni necessari ai sensi del presente Regolamento Edilizio.

Art. 24) - Edificazione nelle zone "A" e "B".

L'edificazione nelle zone "A" - "B" non potrà superare la densità edilizia di 3 mc./mq., se non previa approvazione di P.P. o di P. di L. (ai sensi dell'art. 17, 6° comma, Legge 765/67).

Oltre alle particolari prescrizioni operanti per il Centro Storico, in assenza dei P.P., ove questi sono prescritti, sono consentiti interventi diretti per opere del tipo e - f - h - i - l - m - o - p - q - r - s - t - di cui all'art. 2) del presente Regolamento Edilizio, purchè non vengano, in tal modo, consolidate attuali situazioni di disagiata abitabilità, o aumentato il tasso di affollamento, o conservate o introdotte destinazioni di uso incompatibili con il ruolo stabilito dal P.R.G. per le singole zone.

E' in facoltà dell'Amministrazione, nel rifiutare la licenza nei suddetti casi, di invitare i proprietari a presentare progetto di lottizzazione convenzionato che sostituisca in tutto od in parte il prescritto Piano Particolareggiato.

Art. 25) - Norme generali sui piani di lottizzazione.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 33, 2° comma, Legge 17 agosto 1942 n. 1150 si dovranno applicare le modalità e regole stabilite dagli artt. 6 - 7 - 8 - 9 -10 -11 delle norme di attuazione del P.R.G. quale parte integrante del presente Regolamento Edilizio.

I proprietari interessati o chi li rappresenta, potranno chiedere l'autorizzazione a realizzare i piani in oggetto, presentando, oltre ai documenti ed ai disegni di cui all' art. 6), gli atti relativi ai vincoli e alle servitù esistenti o da istituirsi, che dovranno essere stipulati a favore del Comune, prima di intraprendere le opere progettate, con apposita convenzione da approvarsi dal C.C. (ai sensi e nella forma prevista dall' art.8 Legge 765/67).

Oltre al rispetto delle norme di attuazione del P.R.G., la Commissione Edilizia dovrà verificare:

- 1) Che il piano di lottizzazione si riferisca ad un area formata da proprietà immobiliari contigue e che non pregiudichi la formazione eventuale di piani particolareggiati.
- 2) Che le nuove costruzioni si accordino armonicamente agli edifici o all'ambiente esistente (anche per quanto riguarda le visuali vicine e lontane), senza dar luogo alla messa in vista o alla formazione di frontespizi nudi ecc., e che garantiscano il rispetto delle peculiarità paesistiche ed ambientali della zona.
- 3) Che l'orientamento e la disposizione degli edifici corrisponda alle nuove norme dell'urbanistica, assicurando in particolare il massimo soleggiamento possibile a tutti i fabbricati in progetto, nonchè a quelli circostanti esistenti, ed una efficiente viabilità di servizio sia per le case singole, sia per il complesso.

Art. 26) - Rapporti fra P. di L. e P.P. e spazi pubblici.

I P. di L. ed i P.P. dovranno assicurare, nelle diverse zone, i rapporti obbligatori tra gli insediamenti previsti e le aree di spazio pubblico, o per attività e destinazioni collettive (al netto della rete viaria), fissati nelle tabelle di P.R.G. per ogni singola zona.

Art. 27) - Attuazione del P. di L.

L'approvazione del Piano di Lottizzazione, non autorizza alla costruzione dei singoli edifici, per ognuno dei quali sarà prima necessaria la normale licenza edilizia.

Questa sarà concessa se:

- 1 I singoli progetti degli edifici rispettino tutte le norme vigenti e del Regolamento Edilizio.
- 2 I singoli progetti degli edifici corrispondano, in superficie, volume e posizione, al piano già approvato; l'Amministrazione potrà consentire modificazioni planimetriche con avancorpi e rientranze non superiori a 4 mt. (senza variazioni di volume).

Art. 28) - Determinazione delle superfici e dei volumi.

La edificazione nelle singole zone del territorio comunale non può superare le densità fondiari previste dal P.R.G. e specificate nella tabella di zona, le densità fondiari in progetto risultano dal rapporto tra il volume in progetto e la superficie edificabile.

La superficie edificabile è quella della proprietà fondiaria al netto delle strade e delle aree per servizi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria esistente ed in progetto, destinata alla costruzione ed alle sue pertinenze.

Il volume edificato in progetto è quello geometricamente, emergente da terra a sistemazione avvenuta (dal terreno misurato fino all'estradosso dell'ultimo piano abitato); compresi gli sporti chiusi, i bow windows, le verande chiuse, esclusi i pergolati, i balconi, le logge, le gallerie, ed i porticati aperti.

I volumi tecnici non saranno conteggiati nella cubatura, purchè non eccedano la sagoma limite di un volume di m. 3,50 x 3,50 non più alto di mt. 4 e rispettivo nella armonia architettonica e nella forma geometrica le caratteristiche della costruzione di cui fanno parte.

I sottotetti non saranno conteggiati nella cubatura se la media delle altezze misurate fra l'estradosso dell'ultimo solaio e la copertura sovrastante, all'intradosso della stessa, sarà inferiore a m. 2,50.

I bassi fabbricati (di cui all'art. 38) vengono conteggiati integralmente solo ove eccedano con l'estradosso la quota di metri 1,00 rispetto al terreno sistemato.

Nelle zone agricole il volume edificato in progetto verrà calcolato escludendo i silos e simili attrezzature tecnologiche, le tettoie aperte e analoghe attrezzature tecniche, mentre verranno considerate le stalle e i fienili chiusi da almeno 3 lati.

Art. 29) - Edificabilità in aree compromesse

Sono vietati ampliamenti e ricostruzioni parziali o totali, nei lotti in cui esiste già una densità edilizia superiore a quella ammessa dalla N.U.E.A. e dalle tabelle di P.R.G.

In questi lotti saranno solo possibili le operazioni di consolidamento o restauro (di cui alla C.M. n. 3210 del 28.10.1967) e di ristrutturazione interna purchè nel rispetto di tutte le altre norme di P.R.G. e di Regolamento Edilizio.

Inoltre, in tutte le zone "A", gli interventi ammessi di carattere conservativo, dovranno prevedere densità fondiari non superiori a quelle preesistenti (computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico); mentre i nuovi interventi, eventualmente ammessi, ai sensi dell'art. 28 N.U.E.A. in sede di P.P. o P.di L., ed approvati dagli Organi Tecnici Regionali competenti, non potranno superare il 50% della densità fondiaria media della zona.

CAPO 2° - CARATTERISTICHE EDILIZIE DEGLI EDIFICI.

Art. 30) - Altezza dei fabbricati.

Le altezze massime degli edifici nelle diverse zone del territorio comunale di cui all'art. 22) sono così fissate:

Zone "A" - per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti (comutate senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture);

- per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico .

Zone "B" - l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e autorizzati in base al P.R.G. precedente, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di P.P. o di lottizzazioni convenzionate a norma degli artt. 12) e 25) del presente Regolamento Edilizio.

L'altezza delle nuove costruzioni non può, inoltre, superare l'altezza massima fissata nelle tabelle di zona del P.R.G. singolarmente per ciascuna zona.

Zone "C"- L'altezza massima dei nuovi edifici, che siano contigui o in diretto rapporto visuale con edifici della zona "A", non potrà superare quella fissata per tali zone "A".

L'altezza delle nuove costruzioni non può inoltre superare l'altezza massima fissata nelle tabelle di zona del P.R.G. singolarmente per ciascuna zona.

Art. 31) - Criteri di determinazione delle altezze - Volumi tecnici.

Per i fabbricati fronteggianti vie o spazi pubblici, l'altezza verrà computata a partire dal piano medio del marciapiede (o da 20 cm. sopra il piano stradale) di ogni singolo fronte, fino alla quota della gronda nel punto più alto del fronte (o dell'estradosso dell'ultimo solaio se più alto oppure ancora alla sommità dell'eventuale muro attico o parapetto piano, sempre se più alto).

Oltre l'altezza massima consentita è ammessa soltanto la costruzione della copertura e dei volumi tecnici non abitabili, in un volume misurante in pianta non più di 3,50 x 3,50 e non più alto di mt. 4,00 rispetto all'altezza massima.

I volumi eccedenti anche parzialmente tali sagome, dovranno essere conteggiati nell'altezza.

Nelle zone agricole potranno eccedere l'altezza massima stabilita soltanto i silos, le torri piezometriche e simili attrezzature manufatti e impianti.

Non sono consentite costruzioni coperte praticabili anche solo saltuariamente oltre l'altezza massima prevista dalle schede di zona o dai P.P.

Si intendono per volumi tecnici i locali e gli apparecchi che devono necessariamente essere posti al di sopra dell'ultimo piano per il buon funzionamento degli impianti tecnici dell'edificio (ad es. locali macchine ascensori, vasi di espansione, ecc.).

Per i fabbricati isolati o distaccati da vie e spazi pubblici, l'altezza da computarsi è quella riferita all'estradosso dell'ultimo solaio rispetto al piano stradale o, quando questo manchi, al piano campagna sistemato ed indicato nei disegni di progetto approvati.

Tali piani di sistemazione sono, nel caso di P.P. o di P. di L., fissati dal Piano Generale. Nel caso di costruzioni singole, essi sono pure fissati da un apposito progetto di sistemazione del terreno che dovrà rispettare l'art. 39) -

Nei caso di completamenti di fronti già parzialmente edificati, l'Amministrazione potrà, su conforme parere della Commissione Edilizia, imporre la variazione in più o in meno di 1 metro nell'altezza della gronda del nuovo edificio, per assicurare determinate ricorrenze od emergenze estetiche.

Art. 32) - Licenze in deroga.

Le licenze edilizie in deroga alle norme del presente Regolamento Edilizio o del P.R.G. possono essere rilasciate limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza del combinato dei disposti stabiliti dall'art. 3 della Legge 21.12.1955 n. 1357, dall'art. 16 della Legge 6.8.1967 n. 765, dei D.P.R. 15.1.1972 n. 8.

CAPO 3° - DISTACCHI DEI FABBRICATI.

Art. 33) - Arretramenti da filo stradale.

