Comune di Sancasciano Val di Pesa

PROVINCIA DI FIRENZE

REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con delibera Consiliare n° 63 del 25/3/64

[illegible] R.E. approvato con D.C.C. 66/66

C A P O I° - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Scopo, contenuto e validità del regolamento.

Il presente Regolamento disciplina ogni attività esercitata nell'ambito del territorio comunale, direttamente od indirettamente connessa con l'edilizia e l'urbanistica, statuendo le norme:

a) per la buona costruzione; l'igiene e l'estetica;
b) per l'inserimento delle nuove opere nelle strutture edilizie esistenti o in quelle previste dal P. di F.;
c) per la redazione delle lottizzazioni.

Tale disciplina è esercitata dall'Autorità Comunale secondo i poteri ad essa attribuiti dalla Legge, valendosi dei propri organi tecnici, amministrativi e consultivi.

Art. 2 - Opere soggette ad autorizzazione.

Nell'ambito del territorio comunale non si potrà procedere alla esecuzione di alcune delle seguenti opere se non sia stata rilasciata dal Sindaco apposita licenza:

1)- demolizioni, anche solo parziali, di edifici di qualsiasi natura e specie, muri di cinta, cancelli, recinzioni.
2)- costruzioni, ricostruzioni, sopraedificazioni, ampliamenti, riduzioni, anche solo parziali, di edifici di qualsiasi natura e specie e di opere accessorie in genere.
3)- Costruzione e ricostruzione di muri di cinta, cancelli, recinzioni.
4)- restauri, modificazioni, trasformazioni di edifici di qualsiasi natura e specie e di opere accessorie in genere, che alterino la struttura o la disposizione interna o le fronti, anche se prospettanti proprietà private.
5)- coloriture e decorazioni esterne di edifici, muri di cinta, cancelli, recinzioni, strutture in genere se visibili da spazi pubblici.
6)- scavi, rinterri, movimenti di terra, modificazioni del suolo, muri di sostegno.
7)- fognatura domestica, allacciamenti alla fognatura pubblica, approvvigionamenti delle acque, depositi, sia interni che esterni agli edifici, di acque potabili, scarichi, raccolta, depositi, allontanamento delle materie luride e di rifiuto.

8)- Lottizzazioni di aree fabbricabili.

9)- costruzione e modifica di strade private anche se non aperte al pubblico transito e chiuse da cancello al loro innesto con strade o spazi pubblici.

10)- costruzione e modifica di accessi privati sulle fronti stradali od aree aperte al pubblico, di porticati e di passaggi coperti o scoperti.

11)- apertura al pubblico transito di strade private, porticati, passaggi coperti o scoperti.

12)- collocazione di insegne, vetrate, serrande, tabelle, bacheche, cartelli o cartelloni, lampade, lumi, insegne luminose, oggetti che a scopo pubblicitario o per qualunque altro scopo, vengano esposti od affissi all'esterno degli edifici, dei muri di cinta, dei cancelli, o delle recinzioni, od applicati sopra sostegni, anche se entro area privata, se visibili da vie o spazi pubblici.

13)- apposizione di tende, anche se non aggettanti sul suolo pubblico o soggetto al pubblico transito, se visibili da vie o spazi pubblici.

14)- collocazione e trasformazione di monumenti, fontane, lapidi ed opere decorative in genere, anche se su suolo privato, se visibili da vie o spazi pubblici.

15)- collocazione e costruzione di mostre, vetrine, verande, chioschi per la vendita di giornali, fiori, merci in genere per l'esposizione e la pubblicità, anche se su suolo privato, se visibili da vie o spazi pubblici.

16)- costruzione, modifica o sostituzione dei pavimenti dei portici, dei marciapiedi e degli ingressi carrabili, se visibili da vie o spazi pubblici.

17)- costruzione o modifica di tombe o monumenti funerari.

18)- varianti ad opere o progetti già approvati.

Art. 3 - Opere non soggette ad autorizzazione.

La domanda e la relativa licenza non sono necessarie per i seguenti lavori, purchè non siano da eseguire in immobili dichiarati di notevole interesse storico - artistico o vincolati dal Piano di fabbricazione per demolizione o trasformazione:

1)- demolizione e ricostruzione, anche se parziale, di vespai, pavimenti, intonaci sia interni che esterni, soffitti, stoie, tetti o terrazze, purché tali lavori non comportino trasformazioni del-

2)- raddrizzamento e rimpelli di pareti, sia all'interno che allo esterno.

3)- Cpnsolidamento di strutture portanti in genere o di tramezzi in muratura.

4)- apertura, chiusura o spostamento o modificazione di qualsiasi luce di porta all'interno dell'edificio.

5)- restauro o rifacimento totale di acquai o camini esistenti.

6)- spurgo o restauro di doccionate, fogne interne, fognoli, pozzetti, pozzi neri, fosse biologiche, bacini chiarificatori, pozzi, cisterne.

7)- coloriture e decorazioni interne.

8)- impianti per servizi accessori, quali illuminazione, riscaldamento, ventilazione e condizionamento, ascensori e montacarichi, salva però l'osservanza delle leggi e dei regolamenti vigenti in materia e purchè non sia necessaria l'esecuzione di opere soggette ad autorizzazione.

9)- lavori di manutenzione interna non comportanti variazione alcuna nella struttura e disposizione dei locali.

Art. 4 - Opere da eseguirsi con urgenza.

In caso di immediato pericolo, potranno essere iniziati senza domanda e relativa licenza, anche i lavori che vi sarebbero soggetti; il proprietario dovrà darne immediata comunicazione al Sindaco e presentare entro i successivi quindici giorni la domanda di autorizzazione corredata dai prescritti allegati.

Art. 5 - Legittimati alla richiesta di autorizzazione.

E' legittimato a richiedere la licenza ed a ricorrere in s.g., contro il diniego, chiunque abbia la disponibilità del suolo o dell'immobile o della parte di esso nel quale devono essere eseguiti i lavori, ed insomma chiunque ne abbia diritto a qualsiasi titolo, o il suo legale rappresentante.

Art. 6 - Domanda di autorizzazione.

La domanda per ottenere la licenza ad eseguire le opere di cui all'art. 2 deve essere indirizzata al Sindaco su apposito modulo, debitamente bollato, rilasciato dal Comune. Tale domanda dovrà riportare esauriente risposta al questionario contenutovi ed essere firmata dal legittimato di cui all'art. 5; per le opere ai nn. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 15 - 17 dell'art. 2 dovrà inoltre essere firmata dal progettista

Il richiedente, qualora non risieda nel territorio del Comune, dovrà indicare il suo recapito nel Comune per le eventuali notificazioni.

Art. 7 - Documentazione da allegare alla domanda.

La domanda di autorizzazione di cui all'art. 6 deve essere corredata dai documenti e dai disegni in appresso elencati, presentati in forma decorosa, su carta o tela, piegati nelle dimensioni di cm. 21 x 31, regolarmente bollati:

1)- planimetria generale della località in scala 1:1000 o 1:2000 contenente:

a) l'orientamento;

b) i fabbricati esistenti;

c) le strade esistenti e quelle previste dal P. di F., con le loro dimensioni, e le quote altimetriche principali comprese quelle del terreno naturale se in pendio;

d) le prescrizioni di zona previste dal P. di F.

Detta planimetria dovrà essere estesa ad una distanza di almeno metri cento da tutti i confini per tutte le opere di cui all'art 2 ad eccezione che per le lottizzazioni di aree fabbricabili e per la costruzione o modifica di strade private per le quali sarà estesa a metri cinquecento.

Se un' opera deve essere realizzata fuori dell'abitato urbano propriamente detto, dovranno inoltre risultare tutti gli elementi atti a determinare l'esatta ubicazione.

In detta planimetria saranno riportate in colore rosso le opere da costruirsi o trasformarsi, in giallo quelle da demolire, mentre l'intera area pertinente l'oggetto della domanda sarà colorata in celeste.

2)- disegni di progetto:

A) opere di cui al n. 2 dell'art. 2:

a) una pianta del lotto fabbricativo in scala non inferiore a 1:200 contenente:

- l'orientamento;
- i nomi dei proprietari e delle strade confinanti;
- la superficie del lotto;
- la larghezza delle strade prospicenti il lotto e dei relativi marciapiedi, se esistenti:
- il perimetro al piano terreno dell'edificio da costruire e la distanza di ciascun lato dal confine più prossimo

- la superficie coperta di progetto;
- l'altezza massima raggiunta;
- l' indice di fabbricabilità di progetto.

b) le piante dettagliatamente quotate con cifre numeriche ed in scala non inferiore a 1:100 di ciascun piano, compresi gli eventuali piani parzialmente o totalmente interrati e la pianta della copertura.

In ciascuna pianta dovrà essere riportato:
- l'allineamento stradale;
- i confini tergali e laterali;
- la destinazione di ciascun ambiente;
- la indicazione dei camini, degli apparecchi igienico-sanitari, degli scarichi;
- lo spessore delle murature sia interne che esterne;
- la distanza di ciascun lato del perimetro esterno, dal confine più prossimo;
- le dimensioni di ciascuna finestra o porta-finestra;
- le dimensioni di ciascun ambiente, delle corti, delle chiostrine, dei cavedi, delle tubazioni di scarico, delle canne fumarie, dei balconi, delle terrazze, delle scale, ecc..

c) almeno una sezione trasversale ed una longitudinale del fabbricato, dettagliatamente quotate con cifre numeriche, nella stessa scala delle piante e contenente:
- l'andamento del terreno naturale;
- la sezione normale stradale esistente, o di quella costruenda;
- l'altezza libera dei singoli piani;
- lo spessore dei solai;
- le quote altimetriche di tutti i calpestii (solai, vespai, balconi, terrazze, marciapiedi, ecc.) e dei piani di imposta delle coperture riferite al piano di cui all'art. 47;
- l'altezza massima dell'edificio, misurata con le norme di cui all'art. 46;
- l'altezza dei muri di cinta o di altre recinzioni, sia verso gli spazi pubblici che privati;
- tutti i dati necessari per far riconoscere i precisi rapporti altimetrici dell'edificio con le proprietà confinanti e con le livellette stradali.

d) i prospetti di tutte le facciate visibili da vie o spazi pubblici, nella scala 1:50, con le quote necessarie riferite al

e) eventuali dettagli dei principali elementi decorativi visibili da vie o spazi pubblici, in scala non inferiore a 1:20 (cornicione, cornici, balconi, ringhiere, cancellate, recinqioni, insegne, mostre, vetrine, lumi, pensiline, ecc.).

f) schemi degli impianti idraulici ed igienico-sanitari, delle fognature domestiche e delle canalizzazioni per lo smaltimento delle acque nere e di quelle bianche.

Ove gli scarichi si effettuino a mezzo di tubazioni o di corsi d'acqua di proprietà privata, dovrà essere comprovata la relativa concessione.

g) particolari costruttivi dettagliatamente quotati ed in scala non inferiore a 1:20, dei pozzi neri, bacini chiarificatori, fosse biologiche, cisterne, pozzi, depositi d'acqua potabile, impianti di sollevamento dell'acqua potabile o delle acque luride.

h) fotografie della situazione esistente, per le trasformazioni, ampliamenti, restauri o demolizioni.

B) opere di cui ai nn. 5 - 11 -13 dell'art. 2 :

La domanda potrà essere presentata senza disegni, salvo il diritto per il Sindaco di chiedere fotografie, disegni o campioni che possano servire ad una migliore intelligenza dell'oggetto della domanda.

C) opere di cui al n. 18 dell'art. 2:

Saranno presentati i soli disegni modificati in sostituzione di quelli allegati al progetto approvato.

D) opere di cui ai nn. 1 - 3 - 4 - 6 - 7 - 10 - 12 - 14 - 15 - 17 dell'art. 2:

Gli elaborati di cui alla lettera " A " saranno ridotti a quelli necessari per individuare l'ubicazione delle opere da eseguire, le modalità costruttive ed il loro inserimento negli edifici e nell'ambiente esistenti.

E) opere di cui al n. 9 dell'art. 2:

a) una pianta del lotto interessato dalla strada progettata, estesa ad almeno una distanza di metri cento dal suo asse, in scala non inferiore a 1:500, a curve di livello con equidistanza non inferiore a metri 1,00 e contenente:

- l'orientamento;
- i nomi delle strade comunali, provinciali e statali nelle quali si innesta la strada progettata;

- la larghezza della strada progettata e dei relativi marciapiedi e l'eventuale pendenza nei singoli tratti;
- le eventuali costruzioni esistenti.

b) il profilo longitudinale in scala 1:1000 per le lunghezze e 1:100 per le altezze e le sezioni trasversali in scala 1:100, il tutto dettagliatamente quotato.

c) i particolari costruttivi dettagliatamente quotati ed in scala non inferiore a 1:20 :
- dei muri di sostegno ed altre opere d'arte;
- dei marciapiedi;
- delle zanelle;
- dei fognoli;
- del fognone stradale privato e del suo innesto nel fognone comunale;
- dell'impianto di appovvigionamento dell'acqua potabile;
- degli eventuali cancelli e recinzioni visibili da vie o spazi pubblici.

Qualora gli scarichi si effettuino a mezzo di tubazioni o di corsi d'acqua di proprietà privata, o l'approvvigionamento dell'acqua potabile sia derivato da pozzi o sorgenti di proprietà privata, dovrà essere comprovata la relativa concessione.

d) fotografie della situazione esistente.

F) opere di cui al n. 8 dell'art. 2:

a) una pianta dell'area da lottizzare in scala non inferiore a 1:500 a curve di livello con equidistanza non inferiore a metri 2,50 e contenente:
- l' orientamento;
- le strade comunali, provinciali o statali ed i relativi nomi che attraversano o lambiscono l'area da lottizzare o nelle quali si immettono le strade private che si intendono realizzare nella lottizzazione;
- l'indicazione della larghezza delle strade pubbliche o priv esistenti o di progetto, e dei relativi marciapiedi, nonchè l'eventuale pendenza nei singoli tratti;
- la divisione parcellare dettagliatamente quotata;
- le eventuali aree, dettagliatamente quotate, destinate dal P. di F. alla costruzione di scuole, asili, chiese, centri sociali, centri sportivi, ecc.;
- il perimetro al piano terreno degli edifici da costruire in

edifici prospicienti, sia frontalmente, che lateralmente o posteriormente.

b) una tabella ccmprendente:
- l'area totale da lottizzare;
- la cubatura, la superficie coperta, l'altezza massima ed il tipo edilizio consentiti in ciascun lotto;
- l'area totale destinata a strade private;
- la cubatura, la superficie coperta, gli eventuali spazi verdi pubblici, o privati, totalmente progettati sull'int ra area da lottizzare o le analoghe caratteristiche edili zie realizzabili sulla medesima area, applicando le norme di attuazione del P. di F.

c) i profili regolatori prospicienti le vie pubbliche e privat sia esistenti che di progetto.

d) gli elaborati di cui alle lettere b) - c), della lettera "E nel caso che la lottizzazione preveda la costruzione di str de private.

e) fotografie della situazione esistente.

Gli allegati di cui ai nn. 1 - 3 - 4 - 5 devono essere i unica copia, mentre gli altri saranno in triplice copia, quando tr tasi di opere di cui ai nn. 2 e 4 dell'art. 2 e in doppia copia ne gli altri casi.

Il richiedente dovrà inoltre produrre copia del progetto al Comando del Corpo dei Vigili del Fuoco della Provincia per la p ventiva autorizzazione ai sensi della legge 27.12.1941 n. 1570 e c la circolare n. 6 del Ministero degli Interni - Direzione Generale dei Servizi Antincendi - del 16.1.1949 N. sc. 19306.

Art. 8 - Decisione sulla domanda.

Entro il termine di sessanta giorni dalla data di presen tazione della domanda di cui all'art. 7, il Sindaco, dovrà notifi re al richiedente con atto scritto, le proprie determinazioni.

La mancata notificazione entro il termine soprapresscrit non autorizza l'inizio dei lavori.

Ove la domanda non venga accolta per deficienza di docu tazione del progetto alle norme del Regolamento Edilizio o del P. F. , il Sindaco specificherà i documenti mancanti, le norme che n sono state osservate ed in definitiva tutti i motivi che hanno im dito l'accoglimento citando gli articoli di Regolamento Edilizio delle norme di attuazione del P.R. che non sono state osservate.

Il richiedente senza rinnovazione della domanda potrà integrare la documentazione già presentata o presentare un nuovo progetto e ciò fino a quando non pervenga all'autorizzazione.

In tali casi il termine di sessanta giorni decorrerà, ogni volta, dalla data di presentazione dei nuovi elaborati.

Ove il progetto sia ritenuto regolare e la domanda venga accolta il Sindaco notificherà al richiedente tale sua determinazione e lo inviterà a ritirare la relativa licenza comunale, la quale sarà rilasciata dopo che egli abbia ottemperato a tutte le prescrizioni e formalità del presente regolamento, con particolare riferimento alla stipulazione della convenzione di cui agli artt. 39 - 50 53 e 54. Alla licenza comunale sarà allegata una copia del progetto approvato munita del visto del Sindaco. Anche nel caso che la licenza venga negata, verrà restituita una copia del progetto respinto.

L'approvazione potrà essere sottoposta a speciali condizioni, all'osservanza di determinate modalità all'introduzione di modifiche al progetto presentato od all'esecuzione di determinati lavori.

Art. 9 - Licenza comunale.

La licenza comunale è emessa nei confronti del richiedente che sarà considerato unico beneficiario, ed è rilasciata senza pregiudizio dei diritti e degli interessi dei terzi.

L'intestatario sotto la propria responsabilità, dovrà attenersi alle Leggi ed ai Regolamenti in vigore, costituendo il rilascio della licenza solamente una rispondenza delle opere approvate alle norme del Regolamento Edilizio ed a quelle del P.R.; dovrà inoltre non apportare alcuna variazione o aggiunta al progetto approvato senza avere ottenuta specifica autorizzazione nei modi e nei termini previsti dai precedenti articoli, restando il titolare della licenza assolutamente vincolato alla esecuzione dei lavori in conformità dei tipi presentati.

La licenza avrà la validità di anni due per tutte le opere di cui all'art. 2 escluse la costruzione o modifica di strade private (non facenti parte di una lottizzazione) e le lottizzazioni (comprendenti la costruzione di eventuali strade private), per le quali la validità è rispettivamente di anni cinque e anni dieci, dalla data notificata al richiedente affinchè provveda al ritiro della licenza.

Qualora entro un anno dalla suddetta data, il richiedente non ottemperi alle prescrizioni e formalità citate nell'art. 9 affinchè possa essere rilasciata la licenza, o comunque non ritiri la li-

domanda (alla quale non sarà necessario allegare nuovamente i disegni di progetto), detta domanda sarà risottoposta all'esame della Commissione Edilizia e ogni precedente parere e notifica non vincolerà in alcun modo l'Autorità Comunale.

Nel caso di decadenza, il titolare dovrà richiederne il rinnuovo, che sarà concesso senza alcuna formalità od istruttoria e senza l'obbligo di ripresentare la documentazione di rito, qualora il progetto allegato alla licenza scaduta sia ancora conforme alle norme in vigore all'epoca in cui si richiede il rinnuovo, o se i lavori sono già stati iniziati.

In caso di trasferimento di proprietà, sia prima dell'inizio dei lavori, che durante, il nuovo proprietario dovrà richiedere il cambiamento di intestazione. Alla domanda, indirizzata al Sindaco, in carta legale ed a firma del solo nuovo proprietario, dovrà essere allegata la copia dell'atto di trasferimento con esclusione di ogni altra documentazione. La licenza di costruzione a nome del nuovo proprietario sarà rilasciata entro quindici giorni dalla domanda.

Art. 10 - Attribuzioni della Commissione Edilizia.

La Commissione Edilizia è istituita con funzioni consultive allo scopo di affiancare il Sindaco nella disciplina dell'attività edilizia ed urbanistica, in conformità del presente regolamento e del P. di F.

Essa dovrà esprimere i propri pareri, che saranno obbligatori, ma non vincolanti per l'amministrazione comunale, in ordine:

a) alle opere soggette ad autorizzazione di cui al precedente articolo n. 2 ;
b) alla sistemazione di aree pubbliche;
c) ad opere di interesse urbanistico-edilizio che il Comune od Enti pubblici o privati intendono promuovere;
d) sui monumenti od altre opere artistiche in genere da eseguirsi nei Cimiteri e nelle pubbliche vie o piazze.

Il giudizio della Commissione edilizia relativo ai progetti di opere soggette ad autorizzazione di cui all'art. 2 dovrà essere obbiettivo relativamente alla rispondenza del progetto, alle disposizioni regolamentari, mentre sarà soggettivo per quanto riguarda il valore artistico, il decoro e l'ambientazione, o quando sia richiesta la deroga alle norme regolamentari conformemente all'art. 23, rinviando o prescrivendo modifiche per quelli che rivelano assoluta deficienza di studio, sia nel loro complesso che nelle loro parti.

della composizione architettonica, ma dovrà curare che gli edifici risultino esteticamente intonati alla località in cui dovranno sorgere con particolare riguardo ai luoghi che abbiano importanza storica e artistica od alla vicinanza di edifici a carattere monumentale.

Il voto della Commissione Edilizia è consultivo e non costituisce presunzione dell'emissione della licenza, che è riservata esclusivamente al Sindaco; qualora però il Sindaco intenda dissentire dal parere espresso dalla Commissione Edilizia, il relativo provvedimento dovrà essere dettagliatamente motivato, con la indicazione delle ragioni che lo hanno indotto a dissentire dal parere medesimo.

Art. 11 - Composizione della Commissione Edilizia.

La Commissione Edilizia è costituita da:

1. Il Sindaco, che ne assume la Presidenza, o un suo Delegato;
2. Il dirigente dell' Ufficio Tecnico Comunale;
3. L' Ufficiale Sanitario;
4. Il Segretario del Comune, o un suo delegato;
5. n. 7 membri di nomina Consiliare esperti in materia edilizia, comprendenti un architetto, due dei quali da designarsi dalla minoranza Consiliare.

I componenti di cui ai nn. 1-2-3-4 sono membri di diritto; gli altri sono eletti dal Consiglio Comunale in seduta pubblica con votazione per scrutinio segreto.

In caso di rinuncia o dimissioni del membro elettivo, esso dovrà essere sostituito seguento la stessa procedura eseguita per la nomina del membro rinunciante o dimissionario entro trenta giorni dalla data della comunicazione della rinuncia o delle dimissioni.

Saranno considerati dimissionari i membri elettivi che senza giustificato motivo risultino assenti per cinque sedute, anche se non consecutive.

I membri elettivi dureranno in carica cinque anni; essi potranno essere rieletti solo dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla cesaazione ef fettiva dell'ultimo mandato.

Non possono contemporaneamente far parte della Cpmmissione edilizia: i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato.

In caso di assenza giustificata e preavvisata di un membro elettivo, o nel periodo intercorrente tra la rinuncia o le dimissioni

e la nomina del successore, sarà chiamato a sostituirlo uno degli altri rappresentanti di categoria, secondo la graduatoria dei voti riportati durante le votazioni del Consiglio Comunale.

I membri elettivi possono essere non residenti nel Comune, ma non possono dipendere dall' Amministrazione Comunale, qualunque sia il loro rapporto d'impiego o di lavoro.

Art. 12 - Convocazione e funzionamento della Commissione Edilizia.

La Commissione Edilizia si riunisce ordinariamente una volta al mese e straordinariamente ogni qualvolta il Sindaco lo ritenga opportuno.

Il legittimato potrà chiedere di farsi udire a mezzo del progettista o di un avvocato.

Le funzioni di Segretario sono disimpegnate dal Capo dell'Ufficio Tecnico del Comune.

I progetti potranno essere esaminati dalla Commissione Edilizia solamente se avranno riportato il preventivo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico e dell'Ufficio di Sanità, circa la loro rispondenza alle norme del presente regolamento edilizio e del P. di F.

Il Segretario riferisce sui progetti sottoposti al parere della Commissione Edilizia e stende i verbali delle adunanze che dovranno essere firmati da lui e dal Presidente. La Commissione edilizia, prima di passare all'ordine del giorno,dovrà approvare il verbale dell'adunanza precedente.

Per la validità delle deliberazioni è necessaria la presenza del Sindaco o dell' Assessore da lui delegato a presiedere la Commissione edilizia, del Capo dell' Ufficio Tecnico del Cpmune, dell'Ufficiale Sanitario, o loro sostituti regolarmente npminati dal Consiglio Comunale, e di almeno la metà dei membri elettivi di cui almeno un ingegnere ed un architetto.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti ed in caso di parità prevale il voto del Presidente. Quando la Commissione debba trattare argomenti nei quali si trovi direttamente od indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua condizione ed astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio dello stesso; dell'osservanza di questa prescrizione deve essere dato atto nel verbale.

I pareri della Commissione Edilizia debbono essere riportati in stralcio sull'inserto relativo alla domanda presentata, appor-

essere seguita dal timbro della Commissione stessa e dalla firma del competente funzionario delegato dal Sindaco.

Art. 13 - Requisiti del progettista, del Direttore dei lavori, e del costruttore.

Il progettista ed il direttore dei lavori devono essere ingegnere od architetto, laureato in una delle scuole della Repubblica Italiana; potranno essere geometra, perito edile, industriale, agrario nei casi o nei limiti consentiti dalle disposizioni legislative vigenti in materia; inoltre dovranno essere regolarmente abilitati all'esercizio della professione ed essere iscritti al rispettivo Albo Professionale.

E' tassativamente vietato l'esercizio della libera professione entro l'ambito del territorio comunale, al Capo dell' Ufficio Tecnico comunale, agli altri tecnici dipendenti dell' Amministrazione Comunale, qualunque sia il rapporto di lavoro o di impiego con l'amministrazione stessa, salvo casi del tutto eccezionali per i quali sia stata rilasciata autorizzazione scritta da parte della Giunta Comunale.

L'autorizzazione dovrà essere rilasciata caso per caso. Nei casi di autorizzazione, il tecnico comunale non potrà far parte della Commissione edilizia che dà il parere sul suo progetto e dovrà, pertanto, essere sostituito da un membro supplente designato dal Consiglio Comunale.

Art. 14 - Responsabilità del titolare della licenza, del progettista, del direttore dei lavori, del costruttore.

L'assuntore dei lavori è solidamente responsabile con il titolare della licenza, di ogni inosservanza sia alle norme generali di legge e di regolamento, sia alle modalità esecutive che siano fissate della licenza di costruzione.

L'osservanza delle disposizioni contenute nel presente regolamento, in particolare quelle riguardanti le recinzioni e le opere di prevenzione degli infortuni, non limita in alcun modo le responsabilità del titolare della licenza, del progettista, del direttore dei lavori o dell'assuntore dei lavori, nei limiti delle rispettive competenze, per atti od omissioni previste dalle leggi vigenti.

Art. 15 - Inizio, conduzione ed interruzione dei lavori.

Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, per le

opere di cui ai nn. 1 -2 -3 -4 -6 -7 -8 -9 -10 -15 -17 dell'art. 2, il titolare della licenza dovrà depositare presso l' Ufficio Tecnico del Comune, la dichiarazione del direttore dei lavori con la quale esso accetta l'incarico affidatogli e comunica il suo domicilio.

Qualora il direttore dei lavori venga per qualdiasi ragione sostituito, i lavori dovranno essere sospesi fino a quando non sia stata depositata presso l' Ufficio Tecnico del Comune la dichiarazione di accettazione del subentrante.

Qualora per qualsiasi motivo i lavori iniziati dovessero essere interrotti, il titolare della licenza deve darne immediata comunicazione al Sindaco, indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione stessa, e disporre le cautele necessarie a garantire durante detta interruzione la pubblica incolumità ed il pubblico decoro.

Il Sindaco può fare cessare altresì l'occupazione del suolo pubblico eventualmente autorizzata, salvo che l'interruzione dipenda da provate cause di forza maggiore.

Eventuali sospensioni, qualunque ne sia la causa quando si protraggono per oltre trenta giorni, saranno considerate interruzioni.

Della ripresa dei lavori dovrà essere data comunicazione al Sindaco.

Art. 16 - Punti fissi di linea e di livello - Fognature.

Per le opere di cui ai nn. 2-3-6-7-9-10-15- dell'art. 2, anche se non confinanti con il suolo pubblico, il titolare della licenza dovrà richiedere al Sindaco, con domanda scritta in carta legale, almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, che il tecnico comunale determini sul posto i punti fissi di linea e di livello ai quali dovranno subordinarsi le opere stesse.

Per le opere di cui ai nn. 2-7-9 del medesimo articolo, dovrà inoltre richiedere che sia fornita la indicazione delle quote e delle sezioni della fognatura stradale in relazione alla possibilità della immissione della fognatura privata in quella stradale.

Di dette operazioni sarà redatto apposito verbale in doppio esemplare firmato dal tecnico comunale e dal titolare della licenza; una copia di detto verbale sarà rilasciata al titolare della licenza.

Il titolare della licenza dovrà fornire, a sua cura e spese il personale ed i mezzi d'opera necessari per dette operazioni.

Art. 17 - Verbali di constatazione.

Il titolare della licenza, durante l'esecuzione dei lavori ha l'obbligo di chiedere al Sindaco, con domanda scritta in carta legale, che il tecnico comunale esegua i seguenti verbali di constatazione:

a) quando i lavori siano pervenuti al piano stradale;

b) quando sia stato posto il tetto o completato il rustico;

c) quando siano state poste in opera le canne fumarie, le canalizzazioni di scarico in genere, le fosse biologiche, i bacini chiarificatori od i pozzi neri, le canalizzazioni di smaltimento e di allac cimento al fognone stradale ove esistente, ed in definitiva quando siano collocati in opera elementi del sistema rappresentante la fognatura privata.

La richiesta di constatazione di detti lavori dovrà essere effettuata prima che i lavori vengano chiusi o coperti e messi in funzione, in modo che il controllo possa essere facile, completo e dettagliato.

I verbali dovranno essere redatti entro dieci giorni dalla domanda; saranno in doppio esemplare e firmati dal tecnico comunale e dal titolare della licenza; una copia di detti verbali sarà rilasciata al titolare della licenza.

Art. 18 - Certificato d'uso.

Le opere soggette ad autorizzazione di cui all'art. 2, non possono essere adibite allo scopo per il quale sono state eseguite, senza il certificato d'uso rilasciato dal Sindaco.

Il titolare della licenza non appena ultimati i lavori, ha l'obbligo di darne immediata comunicazione in carta legale al Sindaco, indicando gli estremi della licenza e dei verbali di cui agli artt. 18 e 19, ove necessario, e di richiedere il certificato d'uso.

Per le opere nelle quali siano state eseguite strutture in conglomerato semplice o armato, dovrà essere allegata la licenza Prefettizia d'uso della costruzione, di cui all'art. 4 della legge 3.2. 1934, parte II^.

Entro venti giorni dalla data della comunicazione di avvenuta ultimazione, previa comunicazione al titolare del giorno e dell'ora, sarà eseguita la visita-sopraluogo, che sarà effettuata dal tecnico del Comune o da un ingegnere a ciò delegato. Nei successivi trenta giorni sarà rilasciato il certificato d'uso, qualora venga riconosciu

a) che le opere sono state eseguite in conformità alle norme delle leggi e dei regolamenti, alle prescrizioni dei P. di F., ed alle norme, disposizioni e modalità riportate nella licenza e disegni allegati;
b) che non è stato modificato il progetto approvato;
c) che le condizioni e dimensioni del terreno da utilizzare ed i tipi in base ai quali è stato ottenuto la licenza, sono rispondenti al vero.

Per le opere di cui ai nn. 2 e 4 dell'art. 2, dovranno inoltre essere soddisfatte le seguenti condizioni:
a) siano trascorsi almeno sei mesi dal completamento del rustico e della posa in copertura;
b) sia stato rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, dietro richiesta del Comune, un apposito certificato di prevenzioni incendi, con le condizioni di esercizio, dopo aver controllato se sono state osservate le prescrizioni di legge.

Il rilascio del certificato d'uso per opere anche se non rispondenti ai requisiti di cui sopra od irregolarmente eseguite, sarà considerato a tutti gli effetti quale accettazione a sanatoria delle opere medesime da parte dell' Autorità Comunale.

Qualora venga ritenuto di non concedere il certificato d'uso entro lo stesso termine di trenta giorni dalla data del sopraluogo di cui sopra, dovrà essere notificato al titolare della licenza il diniego, dettagliatamente motivato e con la prescrizione dei lavori che debbono essere eseguiti, ivi comprese le eventuali demolizioni, affinché, previa ulteriore visita di sopraluogo, possa essere rilasciato il certificato d'uso, nonchè il termine entro il quale i lavori medesimi debbono essere eseguiti.

Per le unità immobiliari ad uso di civile abitazione, il certificato d'uso assumerà il nome di certificato di abitabilità.

Per gli stabili costituiti da più unità immobiliari, anche se appartenenti allo stesso proprietario, qualora una o più unità fossero realizzate irregolarmente o abusivamente, il certificato d'uso e di abitabilità sarà negato solamente alle unità irregolari od abusive e non già a tutte le unità costituenti lo stabile, purchè però l'irregolarità ed Abusività siano relative e circoscritte alla unità stessa e non ne derivino irregolarità alle norme igeniche che riguardano l'edificio nel suo insieme.

Art. 19 - Vigilanza sulle costruzioni

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme delle leggi e regolamenti, alle prescrizioni del P. di F. ed alle modalità esecutive fissate nella licenza.

Egli si avvarrà per tale vigilanza dei funzionari ed agenti comunali e di ogni altro modo di controllo che ritenga opportuno adottare.

A tal fine, la licenza unitamente ai disegni allegati ai verbali di linea, di livello e di fognature, dovrà essere tenuta sul luogo dei lavori ed esibita ad ogni richiesta dei funzionari ed agenti comunali debitamente autorizzati, fino a quando non sia stato rilasciato il certificato d'uso.

Per le opere di cui ai nn. 1- 2- 3- 4- 6- 7- 9- 10- 15 dell'art. 2, dovrà essere apposto un cartello, ben visibile dall'esterno dei lavori, decoroso e delle dimensioni non inferiori a cm. 80x120, indicante la natura dell'opera, il nominativo del titolare della licenza, del progettista, del direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori.

Il Sindaco ordinerà l'immediata sospensione dei lavori quando:

a) sia stato contravvenuto alle norme delle leggi e dei regolamenti ed alle prescrizioni del p. di F.;
b) non siano state osservate le disposizioni del presente regolamento e le norme, disposizioni e modalità esecutive riportate nella licenza e disegni allegati;
c) il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione, od avendola lasciata, non sia stato regolarmente sostituito, previa comunicazione al Sindaco;
d) sia stato arbitrariamente modificato il progetto approvato;
e) la licenza risulti ottenuta in base a condizioni e dimensioni del terreno da utilizzare od a tipi e stati esistenti non corrispondenti al vero.

Nell'ordine di sospensione il Sindaco potrà riservarsi di comunicare i provvedimenti che riterrà opportuni e necessari ed i lavori che dovranno essere eseguiti, ivi comprese le eventuali demolizioni, affinché possa essere autorizzata la ripresa e la prosecuzione dei lavori medesimi.

L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia, se entro un mese dalla sua notificazione il Sindaco non abbia adottati

notificato i provvedimenti ritenuti necessari ed i lavori da eseguire.

Nel caso di lavori iniziati senza licenza, il Sindaco, dopo la sospensione dei medesimi, e prima di ordinare la demolizione, potrà richiedere, senza pregiudizio delle sanzioni penali, che sia presentato il relativo progetto, e qualora esso sia riconosciuto approvabile, con eventuali modifiche o demolizioni delle opere eseguite, potrà rilasciare la necessaria licenza, dopo che il contravventore abbia espletato tutte le formalità previste dal presente Regolamento per il rilascio della licenza ed abbia oblato l'eventuale contravvenzione.

In tal caso i lavori rimarranno sospesi fino a quando il Sindaco non abbia comunicato al contravventore l'accoglimento della domanda o il rifiuto ed il conseguente ordine di demolizione.

Qualora le infrazioni si riferiscono ad opere eseguite da amministrazioni statali, il Sindaco informerà il Ministero dei Lavori Pubblici al quale compete di prendere i provvedimenti del caso.

Art. 20 - Deroghe.

Il Sindaco, in deroga alle prescrizioni del presente regolamento ed alle norme di attuazione del P. di F. e purché si realizzi una buona soluzione igienica, architettonica ed urbanistica, potrà autorizzare:

a) una maggiore altezza di quella consentita dalla larghezza stradale o dalla zona. La maggiore altezza che potrà essere autorizzata in deroga, rispetto a qualla consentita dalla larghezza stradale, non potrà comunque superare metri 1,50.

La deroga di cui alla lettera a) potrà essere concessa solamente quando trattasi di edifici:

1) di riconosciuto carattere pubblico ovvero destinati ad attività di pubblico interesse;
2) che rivestano particolare importanza in relazione ad accertate speciali esigenze;
3) che siano soggetti a speciali vincoli di pubblica utilità;
4) le cui caratteristiche derivino da particolari necessità industriali.

Può essere altresì oggetto di deroga l'utilizzazione di aree di forme irregolari o di aree di resulta che alla data di approvazione del presente regolamento avessero superficie inferiore ai minimi prescritti e non fossero modificabili, nonchè quando sia riconosciuta la opportunità di adeguare l'allineamento di nuovi edifici

a nuclei edilizi già esistenti.

Nella concessione delle deroghe, dovrà essere applicato il criterio del compenso dei volumi; cioè non dovrà svilupparsi un volume fabbricativo maggiore di quello che resulterebbe dalla precisa applicazione di tutte le norme edilizie per la zona indicata, onde dovrà farsi luogo ad una congrua contemporanea riduzione degli altri elementi. Tale riduzione dovrà risultare e restare affermata da un atto di vincolo costituito in favore del Comune e regolarmente trascritto nei registri ipotecari.

Le corti e gli altri spazi sui quali si aprono locali di abitazione dovranno essere dimensionati in funzione dell'altezza concessa in deroga.

Il Sindaco potrà inoltre derogare alle prescrizioni del presente regolamento nel caso di edifici esistenti, se dalla manutenzione, riparazione, trasformazione o ricostruzione, anche se volontaria, parziale o totale, ne derivino evidenti miglioramenti di carattere igienico ed estetico, rispetto alla situazione esistente. Nel caso di ricostruzione totale di edifici esistenti, qualora siano rispettate tutte le norme del presente regolamento, il Sindaco potrà autorizzare una maggiorazione dell'indice di fabbricabilità ammesso per la zona fino a consentire una cubatura pari a quella esistente, aumentata del 10%.

Tuttavia la tolleranza rispetto alle dimensioni minime regolamentari e la maggiorazione dell'indice di fabbricabilità, non potranno superare il 10% (dieci per cento).

La licenza per costruzione in deroga alle norme del presente regolamento o di P. di F. può essere rilasciata dal Sindaco, dopo avere ottenuto il nulla osta di cui all'art. 3 della legge 21.12.1955 n. 1357, il quale può essere richiesto solamente previo parere favorevole della Commissione Edilizia, dell' Ufficio di Igiene e del Consiglio Comunale.

Rientrano nelle facoltà discrezionali del Sindaco e pertanto non sono da considerarsi deroghe al presente regolamento, soggette alla procedura della sopracitata legge 21.12.1955 n. 1357:

a) l'autorizzazione alla costruzione di pozzi o cisterne a distanza minore di quella prescritta e di cui all'art. 70;
b) l'autorizzazione alla costruzione di consimaie a distanza minore di quella prescritta e di cui all'art. 71;
c) l'autorizzazione alla costruzione di case in appoggio ai muri dei ricoveri degli animali o soprastanti ad essi e di cui all'art.72:

e) l'esonero dall'installazione dell'energia elettrica e di cui all'art. 56.

Art. 21 - Modelli amministrativi.

L'Amministrazione Comunale al fine di facilitare lo svolgimento degli atti di cui al presente regolamento, potrà predisporre i modelli stampati per richiesta di licenza di costruzione, dei punti fissi di linea, di livello e fognature, dei verbali di constatazione, di occupazione del suolo pubblico, sopraluoghi, autorizzazioni, per la denuncia di ultimazione dei lavori ecc.

Art. 22 - Notificazioni del Sindaco.

Tutte le notificazioni al titolare della licenza ed all'assuntore dei lavori saranno effettuate al domicilio eletto nella domanda di autorizzazione di cui all'art. 6 e nella dichiarazione di accettazione di cui all'art. 15.

Art. 23 - Esecuzioni d'ufficio.

Il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del contravventore:

a) della demolizione dei lavori eseguiti senza licenza o proseguiti dopo l'ordine di sospensione di cui all'art. 19;
b) dei lavori, ivi comprese le eventuali demolizioni, notificati a scioglimento della riserva formulata nell'ordine di sospensione di cui all'art. 19;
c) dei lavori, ivi comprese le eventuali demolizioni, notificati nel diniego del certificato d'uso di cui all'art. 18;
d) dei lavori e provvedimenti atti ad impedire l'uso dell'opera alla quale è stato negato il certificato d'uso di cui all'art. 18;
e) delle cautele necessarie nel caso di interruzione di lavori, di cui all'art. 15;
f) del ripristino delle cose oggetto delle servitù pubbliche di cui all'art . 24, distrutte o danneggiate per fatti imputabili al proprietario:
g) della riproduzione del numero civico di cui all'art. 24;
h) della rimozione di medaglioni, stemmi, lapidi, memprie, statue ed altre opere d'arte, insegne, cartelli, iscrizioni, oggetti, tende eseguite senza autorizzazione o senza osservanza delle prescrizioni di cui agli artt. 53-54 e 55;
i) del restauro e riparazioni necessarie per eliminare inconvenienti

zi pubblici, che siano in contrasto con il presente regolamento o in condizioni di decadenza di cui all'art. 28;

l) di coloriture ai prospetti ed alle fronti degli edifici visibili da vie o spazi pubblici a modifica di coloriture che offendono l'estetica e il decoro civico di cui all'art. 48;

m) di lavori di riduzione in conformità del presente regolamento delle opere di cui all'art. 95;

n) della demolizione di edifici dichiarati antiigienici di cui all'art. 100;

o- dei lavori di riduzione in conformità del presente regolamento delle unità immobiliari dichiarate antiigieniche e di cui all'art. 100;

p- dei lavori di consolidamento o demolizione dell'edificio o parte di esso che minaccia rovina e di cui all'art. 27;

Prima di procedere alla esecuzione d'ufficio, il Sindaco dovrà diffidare il contravventore assegnandogi un congruo termine per provvedervi direttamente.

Qualora il contravventore sia ignoto, sarà proceduto nei riguardi del proprietario dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata.

Trascorso il termine assegnato senza che i lavori siano stati eseguiti, il Sindaco potrà procedere alla esecuzione d'ufficio dei lavori, con l'osservanza delle norme di legge.

La nota delle spese è resa esecutoria dal Prefetto, sentito l'interessato, ed è rimessa all'Esattore che ne fa la riscossione nelle forme e con i privilegi fiscali determinati dalle leggi.