In tutto il territorio comunale le nuove costruzioni devono rispettare i vincoli di distanza dalle strade stabiliti nelle tavole, nelle norme e nelle tabelle di P.R.G.. Inoltre:

- gli interventi isolati eventualmente ammessi in assenza di P.P. nelle zone "A" (ved. art. 22) non possono variare gli antichi allineamenti preesistenti (senza tener conto delle sovrastrutture o nuove costruzioni aggiunte, prive di valore storico o artistico);
- nelle zone "B" le nuove costruzioni e le ricostruzioni devono conservare gli allineamenti esistenti, oppure previsti, in P.R.G., in cartografia o nelle tabelle, o in sede di P.P.; qualora il distacco tra i fabbricati prospicienti risulti inferiore a ml. 10 e non sia già prevista variazione dal P.R.G., il Sindaco potrà, sentito il parere della Commissione Edilizia, imporre la rettifica dell'allineamento, per una profondità non maggiore di mt. 4 dalla linea di costruzione o di recinzione esistente, salvo, se del caso, il ricorso alla procedura prevista dalla Legge 25 aprile 1865 n. 2359;
- per le zone "C" gli insediamenti ammessi in assenza di P.P. o di P. di L. dovranno rispettare i distacchi dal ciglio stradale, fissati dalle norme di attuazione (tabelle di zona).

In sede di P. P. o di P. di L. tali distacchi potranno essere variati (eccetto che per i tratti di strada pubblica attraversanti che si sviluppino con continuità fuori dal perimetro degli stessi), sempre salvi i disposti del P.R.G.;

- per le zone agricole e industriali, le distanze da osservarsi nella edificazione a partire dal ciglio stradale (misurate in proiezione orizzontale) sono le seguenti (ai sensi dei D.M. 1.4.1968 v. tavole della viabilità):

A. Autostrade (e raccordi autostradali): ml. 60

B. Strade di grande comunicazione (statali importanti, superstrade, ecc.): ml. 40

C. Strade di media distanza (statali non importanti: provinciali e comunali aventi larghezza della sede superiore o eguale a m. 10,50): ml. 30

D. Strade di interesse locale (altre provinciali e comunali): ml. 20.

Si richiama inoltre il rispetto delle norme di cui ai citati D.M. nonché alla Legge n. 371 del 16.3.1956 alleg. 2, Legge 7.2.1961 n. 59, Legge 10.10.1965 n. 1197, Legge 24.7.1961 n. 729.

Art. 34) - Distanza dai confini

In assenza di P.P. o di P. di L. è permesso costruire in aderenza al confine laterale, per case prospicienti vie o spazi pubblici, esclusivamente nelle zone A1, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9 (su corso Brunet e Vitt. Emanuele).

Per gli altri confini ed in tutte le altre zone le costruzioni dovranno in ogni punto distare dal confine con altre proprietà non meno di 1/2 dell'altezza della fronte prospiciente il confine, ferme restando le distanze minime tra i fabbricati, come risulta dalle schede delle Z.T.O. contenute nelle N.di A..

In nessun caso la distanza potrà scendere al disotto dei minimi fissati dalle tabelle, misurata dalla proiezione a terra dei massimi sporti chiusi.

Nel caso esistessero fabbricati su proprietà confinanti, a distanza non regolamentare, i nuovi edifici dovranno distare da quelli esistenti non meno dell'altezza del fronte più alto (con un minimo di mt. 10,00).

Art. 35) - Distanza tra i fabbricati.

La distanza tra i fabbricati esistenti o da prevedersi (tra i quali siano o no interposte strade veicolari) nelle diverse zone di P.R.G. sono così stabilite:

Per le zone A, per le operazioni di risanamento conservativo e le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico od ambientale.

Per le altre zone vale, in generale, la norma per cui tra due fronti di edifici contrapposti deve risultare un distacco pari almeno all'altezza del fabbricato più alto (ribaltamento ideale del fronte più alto) con un minimo assoluto di mt.10, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (*vedere schema A) allegato*).

Per le zone C inoltre, le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultano inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

la citata norma del "ribaltamento" non si applica nel caso di fronti formanti rientranze planimetriche o altimetriche anche di uno stesso corpo di fabbrica, quando dette rientranze abbiano una profondità non superiore alla metà della loro larghezza.

Nel caso in cui due fronti di uno stesso o di diversi edifici formino tra loro un angolo minore di 90°, nei tratti delle fronti prossimi allo spigolo di intersezione (anche virtuale) che non godono della possibilità "ribaltamento virtuale" non possono aprirsi finestre di locali abitabili (*vedere schema C) allegato*).

Nelle zone B in sede di P. di L o P.P., ovvero nel caso di interventi di completamento di cortine edilizie già formate, possono essere ammesse distanze inferiori tra fabbricati prospicienti vie o spazi pubblici ovvero verso i confini "lateralali" in cui sia previsto distacco (v. art. 34), purché l'altezza del fronte più alto non superi una volta e mezzo il distacco tra i fronti contrapposti, con un minimo assoluto di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (*vedere schema B) allegato*).

CAPO 4° SPAZI LIBERI DELLE PROPRIETA'.

Art. 36) - Rapporto fra superficie coperta e spazi liberi.

Il rapporto massimo tra la superficie coperta da costruzioni e quella totale del terreno, per le varie zone, è quello fissato dalle tabelle di zona.

Sono escluse dal computo dell'area coperta le costruzioni seminterrate emergenti non più di mt. 1,00 dal terreno sistemato (purché ammissibili con le norme sul cortile e sul verde privato).

Art. 37) - Cortili.

Nelle zone in cui è ammessa la formazione di cortili o per la trasformazione di edifici situati in isolati forniti di cortile, al netto dei bassi fabbricati, questi dovranno avere una superficie non inferiore ad 1/5 della superficie delle fronti circostanti e comunque tale sempre, al netto dei bassi fabbricati, da consentire la circolazione degli autocarri pesanti nell'area circolare definita al successivo 4° capoverso del presente articolo, con pavimentazione adeguata.

Nel calcolo dello sviluppo delle superfici recingenti il cortile si escludono i fianchi di eventuali avancorpi con sporgenza non superiore a metri 1,50

Nel caso che alcune delle fronti non fossero costruite, o vincolate con atto di sottomissione stipulato a favore del Comune, si calcolerà l'altezza massima raggiungibile secondo il Regolamento Edilizio.

Le rientranze nei perimetri dei cortili sono ammesse quando la loro profondità non superi la metà della lunghezza del lato aperto sul cortile.

Il cortile dovrà essere accessibile con apposito androne carrozzabile largo almeno mt. 3,50 (o da altro cortile limitrofo, con apposita servitù di passaggio, che dovrà essere esibita) e dovrà contenere un ipotetico cerchio di mt. 14 di diametro libero da costruzioni nelle zone C, di almeno m. 10 nelle zone A e B.

Il cortile potrà essere a livello inferiore o superiore al piano stradale purché ciò non ne pregiudichi l'accesso o impedisca il soleggiamento delle fronti interne dell'edificio.

Esso potrà anche essere totalmente coperto (fino alla quota del 1° solaio sul p.t.) purché i locali del p.t. non siano adibiti ad abitazione e siano convenientemente aerati: in tal caso, se esistono piani superiori abitabili, la copertura del cortile dovrà avere accesso carrozzabile dalla strada, e tutte le caratteristiche sopra dette.

Quando il cortile non sia allo stesso livello della strada le rampe di accesso devono avere prima dello sbocco sulla via un tratto di almeno 6 metri perfettamente in piano.

Qualora il fabbricato sia destinato totalmente ad attività terziarie potrà essere ammessa (sentita la Commissione Edilizia) la costruzione senza cortile interno purchè si provveda, adeguatamente alla dotazione di parcheggi di cui all'art. 41 e siano rispettati i rapporti di copertura di cui alla tabella di zona.

Per i fabbricati esistenti in zone compromesse (A e B), destinati ad attività commerciali (banche, cinema, magazzini di vendita, garages, centri commerciali ecc.) potranno essere concesse eventuali sistemazioni ed aumenti di volumetria in deroga agli indici delle tabelle di zona.

Art. 38) - Bassi fabbricati.

Sono tali le costruzioni emergenti dal piano campagna sistemato per non più di mt. 3,00 e destinate esclusivamente ad autorimesse private o magazzino o locali sussidiari ad uso delle annesse abitazione o delle destinazioni ammesse al piano terreno.

Essi potranno occupare non più di 1/3 della superficie libera (al netto delle costruzioni e del verde). Quelli isolati disteranno non meno di mt. 10 dall'abitazione. Essi potranno anche essere addossati alla costruzione principale purchè la loro copertura sia più bassa del davanzale di eventuali finestre.

Dovranno però essere in ogni caso esterni al cerchio di 14 mt. di cui all'articolo precedente per le zone C e di mt. 10 per le zone A e B.

Ai fini del computo o meno, nel volume edificatorio, valgono le norme dettate dal precedente art. 28 ultimo comma.

Art. 39) - Verde Privato.

Eccetto per gli interventi di semplice completamento, in isolati già compromessi, dovrà occupare parte delle aree libere la costruzione come risulta dalla tabella:

Zone B1 - B2 - B4 - B5 - B7 - B8	area verde: 20% dell'area totale
Zone B6 - B12 - B13 - C1 - CC0	area verde: 30% dell'area totale
Zone B3 - B10 - C2 - CSP - CMG - CPA CTP - CRO - CRR - CRC - CPG - CSB - CC0	area verde: 40% dell'area totale
Zone B9 - C3 - C4 - C5 - C6	area verde: 40% dell'area totale
Zone industriali	area verde: 5% dell'area totale

Esso dovrà essere decorosamente mantenuto, specie verso le vie o gli spazi pubblici, e sistemato secondo il progetto del P.P., del P. di L., o quello allegato a norma del presente Regolamento Edilizio - alla richiesta di licenza.

E' richiesto l'impianto di alberi di alto fusto, in ragione di uno ogni 70 mq. di superficie di verde, e di ogni 50, rispettivamente nelle zone B e nelle altre.

Al di sotto di tali aree verdi possono essere ammesse autorimesse interrato, purchè la loro copertura non sporga dal terreno più di 60 cm., e sia ricoperta da uno strato di terreno vegetale di almeno 40 cm. di spessore.

Art. 40) - Giardini.

Le aree indicate in cartografia con il simbolo "V" sono destinate in sede di P.P. esteso alle aree circostanti o direttamente collegabili, a giardino.

Prima dell'approvazione dei P.P. non è consentito alterare la consistenza delle masse arboree preesistenti.

In sede di P.P. possono essere ammesse ristrutturazioni senza aumento di cubatura delle costruzioni esistenti.

Art. 41) - Parcheggi privati.

Oltre alle superfici a parcheggio pubblico prescritte nelle tabelle ed indicate in Piano, ai sensi anche dell'art. 18, Legge 765, ogni edificio deve essere dotato di aree (coperte o scoperte, in questo caso però all'uopo asservite) per il parcheggio in misura non inferiore a 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione, e comunque tale da soddisfare alle seguenti condizioni:

- per gli insediamenti residenziali: 1 posto macchina ogni unità abitativa (che non sia superiore a 150 mq.);
- per gli insediamenti commerciali e direzionali: per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento, oltre alle superfici previste come al comma 1°, occorre prevedere almeno 40 mq. di parcheggio;
- per gli alberghi, pensionati e simili: 1 posto macchina ogni 3 letti;
- per i locali di spettacolo: 1 posto macchina ogni 5 posti a sedere;
- per gli insediamenti industriali: 1 posto macchina ogni 4 addetti (con un minimo di 150 mq. disponibili).

CAPO 5° - PROSPETTI DEI FABBRICATI.

Art. 42) - Fronti degli edifici.

Tutte le fronti degli edifici in genere e delle recinzioni e particolarmente quelli prospicienti o in vista da pubblici spazi, dovranno, per l'uso dei materiali, delle forme e dei colori, uniformarsi all'ambiente circostante ed alle esigenze del pubblico decoro.

Così tutte le decorazioni, ornamenti, infissi, insegne, vetrine sulle facciate dovranno essere approvati dall'Amministrazione, nè potranno essere rimossi senza suo permesso.

In particolare per le insegne e per i cartelli pubblicitari posti al di sopra del piano terreno nel Centro Storico ed in genere negli ambienti di interesse storico o caratteristici, l'Amministrazione potrà richiedere il visto della Soprintendenza ai Monumenti.

Qualora l'arretramento della costruzione dal filo stradale metta in vista frontespizi nudi o parti di edifici non ben definiti, il nuovo costruttore dovrà provvedere a finire e tinteggiare o rivestire tali parti nel modo che l'Amministrazione riterrà necessario per il pubblico decoro.

L'Amministrazione potrà sempre apporre e mantenere targhe, lapidi, ecc. sui muri fronteggianti vie o spazi pubblici e così pure murare mensole o ganci per sostegno o fissaggio di impianti per pubblici servizi.

Il proprietario dovrà, invece, provvedere all'affissione dei numeri civici e delle targhe delle vie, alla manutenzione, alla riparazione e coloritura dei fronti su via o visibili da spazi pubblici. In caso di negligenza grave per il pubblico decoro, il Sindaco potrà, decorso invano un mese dall'intimazione provvedere d'ufficio.

Art. 43) - Aggetti e sporgenze.

Per le vetrine, gli edifici e muri fronteggianti vie e spazi pubblici, sono ammessi i seguenti aggetti o sporgenze (sul suolo pubblico o comunque aperto al pubblico) e limitati a singoli elementi decorativi (architravi, davanzali, mazzette).

- a) nulla, fino a 2 mt. di altezza;
- b) fino a 5 cm., per sporgenze al di sotto dei 3 mt. dal piano marciapiede;
- c) fino a 25 cm., fra i 3 mt. ed i 4 mt. dal piano marciapiede.

Insegne e lanterne possono sporgere 100 cm. meno dei marciapiedi, oltre mt. 3,50 dal suolo se trattasi di marciapiedi rialzati, idem oltre i mt. 4,50 se trattasi di marciapiedi a raso.

I balconi, gli sporti e i bow-windows se alti almeno 4 mt. dal piano marciapiedi, potranno sporgere sul suolo pubblico per 1/15 della larghezza della via o spazio pubblico fino ad un massimo di mt. 1,20.

Sono vietati gli sporti continui chiusi, su spazi pubblici di larghezza inferiore a mt. 1,2. Balconi e aperture disteranno almeno 75 cm. dai confini laterali di proprietà. Nessuno sporto chiuso è consentito su strade larghe meno di mt. 8, ma solo balconi sporgenti non più di 40 cm..

Le finestre dei piani terreni, non potranno avere ante apribili in fuori o grate sporgenti su suolo pubblico se non superiormente a mt. 2,50; le porte di accesso, sia carraie che pedonali dovranno aprirsi verso l'interno delle costruzioni; eventuali tende e pensiline sporgenti per botteghe ecc. potranno godere di permessi "precari" dell'Amministrazione secondo le norme che essa stabilirà caso per caso.

Qualunque oggetto che comunque venga ad insistere sopra o sotto su suolo pubblico è in ogni caso soggetto alla preventiva stipula di una apposita concessione.

Art. 44) - Raccolta delle acque piovane.

Ogni fabbricato deve avere il tetto, sia verso la pubblica via, sia verso i cortili e gli spazi interni, munito di un canale di gronda di ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque pluviali ai condotti di discesa. Questi dovranno, per almeno 3 mt. dall'eventuale spazio pubblico su cui prospettino, essere incassati nelle murature e convenientemente protetti.

Al piede saranno muniti di pozzetto con sifone ispezionabile, donde si collegheranno alla rete di raccolta, secondo quanto definito dall'apposito schema che dovrà essere allegato al progetto.

Quando la copertura, per pendenza e per materiale, è tale da consentire lo scivolamento della neve accumulata, dovranno essere predisposti opportuni ripari.

Art. 45) - Marciapiedi e porticati.

Tutte le strade e gli spazi pubblici o aperti al pubblico transito, sono muniti di marciapiedi, secondo le sezioni-tipo o le prescrizioni dei P.R.G o dei piani particolareggiati. In carenza di indicazioni essi devono essere di sezione utile pari al 15% della larghezza della strada. La loro costruzione, ricostruzione, sistemazione - a cura dei frontisti - e l'eventuale inserimento di griglie e lucernari a raso, devono far parte di apposito progetto "in precario", da approvarsi regolarmente dall'Amministrazione interessata.

Spetta in ogni caso ai frontisti l'obbligo della manutenzione dei manufatti inseriti e la nettezza dei marciapiede. La stessa cosa vale per i porticati soggetti a pubblico transito.

Lungo le strade stabilite dal Piano Regolatore o dai Piani Particolareggiati e segnate nelle planimetrie dei piani stessi, i porticati sono obbligatori e debbono avere un'altezza libera uguale a quella dei portici adiacenti ed una larghezza libera non minore di m. 5,50 (salvo diversa indicazione de Piano Particolareggiato).

Le zone destinate a portici lungo le vie già aperte al traffico debbono essere lasciate libere ad uso pubblico anche prima che venga costruito il relativo fabbricato. Nelle zone ove sono previsti i marciapiedi a livello, gli stessi dovranno essere pavimentati con lastre in un unico pezzo avente spessore di almeno cm. 10.

Nelle zone ove sono previsti marciapiedi rialzati e per le zone già urbanizzate il Comune provvederà direttamente alla loro costruzione. E' a carico del Comune la spesa per la costruzione e fornitura delle guide in pietra di Luserna, od altro materiale di analoghe caratteristiche di resistenza, durezza, ecc. delimitanti il marciapiede.

I lastroni in pietra per la pavimentazione, od altro idoneo materiale, purchè posato su sottofondo di calcestruzzo dosato al 250 Kg./mc., quando i servizi pubblici siano predisposti attraverso canalizzazioni in maniera da non richiedere per il loro rimaneggiamento, la manomissione del piano di calpestio, saranno forniti dal proprietario del terreno contiguo.

Nelle zone ove sono previsti marciapiedi rialzati aventi larghezza superiore a mt. 4, la pavimentazione dovrà essere eseguita con pietrini scomponibili.

E' facoltà dell'Amministrazione di approvare volta per volta altro idoneo materiale.

Le spese di posa e fornitura saranno a carico del proprietario del terreno contiguo col concorso del Comune fino al massimo del 50% delle spese stesse¹.

Le spese di manutenzione saranno a carico del Comune.

Gli accessi agli androni carrai dovranno in ogni caso essere realizzati con lastroni in pietra.

Lungo le strade la cui fabbricazione sia vincolata a portici, i vari isolati debbono essere collegati tra loro (ove indicato) attraverso le strade ortogonali a quelle, con porticato a terrazzo (aventi le stesse caratteristiche di larghezza e altezza di quelli normali) da costruirsi a spese dei proprietari contigui, in ragione di metà ciascuno se la larghezza del terrazzo si limita a mt. 15,00 ed a carico del Comune nel caso di lunghezza maggiore, ma col concorso dei proprietari in ragione di 7,50 volte per ciascun proprietario il costo dell'opera per metro lineare.

I terrazzi di collegamento dovranno essere costruiti contemporaneamente ai fabbricati. In caso di rifiuto o di ritardo nella costruzione, il terrazzo sarà costruito dal Comune a spese dei proprietari.

I terrazzi saranno provvisti di copertura impermeabile.

I portici delle nuove costruzioni e quelli esistenti sono gravati dalla servitù di pubblico passaggio.

Nelle zone in cui il P.R.G. prevede la edificazione su pilastri liberi (detta "a pilotis") i porticati che si vengono a formare sono spazi privati che devono essere opportunamente recintati e decorosamente sistemati e mantenuti. L'altezza libera dei "pilotis" non potrà essere inferiore ai mt. 2,60.

Art. 46) - Intercapedine e conduttura sotterranea

Lungo i fronti dei fabbricati in fregio a vie o spazi pubblici, potrà consentirsi, in via precaria, la costruzione di intercapedini interrato su suolo pubblico, alle seguenti condizioni:

- che siano praticabili per tutta la loro lunghezza (nonostante gli eventuali setti trasversali reggispinta);

¹ Nota: Delib. C.C. n. 473 del 24.7.84

- che abbiano dimensioni minime in ogni punto di mt. 0,60 x 2,20;
 - che siano convenientemente aerate con griglie a soffitto o altro, e possibilmente illuminate con lucernari o griglie a raso, resistenti a ruota d'automezzo e non pericolose per i pedoni.
- Tali intercapedini saranno soggette a servitù verso il Comune, che potrà utilizzarle per il passaggio di condutture di vario genere ed altresì autorizzare a ciò altri Enti o Società fornitrici di servizi pubblici fatto salvo l'aspetto patrimoniale che spetta al Consiglio Comunale. Gli attraversamenti stradali delle vie asfaltate per la posa di condutture del gas, elettriche, telefoniche e simili devono essere eseguiti esclusivamente con tubazioni secondo le indicazioni e prescrizioni che saranno impartite di volta in volta dalla Ripartizione Tecnica. Gli attraversamenti stradali devono essere perpendicolari all'asse della strada salvo casi particolari da riconoscersi di volta in volta dal Comune. Le condutture elettriche, telegrafiche telefoniche e simili, sotterranee longitudinali alle strade, devono essere disposte in corrispondenza dei marciapiedi con quelle modalità che saranno stabilite dal Comune con apposita normativa.