Bono fatte salve in ogni caso le facoltà riconosciute al Sindaco, dall'art. 153 della Legge Comunale e Provinciale 4.2.1915 n. 148 e successive modificazioni, dall'art. 55 della Legge Comunale e Provinciale 3.3.1934 n. 383 e successive modificazioni, dagli artt. 76 e 378 della legge sui Lavori Pubblici 20.3.1865 n. 2248 e successive modificazioni.

Art. 24 - Servitù pubbliche.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare e mantenere, alle fronti degli edifici di qualunque natura essi siano, a sua cura e spese, previo avviso degli interessati:

a) tabelle indicanti il nome di vie od altri spazi pubblici;
b) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità ed alla sicurezza pubblica;
c) numeri civici;
d) piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche di tracciamento e di idranti;
e) mensole, ganci, tubi per illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvistatori elettrici stradali e loro accessori;
f) lapidi e fregi decorativi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri od eventi storici della vita nazionale o cittadina;
g) quant'altro di pubblica utilità.

I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono state collocate le cose che furono oggetto della servitù di cui sopra, non potranno né rimuoverle , né sottrarle alla pubblica vista; qualora vengano distrutte o danneggiate per fatti imputabili ai proprietari stessi, essi sono tenuti a ripristinarli immediatamente.

Se fosse necessario ricoprire le targhe con insegne, esse potranno essere spostate a spese del richiedente, e dietro indicazione dell'ufficio Tecnico Comunale.

Il proprietario è inoltre tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile e secondo le precise norme che verranno impartite dall' Autorità Comunale sulle tabelle o mostre applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parte della parete destinata alla targhetta del numero civico.

Nel caso di riattamento o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza al Sindaco, il quale prescriverà i provvedimenti del caso.

Il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino, qualora durante l'esecuzione dei lavori ne fosse necessaria la rimozione.

Art. 25 - Occupazione del suolo e del sottosuolo pubblici.

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo ed il

sottosuolo pubblico senza preventiva autorizzazione del Sindaco, che la potrà concedere, sentito il parere della Commissione Edilizia, quando non ne derivi pregiudizio al decoro della zona ed all'igiene e purchè lo consentano le condizioni della proprietà confinante e le esigenze della viabilità, per:

a) costruzioni in genere, di qualsiasi natura e per qualsiasi destinazione, che debbano sorgere interamente o parzialmente sul suolo o sottosuolo pubblico;
b) creazione di sporgenze o balconi, sia aperti che chiusi;
c) intercapedini coperte sotto il suolo stradale;
d) aperture al livello del suolo per arieggiare gli scantinati:
e) pese pubbliche;
f) impianti per servizi pubblici di trasporto;
g) canalizzazioni idriche, elettriche, del gas o simili.

Nel relativo atto di concessione, da rilasciarsi secondo le forme stabilite dalla Legge, il Sindaco può fissare il canone annuo o una tantum che il concessionario deve versare al Comune, nonchè la modalità e le prescrizioni che deve osservare sia nella esecuzione dei lavori, che durante il periodo di concessione.

La concessione è subordinata al pagamento del canone stabilito, salvo che si tratti di sporgenze aventi semplice scopo decorativo e non siano in alcun modo utilizzate.

La domanda dovrà specificare le ragioni della richiesta, la superficie che si richiede di occupare, i lavori che si intendono eseguire; alla domanda dovranno allegarsi una planimetria nella quale sia dettagliatamente indicato lo spazio che si richiede di occupare con tutti gli elementi atti ad individuare l'esatta ubicazione, nonchè tutti i disegni in opportuna scala e dettagliatamente quotati, delle opere che si intendono eseguire.

Questi ultimi potranno essere presentati dopo che l'amministrazione comunale abbia espresso parere favorevole di massima alla concessione.

Analogamente e con la medesima procedura, potrà essere richiesta al Sindaco l'occupazione temporanea del suolo pubblico.

In tal caso, il Sindaco, qualora ritenga di concederla, nel rilasciare la licenza, stabilirà, oltre le norme e le prescrizioni da osservare, il canone di uso e la cauzione a garanzia per gli eventuali lavori di ripristino che potessero rendersi necessari, nonchè il periodo di durata dell'occupazione stessa.

Qualora fosse necessario prolungare il termine stabilito

nella licenza, il titolare della medesima deve presentare almeno dieci giorni prima della loro scadenza una nuova domanda, senza alcuna documentazione, indicando la possibile durata della ulteriore occupazione ed ottenere nuova licenza.

Venute a mancare le ragioni che hanno motivato l'autorizzazione dell'occupazione temporanea o scaduto il termine stabilito nella licenza senza che ne sia stato richiesto il rinnovo, il titolare della licenza deve sgomberare senza indugio il suolo e lo spazio occupato, ripristinando l'area oggetto della concessione allo stato immediatamente precedente l'autorizzazione.

Il Comune ha sempre la facoltà, senza corrispondere alcun compenso al titolare della licenza, ma senza pregiudizio delle eventuali esigenze del titolare medesimo, di servirsi degli assiti realizzati su suolo pubblico, per adibirli alla pubblicità; è però riservato al titolare della licenza di apporvi, senza corrispondere alcun compenso al Comune, avvisi ed insegne che riguardino la costruzione medesima, con un massimo di un quinto della superficie esterna dell'assito e nei punti che saranno indicati dal Comune.

Art. 26 - passi carrabili.

E' vietato trabsitare sui parciapiedi con veicoli a traino animale o meccanico.

Per il loro attraversamento allo scopo di ehtrare negli stabili o uscirne, deve essere richiesta al Sindaco la costruzione di apposito passo carrabile, che potrà essere concesso con l'osservanza delle norme e delle modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico.

Il richiedente ha l'obbligo di ripristinare il suolo pubblico in modo da renderlo idoneo a sopportare il traffico che il richiedente stesso vi deve svolgere.

Art. 27 - Manomissione del suolo stradale.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di vie o spazi pubblici, senza autorizzazione del Sindaco per qualunque ragione ed in particolare per:

a) piantare pali;

b) immettere o restaurare condutture nel sottosuolo;

c) costruire fogne.

Nell'esecuzione dei lavori dovranno essere osservate le particolari norme che saranno impartite nell'atto di autorizzazione.

della relativa tassa ed al deposito di una cauzione da effettuarsi nella Tesoreria Comunale, sulla quale il Comune si rivarrà delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dall'interessato.

Il restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi e di altri manufatti alterati dal titolare dell'autorizzazione è eseguito dal Comune a spese del titolare stesso; tuttavia il Comune potrà demandare l'esecuzione di detti lavori al titolare dell'autorizzazione.

Art. 28 - Edifici pericolanti.

Quando un edificio, o una parte di esso, minacci pericolo, il proprietario e gli inquilini hanno l'obbligo di darne immediata comunicazione al Sindaco e nei casi di urgenza, eseguire un immediato puntellamento e prendere tutti gli altri provvedimenti necessari.

Il Sindaco, ricevuta notizia che un edificio o parte di esso presenta pericolo, o che un lavoro è condotto in modo da destare preoccupazione nei riguardi della pubblica incolumità, qualora la denuncia sia presentata da privati, prima di esplicare le relative indagini, potrà richiedere che essa sia corredata da una relazione stesa da tecnico idoneo.

Se dalle relative constatazioni accerterà il fatto, potrà ingiungere al proprietario di provvedere alle opere di consolidamento ed eventualmente allo sgombro ed alla demolizione dell'edificio, o della parte di esso, che minaccia rovina assegnando un congruo termine

Art. 29 - Obbligo di manutenzione.

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici, sia nel loro insieme che in ogni parte, in buone condizioni di efficienza, di stabilità e decoro; essi dovranno tempestivamente provvedere nel modo più appropriato al normale mantenimento, a quello straordinario ed agli eventuali reatauri ogni volta che se ne manifesti la necessità.

In particolare sono obbligati a mantenere in buono stato sia i prospetti che le fronti interne visibili da vie o spazi pubblici, muri di cinta e recinzioni in genere, con particolare riguardo agli intonaci, agli infissi ed affissi, alle tinteggiature e verniciature.

Sono obbligati inoltre a togliere tempestivamente qualunque iscrizione od imbrattamento che arbitrariamente sia stato fatto, anche se da terzi.

Art. 30 - Rinvenimento di opere di interesse archeologico, storico, artistico.

ti da parte di chiunque esegua scoperte di presumibile interesse scientifico (paleontologico, archeologico, storico, artistico, ecc...), il titolare della licenza, il direttore dei lavori e lo assuntore dei lavori, sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i rinvenimenti di cui sopra che si verificassero nel corso dei lavori.

Il Sindaco potrà disporre i provvedimenti che riterrà utili in conseguenza di tali scoperte, in attesa dell'intervento delle autorità competenti.

Il titolare della licenza e l'assuntore dei lavori sono tenuti ad osservare tutti i provvedimenti presi dal Sindaco.

Art. 31 - Tutela delle bellezze naturali.

Nelle zone soggette a vincolo per le tutele delle bellezze naturali, devono essere osservate le norme relative a detto vincolo; oltre quello del presente regolamento.

Art. 32 - Opere di interesse pubblico, monumentale ed ambientale.

Per i fabbricati, le ville od altre opere aventi carattere storico, artistico od ambientale, e per i quali sia intervenuta la notificazione di cui all'art. 5 della legge 20.6.1909 n. 364, l'esecuzione dei lavori, tanto nell'interno quanto all'esterno che modifichino la disposizione di parti di essi o ne alterino la forma, le linee architettoniche o le parti ornamentali, quali nuove costruzioni, sopraelevazioni, chiusure o spostamenti di vani, variazioni di cornici o di altre membrature architettoniche, nuove tinteggiature e simili, è subordinata all'osservanza delle disposizioni della legge 1.6.1939 n. 1089, avuto anche riguardo all'interesse riflesso nei rapporti dei prossimi edifici monumentali o del paesaggio.

L'esecuzione di tali opere deve essere autorizzata dal Sindaco e dal Ministero della Pubblica Istruzione.

Le domande di autorizzazione debbono essere corredate dai tipi particolareggiati di tutte le opere da eseguire per il restauro e per le nuove costruzioni.

Tutto ciò che costituisce o completa la decorazione architettonica degli edifici di cui al presente articolo, tanto all'esterno quanto all'interno, come colonne, pilastri, (anche se non necessari alla statica), mostre di porte o finestre, cancelli, edicole, camini, rivestimenti marmorei, pitture murali, graffiti, sculture in alto e basso rilievo, nonchè statue, busti, vasi, urne od altro, facenti

parte dell'architettura dell'edificio, si intende far parte integrante dell'edificio stesso e non può essere asportato od in qualsiasi maniera modificato senza preventiva autorizzazione del Sindaco e della Soprintendenza ai Monumenti.

A tale vincolo sono soggetti anche i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti ed altra qualsiasi opera di carattere monumentale o storico o che abbia altrimenti forma di bellezza,esposta datempo alla visita del pubblico, anche se infissa od aderente ad edifici non contemplati nel presente articolo.

Nel caso di demolizioni o trasformazioni di immobili regolarmente autorizzate,il Sindaco può prescrivere che tali memorie siano conservate in luogo da determinarsi durante l'esecuzione dei lavori, e successivamente siano collocate convenientemente nel nuovo edificio od in luoghi prossimi o conservate in pubbliche raccolte.

Nel permettere demolizioni o trasformazioni di immobili, che abbiano qualche pregio artistico e storico, il Sindaco può imporre speciali condizioni, vigilare sulla esecuzione delle opere ed effettuare tutti i rilievi e calchi che riterrà opportuni nell'interesse della storia e dell'arte.

Indipendentemente dall'avvenuta autorizzazione e dalle prescrizioni ricevute, il proprietario e l'assuntore dei lavori hanno l'obbligo di chiedere alle Autorità competenti, le precauzioni da osservare per la salvaguardia delle opere medesime.

Art. 33 - Chioschi.

I chioschi di ogni specie da collocarsi sia sul suolo pubblico che privato, non potranno essere permessi quando ostacolino la circolazione e siano contrari al pubblico decoro.

Art. 34 - Altezza degli edifici in rapporto alla strada.

Assunto un sistema di assi cartesiani, di cui l'asse delle ordinate sia la verticale condotta per la mezzeria del fronte stradale del lotto, e l'asse delle ascisse sia l'orizzontale in corrispondenza dell'intersezione della detta verticale con il marciapiede, ed in mancanza con il suolo stradale, rialzato di cm. dieci, il profilo prospidente la strada di ogni sezione dell'edificio normale alla medesima, sia che trattasi di edifici di nuova costruzione, che da rialzare o ampliare, dovrà essere contenuto nell'inclinata avente per ascisse la larghezza stradale, valutata con le modalità di cui all'art. 48 e per ordinata una volta l'ascisse stessa.

Entro detta inclinata dovranno essere compresi i parapetti pieni e gli abbaini di soffitte quando complessivamente occupino più di un terzo della lunghezza del fronte stradale del lotto, i cornicioni, le eventuali costruzioni in arretrato (piani attici), nonchè quando siano consentite dalla larghezza stradale e con le limitazioni di cui all'art. 49, le costruzioni in aggetto che hanno per scopo di aumentare le dimensioni dei vani utili di abitazione, delle cucine, dei bagni, latrine, ecc. i balconi coperti e chiusi da pareti od affissi (bow-Windows) le pensiline, le tettoie.-

Non saranno invece compresi i balconi aperti frontalmente e le gronde, con le limitazioni di cui all'art. 49 nonchè gli elementi decorativi a giorno ed i torrini delle scale, degli ascensori e dei serbatoi dell'acqua.

Per strade aventi larghezza minore di metri dieci, sarà consentito di raggiungere, a filo strada, un'altezza maggiore di quella che sarebbe consentita dall'inclinata di cui sopra e cioè:
a) per le strade larghe fino a metri sette : altezza metri 8,50;
b) per le strade larghe fino a metri dieci: altezza metri 12.

Le eventuali maggiori altezze, dovranno invece essere contenute nella inclinata come sopra determinata.

Se il profilo longitudinale della strada è in pendenza, le altezze riferite all'asse delle ascisse per l'estremo a valle del fronte stradale del lotto, non dovranno essere superiori a metri 1,50 le stesse altezze riferite all'asse delle ascisse per la mezzeria; qualora la pendenza della strada e la lunghezza del fronte del lotto fossero tali che ne derivi un dislivello di metri 1,50 il fronte potrà essere suddiviso in sezioni tali che la suddetta norma pos-

Per i lotti compresi fra due strade di ineguali livello o larghezza, il profilo delle sezioni normali alla strada dovranno essere contenuti nelle inclinate corrispondenti al livello ed alla larghezza della relativa strada.

Quando però la distanza massima fra le due strade non supera metri quindici, il profilo della facciata verso la strada più bassa o più stretta, potrà essere contenuta nell'inclinata che abbia per larghezza convenzionale la media delle larghezze delle due strade.

Quando un lotto sia in angolo di due strade aventi livelli e larghezze diverse, oppure sorga a cavaliere della divisione tra due tronchi di strada contigui e di differente livello o larghezza, il fronte dell'edificio da costruire o da rialzare o modificare, potrà proseguire nella via più bassa o più stretta con le altezze corrispondenti alla strada più elevata o più larga, però con una estensione limitata ad un massimo di metri 12,50.

Nel caso che all'angolo delle due strade sia progettato e concesso uno smusso o una rientranza, i metri 12;50 si conteranno dall'angolo, e cioè come se lo smusso o la rientranza non esistessero.

Se il proprietario di un'area o di un edificio ha costituito una servitù di non edificare per tutta la fronte dell'immobile sopra una zona dell'area dal lato opposto a confine della strada, la ascisse potrà essere aumentata della profondità di detta zona.

La servitù deve essere costituita in modo da non poter essere estinta, rinunciata o modificata senza il consenso dell'Autorità Comunale.

Analogamente, ed in tal caso senza che sia necessaria alcuna costituzione di servitù, l'ascissa potrà essere aumentata dall'eventuale minimo arretramento che le prescrizioni di zona stabiliscano sul fronte opposto a confine della strada.

Art. 35- Altezza massima e minima della zona.

Qualunque sia l'altezza che potrebbe essere raggiunta in rapporto alla strada ed ai cortili, non potrà essere superata l'altezza massima ammessa per la zona nella quale è ubicato il lotto da edificare o l'edificio da rialzare od ampliare.

Le altezze saranno misurate dal piano di riferimento di cui all'art. 36 fino all'imposta della copertura alla quota più alta.

Qualora la copertura alla quota più alta sia realizzata a

terrazza ed il parapetto verso strada sia pieno ed occupi complessivamente più di un terzo della fronte stradale del lotto, l'altezza sarà misurata fino alla copertina di detto parapetto.

Analogamente quando siano realizzati degli abbaini prospicienti la strada che occupino complessivamente più di un terzo della fronte stradale del lotto, l'altezza sarà misurata fino all'intersezione della imposta della copertura dell'abbaino con il manto della copertura di cui fa parte.

Non sono considerate nell'altezza massima i parapetti pieni prospicienti i cortili ed i passaggi laterali, nonchè le pensiline e le tettoie sulla terrazza di copertura dell'edificio, purchè l'estradosso del loro colmo non superi più di metri 2,80 l'altezza massima, misurata come sopra; non saranno altresì considerati gli elementi decorativi a giorno ed i torrini delle scale e degli ascensori.

Art. 36 - Piano di riferimento.

E' il piano orizzontale corrispondente all'intersezione della verticale condotta per la mezzeria del fronte stradale del lotto col retro marciapiede, ed in mancanza di questo, con il suolo stradale rialzato di cm. dieci.

Per i lotti edificabili aventi il piano di campagna in pendenza o terrazzato, anche se artificialmente, che siano a monte della strada o comunque a livello più alto di questa, se l'edificio sarà realizzato in arretrato rispetto all'allineamento stradale, sarà fatto riferimento al piano marciapiede di rigiro all'edificio, alla quota più bassa, anzichè al piano come sopra determinato, purchè lo arretramento non sia inferiore alla larghezza della strada prospiciente il fronte od al doppio dell'arretramento minimo di zona se prescritto.

Per i lotti a valle della strada o comunque a livello più basso di questa, sarà fatto riferimento al piano del marciapiede di rigiro all'edificio, alla quota più alta, qualunque sia l'arretramento dell'edificio, purchè detto piano non sia a quota superiore di quello che si avrebbe se l'edificio fosse a filo stradale.

Quando un edificio prospetti su due o più strade di ineguale livello, sarà determinato il piano di riferimento corrispondente a ciascun fronte e sarà assunto quello alla quota più alta purchè la differenza con quello alla quota più bassa non superi metri tre; altrimenti esso sarà abbassato di una misura pari alla eccedenza ol-

Nei terrazzamenti artificiali, i muri si sostegno non potranno superare l'altezza di metri 3, misurata come per le fronti degli edifici.

La maggiore altezza oltre i metri 3,00 andrà in diminuzione ne dell'altezza dell'edificio.

Art. 37 - Determinazione della larghezza stradale.

Per l'applicazione delle norme di cui agli artt. 34 e 35 per la larghezza della strada sarà assunta la media delle larghezze stradali all'inizio ed al termine del fronte verso strada dell'area pertinente l'edificio costruendo o da rialzare o modificare, misurate perpendicolarmente al detto fronte stradale, comprendendo in dette misure la larghezza degli eventuali marciapiedi.

Per le strade esistenti dette misure saranno rilevate sul posto, mentre per quelle da realizzare daranno stabilite dal P. di F., dai piani particolareggiati o dai piani di lottizzazione.

Qualora il fronte stradale dell'edificio sia suddiviso in sezioni, potrà assumersi la media delle larghezze all'inizio ed al termine di ciascuna sezione.

Qualora il fronte stradale dell'area sia in corrispondenza della confluenza di due o più vie, si considererà la strada ideale delimitata dalle congiungenti gli spigoli che determinano le confluenze stesse.

Nel caso che il fronte stradale dell'area pur essendo in corrispondenza della confluenza di due o più vie, sia prospiciente una piazza, per larghezza della strada nel tratto di fronte corrispondente alla piazza, sarà assunta la larghezza della piazza stessa.

Nel caso che un edificio sorga all'angolo di due vie o di una via e di una piazza e sia progettato e concesso uno smusso o una rientranza, la larghezza stradale verrà determinata come se lo smusso e la rientranza non esistessero; qualora invece lo smusso fosse determinato dagli allineamenti stradali, sarà considerata la larghezza stradale pertinente a ciascun tratto del lotto.

Art. 38- Aggetti e sporgenze degli edifici.

a) Le finestre aventi il davanzale ad altezza inferiore a m.2,80 se la via o piazza è munita di marciapiede e m. 4,50 se ne è priva, e le chiusure delle botteghe o delle porte, non dovranno aprirsi all'esterno e dar luogo ad alcun risvolto od ingombro, quando venissero a sporgere dal filo dell'allineamente stradale. Quando

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

b) I cornicioni di coronamento e le gronde dei tetti comprese le docce, non potranno avere una sporgenza che superi i m. 1,20 dal filo dell'allineamento stradale, fatta eccezione per le gronde alla fiorentina per le quali deciderà la Commissione Edilizia.

c) I lampioni e le lampade fisse nelle vie o piazze, non dovranno essere collocate ad altezze inferiori a m. 3,50 se contenute entro 30 cm. all'interno del filo marciapiede e m. 4,50 se altrimenti. Sotto i portici potranno essere collocati a metri 2,20. Le lampade e le lanterne mobili dovranno essere collocate ad altezza non inferiore a m. 2,20 e dovranno essere rimosse appena spente o rialzate alle altezze prescritte per i lampioni e le lampade fisse.

d) Le decorazioni e gli aggetti degli edifici, compresi entro l'altezza di m. 2,80 non potranno sporgere più di cm. 10 oltre il filo dell'allineamente stradale, mentre nell'altezza superiore potranno sporgere cm. 20.
Il rivestimento nello zoccolo in pietra naturale od artificiale od altri materiali idonei, non dovrà sporgere oltre cm. 5.
I terrazzini, le pensiline, le tettoie, i balconi scoperti o coperti e circondati da pareti (bow - Windows) semplici o multipli, sporgenti dal filo dell'allineamento stradale oltre cm. 20 saranno consentiti solamente nelle piazze o nelle strade larghe almeno m. 10 e potranno sporgersi dal filo dell'allineamento stradale di una misura pari ad 1/10 della larghezza stradale, mentre le costruzioni in aggetto che hanno lo scopo di aumentare le dimensioni utili dei vani di abitazione, cucine, bagni ecc., non potranno sporgere più di 1/15.