Art. 47) Insegne e vetrine

E' vietato il collocamento di insegne sui muri che prospettano luoghi di pubblico passaggio o da essi visibili senza l'approvazione del Comune, al quale deve essere presentato il disegno dell'insegna e il testo della iscrizione.

In linea di massima sono vietate:

- le iscrizioni dipinte sul nudo muro;
- le insegne, che a giudizio insindacabile del Comune, siano tali da deturpare il pubblico prospetto;
- le insegne in tela o in legno;
- le iscrizioni il cui testo fosse scorretto nella locuzione, indecente nel concetto o disdicevole nella forma.

Le insegne, vetrine e cartelli da applicare all'esterno delle case debbono trovare opportuna sede tra le linee architettoniche dei fabbricati in modo da non interromperle.

Per le vetrine da collocarsi sotto i portici nella parete di fondo è prescritta la sporgenza massima di m. 0,40.

La sporgenza delle vetrine da addossare alle facciate interne dei pilastri dei portici verrà stabilita di volta in volta a criterio insindacabile del Comune in relazione alle speciali condizioni dei portici stessi (per le sporgenze in genere ved. art. 43).

Art. 48) - Tende

Le tende mobili da collocarsi davanti alle mostre dei negozi a riparo del sole, devono essere munite di armatura mobile in ferro, ed il loro limite inferiore non potrà trovarsi ad altezza minore di metri due dal suolo.

Le tende non debbono avere larghezza superiore ad un sesto della larghezza delle vie; la sporgenza non può in ogni caso superare la larghezza dei marciapiede. Sporgenze speciali, da stabilirsi di volta in volta dal Comune, possono essere consentite per i tratti di suolo pubblico occupati dai pubblici esercizi.

In linea generale sono vietate le tende nelle strade prive di marciapiede.

Nei vani dei portici possono eccezionalmente essere permesse tende scendenti verticalmente al suolo quando non sia possibile il collocamento di tende munite di armatura e con quelle modalità che il Comune di volta in volta riterrà di prescrivere.

Art. 49) - Manutenzione degli edifici

E' obbligo dei proprietari di provvedere alla manutenzione sia ordinaria che straordinaria dei loro edifici in modo che tutte le parti di essi mantengano quei requisiti igienici, di sicurezza e di decoro che convengono alla località nella quale gli edifici sorgono.

E' pure obbligo dei proprietari di provvedere alla rinnovazione della tinteggiatura delle facciate e della verniciatura dei serramenti quando il degradamento dei colori ne deturpi l'aspetto.

CAPO 6° - STRUTTURA INTERNA DEGLI EDIFICI

Art. 50) - Dimensioni minime dei locali

Tutti i locali di abitazione dovranno avere superficie di almeno mq. 8,00 (con larghezza almeno di mt. 2,00 meno i cucinini aperti verso altro locale, che potranno scendere fino a mq. 4,00) ad eccezione delle camere da letto per le quali dovrà essere assicurata una superficie minima di mq. 9, se per una persona, e di mq. 14 se per due persone e altezza netta (da pavimento a soffitto, prendendo la media nel caso di volte) maggiore o uguale a:

- a) l'altezza minima interna utile, misurata tra pavimento e soffitto dei locali adibiti ad abitazione e' fissata, per tutto il territorio comunale, in m. 2,70, riducibili a m. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli;
- b) l'approvazione della presente norma non deve comportare aumento della densità abitativa stabilita dallo strumento urbanistico vigente ne' delle superfici abitabili complessive derivanti dagli indici di utilizzazione delle aree, nè dal numero dei piani; ugualmente non ha effetti riduttivi ai fini delle dotazioni di spazi pubblici o riservati ad attività collettive e a parcheggi e del riparto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria indotti da interventi edificatori.

Tale misura potrà essere ridotta di cm. 20 quando, in casi di interventi limitati di carattere conservativo, negli agglomerati di interesse storico-ambientale, risulti conveniente mantenere l'allineamento con gli antichi e circostanti orizzontamenti.

E' fatta salva l'eccezione di cui all'art. 52 per i sottotetti, mentre i piani terreni dovranno avere altezza netta interna di m. : 2,70, se adibiti ad abitazione, int. 2,70 se destinati a magazzini non commerciali depositi di attrezzi agricoli ecc..... a mt. 2,00 se destinati ad autorimesse fino a 9 posti auto, a mt. 2,40 se destinati ad autorimesse oltre 9 posti auto ed a mt. 3,00 per locali ad uso laboratorio artigianale e simile nonché ad uso di negozio e simile.

I piani terreni destinati ad uso abitazione, possono essere realizzati a livello del piano stradale o quando questo manchi rispetto al piano campagna sistemato ed indicato nei disegni di progetto approvati, purché i fabbricati siano totalmente dotati di cantinatura

avente i muri, nei lati interrati, protetti dall'umidità a mezzo di opportuna ed idonea intercapedine aerata. La stessa dovrà essere realizzata, ove del caso, in conformità alle prescrizioni dell'art. 46 del Regolamento Edilizio. In mancanza di uno dei requisiti sopra richiesti, i piani terreni destinati ad abitazione dovranno essere realizzati secondo le prescrizioni fissate dall'art. 100 del Regolamento Comunale d'Igiene e dall'art. 54 del Regolamento Edilizio.

Nel caso di ricostruzioni parziali o di riforma di edifici esistenti, il Sindaco può approvare progetti anche se non rigorosamente conformi al presente regolamento, previo parere dell'Ufficiale Sanitario e sentita la Commissione Edilizia, semprechè i progetti stessi rappresentino evidenti ed importanti migliorie igieniche sullo stato precedente, e che non siano praticamente possibili soluzioni regolamentari².

Nei passaggi e disimpegni delle costruzioni residenziali, e nei locali di uso comune degli alberghi e residenze comunitarie, delle costruzioni destinate ad attività direzionali o commerciali, e di quelle per lo spettacolo, altezze minori o maggior sviluppo dei soppalchi potranno essere ammesse, quando l'ampiezza dei locali o le condizioni di aerazione naturale o artificiale lo consentano, sempre nel rispetto delle altre norme del regolamento Edilizio e di tutte le norme di Legge e dei Regolamenti vigenti previo parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario e del Comando dei Vigili del Fuoco.

(Articolo aggiornato con le modifiche apportate con delib. di C.C. n. 287 del 21.9.1978, approvato con D.P.R. n. 5353 del 17.6.1986; con delib. di C.C. n. 191 del 15.12.1993, approvato con delib. di G.R. n. 301-35727 del 13.6.1994)

Art. 51) - Aerazione ed illuminazione

Ogni locale di abitazione permanente dovrà avere almeno una finestra apribile. Sono esclusi i vani di disimpegno o ripostiglio.

La superficie delle finestre di ogni locale sarà almeno uguale a $\frac{1}{8}$ della superficie del locale.

Ogni alloggio dovrà, di norma, avere riscontro d'aria affacciandosi su almeno due fronti diversamente orientate, quando la superficie utile dello stesso sia superiore a mq. 50,00.

In tutti i locali di abitazione non permanente, passaggi e disimpegni e nei locali di uso comune di alberghi e comunità, di costruzioni per attività direzionali o commerciali (grandi magazzini e simili) e di quelle per lo spettacolo, illuminazione e aerazione naturale potranno essere parzialmente sostituiti con illuminazione o aerazione artificiale, quando le dimensioni dei locali e gli impianti installati garantiscono condizioni igieniche altrettanto valide, al giudizio dell'Ufficiale Sanitario e sempre nel rispetto delle norme e leggi vigenti.

Art. 52) - Sottotetti e seminterrati (Soppalchi)

I locali di sottotetto potranno essere adibiti ad abitazione, ed in tal caso il loro volume sarà computato nell'indice volumetrico di edificabilità, previsto nel P.R.G, purchè l'altezza media non sia inferiore a mt. 2,50 (con minimo assoluto di mt. 1,80) e l'aerazione ed illuminazione siano assicurati in modo adeguato (cioè fissato all'art. 51 ovvero con lucernari di superfici corrispondenti ed apribili almeno per la metà). I locali seminterrati potranno essere utilizzati per attività particolari, come accessori di uffici, accessori di negozi, sale di riunione, laboratori,

² Nota: Delib. C.C. n. 287/78

accessori di officine, magazzini, archivi e cucine, (ved. art.102 dei Regolamento Comunale d'Igiene e Sanità) solo quando:

- 1 - abbiano pavimento isolato dal suolo con vespaio di almeno 30 cm. o intercapedine ventilata e adatti isolamenti (come al successivo art. 54-c);
- 2 - siano isolati dal terreno circostante mediante intercapedine aerata (v. art. 46);
- 3 - siano rispettate le norme e prescrizioni fissate dagli articoli 102 e 103 del vigente Regolamento di Igiene³;
- 4 - abbiano requisiti igienici, aerazione e ventilazione regolamentari.

I soppalchi saranno consentiti esclusivamente nei locali destinati a negozi, uffici, sale di riunione, laboratori, magazzini, officine, archivi, mense e solamente quando :

- l' altezza netta dei locali non sia inferiore a mt. 4,20⁴;
- il rapporto fra la superficie soppalcata e quella del locale sia contenuto nella misura di 1/2⁵;
- ottengano i pareri favorevoli dell'Ufficio Sanitario e del Comando dei Vigili del Fuoco (ved. art. 124 del Regolamento Comunale d'Igiene e Sanità).

Art. 53) - Scale

Le scale che servono più di un alloggio avranno pendenza non maggiore di 35° e larghezza di rampa e di ripiano non minore di mt. 1,10 (esclusa l'anima).

Esse saranno adeguatamente illuminate a luce naturale per ogni piano con i criteri indicati all' art. 51 in modo da evitare sia nello scendere che nel salire pericolo di cadute, ecc. e dovranno avere almeno un lato addossato alla parete esterna.

Ogni scala può servire non più di 400 mq. per piano, e mai più di 4 alloggi .

Nelle costruzioni industriali a più piani dovranno prevedersi scale di sicurezza sistemate all'esterno dell' edificio e proporzionate al numero degli addetti ad ogni piano per ciascun turno. Le scale per l'entrata e l'uscita del personale non dovranno essere in comunicazione con locali ove possano verificarsi incendi od esplosioni.

Nessun punto dovrà, inoltre, distare più di mt. 40 dalla gabbia delle scale, se il fabbricato è a due piani e mt. 30 se il fabbricato è a tre piani.

Quando il fabbricato ha più di tre piani fuori terra destinati alle lavorazioni , in essi devono essere previsti impianti di ascensori in misura adeguata per il movimento del personale.

Art. 54) - Isolamento degli edifici

a) Isolamento termico

I muri che chiudono locali di abitazione dall'esterno saranno almeno di cm. 30 di spessore intonacati su 2 facce, con o senza intercapedine o cassavuota, e quelli divisorii tra alloggi diversi o verso scale e anditi chiusi, saranno doppi, di almeno 20 cm. di spessore. Potranno consentirsi spessori minori purchè con adatti materiali si assicuri almeno la stessa coibenza termica ed acustica.

I solai terminali avranno spessore di almeno 25 cm.

³ Nota: Delib. C.C. n. 218 del 21.5.1979

⁴ Nota: Delib. C.C. n. 287 del 21.9.1978

⁵ Nota: Delib. C.C. n. 287 del 21.9.1978

In ogni caso i muri esterni a cassavuota dovranno prevedere almeno due muricci di una testa. Gli eventuali tetti piani soprastanti locali abitabili dovranno essere adeguatamente coibentati, preferibilmente formando doppio solaio con intercapedine aerata; in caso diverso, con strato coibente, di analogo effetto.

b) Isolamento acustico

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle riforme sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere prevista e realizzata una protezione contro i rumori che viene di seguito indicata:

- 1) solai (rumore di calpestio) per edifici di abitazioni a più alloggi. I solai devono essere costituiti con materiale e spessori tali da assicurare per l'ambiente sottostante un livello massimo di rumore al calpestio (misurato con metodi normalizzati) non superiore a 70 db. per frequenze fra 100 e 3000 Hz.;
- 2) pareti interne (tramezzi). Le pareti divisorie fra appartamenti e locali di uso comune (androni, scale, ecc.) devono assicurare un assorbimento acustico medio di almeno 45 db. per frequenze fra 100 e 3000 Hz. Per pareti divisorie fra ambienti di uno stesso appartamento si può ammettere un assorbimento minimo di 30 db. per le stesse frequenze;
- 3) pareti esterne. Per gli edifici fronteggianti strade e piazze, i muri perimetrali devono avere un potere fono-assorbente tale da garantire un assorbimento acustico di 45 db. per le frequenze fra 100 e 3000 Hz.

Nella progettazione di edifici destinati ad attività industriali od uffici devono essere specificate le caratteristiche dell'assorbimento fonico, da attuarsi nella costruzione, per la tutela delle buone condizioni di lavoro in rapporto al tipo di attività.

c) Isolamento dall'umidità.

Tutti i locali comunque destinabili alla permanenza anche saltuaria delle persone, devono essere isolati dal suolo e distanziati da eventuali muri di sostegno del terreno mediante vespai o intercapedini aerate di almeno 30 cm. di profondità.

I vespai eseguiti in pietrame o ciottoloni dovranno essere muniti di reti di aerazione con sbocchi all'aperto di superficie complessiva pari ad almeno 1/100 della superficie del locale.

parte 3[^]

NORME IGIENICHE

CAPO 1° - IGIENE DEL SUOLO E DELL'ABITATO.

Art. 55) - Terreni insalubri

E' vietato fabbricare su terreni insalubri, putrescibili, ecc. se non dopo aver rimosso del tutto le materie putrescibili, ed aver assicurato, con adatti isolamenti impermeabili, che l'eventuale umidità non si trasmette assolutamente al fabbricato. Analogamente il fabbricato sarà difeso dalle infiltrazioni di acqua piovana e di superficie, al cui smaltimento si dovrà provvedere per tutta la proprietà.

Art. 56) - Scarichi delle acque bianche e nere.

Tutte le acque meteoriche cadute sulla proprietà devono essere adeguatamente smaltite o convogliate alla eventuale fognatura pubblica o a pozzi perdenti di numero e dimensioni sufficienti ad evitare qualunque tracimazione su aree altrui.

La canalizzazione bianca avrà in ogni punto pendenza non inferiore all'1% e pozzetti di ispezione in ogni gomito o deviazione.

I pluviali di raccolta saranno almeno uno di cm.8 di diametro ogni 80 mq. di copertura (misurata in orizzontale). Gli scarichi delle acque nere o di rifiuti saranno effettuati con condutture a perfetta tenuta, pendenza non inferiore al 2%, immesse nelle colonne verticali previo sifone idraulico di almeno 2 cm..

E' vietato evacuare acque usate di qualunque tipo mediante i pluviali ed i canali di qualsiasi natura destinati alle acque piovane.

Le colonne saranno contenute in apposite canne più larghe in modo da risultare ben staccate dalle pareti, e termineranno con torrino di esalazione. L'intera canalizzazione deve essere ispezionabile con pozzetti almeno ogni 10 m. di sviluppo ed in tutti i gomiti acuti e sarà immessa nell'eventuale fognatura pubblica con interposto sifone approvato dall'Amministrazione, ovvero avviata in fosse per la depurazione biologica (secondo le norme vigenti).

Art. 57) - Spazzature.

Per ogni nuova costruzione ad uso abitazione dovrà essere precisato il modo in cui si intende provvedere alla esportazione delle spazzature, che dovrà avvenire rispettando tutte le norme di igiene ed evitando ogni pubblica molestia.

Qualora si intenda munire ogni alloggio di apposita canna per spazzature, la bocca di immissione dovrà sempre essere situata all'esterno (non prospettante su spazi pubblici), munita di doppia portina in ferro per evitare rigurgiti e circondata per un tratto da superfici facilmente pulibili. La canna sarà verticale con lato minimo maggiore di cm. 20, perfettamente liscia e impermeabile, munita di esalatore (diametro 12) almeno 1 mt. più alto del tetto.

Devono essere situate in posizioni facilmente accessibili e ventilate dal cortile.

Nelle nuove costruzioni (eccetto quelle di modesta entità) deve essere altresì prevista, al piede delle canne, una tramoggia per lo svuotamento automatico per gravità nei contenitori per la raccolta meccanizzata. Tali tramogge, di adatta capacità (comunque 1/2 mc.) devono terminare in basso con serranda e dispositivo di agganciamento dei contenitori, alto almeno 1 mt. dal pavimento (onde sia possibile sottoporvi il contenitore).

Il pavimento in corrispondenza dello sbocco delle cantine dovrà essere impermeabile e facilmente lavabile con opportuni scarichi.

Gli esercizi pubblici e commerciali produttori rifiuti abbondanti o putrescibili, dovranno essere dotati di apposito e adeguato contenitore collocato in modo da essere di facile accesso e da non recare molestia a nessuno.

Art. 58) - Canne fumarie

Per ogni apparecchio o installazione che provochi combustione o produzione di fumo o vapori (limitatamente a quelli ammessi nelle zone di abitazione) occorre provvedere sia alla depurazione o limitazione di fumo in modo da evitare qualsiasi inquinamento atmosferico, sia all'allontanamento in posizione tale da non arrecare danno alle abitazioni circostanti. Pertanto, le canne avranno sezione adeguata e sfoceranno almeno 1 mt. al di sopra del punto più alto della copertura (in casi particolari l'Amministrazione potrà imporre altezze maggiori).

Esse saranno in materiale resistente al calore, liscio ed impermeabile al fumo e all'umidità, facilmente pulibili ed incassate nei muri. Ciascuna servirà una sola fonte di fumo, ovvero sarà tale da evitare nel modo più assoluto ogni rigurgito. In particolare ogni cucina dovrà essere munita, oltre alla canna di esalazione dei fumi e vapori, di una condotta di scarico per i gas di città, di adeguata dimensione.

Quando le canne fumarie siano accostate o attraversino strutture in materiale combustibile, dovranno essere separate da adeguati strati di materiale coibente, atti ad evitare ogni pericolo di incendio.

Art. 59) - Acqua potabile

Per ogni nuova costruzione, dovrà essere precisato il modo in cui s'intenda effettuare l'approvvigionamento di acqua potabile, qualora non esista impianto prossimo di acquedotto.

L'installazione e l'uso di pozzi, sorgenti, ecc., sarà consentito soltanto nel rispetto di tutte le norme d'igiene vigenti, previ gli esami di legge che garantiscano l'assoluta purezza e costanza dell'acqua.

Art. 60) - Impianti domestici di G.P.L

L'eventuale installazione di impianti domestici di G.P.L dovrà seguire questi criteri:

- 1 - Installazione della bombola di g.p.l all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione (ad es.: sui balconi o in nicchie chiuse ermeticamente verso l'interno del locale ed aerate direttamente verso l'esterno).
- 2 - Protezione della tubazione fissa metallica, nell'attraversamento delle murature, con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno. Tale tubazione deve essere munita di rubinetti d'intercettazione del flusso. La tubazione flessibile di collegamento fra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del g.p.l. Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, devono essere eseguite con accuratezza in modo da evitare particolarmente usura, fuga di gas, e possibilità di sfilamento del tubo stesso.
- 3 - Per evitare la fuoriuscita dei gas di petrolio liquefatto in caso di spegnimento della fiamma, può risultare utile l'applicazione di adatti dispositivi in commercio.

Art. 61) - Riscaldamento

L'impianto di riscaldamento, oltre a rispondere alle norme ed alle prescrizioni dei VV.FF. e diramate espressamente dal Ministero competente, dovrà avere i seguenti requisiti:

- 1- canna fumaria munita di depuratore dei fumi (se il fabbricato supera i 2.000 mc.). All'interno degli alloggi essa dovrà essere adeguatamente coibentata, onde evitare trasmissione di calore diretta;
- 2- il locale caldaia e gli apparecchi possibili fonti di rumore, dovranno essere adeguatamente coibentati e protetti onde evitare ogni rumorosità verso i locali abitabili.

Art. 62) - Canalizzazioni

Ogni fabbricato ad uso abitazione dovrà avere predisposte tutte le canalizzazioni murarie per il passaggio degli impianti idraulici, elettrici (e telefonici e TV). Esse devono essere precisate in progetto ed in merito l'Amministrazione potrà sentire il parere degli Enti interessati.

Inoltre ogni fabbricato dovrà essere dotato di un locale, facilmente accessibile, per i contatori elettrici degli appartamenti, secondo le prescrizioni tecniche relative.