In ogni caso la sporgenza massima ammissibile per le pensiline e le tettoie non potrà superare i m. 2,50 mentre per gli altri aggetti non potrà superare i m. 1,50. Inoltre la lunghezza delle costruzioni in aggetto aventi lo scopo di aumentare le dimensioni utili dei vani, non potrà superare complessivamente, in ciascun piano, i 2/3 della lunghezza del fronte stradale dell'area disponibile relativa al costruendo edificio.

Gli aggetti ecdedenti i cm. 20 non potranno essere realizzati ad altezze inferiori ai m. 3,50 se la via o la piazza è munita di marciapiede e l'aggetto è contenuto entro il limite di cm. 30

all'interno del filo marciapiede; altrimenti dovrà essere non minore di m. 4,50.

Qualora l'aggetto non sporga neppure in parte dal filo dell'allineamento stradale, la minima altezza potrà essere ridotta a m. 2,20.

Le tettoie e le pensiline dovranno essere collocate in modo da non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori dei nomi delle vie o piazze o quant'altro di interesse pubblico, ed essere munite di apposito condotto per lo scarico delle acque piovane, opportunamente incassato; se hanno coperture a vetri dovranno essere del tipo retinato o altro tipo equivalente.

Il Sindaco stabilirà caso per caso le prescrizioni per qualità e natura dei materiali in relazione all'architettura degli edifici, e per la forma, la sporgenza ed ogni altro particolare.

Quando le tettoie o pensiline occupino anche solo parzialmente il suolo pubblico, la licenza sarà sempre revocabile, anche se esse sono realizzate con strutture permanenti.

e) Le tende sporgenti dal filo dell'allineamento stradale saranno consentite solo nelle piazze o nelle strade larghe almeno m.6.

Nelle piazze o strade munite di marciapiede le tende, loro appendici e loro meccanismi non potranno essere poste ad altezza inferiore a m. 2,20 né superare il limite di cm. 30 all'interno del filo marciapiede.

Sono vietate le appendici verticali, anche in tela o guarnizioni di frangia che scendono sotto m. 2,20 salvo casi speciali in cui una minore altezza non nuoda al decoro della località ed al libero transito.

Nelle vie o piazze prive di marciapiede, le tende sporgenti saranno di regola vietate, salvo casi particolari e prescrizioni che saranno determinate di volta in volta, a meno che non siano osservate le stesse norme stabilite per le pensiline o tettoie.

Ove nulla osti nei rapporti della luce e della aereazione dei piani ammezzati, può essere rilasciata l'autorizzazione di porre tende verticali nel vano delle arcate o degli intercolunni dei portici.

In tal caso le tende debbono essere uguali per materia, forma, colore e decorazione ed avere i meccanismi per l'innalzamento e l'abbassamento che dovranno essere approvati dal Sindaco.

Per gli immobili di interesse archeologico, o storico-arti

stico, il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al nulla osta della competente Soprintendenza ai Monumenti.

L'autorizzazione di apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando esse non siano mantenute pulite ed in buono stato o quando vengano ad impedire il libero trahsito ovvero impediscano la veduta in danno dei vicini.

f) Tutte le altezze di cui alle precedenti lettere vanno misurate in corrispondenza del punto più basso degli aggetti, mensole, ricaschi, tende, lampioni, lampade, ecc. dove la strada si trova alla quota più elevata, in corrispondenza del retro marciapiede se esistente ed in sua mancanza in corrispondenza dell'intersezione del piano stradale con il fronte dell'edificio.

g) tutte le suddette norme valgono tanto per le vie o piazze pubbliche quanto per quelle private.

h) La possibilità di costruire balconi, aggetti, tende, ecc. aggettanti su spazi pubblici non costituisce un obbligo per l'amministrazione Comunale, bensì una concessione facoltativa compensabile con una tassa di occupazione di area o volume pubblico.

Art. 39 - Edifici con fronte totalmente o parzialmente arretrato.

Salvo diverse norme stabilite nelle prescrizioni di zona, ogni edificio potrà essere costruito in arretrato dal filo stradale, purchè:

a) l'arretramento non sia inferiore a metri 3,00;

b) il fronte che viene arretrato non sia inferiore a m. 12;00 comprendendo in detta misura gli eventuali arretramenti dai confini laterali (passaggi laterali o zone di distacco);

c) venga assicurata la decorazione delle eventuali pareti cieche prospettanti la zona arretrata.

Il fronte stradale dell'edificio arretrato dovrà essere generalmente parallelo all'allineamento stradale, ma potrà anche non esserlo, quando ciò sia giustificato da ragioni architettoniche o dalla planimetria del lotto edificabile; in tal caso l'arretramento di m. 3,00 o quello maggiore stabilito dalle prescrizioni di zona, sarà misurato in corrispondenza del punto più vicino dal filo stradale.

Art. 40 - Cortili.

Si definiscono:

a) cortili chiusi: gli spazi interni completamente o parzialmente cir

condati dai muri, esistenti o potenziali; anche se detti muri appartengono a proprietari diversi ;

b) cortili aperti: quelli che sono collegati con la strada direttamente o a mezzo di un passaggio laterale corrispondente ai requisiti di cui all'art. 42, anche se di altro proprietario, purchè convenzionato con l'osservanza delle norme di cui all'art. 44.

Sia negli edifici di nuova costruzione che in quelli da sopraelevare od ampliare, i cortili dovranno corrispondere ai seguenti requisiti:

1) - Nessun lato del cortile dovrà essere minore di m. 6.

2) - L'altezza di ciascun muro costituente parzialmente o totalmente uno dei lati del cortile, quando in esso o in quello opposto si aprono finestre di vani abitabili, non potrà superare il doppio della distanza orizzontale della mezzeria del muro considerato da quella del muro opposto.

Qualora il muro abbia andamento planimetricamente spezzato, la suddetta norma si applica a ciascun tratto.

3) - Ai fini del computo della distanza di cui al n. 2, si prescinderà dall'eventuale esistenza di balconi o altre sporgenze in aggetto, purchè il parapetto sia a giorno e l'aggetto non superi m. 1,50; in ogni altro caso ed in particolare quando gli aggetti siano coperti e chiusi da pareti ed infissi (bow-windows) o abbiano lo scopo di aumentare le dimensioni dei vani utili di abitazione, delle cucine, dei bagni, latrine, corridoi ecc., le superfici verticali in corrispondenza del perimetro esterno degli aggetti massimi, saranno da considerarsi come pareti; in tale caso inoltre la superficie sottostante l'aggetto non sarà considerata ai fini della determinazione della superficie minima del cortile di cui al n. 4.

4) - L'area minima utile complessiva del cortile non dovrà essere minore di 1/5 della somma delle superficie di tutte le pareti prospettanti il cortile, senza detrazione dei vuoti delle luci che si aprono nei muri stessi.

Detta norma sarà applicata qualunque sia la forma del cortile.

Non saranno portate in conto né l'area dei passaggi laterali né le superfici delle pareti prospettanti sui medesimi.

La misura dell'area dei cortili deve intendersi netta da quella delle proiezioni orizzontali in genere, compresi i balla

toi, i balconi, le gronde, eccedenti complessivamente il ventesimo dell'area totale del cortile stesso.

5) - La distanza orizzontale della mezzeria di ciascuna finestra o portafinestra di vano abitabile dal muro opposto o dal piede della scarpa di terreni in pendenza o terrazzati, non dovrà essere inferiore a m. 8,00.

6) - Le gronde prospicienti il cprtile non potranno sporgere oltre m. 1,00.

7) - L'altezza di ciascun muro, sia per la determinazione della quota altimetrica raggiungibile di cui al n. 2, che per la determinazione della sua perficie ai fini del calcolo della superficie utile del cortile di cui al n. 4, sarà misurata dal più basso fra i davanzali e le soglie delle finestre o portafinestre dei vani abitabili che prospettano sul cortile, fino al piano di posa della rispettiva copertura, o alla maggiore altezza raggiunta dagli abbaini di soffitte, dai torrini degli ascensori, delle scale e dei serbatoi dell'aqua, quando complessivamente occupino più di 1/5 della lunghezza del muro considerato, o dalla copertina dei parapetti pieni, qualunque sia la loro lunghezza. Nel caso di cortili coperti le altezze di cui sopra saranno riferite al più basso tra i davanzali o le soglie superiori alla copertura stessa.

8) - Le rientranze dei cortili saranno ammesse quando la profondità non superi la metà del lato aperto sul cortile; altrimenti esse verranno equiparate alle chiostrine e dovranno perciò rispondere alle norme fissate per le medesime, sia agli effetti delle dimensioni che degli ambienti che vi possono prospettare.

9) - I balconi in nicchia, sui quali si aprono finestre o portafinestre dei vani abitabili, saranno ammessi purchè la profondità non sia superiore a m. 2,50 e la larghezza sia almeno il doppio della profondità, con un minimo di m. 2,00; l'altezza non dovrà essere inferiore a m. 2,50,

10)- Qualora l'intero cortile sia diviso in sezioni, ciadcuna delle quali sia a quota diversa, sia per andamento naturale del terreno sia per realizzazione di cortili pensili, il dimensionamento delle altezze e delle superfici, potrà avvenire separatamente per ciascuna sezione,

11)- Eventuali pensiline o tettoie soprastanti terrazze praticabili, saranno conteggiate nel computo dell'altezza raggiungibile e

delle superfici delle pareti.

12)- Qualora l'altezza che si vuole raggiungere superi quella realizzabile con l'applicazione delle norme precedenti, la maggiore altezza potrà essere realizzata mediante uno o più arretramenti, purchè ciascun arretramento non sia minore di 1/2 della differenza tra l'altezza che si vuole raggiungere e quella che sarebbe altrimenti realizzabile.

Ai fini del computo di cui al n. 4 dovranno essere comprese anche le pareti realizzate in arretramento; l'altezza totale e le superfici delle pareti saranno anche in tal caso misurate con gli stessi criteri di cui al n. 7.

13)- La superficie utile del cortile di cui al n. 4 dovrà essere preferibilmente realizzata alla quota del più basso tra i davanzali e le soglie delle finestre o portafinestre di vani abitabili che prospettano sul cortile, anche se esistono uno o più piani arretrati: tuttavia in tal caso, le supercici scoperte che vengano a crearsi conseguentemente agli arretramenti, potranno contribuire alla costituzione della superficie minima del cortile utile, purchè:

a) la profondità dell'arretramento non superi la metà della lunghezza del lato arretrato;

b) la superficie del cortile prima del successivo incremento corrisponda ai requisiti di cui ai nn. 7 e 13, non considerando le pareti che determinano l'incremento stesso con il loro arretramento.

14)- Nel caso di cortili coperti il piano di copertura dovrà essere impostato e realizzato in modo da consentire un'adeguata illuminazione e ventilazione naturale dei locali sottostanti la copertura stessa; inoltre il colmo della copertura né alcuna sua sovrastruttura potrà superare il più basso dei davanzali delle finestre, né l'altezza di cm. 60 sulla soglia delle portefinestre superiori alla copertura stessa e prospicienti il cortile.

I locali così ricavati sotto la copertura o che da questa prendano aria e luce, potranno essere adibiti esclusivamente ad abitazione temporanea e dovranno avere l'altezza richiesta per la loro destinazione; eventuali lucernari non saranno presi in cpnsiderazione nel proporzionamento dei cortili.

In particolari casi di destinazione potrà essere consentita la ventilazione meccanica e l'illuminazione artificiale, e comun-

que in tutti quei casi in cui ciò è consentito da altri regolamenti o da leggi.

15)- Nelle zone ove sono prescritti i distacchi dai confini, anche gli edifici accessori dovranno osservare tale norma; potranno essere costruiti sul confine solo se ciò è espressamente consentito dalle prescrizioni di zona con l'osservanza delle modalità che saranno ivi fissate.

L'altezza di detti edifici non potrà superare i m. 3, 00 misurata dal marciapiede di rigiro all'edificio principale, alla quota più bassa, fino al più alto dei piani di imposta della copertura; il colmo della copertura non potrà superare di oltre cm. 70 il suddetto piano di imposta.

Saranno consentiti locali interrati o seminterrati purchè non sia superata l'altezza massima consentita.

Nelle strade ampie almeno m. 10,00 e munite di marciapiede, quando il fronte su strada di un lotto sia costituito da una scarpata, l'edificio accessorio potrà essere ricavato in corrispondenza del fronte stradale come opera di sostegno della scarpata, purché l'altezza della scarpata sia tale da contenerlo interamente.

E' vietato destinare gli edifici accessori ad uso di pollaio, conigliere e simili, fuorchè nelle zone rurali, nonché a deposito di materiali male odoranti od infiammabili, anche se gli edifici predetti non hanno carattere stabile.

Nelle zone a carattere esclusivamente residenziale, gli edifici accessori non potranno essere destinati ad uso industriale o di laboratori artigiani e di rimesse di autocarri o scuderie, che invece saranno consentiti solamente nelle zone artigianali e industriali.

Gli edifici accessori possono avere anche carattere provvisorio purchè decoroso e devono essere comunque adibiti ad usi consentiti dal regolamento di igiene e da quello di polizia urbana.

16)- Nonostante eventuali violazioni del regolamento vigente al tempo in cui furono iniziate le costruzioni circoatanti a cortili esistenti, colui che procede a costruzioni, ricostruzioni e sopraelevazioni ai margini dei cortili stessi, deve lasciare lo spazio occorrente a raggiungere le dimensioni stabilite dal presente regolamento.

Qualora peraltro la violazione risalga ad epoca inferiore ai 30 anni, le nuove opere possono essere eseguite rispettando le dimensioni che il cortile avrebbe avuto se dai precedenti proprietari fossero state osservate le norme regolamentari del tempo.

Il Sindaco in tal caso, prima dell'approvazione del progetto, comunica ai detti proprietari quali ambienti debbono in conseguenza essere dichiarati inabitabili.

17)- Eventuali nuove costruzioni all'interno dei cortili, anche se esistenti, debbono soddisfare a tutte le norme del presente regolamento, in particolare per quanto riguarda il dimensionamento dei cortili, che vengano a crearsi in conseguenza, nonchè la osservanza del rapporto di copertura e dell'indice di fabbricabilità, estesi all'intero lotto ed alle costruzioni già esistenti.

Le coperture di detti edifici debbono essere facilmente accessibili per la pulizia.

18)- I cortili non adibiti a giardino dovranno essere pavimentati e forniti di apposita fognatura per lo scolo delle aaque meteoriche.

19)- Qualunque spazio libero, anche ad uso di giardino privato, quando vi abbiano necessario prospetto locali di abitazione, e che non sia da considerarsi un passaggio laterale, sarà equiparato ai cortili, per quanto riguarda le disposizioni del presente regolamento relativo, in particolare, alle dimensioni dei cortili stessi.

Art. 41 - Chiostrine.

La costruzione di pozzi luce o chiostrine può ammettersi esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di latrine, bagni, scale, corridoi di disimpegno, esclusi sempre gli ambienti di abitazione, le cucine, le stalle, i forni e le officine emananti esalazioni nocive e moleste, e purchè non siano vietate dalle prescrizioni di zona.

Ogni chiostrina deve essere aperta in alto per la sua intera superficie.

La chiostrina dovrà essere facilmente accessibile, pavimentata e munita di apposita fognatura per lo scolo delle acque.

Le dimensioni minime delle chiostrine, anche se aperte su un

lato, non dovranno essere inferiori alle seguenti:

altezza della chiostrina	lato minimo	area
fino a m. 12	m. 3,50	mq. 13,15
da m. 12 a m. 18	m. 4,00	mq. 16,00
da m. 18 in più	m. 4,50	mq. 20,25

Dette dimensioni dovranno intendersi nette da quelle delle proiezioni orizzontali dei balconi e di qualsiasi altra sporgenza sottogronda, compresa anche la gronda per la parte eccedente cm. 20 in aggetto.

L'altezza della chiostrina è data dall'altezza del muro più alto che la determina, misurata dal più basso fra i davanzali e le soglie delle aperture che vi prospettano. La superficie utile dovrà essere realizzata con le stesse modalità previste all'art. 40,n. 19.

Nelle chiostrine non sono permesse rientranze dei perimetri, né balconi in nicchia.

Art. 42 - Pasaaggi laterali.

Nel caso di passaggi laterali che servano di comunicazione tra la strada ed un cortile regolamentare, o tra due cortili regolamentari e dai quali prendano necessariamente aria e luce locali di abitazione, anche temporanea, la larghezza di detti passaggi non deve essere inferiore a m. 3,00 misurati entro i muri che determinano il passaggio stesso, purchè la lunghezza del passaggio non superi m. 12,50.

Qualora la lunghezza sia maggiore, la larghezza non dovrà essere minore di m. 6,00; comunque la lunghezza non potrà superare m. 20,00 altrimenti il passaggio laterale dovrà essere considerato come un cortile da dimensioni con le norme dell'art. 40.

La lunghezza del passaggio laterale sarà data dalla distanza tra la strada e il cortile regolamentare, dedotto l'eventuale arretramento dalla strada stessa o tra i due cortili regolamentari.

Le dimensioni dei passaggi laterali dovranno essere nette da ogni e qualunque sporgenza od aggetto, con l'unica tolleranza della gronda, purchè non eccedente cm.40.

Art. 43 - Zone a distacco.

Si definiscono zone di distacco le aree che per le prescrizioni di zona debbono essere interposte tra i fabbricati in modo che essi resultino completamente isolati uno dall'altro; esse vengono determinate stabilendo la distanza minima delle costruzioni dai confini di proprietà

Qualora si debbano applicare i disposti dell'art. 49, si farà riferimento ai confini che resultano dalla lottizzazione. Tuttavia in tal caso gli edifici potranno essere costruiti a distanza dai confini minore di quella stabilita, purchè la distanza tra gli edifici sia pari almeno al doppio di quella stabilita per le distanze dai confini e non si abbiano pareti cieche.

Quando l'edificazione è prevista con edifici completamente distaccati uno dall'altro (anche se all'interno di ciascun edificio possono essere realizzati cortili chiusi od aperti se ciò non è vietato dalle prescrizioni di zona) con spazi liberi in collegamento tra loro e la strada, le misure riportate nelle prescrizioni di zona rappresentano i minimi che in ogni caso debbono essere ossservati, ma dovranno altresì essere osservate tutte le altre norme del presente regolamento, con particolare riferimento dagli artt. 40, 42 e 45.

Le distanze dai confini si misurano orizzontalmente, in corrispondenza delle parti di edificio più sporgenti, esclusi gli aggetti delle coperture, purchè non superiori a cm. 60.

Le fronti delle zone di distacco sulle vie pubbliche tra due edifici, debbono essere chiuse con pilastri e cancelli o muri di conta, costruiti decorosamente e con criteri architettonici unitari, anche se la zona di distacco appartenga a più proprietari.

Art. 44 - Cortili, chiostrine e passaggi laterali a confine di proprietà.

Per i cortili, le chiostrine ed i passaggi laterali da costruire sul confine di altre proprietà, dovranno essere sempre soddisfatte le condizioni stabilite nei precedenti articoli 40,41,42 indipendentemente dalla massima altezza che potrebbero raggiungere le costruzioni dei vicini sulla linea di confine, e dalla distanza dai confini che deve raggiungere il confinante o da lui già realizzata.

Solo nel caso di servitù di prospetto già acquisita, si dovrà tener conto delle murature esistenti.

Le aree dei cortili di edifici confinanti appartenenti a proprietari diversi, possono essere sommate per costituire insieme lo spazio che dovrebbe essere necessario sia per la superficie minima che per distanze, come se si trattasse di un unico cortile sul quale prospettano edifici di un unico proprietario, purchè venga conclusa tra i confinanti, a loro spese, una convenzione legale, da trascri

vere sui registri ipotecari, con intervento del Comune e tale che essa non possa essere rinunciata, né modificata, né estinta, senza il consenso dell'Autorità Comunale.

Le suddette disposizioni sono applicabili anche alle chiostrine ed ai passaggi laterali; saranno applicabili anche alle zone di distacco, purchè con le stesse modalità previste dall'art. 43 nel caso che si debbano applicare i disposti dell'art. 49.

Art. 45 - Divisione tra giardini, portili, chiostrine, passaggi laterali.

Nelle zone nelle quali è prescritto che gli edifici debbano essere realizzati a distanza dai confini o qualora sia intervenuta la convenzione tra le proprietà confinanti di cui all'art. 44, la divisione tra giardini, cortili, passaggi laterali, dovrà essere realizzata con una cancellata o rete metallica idonea dell'altezza massima di m. 2,00; la parte inferiore potrà essere realizzata con un muretto, purchè di altezza non superiore a m. 0,90.

Qualora pur dovendo gli edifici distare dal confine, sia consentita la realizzazione di piccole costruzioni di servizio in aderenza al medesimo, fermo restando le modalità di esecuzione di cui sopra, il confinante che voglia eseguire la costruzione, potrà sostituire la cancellata o la rete con un muro limitatamente alla altezza ed alla lunghezza consentita.

Nelle zone nelle quali è invece possibile realizzare gli edifici anche sul confine di proprietà la divisione potrà essere realizzata anche con un muro, dell'altezza comunque non superiore a m. 3,00 restando però in facoltà di chi ne ha interesse, rialzare tale muro solo quando costruisca sul confine e limitatamente all'altezza dell'edificio da costruire.

Le suddette altezze saranno misurate dal piano di campagna; in caso di dislivello, tra due proprietà confinanti, esse saranno misurate della parte che si trova alla quota più alta.

Nelle chiostrine, anche se resultanti da convenzione legale, non potrà essere realizzata alcuna separazione apparente.

Art. 46 - Sistemazione e recinzione delle aree scoperte.

Tanto negli edifici esistenti che in quelli di nuova costruzione, le aree scoperte fronteggianti vie o piazze sia pubbliche che private, dovranno essere recinte da un muretto dell'altezza massima di cm. 90 rivestito in pietra naturale od artificiale od altro materiale

idoneo da rivestimento, e sovrastante cancellata o rete metallica od altra recinzione decorosa e sistemata in modo da rendere visibile la vegetazione interna dall' esterno.

Anche le aree fabbricabili, quando siano a confine con il suolo pubblico, entro dodici mesi dall'entrata in vigore del presente regolamento, qualora nel frattempo non sia stata iniziata la costruzione, dovranno essere recinte sui lati confinanti con il suolo pubblico, almeno con solida rete metallica, tesa su paletti di ferro a T dell'altezza minima di m. 1,20, distanti fra loro al massimo m. 2,00; infissi su solidi muretti (intonacati e coloriti) dell'altezza non inferiore a cm. 15 dal piano marciapiede e, se il terreno da recingere è più alto, dalla quota di questo, il tutto debitamente verniciato.

Dette aree dovranno essere tenute sgombre da ogni deposito di materiale, di provviste o di altro, in perfetto ordine e pulizia, ben sistemate, possibilmente coltivate a giardino o orto o seminate a prato, secondo le caratteristiche della zona in modo da creare, sia pure provvisoriamente, piccole zone verdi.

Le aree scoperte ad eccezione dei cortili, di superficie inferiore a mq. 100 che potranno essere pavimentate, dovranno, di regola essere sistemate con aiuole e vialetti.

Inoltre dovrà curarsi che i giardini, i cortili, gli orti, le aiuole ecc. siano sistemati in modo da assicurare il convogliamento e lo smaltimento delle acque, in modo da impedire qualdiasi ristagno od impaludamento.

Art. 47 - Strade private.

Quando uno o più privati intendono aprire una strada privata od anche solamente iniziarne la costruzione, avente per scopo la destinazione alla fabbricazione laterale di almeno due edifici non aventi accesso dalla strada pubblica o da altra strada privata, già regolarmente autorizzata, devono richiedere al Sindaco l'autorizzazione, la quale potrà essere rilasciata solo dopo che il richiedente abbia stipulato con il Comune una convenzione per atto pubblico da trascrivere a spese del richiedente, con la quale:

a) si assume l'obbligo di provvedere a sua completa spesa, alla costruzione, sistemazione, manutenzione e nettezza della strada, alla sua illuminazione notturna permanente nei modi e con l'orario stabiliti per le strade pubbliche viciniori, allo scolo delle acque meteoriche e di quelle luride, allo smaltimento delle materie di

rifiuto, all'impianto dell'acqua potabile;

b) costituisce sulla medesima la servitù di pubblico passaggio ed il vincolo non aedificandi;

c) si impegna ad osservare tutte le condizioni imposte dai regolamenti e quelle che in ogni singolo caso l'Autorità Comunale ritenesse opportuno adottare;

d) esonera il Comune da ogni responsabilità per i danni derivanti alle cose ed alle persone dalla costruzione della strada, dalla sua apertura al pubblico e dall'esercizio del transito;

e) riconosce al Cpmune la facoltà di far chiudere con muro la strada medesima, quando non siano adempiute le obbligazioni stabilite nella licenza di costruzione o nella convenzione, o quando l'interesse pubblico lo esiga,salvi in ogni caso i poteri di cui all'art. 55 della Legge 3.3.1934 n. 383, ed ogni responsabilità civile o penale;

f) riconosce al Comune la facoltà, senza peraltro alcun corrispettivo, di impiantare le condutture stradali dell'acqua potabile, e successivamente di eseguire tutti i lavori necessari per le diramazioni occorrenti per la concessione agli stabili esistenti od a quelli di nuova costruzione, o per la manutenzione o per eventuali modifiche, nonchè la facoltà di staccare ed eventualmente rimuovere le condutture private già esistenti nelle strade che vengono analizzate qualora impediscano l'esecuzione dei lavori da parte del Comune, ed il proprietario non provveda allo spostamento del proprio impianto nel termine che sarà assegnato, rimanendo in tal caso di esclusiva proprietà e disponibilità dell'Amministrazione Comunale le condutture rimosse. Avvalendosi di tale facoltà il Comune non assume alcun impegno di classificare la strada come pubblica o di iscriverla nell'elenco delle strade comunali né tantomeno assume l'obbligo di fornire d' acqua gli edifici quando ciò non sia possibile per la loro quota altimetrica.

Tutte le condutture ed impianti rimarranno di proprietà completa e disponibilità del Comune; tuttavia le spese relative all'impianto iniziale ed alle diramazioni faranno carico al concessionario della strada privata, secondo le prescrizioni e tariffe previste dai regolamenti comunali con assoluto divieto per ogni concessionario,diretto od indiretto, di farsi a sua volta concedente dell'acqua ai privati od agli inquilini di stabili o quar-

g) si impegna a cedere gratuitamente al Comune il suolo e le opere stradali ed i relativi servizi a richiesta dell'Autorità Comunale, qualora per ragioni di pubblica utilità ad altro essa ritenga opportuno di iscrivere la strada nell'elenco delle strade comunali, provvedendo il Comune da allora in poi alla completa manutenzione ed a quant'altro necessario al completo funzionamento.

Il tal caso la strada dovrà essere consegnata in perfetto stato di manutenzione e perfettamente corrispondente alle norme riportate nella licenza e agli obblighi assunti con la convenzione.

Il Comune potrà richiedere al concessionario un contributo una tantum a concorso delle spese che il Comune si assume per la manutenzione e l'esercizio della strada; comunque tale contributo non potrà superare l'ammontare delle spese di esercizio di un quinquennio, ai costi vigenti alla data della richiesta di trasferimento.

Il passaggio di proprietà sarà perfezionato da un atto pubblico da trascriversi con le norme e modalità di legge, le cui spese saranno interamente a carico del Comune.

A garanzia dell' osservanza degli obblighi assunti con la convenzione di cui sopra, il concessionario dovrà depositare una congnua cauzione; tale cauzione non potrà comunque superare l'ammontare delle spese di esercizio e di manutenzione di un quinquennio, ai costi vigenti alla data della richiesta della concessione.

La cauzione potrà essere versata in titoli di stato od obbligazioni a garanzia statale.

I depositi cauzionali saranno fruttiferi a favore del concessionario; gli interessi saranno liberamente pagati ogni anno al concessionario, previo accertamento dell'osservanza dei patti contrattuali.

La garanzia potrà essere sostituita da un'ipoteca sui beni immobili (escluso il suolo pubblico) purchè idonea, o da una fidejussione bancaria.

Il deposito cauzionale verrà restituito nel caso che i proprietari frontisti si costituiscano in regolare consorzio a norma di legge, per la manutenzione ed esercizio della strada, o nel case che il suolo e le opere stradali vengano cedute al Comune; analogamente il Comune rinuncerà alla ipoteca od alla fidejussione.

nale non sia stato ottemperato anche ad un solo degli obblighi assunti con la convenzione, ed in particolare non venga provveduto alla regolare manutenzione ed illuminazione della strada ed al servizio dell'acqua potabile ove esso debba essere eseguito dal concessionario, il Comune assegnerà un congruo termine affinchè possa esservi proveduto, e trascorso il quale vi provvederà di Ufficio utilizzando la cauzione, salva la facoltà di recuperare l'eventuale maggiore somma che la cauzione non fosse stata sufficiente a coprire, dal concessionario della strada privata, in solido con tutti i frontisti e salva altresì la facoltà di richiedere la ricostituzione della cauzione, ai costi vigenti alla data di detta richiesta.

Il concessionario potrà eseguire direttamente i lavori e le opere necessarie per la realizzazione della strada e delle altre opere; tuttavia potrà richiedere che essi siano eseguiti direttamente dal Comune. In tal caso egli dovrà versare nelle casse del Comune anticipatamente, oltre alla cauzione di cui sopra, il presumibile importo necessario; l'eventuale residuo sarà restituito ad avvenuto collaudo dei lavori.

Inoltre le strade private dovranno:

a) essere coordinate alla pubblica rete stradale esistente ed al futuro sviluppo di detta rete, previsto dal P. di F. e dai Piani particolareggiati. Tale coordinamento deve aver luogo per la direzione e l'altezza del piano stradale, la fognatura, i marciapiedi e le sovrastrutture;

b) avere larghezza proporzionata agli edifici che di dovranno prospettare ed al traffico che dovrà svolgersi. Comunque detta larghezza, compresi i marciapiedi, non dovrà essere inferiore a m. 14,00 riducibili a m. 10,00 qualora si voglia costruire gli edifici in arretramento dal filo stradale o ciò sia imposto dalle prescrizioni di zona, purchè le due zone che vengono a formarsi lateralmente alla strada abbiano, ciascuna, una profondità non inferiore a m. 5,00 e siano destinate a giardino.

Qualora l'arretramento fosse da realizzarsi da una sola parte, esso non dovrà essere inferiore a m. 8,00.-

In casi particolari ed eccezionali potranno essere consentite larghezze minori, ma comunque non inferiori a m. 12,00 e 8,00 rispettivamente.

I marciapiedi dovranno avere larghezza pari ad un decimo della larghezza stradale, ma mai inferiore a m. 1,00.

Per le strade private che alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono già esistenti od in corso di esecuzione, saranno applicate le normale prescrizioni di zona, in particolare per quanto concerne l'arretramento del filo stradale.

Per le strade private, esistenti od anche semplicemente approvate, che fanno parte di una lottizzazione regolarmente approvata, si rimanda all'art. 49.

c) Avere la carreggiata massicciata e pavimentata, fiancheggiata da marciapiedi pavimentati, con bordo esterno costituito da una lista o guida di pietra, lungo la quale a ritesto con la massicciata, dovrà ricorrere la zanella di pietra che serve a guidare le acque ai relativi fognoli, ed essere munita di fogna longitudinale di convogliamento centrale, il tutto uniformato ai tipi, alle dimensioni ed ai marciapiedi adottati dal Comune nelle più recenti costruzioni, attenendosi alle norme e prescrizioni e condizioni esistenti nel capitolato di appalto per opere stradali in vigore all'epoca del rilascio della licenza ed alle disposizioni che saranno impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale, il quale avrà la facoltà di vigilare i lavori e di dare quelle disposizioni che di volta in volta riterrà del caso.

In particolare le fogne stradali dovranno;

- avere sezione ovoidale, circolare o mista e superficie secondo le speciali condizioni di luogo e di portata;
- essere costruite in calcestruzzo di cemento formato con Kg. 300 di cemento, mc. 0,800 di ghiaino e mc. 0,500 di sabbia dello spessore minimo di cm. 15, con le pareti interne intonacate con malta di cemento, liscie ed impermeabili. In casi eccezionali il Sindaco, previo parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario e della Cpmmissione edilizia, potrà autorizzare mezzi di sgombero più facili ed equivalenti;
- avere la pendenza sufficiente per la facile e pronta eliminazione dei liquami e materiali che ricevono;
- nei riadattamenti di fogne esistenti, ove non sia possibile soddisfare a tutte le condizioni precedenti, si procurerà di far concavo il fondo, di raccordarlo coi piedritti e di ridurre a perfetta impermeabilità le pareti ed il fondo stesso.

I condotti di scarico delle acque stradali saranno fatti con

tubi di gres o di terracotta verniciati internamente o con altri materiali impermeabili idonei, del diametro interno di cm. 15 posati sopra uno strato di smalto di almeno cm. 10 e ben rinfiancati pure a smalto.

Ogni caditoia stradale su cui fanno capo i condotti, sarà provvista di un pozzetto ad intercettazione idraulica del tipo adottato dal Comune.

Per l'impianto di illuminazione il concessionario dovrà attenersi alle modalità esecutive che verranno impartite dall'ufficio tecnico comunale, caso per caso .

d) avere l'innesto ed il raccordo con la strada comunale o provinciale o statale idonei a garantire una sicura immissione del traffico dall'una all'altra e viceversa.

Qualora ragioni di viabilità, sicurezza od igiene lo richiedano, il Sindaco potrà prescriverne la chiusura con due tratti di muro alto dal piano stradale non meno di m. 1,50 e non più di m. 2,50 con cancellata centrale in ferro apribile verso l'interno, della medesima altezza dei tratti di muro laterali e della larghezza di apertura a due battenti non inferiore a m. 3,00.

I tratti di muro dovranno essere con paramenti a faccia vista, le cancellate dovranno essere convenientemente verniciate con tinte non deturpanti l'aspetto della zona. Tanto i tratti di muro che la cancellata devono essere mantenuti in perfetto stato di conservazione.

La chiusura degli accessi di cui sopra, nelle diverse ore del giorno e della notte è disciplinata dai regolamenti di polizia municipale.

Le suddette disposizioni sono applicabili anche alle strade private già esistenti ed aperte al pubblico.

L'esecuzione del piano progettato sarà a tutte spese del proprietario o dei proprietari che lo hanno proposto.

Tuttavia l'Amministrazione Comunale, in casi eceezionali e quando lo stimi conveniente nell'interesse generale delle strade , del decoro e dei bisogni del Comune, potrà con speciale convenzione contribuire alla spesa di costruzione e sistemazione della strada stessa.

L'Autorità Comunale potrà permettere che quando la strada è completamente sistemata a norma della relativa concessione secondo le prescrizioni del presente regolamento, venga aperta al pubblico

transito con la demolizione del muro e della cancellata che eventualmente chiudevano l'accesso dalla pubblica via.

La concessione data dal Comune per la apertura al pubblico transito di una strada privata non costituirà impegno alcuno da parte del Comune di classificarla come pubblica né iscriverla nell'elenco delle strade comunali.

Le strade private, chiuse al pubblico transito, saranno soggette alle norme generali e locali riguardanti la pulizia e l'igiene delle aree scoperte tra gli edifici, come cortili, interstizi e simili.

Quando esse saranno aperte al pubblico transito, resteranno soggette alle norme di polizia stabilite per quelle pubbliche dal Comune, dalle Leggi e dalle ordinanze.

A cura e spese del concessionario, la strada privata sia essa aperta che chiusa al pubblico transito, dovrà essere dotata di targhe portanti la denominazione che verrà assegnata dal Comune con apposita deliberazione, osservate le norme vigenti in materia di toponomastica stradale, e da una sottostante targa portante la iscrizione " Strada privata ".

Tali targhe saranno per numero, forma , dimensione e ubicazione, prescritte dal Comune caso per caso, all'atto della concessione della licenza.

Inoltre tutti gli edifici serviti o comunque prospettanti su strade private, sono soggetti al presente regolamento, ed in particolare alle prescrizioni di zona, precisamente come se prospettassero su uno spazio pubblico.

Non sarà rilasciato il permesso di costruzione per quegli edifici il cui accesso debba necessariamente avvenire dalla strada privata, se essa non è stata eseguita almeno fino al termine del lotto sul quale insiste l'edificio e se non è stato ottemperato a tutte le prescrizioni di cui alla licenza di costruzione della strada ed alle obbligazioni assunte con la convenzione, a meno che il richiedente non affidi al Comune la costruzione della strada e dei relativi servizi, con l'osservanza delle modalità di cui sopra.

CAPO IV° - OPERE ESTERIORI DEGLI EDIFICI

Art. 48 - Estetica degli edifici.

Tutte le fronti degli edifici ed ogni altro manufatto debbono presentare un aspetto architettonico ed estetico appropriato al relativo carattere ed alla località dove devono sorgere e tali da corrispondere alle esigenze del decoro edilizio dell'abitato e dei valori panoramici, tanto per ciò che si riferisce alla corretta armonia delle linee ornamentali, quanto per i materiali da impiegarsi nelle opere di decorazione che nelle tinte.

Il Sindaco ha la facoltà in sede in esame del progetto, di prescrivere linee architettoniche e forme di decorazione che si armonizzano con gli edifici circostanti ovvero di stabilire direttive intese ad ottenere un determinato inquadramento urbanistico, in particolare per le costruzioni prospettanti le più importanti vie o piazze.

Tutte le facciate dovranno essere intonacate, salvo che esse siano realizzate o rivestite con materiali che non richiedano intonaco.

La facciata visibile da vie o piazze, sia pubbliche che private, anche se arretrate rispetto all'allineamento stradale, dovranno essere rivestite con pietra naturale od artificiale od altri materiali di rivestimento idonei per l'altezza non minore di m. 1;00 dal piano del retromarciapiede adiacente l'edificio stesso. Tuttavia è in facoltà del Sindaco, in particolare per gli edifici a più piani richiedere che detta altezza sia aumentata, ma comunque non oltre la quota corrispondente all'intradosso del solaio a copertura del piano terreno o rialzato.

Gli intonaci, gli infissi, le ringhiere ed ogni altro manufatto relativo alle facciate dovrà essere tinteggiato salvo che non siano impiegati materiali che per loro natura non richiedano tinteggiature o verniciature. Nelle tinteggiature non potranno usarsi colori che creino uno sconcio edilizio o che turbino l'aspetto estetico dell'abitato o del paesaggio circostante o che offendano la vista o creino oscurità.

Sono vietate le tinteggiature parziali quando producano inopportuno contrasto nell'ambiente.

Se un edificio è posseduto da più persone, oltre a rispondere ad una precisa unità di concetto nell'architettura, la coloritura

delle facciate, delle cornici, delle fasce di coronamento, degli ar fissi ed infissi, delle ringhiere e di ogni altro manufatto visibile all'esterno, dovrà necessariamente seguire l'ordine architettonico e non la proprietà.

Non si potranno costruire né conservare latrine esterne.

Le condutture di acqua lurida, canne fumarie per caldaie, camini, stufe e simili, colonne montanti di acqua, gas, luce, telefono ecc., non dovranno essere esterne alle pareti, anche se non visibili da vie o spazi, ma dovranno invece essere incassate in apposita nicchia ricavata nella muratura chiusa e rifinita.

Inoltre tutte le tubazioni e condutture, in particolare quelle dei camini, caloriferi, del vapore d'acqua, ventilazione, e del ricambio meccanico dell'aria, ventilazione delle fosse biologiche delle latrine ecc., dovranno sboccare all'esterno superiormente alla copertura.

Art. 49 - Finestre dei sotterranei.

Le finestre dei sotterranei devono essere aperte nello zoccolo degli edifici e nelle aoglie delle aperture e munite di lastre di pietra forate e di difese in metallo.

Qualora i sotterranei siano adibiti a legnaie, le aperture dovranno inoltre essere munite di graticella di filo metallico a maglie non maggiori di un cmq.

Per quelle esistenti al piano marciapiede entro un anno dall'entrata in vigore del presente regolamento, dovranno essere sostitute le eventuali griglie di ferro con solide lastre in metallo, provviste di fori non superiori a un cm. di diametro decondo i tipi, le norme e le istruzioni che verranno impartite dall' Ufficio Tecnico Comunale,

Art. 50 - Spvrastrutture varie.

Gli abbaini, quando non abbiano collegamento con la decorazione dei prospetti o facciano parte dell'architettura della facciata non debbono essere visibili da vie o spazi pubblici.

Art. 51 - Portici.

I porticati da aprirsi al pubblico passaggio e quelli già esistenti dovranno essere pavimentati con materiali ritenuti idonei allo scopo dal Sindaco, su parere della Commissione edilizia.

Sono a carico del Comune solamente la costruzione e la manu-

tenzione del pavimento e la illuminazione dei portici soggetti alla servitù di passaggio (art.40 della Legge 17.8.1942 n.1150).

La larghezza minima dei portici non dovrà essere inferiore a m. 4,00 dal filo dell'allineamento stradale. L'altezza non dovrà essere inferiore a m. 4,00 dal piano marciapiede; in caso di portici ad archi o volte l'altezza sarà misurata all'imposta.

Art. 52 - Marciapiedi.

Nei centri abitati del territorio comunale, i proprietari degli edifici, dei muri di cinta, cancelli, cancellate e recinzioni, prospicienti ed adiacenti alle vie o piazze pubbliche, sono tenuti a concorrere alla metà della spesa di prima costruzione dei marciapied: che il Comune deliberasse di costruire.

Il contributo è limitato ad una larghezza massima di metri 1,50 rimanendo a totale carico del Comune la spesa per l'eventuale maggiore larghezza.

Tale concorso è obbligatorio anche per le case con fronte a portico, per la parte eccedente il portico stesso.

Il riparto della spesa suindicata tra i vari proprietari sarà fatto in proporzione della lunghezza dei prospetti delle rispettive proprietà , assegnando a ciascun proprietario la maggiore spesa per la provvista ed il collocamento dei chiusini di finestre a raso suolo.