Le canalizzazioni murarie dovranno far capo a tale locale.

Art. 63) - Servizi igienici

Ogni alloggio o unità abitativa deve essere dotato di impianti igienici comprendenti almeno: un vaso WC, un lavabo, un bagno o una doccia. Quando l'alloggio supera i 150 mq. occorrono doppi servizi igienici.

Tutti gli apparecchi possono essere contenuti in un medesimo locale, ovvero, si può prevedere un locale latrina, con accesso da un locale anti-latrina. In ogni caso, il locale contenente il W.C. deve avere:

- 1- Superficie maggiore di mq. 1,50 con lato minimo di mt. 1,00.
- 2- Aerazione e illuminazione diretta dall'esterno mediante finestra apribile di mq. 0,50, di lato non minore di cm 40 e davanzale non più alto di mt.2,00, oppure in caso di bagni senza aerazione ed illuminazione esterna, il locale dovrà essere dotato di idonea aspirazione meccanica⁶.
- 3- Pavimenti e pareti fino all'altezza almeno di mt. 1,60 in materiale impermeabile e lavabile.
- 4- Vaso W.C. a chiusura idraulica, con sifone ventilato direttamente ed eventuali altri apparecchi pure muniti di sifone idraulico direttamente ventilato.

L'anti-latrina, che può contenere tutti gli apparecchi meno il vaso, deve avere tutte le caratteristiche: 1 - 2 - 3 - della latrina.

L'accesso al locale latrina può avvenire o dall'anti-latrina o da tutti gli altri locali ad eccezione del locale cucina (qualora il servizio igienico non sia munito di anti-latrina)* o da un locale a disimpegno (convenientemente aerato).

⁶ Nota Del C.C. n. 52 del 17/2/82

In casi particolari, come i servizi per Alberghi, o per Comunità o quando le latrine siano in numero sufficiente, potrà consentirsi l'aerazione forzata in sostituzione di quella naturale semprechè le soluzioni previste consentano in modo certo, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, la funzionalità igienico-sanitaria.

Nei locali a disimpegno, di superficie minore di mq. 6,00, possono essere installati uno o più lavabi.

Per i lavatoi e lavanderie in genere valgono le medesime norme succitate; in ogni caso si dovrà garantire la perfetta funzionalità igienica degli ambienti.

I locali di uso comune di alberghi e residenze comunitarie, di costruzioni per attività direzionali o commerciali, e di quelle per lo spettacolo, fermo restando il rispetto di tutte le norme e le disposizioni vigenti, dovranno essere dotati di servizi igienici in numero e posizione adeguati. In particolare dovranno prevedersi servizi distinti per il pubblico (diviso per i due sessi) e per il personale presente nei locali stessi (quando questo già non disponga di altri servizi ed eventualmente, se occorre, diviso per sessi).

Ciascuno dei gruppi di servizi così distribuiti dovrà prevedere, oltre al locale delle latrine vere proprie, un locale, aerato indipendentemente, di anti-latrina, contenente i lavabi o altri apparecchi igienici.

Dovranno, inoltre, prevedersi docce e relativi spogliatoi per il personale d'ambo i sessi, in numero e posizione adeguati, in tutti i casi in cui il tipo di attività cui è addetto il personale stesso lo consigli.

Art. 64) - Caratteristiche igienico-sanitarie degli edifici industriali

Ogni fabbricato industriale deve essere dotato di adeguati servizi igienici e per l'assistenza sanitaria.

Servizi igienici - Occorre prevedere una dotazione di spogliatoi in misura di mq. 0,60 per addetto (mq. 1,00 nel caso di lavorazioni sporche e maleodoranti), con doppi armadietti per abiti civili e tute da lavoro.

Agli spogliatoi dovranno essere attigui i locali per i servizi igienici ed, in particolare, per i lavamani, da dimensionare nella misura di un lavamani ogni cinque addetti per turno fino a sessanta addetti, uno ogni dieci oltre i primi sessanta, comunque sempre con un minimo di due lavamani e una doccia ogni 10 operai.

Per le latrine occorre prevedere un W.C. ed un orinatoio ogni trenta addetti.

* Nota Del. C.C. n. 52 del 17/2/82

Le latrine dovranno essere raccolte in locali, separati per uomini e donne, aerati ed illuminati e dotati di almeno un lavamani e preceduto ciascuno da un locale anti-latrina, aerato ed illuminato, indipendentemente, nel quale possono essere contenuti i lavabi.

Quando i servizi igienici sono separati dai reparti di lavorazione o comunque difficilmente accessibili durante le ore di lavoro occorre disporre di appositi servizi aggiuntivi nei singoli reparti, come prescritto dal D.P.R. n. 303 del 19.3.1956 sull'igiene del lavoro.

Assistenza sanitaria.- Oltre al rispetto delle norme di cui al D.P.R. 19.3.1956 n. 303 e di tutte quelle vigenti al momento del rilascio della licenza, dovrà prevedersi un ambiente per l'assistenza sanitaria così dimensionato:

- da 20 a 50 dipendenti per lavorazioni non pericolose e da 15 a 50 addetti per lavorazioni pericolose: locale visita e medicazione con servizi igienici (W.C., lavamani, bidet);

- da 51 a 200 addetti: locale attesa, locale visita e medicazione, servizi igienici separati per pazienti e sanitari;
- da 201 a 500 addetti: locale attesa, locale visita e medicazione, locale pronto soccorso (almeno 30 mq.), servizi igienici separati per pazienti e per il personale sanitario;
- oltre 500 addetti: i locali sopraelencati ed una autorimessa con autoambulanza in locale adiacente accessibile dal pronto soccorso.

Mensa. - Qualora nello stabilimento sia organizzato un servizio di mensa per gli operai e gli impiegati, questo dovrà essere dimensionato ed articolato in base agli standards seguenti:

- superficie locale mensa (tenendo conto del complesso delle presenze): mq. 1,20 per addetto, ivi compreso un locale annesso per cucina riscaldamento, ecc.

Nel caso che il locale ed i locali adibiti a servizio mensa siano distaccati da quelli dei servizi, occorre prevedere un lavamano ogni 20 posti-mensa, un W.C. per donne ogni 25, un W.C ed un orinatoio per uomini ogni 50, sempre con un minimo di due.

CAPO 2° - ABITAZIONI E RICOVERI BESTIAME.

Art. 65) - Prescrizioni generali.

Sono considerate costruzioni rurali quelle che servono al ricovero ed allevamento del bestiame e degli animali da cortile, all'abitazione degli addetti alla conduzione del fondo ed a tutti gli usi ad essa conduzione connessi.

Oltre alle norme generali si dovrà osservare quanto segue:

1- Locali abitazione.

Devono essere separati dagli altri locali con muri tagliafuoco alti almeno 1 mt. oltre la copertura e con solai tali da escludere la diffusione di gas, fumi, umidità.

2- Latrine, acquai e immondezzai.

Le acque di rifiuto degli acquai e delle latrine devono essere incanalate con canalizzazione ispezionabile e a perfetta tenuta verso la eventuale fognatura pubblica.

Le fosse asettiche saranno consentite, nelle forme stabilite, solo quando esista impianto di distribuzione di acqua sotto pressione e a patto che lo sfioratore sbocchi a conveniente distanza dalle abitazioni, dai pozzi di acqua viva e dalle cisterne.

In ogni fabbricato rurale l'eventuale immondezzaio dovrà essere realizzato in muratura intonacata e lisciata, con porta in ferro, distante almeno mt. 10 dall'abitazione.

3- Pozzi e serbatoi di acqua potabile.

Devono essere a distanza non minore di mt. 20 da fogne, concimaie, stalle, acquai, canali e fosse di scolo, lavatoi, abbeveratoi e simili.

I pozzi saranno in muratura o cemento, accuratamente lisciati in modo da assicurare che il prelievo avvenga solo a livello della falda d'acqua profonda, non inquinata e costante.

L'attingimento sarà solo a mezzo pompa, a mano o a motore.

4- Locali di ricovero per bestiame e concimaie.

I ricoveri degli animali saranno chiusi, con finestre di superficie complessiva non minore di 1/20 della superficie del pavimento.

Il pavimento deve essere impermeabile, con canaletta di scolo ben lisciata, distante dalla mangiatoia, adducendo all'esterno in pozzi stagni.

Quando vi sia doppia fila di animali , vi saranno pure due canalette di scolo.

Le pareti ed i soffitti saranno tutti intonacati e le pareti laterali della mangiatoia lisciate per almeno mt. 2 di altezza. Ogni stalla e scuderia avrà apposito camino di ventilazione.

Mangiatoie, rastrelliere ed abbeveratoi saranno in materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le stalle avranno almeno mc. 15,00 per ogni capo con altezza minima di mt. 3,00.

Le stalle e scuderie disteranno almeno mt. 20 dall'abitazione e dalle cisterne. Esse avranno fondo e pareti intonacate e lisciate.

Per le stalle di meno di 3 capi, il concime non può essere tenuto a mucchi, ma, specie in prossimità dei centri abitati, dovrà essere depositato nei luoghi predisposti dall'Amministrazione.

parte 4[^]

NORME DI ESECUZIONE

CAPO I° - PARTICOLARI PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE.

Art. 66) - Tutela delle cose artistiche e storiche.

Ogni costruzione, ricostruzione, modifica ecc. che comporti modificazioni nello stato delle cose o immobili aventi pregio storico o artistico, deve essere autorizzata, oltrechè dall'Autorità Municipale, anche dalla Soprintendenza ai Monumenti per il Piemonte, ed è soggetta all'osservanza della Legge 1.6.1939 n. 1089 e relativo regolamento.

Chiunque, nel corso di opere come quelle suddette, ritrovi cose od oggetti di pregio storico od artistico, è tenuto a farne immediatamente denuncia all'Amministrazione e ad attenersi alle disposizioni da essa impartite.

Qualora la Sovrintendenza non dia altre disposizioni, e fermo restando quanto disposto al successivo art. 67), è vietata ogni nuova costruzione (lettere c - d - e - f - g - h - i - l - m - n - r - dell'art. 2) a distanza minore di mt. 10 dalle Chiese, dai Castelli, dai Monumenti Nazionali ed in genere da tutte le cose o costruzioni di interesse storico od artistico.

Art. 67) - Sistemazione dei prospetti.

Tutte le nuove costruzioni o ricostruzioni ecc., dovranno per l'uso dei materiali per la forma ed i motivi architettonici, intonarsi all'ambiente circostante.

Ciò comporta in primo luogo nel Centro Storico e nelle altre zone di interesse storico ambientale l'uso di materiali perfettamente conformi per tipo e colore a quelli originali dell'ambiente (per es. intonaci di vario tipo e colore e murature a faccia vista - a seconda delle preesistenze - eventualmente finestre con persiane tradizionale esterne, o "pantalere" a vista, non rivestite ecc.) e l'esclusione assoluta di quelli contrastanti (per es. tutti i rivestimenti in Klinker, in ceramica, in mosaico, in legno, in pietra naturale ed artificiale - se non questi ultimi, come zoccolature ecc.) e un controllo preciso delle coloriture, che dovranno essere campionate ed approvate dalla Amministrazione. I cornicioni dovranno mantenere gli antichi e circostanti allineamenti e le coperture saranno esclusivamente in coppi o tegole piane di colore naturale, intonato con quelli circostanti.

Sono del pari esclusi i camuffamenti e le falsità stilistiche, le aggiunte e le sovrapposizioni, come tettoie e pensiline, anche traforate, insegne pensili, ecc. che possano alterare gli originari valori architettonici ed ambientali.

Art. 68) - Costruzioni lungo strade Provinciali e Statali.

Lungo tutte le strade statali e provinciali, le costruzioni e le recinzioni sono soggette alle speciali norme in vigore. Inoltre, lungo tutte le strade, sia pubbliche che private (all'interno di comparti, lottizzazioni, ecc.) la recinzione disterà dall'asse stradale almeno 5 mt. (per le strade pubbliche l'asse sarà stabilito sul posto dall'Amministrazione). Le recinzioni di norma non più alte di 2 mt., devono essere intonate a quelle eventualmente esistenti ed approvate insieme al progetto generale; l'Amministrazione potrà prescrivere nelle nuove zone, determinati tipi (chiusi o aperti, ecc.) di recinzioni.

Nelle zone di tutela paesaggistica ed ambientale, eccettuati i punti od i tratti ove ragioni di viabilità o di visuali consiglino recinzioni trasparenti (anche ai sensi delle norme sulle strade provinciali) le recinzioni dovranno, di norma (e salvi casi particolari, a giudizio della

Commissione Edilizia), essere costituite o mascherate verso gli spazi pubblici circostanti, da siepi o cortine verdi.

Nel caso di recinzioni murarie chiuse, la loro altezza si somma a quella di eventuali sottostanti muri di sostegno.

CAPO 2° - NORME DI SICUREZZA.

Art. 69) - Prescrizioni di legge.

L'esecuzione di tutte le opere dell'art. 2) (a - b - c - d - e - f - g - h - i - l - m - n - r) è soggetta all'osservanza di quanto disposto dal R.D.L. 8.2.1923 n. 422, R.D. 8.12.1935 n. 1740, R.D. 27.7.1934 n. 1265, R.D.L. 22.11.1937 n. 2105 (convertito in legge 25.4.1938 n. 710) e di tutte le norme e disposizioni vigenti, nonché di tutte le norme, cautele, accorgimenti dell'arte costruttiva atti ad evitare ogni pericolo di danno o molestia a cose e persone.

Art- 70) - Recinzione e segnalazione del cantiere.

Quando si eseguono costruzioni, ricostruzioni, ecc. che comportino comunque pericoli in luoghi prospicienti vie o Piazze pubbliche, si dovrà prevedere quelle chiusure e quelle misure che valgano ad impedire l'accesso alle persone estranee.

Gli eventuali assiti (previa autorizzazione per la durata e nei modi stabiliti dall'Amministrazione) saranno segnalati con strisce bianche e nere e con luce rossa notturna. Le porte apriranno verso l'interno, e devono aprirsi solo per le operazioni di accesso.

L'esecutore ha l'obbligo di assicurare la nettezza degli spazi pubblici circostanti il cantiere, di evitare ogni molestia a cose e persone, di evitare ristagno di acqua e di sgomberare le aree pubbliche da ostacoli non autorizzati.

Art. 71) - Demolizioni.

Ogni opera di demolizione, anche parziale e limitata dovrà essere regolarmente autorizzata dall'Amministrazione competente. Essa dovrà evitare ogni danno e molestia a cose e persone (rumori, polvere, ecc.) se non strettamente indispensabili. E' vietato accumulare o calare macerie sugli spazi pubblici. L'Amministrazione potrà indicare, caso per caso, le cautele da adottarsi nella esecuzione.

Art. 72) - Occupazione di spazi pubblici.

E' vietato ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alla fabbrica. Solo nel caso di assoluta necessità, il Comune, a richiesta, può concedere il deposito temporaneo di materiali, con quelle norme e cautele da stabilirsi in ogni singolo caso.

Art. 73) - Materie di rifiuto.

Il carico delle materie di rifiuto provenienti da demolizioni e da scavi , lo scarico dei materiali da costruzione, devono sempre farsi nell'interno dello steccato.

Quando ciò non sia possibile, si deve richiedere ed ottenere speciale permesso di farlo all'esterno con le norme di volta in volta stabilite dal Comune.

I materiali provenienti da demolizioni e scavi si debbono trasportare ai luoghi di scarico designati dall'Autorità Comunale. Nel trasporto di terra o di materiali di demolizione deve evitarsi che si spandano per via.

Art. 74) - Ripristino del suolo stradale.

Nel caso di lavori da eseguire nel sottosuolo stradale per il collocamento di tubi per il gas, per l'acqua potabile, di cavi elettrici, ecc. o per immettere i condotti di scarico di qualsiasi specie nelle fogne, nei canali o nelle condutture pubbliche, questi per la parte che trovasi in corrispondenza col suolo pubblico e tutti quelli di ripristino dei selciati, dei marciapiedi, manufatti stradali in genere ecc. manomessi o alterati nell'esecuzione dei lavori, debbono essere preventivamente approvati ed eseguiti dal Comune a spese degli interessati.

parte 5^a

NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO I° - VIGILANZA E SANZIONI.

Art. 75) - Vigilanza sulle costruzioni.

Il Sindaco, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 32 L. 17.8.1942 n. 1150, esercita mediante funzionari ed agenti comunali a ciò espressamente designati e, in caso di urgenza e necessità, nei modi e nelle forme che riterrà opportuni, la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio Comunale direttamente e su tutte le attività direttamente o indirettamente ad essa collegate. Tale vigilanza deve accertare l'esatta rispondenza delle attività e delle opere di cui al comma precedente alle norme delle leggi applicabili in materia, alle prescrizioni del presente Regolamento e di altri Regolamenti Statali e Locali, alle previsioni esecutive di cui alla licenza di costruzione.

Art 76) - Sanzioni.

A norma dell'art. 32 L. 17.8.1942 n. 1150, qualora sia stata constatata e contestata l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive di cui al precedente articolo, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori con riserva dei provvedimenti necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in pristino.

Entro un mese dalla notificazione dell'ordine di sospensione, il Sindaco adotta i provvedimenti definitivi che vengono notificati ai sensi di Legge. Decorso inutilmente tale termine, l'ordine di sospensione cessa ogni sua efficacia.

Nel caso di lavori iniziati senza licenza o proseguiti dopo l'ordinanza di sospensione, il Sindaco, previa diffida e valutate le circostanze, ha competenza ad ordinare - sentito il parere della sezione Urbanistica della Regione Piemonte - la demolizione delle opere sino ad allora eseguite, a spese del contravventore, e senza pregiudizio delle sanzioni penali.

Art. 77) - Opere pubbliche.

Ai sensi dell'art. 29 e dell'art. 32, 4° comma, Legge 17 agosto 192 n.1150, i progetti relativi alle opere da eseguirsi da Amministrazioni Statali e Pubbliche nel territorio dei Comune, devono essere muniti di apposito visto di conformità alle Prescrizioni del Piano Regolatore e del Regolamento Edilizio, al fine di facilitare il controllo affidato al Ministero dei LL.PP. dallo stesso art. 29.

Il Sindaco, in caso di inosservanza delle prescrizioni di cui al precedente comma, è tenuto ad informarne il Ministero dei LL.PP. ai sensi e per gli effetti degli articoli 29 e 32 Legge 17 agosto 1942 n.1150.

Art. 78) - Sanzioni pecuniarie e penali.

Salvo quanto stabilito dalle leggi sanitarie in materia di contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali di igiene si applicano le seguenti sanzioni penali:

- a) l'ammenda fino a lire un milione per l'inosservanza di norme, di leggi e di regolamenti, di prescrizioni di Piano Regolatore e delle condizioni e modalità esecutive determinate nella licenza di costruzione;

- b) L'arresto fino a sei mesi e l'ammenda fino a lire due milioni nei casi di inizio dei lavori o di esecuzione di opere di lottizzazione del terreno a scopo edilizio senza licenza, o di prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione.

Art. 79) - Sanzione amministrativa.

Qualora non sia possibile procedere - nei casi ed ai sensi di cui agli artt. 6 e 7 Legge 6.8.1967 n. 765 - alla restituzione in pristino, ovvero alla demolizione delle opere eseguite senza licenza di costruzione o con licenza annullata o in contrasto con la licenza di costruzione si applica una sanzione amministrativa a contenuto pecuniario.

Tale sanzione si applica in via amministrativa ed il suo ammontare è pari al valore venale delle opere o parti di esse abusivamente eseguite.

Competente in linea esclusiva al calcolo di tale valore è l'Ufficio Tecnico Erariale.

Art. 80) - Perdita dei benefici fiscali.

Salve le sanzioni penali e amministrative di cui alle leggi vigenti, ed ai precedenti articoli del presente regolamento, è richiamato a tutti gli effetti quanto disposto dall'art. 15 Legge 6.8.1967 n. 765 sulla decadenza delle agevolazioni fiscali di cui alle norme vigenti, dai contributi o da altre provvidenze dello Stato e di Enti Pubblici per le opere iniziate - a far tempo dal 1° settembre 1967 senza licenza di costruzione o in contrasto con la stessa ovvero sulla base di licenza successivamente annullata.

La segnalazione obbligatoria da parte del Comune all'Intendenza di Finanza di cui al 2° comma dell'art. 15 Legge 6.8.1967 n. 765 è di competenza del Sindaco o di un Assessore a tal fine delegato.

CAPO 2° - DISPOSIZIONI FINALI.

Art. 81) - Disposizione transitoria.

Le disposizioni del presente Regolamento non si applicano alle opere i cui progetti sono stati muniti di regolare licenza prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 82) - Fognature.