Nel caso di edifici in condominio, la ripartizione della spesa suddetta verrà fatta seguendo i criteri coi quali il condominio stesso provvede alla ripartizione delle spese di manutenzione, oppure in mancanza di ogni altro criterio, in base alla cubatura appartenente a ciadcun proprietario.

Quando un medesimo accesso serve non soltanto i proprietari aventi finestre sulla strada o piazza, ma altresì i proprietari di case o appartamenti prospettanti sui cortili, la cubatura di proprietà dei medesimi sarà conteggiata per metà.

Inoltre tutti i lati degli edifici prospicienti giardini o cortili, passaggi laterali o zone di distacco, aie ecc., dovranno essere contornati da un marciapiede della larghezza non inferiore a cm. 80 e dell'altezza non inferiore a cm. 12 sopra il piano di campagna.

Art. 53 - Stemmi - Iscrizioni - Opere d'arte.

La remozione temporanea o definitiva di stemmi, iscrizioni lapidarie e oggetti ed opere d'arte, dovrà essere preventivamente denunziata al Sindaco che potrà intimarne la conservazione in luugo da determinarsi e che può vietarla per riconosciuto valore storico ed artistico, sentito il parere della Commissione Edilizia, salvo i provvedimenti delle competenti Autorità.

All'esterno degli edifici non potrannp collocarsi medaglioni, stemmi, lapidi, memorie, statue ed altre opere d'arte, senza averne ottenuta regolare autorizzazione dal Sindaco.

Art. 54 - Apposizione di insegne, mostre, inferriate, vetrine.

L'appoosizione di insegne, mostre anche luminose, vetrine di botteghe, inferriate, cartelli indicanti ditte ed esercizi di arti, mestieri,professioni, industrie, anche provvisori, e di qualunque altro oggetto e a qualsiasi altro scopo voglia esporsi od affiggersi all'esterno degli edifici, è subordinata all'autorizzazione del Sindaco.

Tali elementi non debbono in alcun modo alterare o coprire gli elementi architettonici dell'edificio.

Le mostre, le vetrine e le inferriate, debbono di regola rimanere entro il perimetro dei vani, e, quando non facciano stabilmente parte dell'edificio, debbono essere applicate in modo da riuscire facilmente pulibili anche nelle parti interne.

L'autorizzazione può essere rifiutata quando trattasi di edifici storici od artistici o di insieme architettonico di particolare importanza o quando tenuto conto della forma delle mostre, insegne o simili, nonchè del materiale che si vuole impiegare e della tinteggiatura, sia riconosciuto ostarvi ragioni di pubblico decoro o di edilizia.

Uguale disposizione è applicabile ai tabelloni.

Per i magazzini siti su strade principali, od in edifici di carattere artistico e per quelli di eccezionale importanza anche se si trovino in strade secondarie, dovranno essere presentati in acuarello i disegni delle tabelle e delle mostre esterne in scala non inferiore a 1:20.

Sono vietate le insegne e le tabelle dipinte a guazzo.

Gli aggetti delle mostre non debbono oltrepassare cm. 12 dall'allineamento stradale. Solo in via eccezionale, quando si tratti di mostre di singolare ricchezaa e di importanza artistica, possono esse-

le autorizzati oggetti maggiori, sempreche compatibili con la larghezza delle strade e dei marciapiedi.

Può essere consentito di approvare insegne a forma di bandieruola di limitata sporgenza solo quando queste non rechino alcun disturbo alla viabilità, non nuocciano al decoro dell'ambiente e non alterino il diritto di veduta dei vicini.

In caso di riparazione o di modificazioni del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine, od altri oggetti occupanti il suolo e lo spazio pubblico, i concessionari sono obbligati ad eseguire la remozione e la ricollocazione in pristino, con le medifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale, a tutte loro spese, rischio e pericolo.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo, saranno revocate quando le mostre, le vetrine, le insegne (semplici o luminose), non siano mantenute pulite ed in buono stato o quando a seguito di reclamo da parte degli interessati, si riscontrino che esse turbano il diritto di veduta dei vicini.

Possono altresì essere revocate in ogni altro caso quando il Sindaco ne ravvisi la necessità per ragioni di pubblica utilità.

Art. 55 - Apposizione di cartelli ed oggetti di pubblicità.

E' vietato senza autorizzazione del Sindaco, collocare oggetti di qualsiasi genere fuori delle botteghe,anche a scopo di pubblicità

Il rilascio del permesso ha luogo in base a domanda e su presentazione del tipo di un disegno o fotografia, riscontrato confacente al decoro ed al carattere della località.

E' vietata l'esposizione di oggetti luminosi a scopo di pubblicità, nonchè l'affissione di cartelli di pubblicità, di iscrizioni, di pitture e simili, su prospetti e sui fianchi delle case prospicienti piazze, piazzali, aree presso Chiese o monumenti e sulle piazze monumentali.

Sono del pari vietate l'apposizione e l'affissione di cui al comma precedente su muri e su decorazioni architettoniche delle Chiese, dei palazzi e degli edifici di carattere storico od artistico.

Per la pubblicità mediante cartelloni su pali entro terreno o proprietà private visibili dalle strade pubbliche o dalle linee ferroviarie, indipendentemente dalle autorizzazioni riservate in casi speciali ad altri Enti, è necessaria l'autorizzazione del Sindaco che sarà accordata quando resulti accertato in base a presentazione di disegni e fotografie che l'estetica della località non resti in alcun modo

turbata.

Per le località dichiarate di interesse paesistico, la relativa autorizzazione potrà essere rilasciata solo subordinatamente al nullo osta della competente Soprintendenza ai Monumenti.

Tutte le iscrizioni esposte alla pubblica vista devono essere in corretta lingua italiana.

E' tuttavia consentito aggiungere la traduzione in lingue straniere, sempre che il testo italiano occupi il posto principale e meglio esposto alla pubblica vista.

CAPO V° -NORME IGIENICO-COSTRUTTIVE.

Art. 56 - Illuminazione.

Ogni abitazione deve essere fornita di energia elettrica.

Solo in caso di comprovata impossibilità il Sindaco potrà autorizzare la deroga a questa norma.

Tale autorizzazione perde efficacia col cessare dell'impossibilità.

Art. 57 - Provvista dell' acqua potabile.

Ogni abitazione deve essere sufficientemente dotata di acqua riconosciuta potabile dall' Ufficiale Sanitario.

La provvista dell'acqua potabile in quantità sufficiente per ogni persona, deve prevalentemente effettuarsi dall'acquedotto comunale, ove possibile, ovvero utilizzare l'acqua del sottosuolo attraverso pozzi chiusi e profondi.

Sull'idoneità di questi mezzi il Sindaco dovrà accertarsi tramite l'Ufficiale Sanitario.

Art. 58 - Igiene del suolo e del sottosuolo.

Non è permesso il getto di nuove fondazioni di edifici in un terreno che abbia servito come deposito di immondizie, letame od altro materiale putrido ed insalubre.

Tale terreno deve essere rimesso preventivamente in condizioni di perfetta igiene.

Quando il suolo, sul quale si debbono stabilire le fondazioni di un edificio sia umido ed esposto all'invasione delle acque per i movimenti della falda sotterranea, si munirà di sufficienti drenaggi, ed in ogni caso si impiegheranno, per i muri di fondazione, materiali idrofughi proteggendo i muri sotterranei dal terreno circostante per mezzo di materiali impermeabili e con opportune intercapedini.

Art. 59 - Livello del piano terreno.

Il pavimento del piano terreno, qualora non soprasti un locale interrato o seminterrato, deve essere isolato dal suolo a mezzo di vespai ventilati dello spessore di almeno cm. 40, le cui canalizzazioni siano protette negli sbocchi all'esterno, con griglie metalliche o in cotto.

Nei locali a piano terreno ad uso abitazione, anche con sottostanti locali interrati o seminterrati, il pavimento dovrà essere sopraelevato di almeno 50 cm. su piano di campagna circostante; inoltre esso dovrà essere sopraelevato di almeno m. 1 rispetto al livello più alto cui possono giungere i corsi d'acqua o gli stagni vicini.

Nei luoghi soggetti ad inondazione, il pavimento del piano terreno, qualunque sia l'uso e la destinazione, non dovrà essere ad altezza minore di m. 1,00 sul livello delle massime piene.

Qualora il piano di campagna risulti inferiore a quello dei torrenti, il livello del piano terreno sarà determinato in accordo con l'Autorità Comunale, in relazione, in particolare, al sistema di smaltimento dei rifiuti, nonchè alla salubrità degli ambienti.

Art. 60 - Illuminazione, ventilazione e dimensionamento dei vani abitabili.

Tutti i vani destinati ad abitazione, comprese le cucine, temporanea o permanente, dovranno corrispondere ai seguenti requisiti:

1) essere illuminati ed aereati direttamente dalla strada o da cortili, passaggi laterali o zone di distacco, purchè conformi alle disposizioni del presente regolamento, con una o più finestre aventi complessivamente la superficie pari almeno a 1/9 della superficie del pavimento del vano con un minimo di mq. 1,80. Nei seguenti casi si potrà avere:

	frazione	minimo
abitazioni rurali	1/12	mq. 1,20
vani sottotetto o sottoterrazza	1/12	mq. 1,20
vani seminterrati per abitazione tempor.	1/9	mq. 1,80

Le dimensioni saranno misurate sul vano murario che determina l'apertura stessa.

Quando la superficie necessaria è realizzata con due o più aperture separate, ciascun vano non dovrà avere dimensioni inferiori alla metà dei minimi sopra stabiliti.

Nel computo della superficie delle finestre non sarà tenuto conto di quella parte di esse che si trova al di sotto di m.0,60 misurato a partire dal pavimento, o che non fosse apribile.

2) Avere un'altezza non minore di m. 3,00. Per i mezzanini purchè destinati ad abitazione diurna, l'altezza potrà essere di m. 2,50, mentre per i vani sottotetto o sottoterrazza, anche se per abitazione permanente, potrà aversi un'altezza media di m. 2,80 purchè nessuna parte abbia altezza minore di m. 2,40.

I locali a piano terreno destinati a botteghe, magazzini o depositi, rimesse, ecc. , potranno avere un'altezza minima di m. 2,80. Per i locali coperti a volta o con soffitti centinati o inclinati, si assumerà la media tra quelle del piano di imposta e quelle del colmo dell'intradosso.

Per i soffitti a travi e travicelli, le altezze saranno misurate dal pavimento al sotto dei travicelli.

3) Avere una larghezza minima di m. 2,00, una superficie minima di m. 8,00 ed una cubatura di almeno mc. 24; qualora i locali siano utilizzati per dormire da più persone, dovrà aversi una capacità di almeno mc. 8,00 per ogni fanciullo fino ai 10 anni e mc. 12 per ogni adulto, sempre con il minimo di mc. 24,00.

4) La cubatura, la superficie o l'altezza degli ambienti non potrà essere ridotta con tramezzi o soppalchi, quando si venga ad ottenere ambienti per superficie, cubatura od altezza che non corrispondano alle dimensioni minime sopra stabilite.

Tuttavia potrà essere realizzata la costruzione di soppalchi che determinino un'altezza minore di m. 3,00, e ciò sia nelle abitazioni esistenti che in quelle di nuova costruzione, a condizione che:

- a) l'altezza di ciascun vano non risulti inferiore a m. 2,30;
- b) la cubatura e la superficie del vano che si vuole soppalcare non siano inferiori rispettivamente a mc. 90 e mq. 18, con il lato minore non inferiore a m. 3,00;
- c) la superficie del soppalco non superi i 2/3 della superficie del vano da soppalcare, ed il terzo residuo non sia minore di

mq. 8,00 con il lato minore non inferiore a m. 2,00;

- d) la superficie illuminante ed aereante sia dimensionata alla superficie totale dei pavimenti e proporzionale alla superficie del pavimento di ciascun vano. Qualora sia unica, disposta cioè nella parete avente l'altezza totale, essa dovrà essere tale da assicurare l'aereazione e la illuminazione tanto al vano più alto che a quello più basso;
- e) la profondità netta massima, misurata dal piano delle finestre non superi quattro volte la minore delle altezze dei due piani sovrapposti;
- f) non siano eretti dei tramezzi che determinino dei vani ad illuminazione ed aereazione indiretta, anche se destinati alla abitazione temporanea salvo che per le cucine in alcova, per le quali si possono applicare le norme di cui all'art. 61. Le latrine ed i ba ni potranno essere realizzati con l'osservanza delle norme di cui all'art. 63.

Art. 61 - Cucine.

Ogni alloggio destinato ad abitazione, sia civile che rurale, deve comprendere una cucina, rispondente ai requisiti di cui all'art. 60; tuttavia qualora la cucina sia in alcova, potrà avere una superficie minima di mq. 3,00 ed una cubatura di mc. 9,00 ed essere priva di finestra, purchè comunichi con il vano contiguo a mezzo di una apertura della superficie non inferiore a mq. 4 e detto vano abbia tutti i requisiti del citato art. 60; qualora la cucina in alcova abbia una finestra della superficie inferiore a mq. 1,00 od addirittura ne sia priva, la finestra del vano contiguo dovrà essere dimensionata sul pavimento totale del vano e della cucina.

Ogni cucina dovrà essere dotata almeno di camino e di acquaio

L'acquaio dovrà essere in cemento, o pietra, o altro materiale idoneo e dotato di acqua potabile corrente (salvo che non sia assolutamente possibile provvedervi), con scarico delle acque di rifiuto.

Ogni apparecchio di combustione deve essere dotato di una propria canna fumaria completamente indipendente fino al comignolo.

Sopra ogni apparecchio di cucina deve essere posta una cappa di tiraggio adeguata per ricevere i gas della combustione e le esalazioni della cucina; qualora si abbia una cucina in alcova priva di finestra o non idonea, la cappa dovrà essere munita di aspirazione forzata.

I camini e i caminetti a legna devono essere costruiti secon

do le regole dell'arte ed il loro focolare deve essere costituito da materiali refrattari.

Le pareti delle cucine dovranno essere rivestite da materiali impermeabili fino all'altezza di m. 1,50; anche i pavimenti dovranno essere impermeabili.

Art. 62 - Corridoi.

I corridoi debbono avere una larghezza minima di m. 1,00 se principali e di m. 0,80 se di servizio, ed essere ben ventilati anche se indirettamente.

Art. 63 - Servizi igienici.

Ogni alloggio destinato ad uso di abitazione, sia civile che rurale, deve comprendere almeno un gruppo di latrina-bagno costituito da vaso, lavabo, bidet e vasca da bagno e doccia; per le camere affittate separatamente, dovrà aversi almeno un gruppo latrina-bagno ogni 10 camere o frazioni di esse, situato allo stesso piano delle camere.

Le botteghe dovranno essere provviste almeno di una latrina a loro servizio esclusivo costituita da vaso e lavabo.

Gli spacci di bevande alcooliche, oltre che di latrine, dovranno essere provvisti di orinatoi, in locale separato, a servizio dei frequentatori.

I vasi delle latrine debbono essere di porcellana o di altro materiale idpneo, con sifone idraulico e cassetta di lavaggio capace di scaricare almeno 8 litri di aqqua per volta; il lavabo ed il bidet debbono essere anch'essi in porcellana od altro materiale idoneo; la vasca da bagno o la doccia potrà essere collocata nella stessa latrina od in locale separato.

Le case alle quali sia assolutamente impossibile provvedere l'acqua corrente, dovranno essere munite di depositi dell'acqua, riforniti da pozzi o cisterne.

Qualora anche se ciò sia assolutamente impossibile, sarà consentito eliminare la vasca e la doccia mentre il vaso a sifone idraulico dovrà essere sostituito con un vaso a coperchio a perfetta tenuta.

Alle latrine non si potrà accedere dalle cucine, anche se munite di antilatrine e di vaso a sifone idraulico, mentre vi si potrà accedere da qualsiasi altro locale anche direttamente; qualora la latrina sia munita di vaso privo di sifone idraulico, vi si potrà accedere solamente dal corridoio.

Gli ambienti destinati a latrina non potranno avere una superficie inferiore a mq. 1,50 con il lato minore di almeno m. 0,85.

Le pareti dovranno essere rivestite di materiali impermeabili almeno fino all'altezza di m. 1,50 dal pavimento; anche i pavimenti dovranno essere impermeabili; gli spigoli dovranno essere arrotondati.

Le pareti che dividono le latrine dagli altri locali dovranno essere in muratura ed avere spessore non minore di cm. 10.

Le latrine dovranno essere ben illuminate ed aereate direttamente dall'esterno, in modo che vi sia un continuo ricambio d'aria per mezzo di finestre, la cui luce netta non sia inferiore a mq.0,80 aprentesi su strade, cortili, passaggi laterali, zone di distacco o chiostrine, purchè conformi alle disposizioni del presente regolamento.

I bagni, privi di vasc, potranno essere aereati, anche indirettamente, dai corridoi.

Le materie fecali delle latrine dovranno essere immesse nelle fosse biologiche o nei pozzi neri costruiti secondo le prescrizioni dell'art. 66.

Le latrine dovranno essere sistemate nell'interno delle case, ed ancor più specificatamente, nell'interno dell'alloggio; non dovranno sporgere dal corpo di fabbrica, salvo che non siano ad avancorpo continuo di muratura, a guisa di torre e facciano parte integrante dell'architettura della facciata, sia essa visibile da spazi pubblici e privati.

Solo per le case rurali, in casi del tutto eccezionali e purchè manchi assolutamente la possibilità di provvedere l'acqua corrente, anche con i serbatoi, potranno ammettersi latrine nei cortili, con accesso esterno; anche in tal caso dovrà aversi una latrina per ogni alloggio.

Art. 64 - Scale.

Gli edifici per uso di abitazione, dovranno essere muniti di scale continue dalla base alla sommità, in numero tale che per ogni 350 mq. di superficie coperta si abbia almeno una scala della larghezza non inferiore a m. 1;00; qualora la superficie coperta superi i mq. 350, ma sia inferiore a mq. 500, potrà eseguirsi ancora una scala unica purchè la sua larghezza non sia inferiore a m. 1,60 e non siano eseguiti scalini a ventaglio.

Le scale dovranno essere ben aereate e illuminate da finestre praticate nelle pareti ed aventi una luce netta non inferiore a mq. 1;00 per ogni ripiano, ed aprentesi su strade, cortili, passaggi laterali, zone di distacco o chiostrine, purchè conformi alle dispozioni del presente regolamento.

Negli edifici a due piani fuori terra, anche se plurifamiliari, la illuminazione e la ventilazione potrà avvenire a mezzo di lanterna e controlanterna a vetri, aventi una superficie pari almeno ai 2/3 della superficie del vano scale e munita di aperture per la ventilazione, cnn superficie non inferiore a mq. 0,10 per ogni mc. di vano scale compreso l'ingresso al piano terreno, ma comunque non mai inferiore a mq. 2,00; qualora l'illuminazione e l'aereazione avvenga con lanterna e controlanterna il pozzo tra le rampe delle scale non dovrà avere superficie inferiore a mq. 1,20, con nessun lato inferiore a cm. 60 che dovrà essere lasciato libero e vuoto.

Negli edifici plurifamiliari, sia che l'aereazione avvenga dalle finestre nelle pareti, che dalla lanterna, dovrà predisporsi al piano terreno, generalmente in corrispondenza del pprtone o del cancello, una bocca d'aria (eventualmente realizzata da un sovrapposto a wasistass), in modo da assicurare un ricambio dell'aria nel vano scale, lento ma continuo.

Negli appartamenti unifamiliari, costituiti da non più di due piani, la larghezza delle scale potrà essere ridotta a cm. 80 e la illuminazione e ventilazione potrà avvenire indirettamente attraverso i vani di abitazione come se si trattasse di corridoi.

Dalle scale, salvo che non siano a giorno, non potranno ricevere aria e luce ambienti di abitazione, latrine, bagni, corridoi, ecc.

Tutte le suddette norme, varranno anche per gli edifici aventi destinazione diversa da quella di abitazione, qualora non esistano particolari disposizioni più ristrettive di legge o di regolamento.

E' vietato costruire scale in legno quando queste debbono servire più appartamenti.

Solo in appartamenti unifamiliari costituiti da non più di due piani, potrà esserne permessa la costruzione; ma in tal caso dovrà essere particolarmente curata la visibilità delle varie parti del legno.

Le pareti del vano scala e degli ascensori debbono avere uno spessore minimo al grezzo di cm . 26 se in muratura e di cm. 13 se in

cemento armato.

Le rampe ed i pianerottoli devono avere una propria struttura portante.

Dalla gabbia scale di deve accedere agevolmente all'eventuale sottotetto ed al tetto sovrastante, indipendentemente dal tipo e dal materiale usato per la copertura.

Le gabbie delle scale e degli ascensori non devono avere alcuna comunicazione con i negozi, depositi, autorimesse pubbliche, officine ecc., o comunque con locali non destinati ad abitazione od Uffici, salvo deroghe da richiedere caso per caso al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Per tutti gli edifici aventi altezza maggiore di m. 24, ogni scala deve essere provvista di una colonna montante in tubo di ferro zincato di mm. 50 derivato direttamente dall'acquedotto stradale; su detta condotta deve essere installato nell'atrio un gruppo con attacco UNI per autopompe Vigili del Fuoco ed ai piani II°. IV', VI ecc. fuori terra, devono essere derivati idranti UNI da mm. 45 corredati di tubo e lancia custoditi entro cassetta con sportello in vetro delle dimensioni di cm. 50x35.

Art. 65 - Locali seminterrati e interrati.

I locali seminterrati potranno essere adibiti ad abitazione temporanea (laboratorio, cucina, locali di servizio, ecc.) purchè oltre a corrispondere ai requisiti di cui all'art. 60 abbiano:

a) i pavimenti e le pareti efficacemente difesi contro l'umidità con materiali idonei;
b) profondità netta del locale non superiore al doppio della sua altezza;
c) il soffitto nel punto più basso, non mai meno di m. 1,50 fuori terra;
d) vespaio ventilato sotto il pavimento e di altezza non inferiore a cm. 40.