A misura che vengono costruiti condotti di fognatura, i proprietari dei fabbricati dovranno provvedere a loro cura e spese, entro un anno dalla costruzione, ad immettervi le acque pluviali dei tetti e dei cortili e le acque immonde di qualsiasi natura.

A norma del Regolamento per l'esecuzione del Piano di ampliamento della Città approvato il 22 ottobre 1889 ed omologato dal Ministero dei LL.PP. in data 4.2. e il 13.3.1890 ed in relazione al R.D. 2.5.1933 n. 322, richiamato l'art. 62 del Regolamento Edilizio precedente approvato con Decreto del Ministero dei LL.PP. n. 3163 Div. 23^a del 14.3.1963, i proprietari sono chiamati a contribuire alla spesa per la costruzione della fognatura sulle quali i loro stabili prospettano.

La misura del contributo è stabilita, giuste le accennate disposizioni, nella metà della spesa da ripartire tra i proprietari in proporzione della fronte della proprietà verso ognuna delle strade che vengono munite di fognatura.

Le aree interne sono anch'esse tenute a contribuire nella spesa per la costruzione della fognatura per le strade delle quali hanno accesso.

La quota a loro carico sarà stabilita in modo che risulti metà di quella imposta alle aree fronteggianti la via munita di fognatura.

Nel caso in cui per uno stesso stabile vi siano diversi proprietari, la quota di compartecipazione gravante sullo stabile sarà ripartita fra i proprietari in base al reddito imponibile delle rispettive quote di proprietà.

Sono soggette a contributo anche le nude aree quando queste siano dal Piano Regolatore Generale destinate alla fabbricazione.

La quota di concorso dei proprietari di stabili, cinti da più lati da vie munite di fognatura, sarà dovuta per tutte le fronti rivolte verso la fognatura a misura che questa viene costruita.

Art. 83) - Zone agricole.

I fabbricati ad uso abitazione nelle zone agricole non devono superare l'indice di mc. 0,03/mq. riferito all'area di pertinenza dell'azienda cui accedono.

Sono esclusi i volumi tecnici (rustici e fabbricati per servizi aziendali) corrispondenti alle esigenze del fondo, tenuto conto del sistema colturale e degli allevamenti, nei limiti di cui alle tabelle di zona.

Potrà essere consentito, per il calcolo della cubatura pertinente al lotto ove s'intendesse costruire, l'asservimento di altri appezzamenti di terreno, anche non limitrofe, purchè ricadenti nella zona agricola E prevista dal P.R.G. vigente, ponendo in questi ultimi un vincolo di inedificabilità limitato alla quantità di copertura ad esse competenti ed istituito a norma del Codice Civile. Rimangono salve tutte le altre prescrizioni di edificabilità (distanza dai confini, altezza, ecc.) prescritte per la zona agricola, afferenti a ciascuna zona E.

La norma di cui sopra ha valore anche ai terreni in proprietà ubicati in zone agricole limitrofe al territorio comunale e sotto l'osservanza delle condizioni di cui sopra.

Nelle zone agricole sono consentite costruzioni di tipo commerciale o artigianale purchè relative ad attività connesse con l'agricoltura stessa.

Si applicheranno in tal caso i limiti di copertura fissati dalle schede di ogni singola zona allegate alle norme di attuazione della Variante Organica, senza tener conto della densità fondiaria per la quale, come pure per i distacchi dai confini, valgono le norme stabilite per la zona industriale.

L'altezza massima dei predetti edifici è fissata in metri 12.

Art. 84) - Altezze di piano.

Ferma restando l'altezza minima prescritta dal presente Regolamento per i vani di abitazione, le costruzioni che dovessero sorgere nelle zone compromesse, qualora non sia possibile realizzare distacchi dai confini e dalle costruzioni esistenti tali da permettere di sviluppare la progettazione in maniera autonoma ed esteticamente soddisfacente, pur con altezze diverse, dovranno adottare le stesse altezze di piano degli edifici contigui esistenti.

In tal caso però, al fine di mantenere inalterato il numero dei piani e di conseguenza la superficie di solaio costruibile, gli indici di edificabilità fondiaria previsti dalle tabelle di zona allegate alle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con decreto n. 4898 del

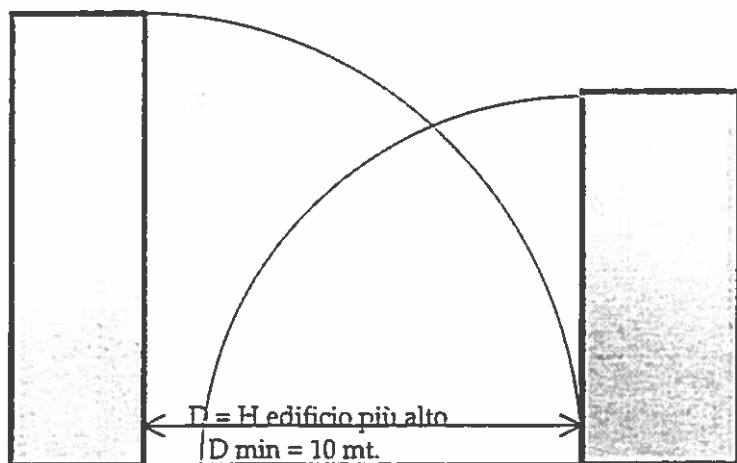
16.12. 1974, subiranno un aumento della stessa entità di quello subito dall'altezza media di piano.

Analoga regola vale per le altezze prescritte.

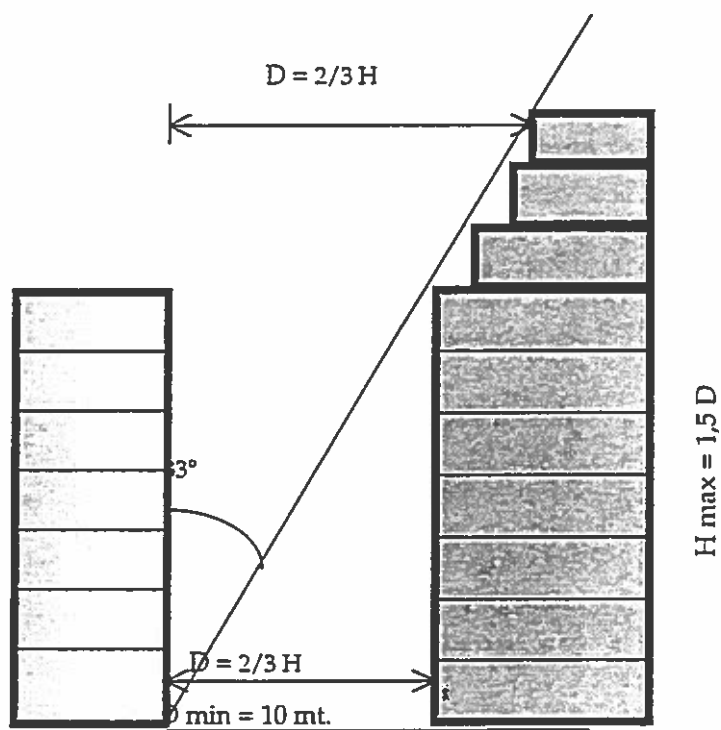
Art. 85) - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio.

Il presente Regolamento Edilizio, approvato ai sensi dei disposti stabiliti dall'art. 36 della Legge 17.8.1942 n. 1150 e dall'art. 12 della Legge 6.8.1967 n. 765, modificati ed integrati dal D.P.R. 15.1.1972 n. 8, è entrato in vigore il 20.3.1976 e da tale data verranno revocate tutte le disposizioni che sono in contrasto con le norme approvate.

Schemi di cui all'art. 35

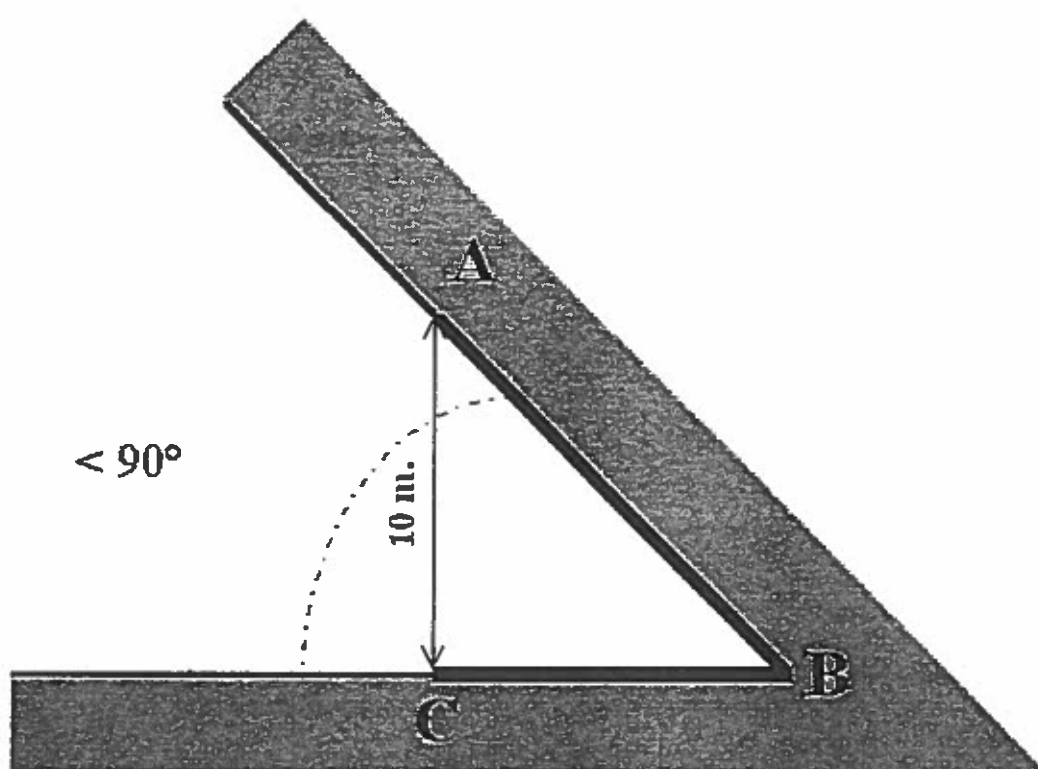


SCHEMA A)



SCHEMA B)

AB e BC: tratti delle fronti in cui non
possono aprirsi finestre di locali
abitabili



ribaltamento virtuale per edifici formanti un angolo minore di 90°

SCHEMA C)