Può essere concessa l'autorizzazione per la costruzione di sotterranei ad uno o più piani nel caso che siano destinati a cinema, teatri, autorimesse, magazzini o nel caso di importanti alberghi; per quanto possibile dovranno avere facili accessi dall'esterno, in numero proporzionato alla loro estensione.

La ventilazione potrà essere meccanica e l'illuminazione artificiale.

I progetti relativi ai sotterranei a più piani, debbono contenere, oltre i prescritti documenti, lo schema dei sistemi di illuminazione (naturale ed artificiale) e di ventilazione, il tipo e la descrizione dei sistemi di intercapedine e di isolamento per l'umidità, il tipo di fognatura ed il relativo schema di impianto di sollevamento delle acque nel caso in cui la fognatura stradale non permetta un deflusso diretto.

Art. 66 - Tubazioni e condotti di scarico.

Ogni bocchetta di scarico di acquai, lavabi, bagni, docce, bidets, ecc., ed in genere di tutte le acque di rifiuto, dovrà essere fornita di sifoni, in modo da impedire ogni cattiva esalazione.

I condotti di scarico di dette acque dovranno essere indipendenti, nel loro percorso, dai tubi di scarico delle latrine, ed immettere in appositi pozzetti interruttori a chiusura idraulica, muniti di tubo di aereazione del diametro interno non minore di cm. 5, prolungato fin sopra il tetto dell'edificio e provvisto di reticella di ottone o di altro metallo non ossidabile, atto ad impedire efficacemente l'uscita degli insetti.

Nelle zone rurali i suddetti condotti potranno sfociare all'aperto nei campi, purchè lo sbocco avvenga ad una distanza di almeno 20 m. dalla casa e dal pozzo o cisterna dell'acqua potabile.

I condotti collettori degli scarichi delle acque chiare provenienti dai suddetti pozzetti interruttori, potranno immettersi nei tubi eduttori di liquidi provenienti dai pozzi neri a depurazione biologica o da altri sistemi di pozzi neri approvati dall'autorità comunale, dei quali sia permessa l'immissione nelle fogne pubbliche, a norma del presente regolamento, solamente se la fognatura è costituita da un'unica canalizzazione che raccoglie tanto le acque chiare che quelle luride; nel caso invece che la fognatura sia costituita da due canalizzazioni separate, anche i condotti delle acque chiare e di quelle luride dovranno essere separate in tutto il loro percorso fino all'immissione nella fognatura pubblica.

Tanto i condotti delle acque di rifiuto che quelli eduttori dei liquidi provenienti dai pozzi neri di cui sopra, dovranno essere costituiti da tubi cilindrici, di materiale resistente ed impermeabile, con giunture ermetiche a perfetta tenuta sia dei liquidi che dei gas.

I condotti di scarico delle acque di rifiuto e delle latrine

dovranno avere diametro adeguato alle portate, ma comunque non mai inferiore a cm. 10 nelle calate, ed a cm. 12 nei collettori.

Inoltre essi non potranno attraversare allo scoperto locali adibiti ad abitazione, anche solo diurna, magazzini e depositi di generi alimentari od a laboratori in genere.

La pendenza dovrà essere la massima possibile consentita caso per caso ma comunque non mai inferiore all' 1%.

Le tubazioni dell'acqua potabile devono essere esclusivamente di ferro zincato o di piombo.

Tutti i condotti, prima di essere ricoperti od in alcun modo nascosti, dovranno essere sottoposti all'approvazione dell' Autorità Comunale, la quale dovrà verificarne la perfetta impermeabilità ed efficacia e, dove lo creda, fare i dovuti esperimenti le cui spese saranno a totale carico dell'assuntore dei lavori.

Art. 67 - Canali per la raccolta delle acque meteoriche.

Tutte le coperture dei fabbricati debbono essere munite di canali di gronda (metallici, in cemento armato o in altri materiali idonei), sufficientemente ampi per ricevere e condurre le acque piovane ai tubi di scarico, e opportunamente distribuiti.

In detti canali di gronda è assolutamente vietato immettere acque luride.

I condotti per le acque di scarico dei tetti devono essere in ghisa, in eternit, in plastica od in altro materiale impermeabile, purchè ritenuto idoneo dalla Commissione edilizia e dall' Ufficiale Sanitario.

Inoltre essi dovranno essere in numero suffidiente, di diametro conveniente per smaltire la pioggia, non avere né aperture né interruzioni di sorta lungo il percorso, con giunzioni dei tubi perfettamente impermeabili; inoltre dovranno essere applicati di preferenza internamente ai muri in apposita nicchia chiusa e rifinita, a contatto con pareti delle rispettive incassature.

Le acque piovane delle coperture, condotte in basso nei modi sopraindicati, e quelle provenienti dalle corti e dai giardini, dovranno essere incanalate e convogliate, a cura e spese dei proprietari degli edifici ai quali servono, nelle apposite fogne stradali.

Detti fognoli, dovranno essere costruiti con tubo di material impermeabile e con giunture ermetiche, secondo le disposizioni, forma e pendenza che verrà prescritta dall' Ufficio Tecnico Comunale.

Per la loro costruzione, anche se resa obbligatoria dal Comune, deve essere ottenuta una licenza di costruzione, da richiedersi nelle forme stabilite.

Qualora sia modificata la sede e la forma della fogna pubblica, i proprietari dei fognoli privati che vi fanno capo, sono obbligati a modificarli o trasferirli a tutte loro spese secondo l'esigenza della nuova opera comunale.

Nelle vie o piazze ove manca la fogna comunale, ma vi si trovino solamente cunette e fognoli laterali, potranno essere immessi in questi le acque piovane delle coperture e dei cortili, mentre dovrà provvedersi diversamente allo smaltimento delle acque luride in base a disposizioni che verranno impartite dall' Ufficio Tecnico Comunale caso per caso.

Art. 68 - Focolari - Canne fumarie - Caldaie - Forni - Camini industriali.

Ogni focolare, caldaia, od apparecchio di combustione in genere, dovrà essere posto su materiali incombustibili ed avere una propria canna fumaria isolata dalle altre, di conveniente sezione, comunque non inferiore a cmq. 115, prolungata al di sopra del manto del tetto, in modo da assicurare il tiraggio anche ad ambiente chiuso, ma non mai meno di m. 1,00 per le caldaie e m. 0,60 per i focolari e le stufe, e terminante con un fumaiolo in muratura od altro materiale idoneo decoroso e bene assicurato alla copertura e realizzato in modo da evitare in ogni caso che le esalazione ed il fumo abbiano ad arrecare danni, molestia, o pericolo agli edifici vicini; inoltre le canne fumarie ed i comignoli dovranno trovarsi a distanza non minore di m. 1,00 dalla strada. Qualora si abbiano più canne fumarie, vicine, esse dovranno essere convenientemente raggruppate.

E' consentito di non munire di cappa e canna fumaria gli apparecchi a gas, quando siano usati in locali che:

- a) abbiano un volume maggiore di mc. 50, purchè il consumo orario del gas non sia superiore a 300 litri;
- b) siano destinati ad esercizio pubblico, abbiano una o più porte o finestre aprentesi all'interno di superficie aereante regolamentare, ed il consumo orario del gas non superi i mc. 2,00 per ogni 50 mc. di ambiente.

Per i gas provenienti da lavorazioni di particolare nocumento o provenienti dalle motrici o per il vapore che si scarica da mo-

tori od altri apparecchi, debbono essere usati opportuni accorgimenti ed apparecchiature atte ad evitare danni alle persone ed alle cose.

I condotti del fumo e del calore, compresi quelli dei caloriferi e quelli di aspirazione, debbono essere di materiale incombustibile, impermeabile ed inalterabile; essi saranno posti a distanza non inferiore a cm. 16 da qualsiasi travatura o tavolato in legname od altra struttura infiammabile e dovranno essere isolati con controcanna di sezione maggiore, e ciò allo scopo di ricavare tra il condotto e la controcanna una intercapedine di almeno cm. 3; qualora fossero realizzati entro i muri devono essere circondati da muratura piena di spessore non inferiore a cm. 13 e rifinite internamente con intonco a cemento ben lisciato.

E' vietata la costruzione di canne fumarie, condotti del calore o di aspirazione o di altri condotti in genere, con canali o tubi in vista sulla parte esterna dei muri.

I locali della caldaia e del deposito combustibile dovranno essere muniti di serramenti incombustibili ed apribili verso l'esterno

Il locale della caldaia deve essere nettamente separato con un muro tagliafuoco dal locale del deposito combustibile.

Nel caso che esista un impianto a nafta il serbatoio deve essere collocato preferibilmente nel giardino o nel cortile e quando ciò non sia possibile, potrà essere disposto anche in cantina, o sotterraneo, interrato oppure no.

Possibilmente dovrà essere in locale separato da quello della relativa caldaia; la separazione dei due locali deve essere ottenuta per mezzo di un muro possibilmente senza aperture e semplicemente attraversato dai tubi di conduzione del combustibile liquido ben aderenti al muro.

Qualora esistano comunicazioni, la soglia deve essere rialzata di tanto da costituire bacino di contenimento di capacità uguale a quella del serbatoio.

E' opportuno che in locale separato, ma non lontano dalla caldaia sia disposto un estintore in efficienza.

In questi locali è vietato depositare altri combustibili, anche solidi, stracci, recipienti vuoti e combustibili liquidi e simili.

Nel caso che per mancanza di spazio non sia possibile attenersi alle prescrizioni precedenti, il serbatoio deve essere protetto

da un involucro coibente ben aderente alla superficie, o ancor meglio, deve essere chiuso tra pareti murarie intonacate internamente ed a tenuta stagna.

I forni ed i camini industriali in genere, dovranno avere:

- a) le pareti isolate dai muri dell'edificio, mediante intercapedini opportunamente ventilate;
- b) il condotto per la asportazione dei prodotti della combustione conforme alle sopradette prescrizioni avuto però riguardo alla natura del forno, o del camino, ed all'intensità del funzionamento.

I forni per la panificazione dovranno inoltre rispondere alle condizioni stabilite dalla legge 7.11.1949 n. 857.

Senza pregiudizio delle disposizioni dell'art. 89 del Codice Civile, i camini per uso industriale non debbono mai essere a distanza minore di m. 8 dalla pubblica via; avranno un'altezza non minore di m. 30 e superiore di almeno m. 6 all'altezza massima degli edifici esistenti entro un raggio di m. 40.ed essere muniti di parafulmine; inoltre dovranno avere una distanza dai confini delle proprietà vicine pari almeno alla metà della loro altezza.

L'Autorità Comunale, tanto negli impianti di uso industriale che privato, potrà prescrivere, quando ciò sia ritenuto necessario, l'uso esclusivo di carboni magri o di apparecchi fumivori od ambedue.

Qualora si intenda installare camini metallici a tiraggio meccanico, dovrà essere di volta in volta presentata una domanda a parte alla Autorità Comunale, corredando tale domanda di una relazione tecnica giustificativa e di tutti gli elementi necessari per chiarire il loro buon funzionamento.

Art. 69 - Pozzi neri- Fosse biologiche - Bacini chiarificatori.

Nelle zone ove esiste la fognatura delle acque nere e bianche, è fatto obbligo dei proprietarisia delle nuove costruzioni, che di quelle esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, di allacciarvisi previa interposizione di pozzetti di ispezione, di chiarificazione, di fosse biologiche od altri sistemi di depurazione consentiti dall'Autorità Sanitaria.

Per le zone di nuova espansione il proprietario è tenuto a chiedere agli uffici comunali competenti le indicazioni e le norme del caso.

Per le località sprovviste di fognatura, compresa la zona

rurale, è obbligatoria la costruzione di fosse di depurazione biologica (dette anche fosse settiche o di chiarificazione), incanalando le acque bianche emesse dalla camera aerobica, in frenaggi artificiali o naturali, che assicurino la innocuità biologica dei liquami filtrati.

La costruzione di pozzi neri a tenuta sarà consentita solamente quando per mancanza di fognatura adatta o di acqua sufficiente, sia esclusa ogni possibilità di impianti depuratori dei tipi sopraindicati.

E' vietato immettere nelle fognature stradali i liquami provenienti dai pozzi neri a tenuta; tutti quelli i cui liquami si trovassero abusivamente immessi nelle fognature, nonchè le cosidette fosse Mouras, che sono assolutamente vietate, saranno trasformati in regolari impianti di depurazione.

I cosidetti bottini mobili o fosse asportabili sono proibiti; quelli esistenti dovranno essere soppressi e sostituiti con impianti conformi al presente Regolamento.

In ogni caso le carateristiche degli impianti, per sistema, tipo e modalità di esecuzione, dovranno ricevere l'approvazione dell'Autorità Cpmunale, sentito il parere degli Uffici competenti e dovranno corrispondere a tutti i requisiti costruttivi ed igienici stabiliti dalle vigenti disposizioni di legge e di regolamento.

La licenza ad eseguire impianti anche se di tipo generalmente approvati o consigliati dall' Autorità Cmmunale, sarà concessa caso per caso in relazione alle speciali condizioni di altimetria, di ubicazione, di fognatura, ecc., esistenti nella località in cui dovrebbe essere eseguito l'impianto medesimo.

L'Autorità Comunale ha la facoltà di controllare sia in corso di opera che a lavori ultimati, ogni lavoro concernente i pozzi neri, le fosse biologiche, i bacini chiarificatori, ecc., avendo il potere di negare la abitabilità quando non siano osservate le prescrizioni regolamentari; ha altresì la facoltà di esamibare lo stato di quelli esistenti e di ordinare ai proprietari le riparazioni ritenute necessarie per la tutela della pubblica salute.

Nelle riparazioni o nelle soppressioni dei pozzi neri, fosse bidogiche, bacini chiarificatori, ecc., dovranno adottarsi, sotto la responsabilità solidale del proprietario e dell'assuntore del lavoro, tutte le cautele suggerite dalla scienza e dalla pratica, per la sicurezza degli operai.

I pozzi neri, fosse biologiche, bacini chiarificatori, ecc., fuori d'uso d da sopprimersi, devono essere completamente vuotati, accuratamente disinfettati e riempiti con materiali idonei; in caso di demolizione, tutto il materiale di resulta dovrà essere trasportato immediatamente fuori del centro abitato, in luoghi appositamente designati dalla Autorità Comunale.

I pozzi neri, fosse biologiche, bacini chiarificatori, ecc., dovranno essere collocati all'esterno degli edifici e sempre su suolo privato; solo quando le necessità costruttive non lo permettano, potranno essere realizzati in sotterranei od in altri locali, purchè non abitabili che abbiano diretta comunicazione con l'area esterna.

I loro muri dovranno essere indipendenti da quelli dell'edificio, o distare da questi almeno m. 2,00; tale distanza potrà essere ridotta fino a cm. 50, se lo spazio interposto viene riempito di terreno argilloso ben compresso.

Inoltre essi dovranno distare almeno m. 10 dai locali di vendita o deposito di derrate alimentari, e di almeno m. 25 da pozzi, cisterne, ed altri serbatoi o condotti di acqua potabile, salva la facoltà, per il Sindaco, di concedere minori distanze in casi del tutto eccezionali, ove sia assolutamente provata l'assoluta impossibilità di realizzare le suddette distanze, e con l'osservanza delle disposizioni dell'art. 70.

Quando la costruzione viene eseguita in calcestruzzo di cemento od in cemento armato od ad anelli di cemento armato di spessore non superiore a cm. 10, lo spessore delle pareti e del fondo non dovrà mai essere minore di cm.15 in modo da assicurare la perfetta tenuta; lo spessore della soletta a volta della copertura potrà essere di cm. 10.

Quando la costruzione è invece in muratura, il pavimento dovrà essere costituito da una gettata di calcestruzzo dello spessore non minore di cm. 25, con sovrapposto uno strato di malta di cemento dello spessore di cm. 5 e un impiantito di mattoni murati a cemento.

Le pareti saranno costruite con coltrina di mattoni pieni murati a cemento dello spessore non minore di cm. 26 e con rinfianco di calcestruzzo di cemento dello spessore non minore di cm. 15 in modo che lo spessore costante totale non sia minore di cm. 41.

Nel calcestruzzo dovrà essere impiegata ghiaia fine o rena

lavata, con esclusione di ogni residuo di muratura.

Le pareti che rimanessero fuori terra dovranno avere spessore non minore di cm. 41 ed essere intonacate all'esterno a cemento.

Per l'impiego di altri materiali dovrà ottenersi la preventiva autorizzazione dell' Autorità Comunale.

Le pareti interne dovranno essere intonacate a cemento e lisciate su tutta la superficie interna, compresa la copertura ed il pozzetto di penetrazione; avranno gli angoli arrotondati ed il fondo concavo per la facile estrazione delle materie.

I pozzetti di penetrazione saranno eseguiti con pareti di mattoni dello spessore non inferiore a cm. 13 e rinfiancati da uno strato di smalto di cemento di almeno cm. 13; quando vengono eseguiti con pareti di calcestruzzo di cemento lo spessore dovrà essere di almeno cm. 15.

Tutte le aperture dovranno essere chiuse da due chiusini di metallo o di pietra, anche artificiale a chiusura ermetica; tra i due chiusini o soprastante ad essi dovrà collocarsi uno strato di terriccio dello spessore non minore di cm. 20 in modo da garantire una migliore chiusura.

Le aperture che hanno lo scopo di passaggio di persone addette alla pulizia non dovranno avere diametro minore di cm. 60.

I pozzi neri, le camere aerobiche delle fosse biologiche e dei bacini chiarificatori, dovranno essere provveduti di condotto diretto di aereazione costituito da materiale non facilmente deteriorabile di diametro non inferiore a cm. 10, da prolungarsi fino al di sopra del tetto, provveduto di reticella di ottone o di altro metallo non ossidabile, atto ad impedire efficacemente l'uscita degli insetti.

I pozzi neri non potranno assolutamente essere provvisti di sfioratoio.

Le fosse a depurazione biologica devono essere costituite da due scomparti, l'uno costituente la fossa anaerobica, di dimensioni proporzionate al numero dei servizi ed all'uso dell'edificio, ma comunque non mai minore di mc. 2,00, l'altro costituente la fossa aerobica, di capacità pari almeno ad un terzo di quella anaerobica.

Per gli edifici di abitazione, per i negozi, gli alberghi e gli altri edifici per abitazione collettiva dovranno inoltre osser-

varsi le seguenti disposizioni;

- a) la capacità della fossa anaerobica dovrà essere almeno di mc. 0,100 per ogni persona che può abitare l'edificio, conteggiandolo:
  - per gli edifici di abitazione: una unità per ogni vano abitabile, compresa la cucina, con esclusione delle latrine, bagni, corridoi, ripostigli, ecc.;
  - per gli alberghi od altri edifici od alloggi di abitazione collettiva: una unità per ogni letto ricettivo;
  - per i negozi: una unità per ciascun vano;
  - per gli edifici industriali, artigianali, magazzini, depositi, autorimesse ecc.: una unità per ogni persona che labora nella azienda.
- b) la capacità non dovrà comunque essere inferiore a mc. 2,00, né superiore a mc. 7,50; e cioè dovrà aversi almeno una fossa biologica per ogni 75 persone o frazioni di 75 che possono abitare l'edificio.
- c) qualora si debba avere più di una fossa biologica, in ciascuna di esse potranno scaricare solamente quelle latrine che complessivamente servono non più di 75 persone, conteggiate come in a), tenendo presente che le latrine che debbono sfociare in fosse biologiche diverse, debbono avere tubazioni e collettori di scarico indipendenti tra di loro, fino all'origine anche se appartenessero alla stessa colonna.

I bacini chiarificatori sono tollerati solamente in unità di abitazioni isolate ed indipendenti, con un numero di vani abitabili non superiore a 15.

E' consentito l'uso di bacini chiarificatori prefabbricati purchè brevettati ed accettati dall' Autorità Comunale.

Tutte le norme sopra stabilite dovranno essere adottate anche nel caso di restauri; ove ciò non sia possibile si seguiranno le norme che, caso per caso, verranno prescritte dall' Autorità Comunale.

I pozzi neri, le fosse biologiche, i bacini chiarificatori, ecc., che non potessero essere efficacemente riparati, dovranno essere soppressi a cura e spese dei proprietari e ricostruiti in conformità del presente regolamento, entro il termine che sarà assegnato, caso per caso, dall' Autorità Comunale.

Art. 70 - Pozzi e cisterne.

Chiunque intenda utilizzare con impianti fissi le acque del sottosuolo, di sorgente o piovane, dovrà in ogni caso farne preventiva domanda al Sindaco, documentandola, circa l'ubicazione dell'opera, il modo di captazione dell'acqua e la sua distribuzione ed utilizzazione.

Le opere di presa dovranno essere costruite con manufatti riconosciuti idonei dall' Ufficiale Sanitario.

Il Sindaco, previo parere favorevole dell' Ufficiale Sanitario, rilascerà regolare autorizzazione, riservandosi però il diritto di revocarla per giustificati motivi di tutela igienica.

I pozzi e le cisterne od altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile, dovranno essere costruiti con buona muratura di mattoni pieni murati con malta di cemento, dd in calcestruzzo, o rivestiti internamente con uno strato di malta di cemento dello spessore di almeno cm. 2, in modo da impedire comunque le infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale o profonda, del suolo sottostante o circostante; inoltre il terreno circostante, almeno per una distanza di m. 2,00 dal bordo esterno del pozzo o della cisterna, dovrà essere pavimentato con un vespaio dell'altezza di almeno cm. 40 e soprastante battuto di cemento contenente idonei materiali impermeabilizzanti ed avente una pendenza di almeno il 2% al fine di ottenere un sollecito allontanamento delle acque meteoriche o di stramazzo.

Essi dovranno essere eseguiti lontano da ogni azione o causa di inquinamento del terreno circostante, tenuto conto della direzione del movimento della falda acquifera; pertanto devono distare di almeno m. 25 dai pozzi neri, dalle concimaie, bottini, fossi di scolo e di altri depositi inquinanti e non aprirsi ad un livello inferiore rispetto ad essi.

Solo in casi eccezionali, il Sindaco, previo parere dell'Ufficiale Sanitario, può concedere che una tale distanza sia diminuita.

In ogni caso, l'acqua, prima dell'uso, dovrà essere sottoposta all'analisi chimica e bacteriologica.

Se non è accertata e dichiarata la potabilità dell'acqua, è fatto divieto di usarla per alimentazione, lavatura di ortaggi, preparazione di sostanze alimentari e di bevande, nonchè per la lavatura dei recipienti destinati a contenere dette sostanze e bevande.

Le cisterne saranno autorizzate solamente ove non sia possibile assicurare in altra maniera la provvista di acqua potabile.

I pozzi debbono essere sempre chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura o calcestruzzo, munita di sportelli chiudibili.

Le cisterne dovranno avere un ampio pozzetto ove l'acqua possa depurarsi per filtrazione ed essere costruite in modo da potersi facilmente pulire; dovranno essere munite di speciale dispositivo che consenta la fuoriuscita della prima acqua piovana; tanto la cisterna che i pozzetti dovranno essere convenientemente aereati.

La loro capacità deve essere calcolata in rapporto al numero degli abitanti e dei capi di bestiame.

L'attingimento dell'acqua sia dai pozzi che dalle cisterne, potrà farsi esclusivamente attarverso pompe aspiranti.

Nella zona circostante i pozzi e le cisterne, è vietato cospargere il terreno di esteri fosforici ed antiparassitari in genere.

Per i pozzi tubolari saranno dettate disposizioni di volta in volta dall' Ufficio Tecnico e Igiene.

Art. 71- Concimaie.

Le concimaie non sono ammesse nei centri abitati del Comune; per la tenuta del letame o per la costruzione ed ubicazione delle concimaie dovranno osservarsi le prescrizioni del T.U. delle Leggi sanitarie 27.7.1934 n. 1625 e quelle particolari che saranno prescritte di volta in volta dal Prefetto; esse dovranno essere costruite in maniera tale da essere perfettamente impermeabili e dovranno resultare a distanza non inferiore a m. 25 dalla casa di abitazione, dai pozzi, dagli acquedotti e dai serbatoi dell'acqua potabile, nonchè dalla pubblica via; inoltre dovranno essere ad un livello superiore a quello dove si apre il pozzo dell'acqua potabile.

Sarà facoltà del Sindaco, dietro parere dell' Ufficiale Sanitario, in casi eccezionali e purchè la concimaia sia a valle rispetto alla direzione del movimento della falda acquifera sotterranea e si presenti in condizioni tali da garantire una assoluta impermeabilità, di concedere che la suddetta distanza venga ridotta, oppure quando sia dimostrato trattarsi di un nuovo tipo di concimaia che per la sua costruzione e per la sua sicurezza del funzionamento offra le maggiori garanzie dal punto di vista igienico.

La superficie della platea non deve essere inferiore a mq. 4,00 per ogni capo di bestiame normalmente tenuto nella stalla.

La platea di ammassamento del letame deve possedere gli stessi requisiti della concimaia ed essere dotata di muretto perimetrale e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione o nei pozzetti.

Art. 72 - Ricoveri per gli animali.

Non sono ammessi nei centri abitati del Comune.

E' vietato costruire abitazioni appoggiate ai muri perimetrali dei ricoveri degli animali, ovvero situate al di sopra dei medesimi.

Quando ciò non sia assolutamente possibile, il Sindaco, sentito l'Ufficiale Sanitario ed il Tecnico comunale, potrà consentire la costruzione di case appoggiate ai muri di detti ricoveri, che però non potranno comunicare direttamente con i locali destinati ad abitazione, né avere apertura nella stessa facciata ove si aprono le finestre di abitazione a distanza minore di m. 3,00.

E' altresì vietato costruire i solai delle stalle, quando esse formino un solo corpo con la casa di abitazione, mediante strutture in legno.

Qualora fosse consentito adibire i locali esistenti sopra la stalla, ad abitazione purchè solo diurna, fra il solaio della stall ed il pavimento di tale ambiente dovrà essere interposto uno strato di cemento o di altro materiale impermeabile.

In ogni caso i ricoveri per animali ed i loro annessi, dovranno essere posti ad una distanza non inferiore a m. 10,00 dalla pubblica via, né recare molestia alcuna alle abitazioni vicine.

Qualunque locale adibito a ricovero di animali, dovrà essere costruito in maniera da impedire assolutamente il disperdimento nel terreno circostante dei liquami e delle materie di rifiuto, ed essere ben illuminato e ventilato; l'altezza, misurata dal 'imposta di copertura, non dovrà essere minore di m. 3,00; la cubatura dovrà essere di almeno mc. 22,00 per ogni capo di bestiame grosso, di almeno mc. 30,00 per ogni bovina lattifera, di almeno mc. 15,00 per ogni altro capo di bestiame e di almeno mc. 3,00 per gli animali da cortile.

Al ricambio dell'aria si provvederà anche con finestre a wa

siatass.

I pavimenti, le cunette di scolo e le mangiatoie, saranno costruite con materiale impermeabile; le cunette, inoltre, debbono finire in apposito pozzetto, pure a pareti impermeabili, collocato fuori del ricovero.

Le pareti dei locali devono essere intonacate a cemento e rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza di m. 2,00 dal pavimento.

Ove sia possibile gli abbeveratoi saranno alimentati con acqua corrente od almeno sarà disposto che essa scorra e si rinnovi abbondamentemente dopo l'abbeveramento. Tutti gli spigoli dovranno essere lisci ed arrotondati.

Dovrà curarsi la protezione contro le mosche con reticelle alle finestre e tende a bacchette alle porte, tinteggiando le pareti di colore bleu oltremare ed impiegando eventualmente i moschicidi. Le stalle per vacche da latte devono essere separate dagli ovili, porcili, pollai ecc. mediante tramezzi in muratura fino al soffitto, né avere diretta comunicazione con i medesimi a mezzo di porte o finestre; dovranno essere completate di locali destinati alla lavatura dei recipienti od al deposito ed alla filtrazione del latte, dotati di acqua potabile, con pavimenti lavabili a balza pure lavabile di altezza non inferiore a m. 2,00.

Le deiezioni ed il letame prodotto dal bestiame dovranno essere allontanati ogni giorno e portati alle apposite concimaie.

Tra la stalla ed il fienile e l'abitazione, qualora vi sia continuità nel fabbricato, dovrà essere creato un muro tagliafuoco dello spessore non inferiore a cm. 38, costruito con mattoni e cemento (o in calcestruzzo) e reso impermeabile.

Detto muro dovrà proseguire oltre il manto di copertura per una altezza non inferiore a m. 1,00.

Tutti i fienili dovranno essere muniti di particolari accorgimenti per facilitarne l'aereazione, allo scopo di evitare il pericolo dell'autocombustione derivante dalla fermentazione dei foraggi.

La tenuta di animali dovrà essere autorizzata dall' Autorità Comunale, e ciò anche per le località e ricoveri nei quali fino alla entrata in vigpre del presente regolamento, gli animali venivano tenuti senza autorizzazione.

... a destinazione particolare.

Gli edifici o parte di essi destinati ad uso albergo, alloggio o ricovero temporaneo di persone, od aventi particolare destinazione, dovranno corrispondere alle norme più restrittive dettate dalle leggi o regolamenti o da prescrizioni di pubblica sicurezza.

In particolare:

- a) per gli alberghi valgono le norme di cui al regolamento 24.5.1925, n. 1102;
- b) per gli edifici per riunioni o spettacoli pubblici valgono le norme del D.M. 15.2.1951, n. 16;
- c) gli impianti sportivi dovranno essere sottoposti alla preventiva approvazione della Commissione del Comitato Olimpionico Italiano ai sensi del D.L. n. 302 del 2.2.1939 convertito in Legge 2.6.1939 n. 39;
- d) per la costruzione di mattatoi e macelli si debbono rispettare le disposizioni contenute nel D.L. 3.8.1890 n. 7045 e del D.L. 20.12.1928 n. 3298;
- e) le autorimesse ed i locali destinati alla lavorazione, deposito e vendita di olii minerali infiammabili, dovranno rispondere alle norme del D.M. 31.7.1934 modificato dal D.M. 12-5-1937.

Dovrà inoltre curarsi che le autorimesse e le officine risultino attrezzate in modo che i rumori prodotti dai motori, siano essi relativi agli autoveicoli ospitati che al macchinario o dalla attrezzatura relativa alla lavorazione o comunque connessa alla gestione del locale, non arrechino molestia o disturbo alle abitazioni vicine.

Art. 74- Edifici per aziende industriali, commerciali, agricole.

Qualora si tratti di edifici o locali per aziende industriali, commerciali, agricole o loro dipendenze, in cui debbano presumibilmente essere addetti più di cinque operai, l'interessato dovrà darne notizia all'Ispettorato del Lavoro, competente per territorio, per i provvedimenti di sua competenza, in conformità dell'art. 40 del regolamento d'igiene del lavoro approvato con R.D. 14.4.1927 n. 530.

I progetti relativi, oltre ai requisiti del presente regolamento dovranno corrispondere a quelli del sunnominato regolamento d'igiene.

In ogni caso ogni persona dovrà disporre di una cubatura di almeno 10 metri cubi ed una superficie di almeno mq. 2.

I valori relativi alla cubatura ed alla superficie si intendono lordi, cioè senza detrazione dei mobili, macchine, impianti fissi.

Inoltre dovrà disporsi un adeguato numero di servizi igienici; comunque dovrà aversi almeno una latrina costituita almeno di vaso e lavandino per ogni 20 persone.

Particolare cura dovrà dedicarsi all'organizzazione relativa allo smaltimento dei rifiuti, resi innocui ed inodori, osservando le norme che l'Ufficio Tecnico Comunale e quello di Igiene impartiranno caso per caso.

Dovranno altresì osservarsi le disposizioni del D.P.R. 27.4. 1955 n. 547.

Gli edifici da adibirsi all'esercizio di industrie o artigianali non potranno essere costruiti che in località all'uopo destinate dal P.di F. e con l'osservanza delle norme di attuazione relative al tipo di industria o artigianale consentito e previsto.

Resta vietato l'ampliamento di stabilimenti industriali esistenti nelle zone abitate del Comune, o la destinazione a stabilimento ed esercizio industriale di edifici ivi esistenti nelle zone non all'uopo destinate.

E' inoltre in facoltà del Sindaco disciplinare l'esercizio di essi con le norme da stabilire caso per caso, quando rechino incomodo o molestia.

Art. 75 - Depositi - Magazzini.

I muri avranno intonaci lisci ed imbiancati preferibilmente a calce; quelli di depositi e magazzini di derrate alimentari, fino all'altezza di m. 1,80 dal pavimento, dovranno essere verniciati o realizzati con materiale liscio, impermeabile e lavabile.

I pavimenti dovranno essere costruiti in modo da consentire un abbondamte e facile lavaggio; il pozzetto di racoolta dell'acqua dovrà essere sempre munito di chiusura idraulica.

L'illuminazione e la ventilazione dovranno essere idonee alla destinazione.

Particolari norme potranno essere dettate dal Sindaco caso per caso per magazzini o laboratori speciali adibiti a lavorazioni maleodoranti o putrescenti o comunque dannose o moleste.

Art. 76 - Case rurali.

Sono considerate case rurali le costruzioni ubicate nelle zone classificate come agricole o destinate, almeno prevalentemente, al funzionamento delle aziende agricole, mentre non saranno considerate tali, le case, che pur sorgendo in dette zone, abbiano carattere residenziale, anche se stagionale, come ville, villini, chalets, ecc.

Le case rurali, oltre alle norme del presente regolamento dovranno corrispondere alle seguenti:

- a) ogni abitazione deve avere un numero di camere da letto tale che ognuna serva per non più di tre persone;
- b) ogni abitazione deve essere fornita di uno o più locali appositi, atti a garantire la buona conservazione dei prodotti e delle scorte destinate al consumo familiare;
- c) è fatto divieto di usare i locali adibiti ad abitazione, anche temporanea, per la conservazione e manipolazione dei prodotti agricoli.

  Per tali usi, l'edificio colonico deve essere dotato di un apposito locale provvisto di mezzi necessari;
- d) i tetti, i cortili, le aie, le latrine, le porte, gli anditi, le scale, i pianerottoli, i corridoi, ed in genere ogni parte che compone l'edificio, devono essere mantenuti in modo conforme alle esigenze dell'abitabilità, dell'igiene, della pulizia.

  I coloni sono responsabili rispetto alle Autorità Comunali, circa l'uso dei vani da loro abitati ed usati.

  Tutti i cittadini e coloni sono tenuti a segnalare le cause di pericolo e gli inconvenienti in genere derivanti dall'inosservanza delle norme sopradescritte;
- e) i dormitori dei lavoratori avventizi addetti al raccolto dei prodotti agricoli devono essere di almeno 10 mc. per ogni individuo ricoverato, bene asciutti e con aperture che permettano facilmente la rinnovazione dell'aria dall'esterno.

  E' vietato destinare al ricovero di persone le tettoie, i porticati, i pagliai, ed in genere qualunque locale non protetto dalla pioggia, dalla umidità del suolo e dagli sbalzi della temperatura esterna;
- f) le abitazioni rurali debbono essere collegate alla più vicina

strada comunale o vicinale, da una strada percorribile in ogni epoca dell'anno al fine di permettere il normale accesso del medico e della autoambulanza e di evitare danni fisici agli abitanti delle case a seguito di eventuali incendi;

- g) ogni podere o casa rurale ove si eserciti l'industria dell'ortaggio, dovrà essere provvisto di apposita vasca costruita in muratura od in calcestruzzo, rivestita in materiale facilmente lavabile e disinfettabile; ed alimentata da acqua di buona qualità, che si possa frequentemente rinnovare, per il lavaggio e rinfrescamento dell'ortaggio stesso.

Dovrà altresì essere provvista di una apposita stanza ben pulita ed aereata, per il deposito momentaneo, per la cernita e la sistemazione commerciale dei prodotti.

E', in ogni caso, proibito l'innaffiamento dell'ortaggio con acque luride e con materie fecali umane;

- h) nelle case coloniche, le finestre delle cucine e dei locali adibiti a deposito di commestibili, devono essere munite di reti atte ad impedire l'entrata delle mosche.

Le porte dei locali adibiti ad abitazione, che hanno diretto accesso dall'esterno, dovranno avere la stessa protezione.

Le stalle, le concimaie, e depositi di materiali di putrefazione, debbono essere dotati di materiali disinfettanti nei mesi da aprile a novembre compresi.

Le raccolte di acque stagnanti che siano a distanza minore di cinquanta metri dalle abitazioni, debbono essere cosparse di sostanze atte ad impedire il riprodursi ed il propagarsi di insetti nocivi;

- i) le pareti della cucina, delle latrine, dei bagni e dei locali in cui si allevano i bachi da seta, debbono essere tinteggiate con latte di calce almeno una volta all'anno; quelle dei rimanenti locali almeno una volta ogni tre mesi;

- l) il Sindaco nell'interesse dell'igiene del suolo e dell'abitato, potrà fare eseguire dall' Ufficiale Sanitario, o da tecnici comunali, ispezioni e rilievi alle case di abitazione, ai cortili, alle latrine, ai condotti ed alle fognature private, nonchè ai sistemi di approvvigionamento idrico ed alle stalle, al fine di constatare la rispondenza alle condizioni e norme contemplate nel presente regolamento.

Il Sindaco, sentito l'Ufficiale Sanitario, potrà far sopprimere quelle cause di insalubrità che si manifestassero nei nuclei rurali, siano esse: dovute alla presenza di porcili, stalle, pollai, ecc. che all'imperfetto funzionamento od alla voluta inosservanza delle disposizioni relative all'allontanamento delle materie di rifiuto.

CAPO VI° - NORME DI BUONA COSTRUZIONE.

Art. 77 - Materiali vecchi.

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

Art. 78 - Fondazioni.

Le fondazioni saranno separate dalle murature soprastanti mediante strati impermeabili di asfalto o di isolanti in genere, per impedire l'ascesa dell'umidità.

Art. 79 - Murature.

I muri esterni degli edifici di nuova costruzione o riattati, dovranno avere qualunque sia la natura dei materiali posti in opera, spessore tale da proteggere le persone dalle variazioni esterne della temperatura e dell'umidità.

Tale spessore al grezzo non dovrà mai essere inferiore a cm. 26 se in muratura di mattoni o di calcestruzzo, e a cm. 38 se di pietrame.

Per le latrine, i bagni, i corridoi e per i locali che in genere non sono abitati, neppure temporaneamente, potranno ammettersi spessori minori, purchè siano impiegati materiali che assicurino caratteristiche non inferiori agli spessori di cui sopra.

Art. 80 - Intonaci.

Tutte le pareti dei locali interni, che non siano rivestiti di materiali idonei e consentiti, dovranno essere intonacate.

Qualora vi siano tracce di umidità, si dovranno eseguire opere adatte a rendere i muri perfettamente asciutti, impiegando, se del caso, materiali idro ughi idonei.

Tutti gli appartamenti ad uso di abitazione, sia civile che rurale, dovranno essere completamente ritinteggiati, compresi gli infissi interni, ad ogni cambiamento di inquilino od in seguito al verificarsi di malattie infette.

Art. 81 - Rifiniture interne.

Le tinteggiature, le carte e le stoffe impiegate per l'ab-

bellimento degli ambienti, non devono contenere le sostanze nocive vietate dal R.D.L. 7.1.1923 n. 76.

Art. 82 - Pavimenti.

Tutti i locali, comprese le soffitte, i solai morti, i sotterranei e le cantine, dovranno essere pavimentate.

I pavimenti devono avere la superficie dura, liscia, priva di fessure e con giunti suggellati in modo da essere facilmente lavabile e da non offrire ricovero ai parassiti.

Nelle case rurali, sono consentiti solamente pavimenti in laterizio pressato o in marmette di graniglia o grés.

Art. 83 - Solai e balconi.

E' vietato l'uso del legname per la costruzione di balconi prospicienti sia il suolo pubblico che quello privato, salvo il caso di costruzioni di carattere speciale.

Tali prescrizioni valgono anche per il caso di restauro di balconi esistenti.

Art. 84 - Coperture.

Le coperture degli edifici potranno essere a tetto o terrazza.

Il manto delle coperture a tetto potrà essere eseguito con tegole o curve in cotto, con lastre di ardesia naturale od artificiale, od anche altri materiali purchè accettati dalla Commissione Edilizia.

In particolari casi il Sindaco potrà prescrivere il tipo di manto.

I tetti dovranno essere costruiti a perfetta tenuta di acqua, nonchè in modo da garantire che l'umidità non passi nei locali sottostanti.

In caso di copertura a terrazzo, la superficie esterna dovrà essere impermeabilizzata ed avere una pendenza minima del 2% in modo da facilitare lo scolo delle acque piovane.

Tanto nelle coperture a tetto che a terrazzo, dovranno aversi canali di gronda opportunamente dimensionati e con pendenza non inferiore allo 0,50%, ed un numero di pluviali con bacchettoni sufficienti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane; tali bocchettoni saranno muniti di griglia metallica a cuffia in modo da evitarne la

ostruzione.

Nei locali abitabili, sottoterrazza o sottotetto, dovrà essere costruita una intercapedine, che può essere anche parallela alla falda del tetto od alla pendenza del terrazzo; essa dovrà essere ventilata e non essere inferiore a cm. 20 di altezza realizzata mediante un solaio non portante in laterizio armato.

E' consentito sostituire la predetta camera d'aria, con opportuni materiali isolanti, purchè il potere isolante complessivo della copertura sia almeno pari a quello di un muro di mattoni pieni, dello spessore di cm. 60.

E' comunque vietato l'impiego di materiali inquinati od eccessivamente igroscopici.

Nei centri abitati la pendenza del tetto non potrà essere superiore al 40%.

I tetti in legno, se di lunghezza superiore a m. 30, devono essere attraversati, possibilmente verso la mezzeria, da un muro di sicurezza contro gli incendi (muro tagliafuoco) dello spessore di almeno cm. 38, di profondità pari a quella dell'edificio e di altezza non inferiore a cm. 50 oltre il manto della copertura;gli eventuali vani praticabili posti nel sottotetto saranno separati da tramezzi in muratura; i vani di comunicazione saranno muniti di serramenti incombustibili e difficilmente disgregabili.

Gli abbaini dovranno distare almeno m. 3 dai suddetti muri tagliafuoco.

Il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, potrà ordinare che il muro tagliafuoco venga costruito anche sui muri di confine tra le singole proprietà.

E' assolutamente vietato l'uso di paglia, legno od altri materiali infiammabili per la copertura del tetto.

CAPO VII° - ESECUZIONE E CONDOTTA DEI LAVORI.

Art. 85 - Cautele contro danni e molestie - Recinzione dei cantieri.

Chiunque voglia eseguire opere edilizie, sia nuove costruzioni, riforme o demolizioni, deve osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo di danno a persone o a cose, e ad attenuare quanto più è possibile gli incomodi che i terzi potrebbero risentire dalla esecuzione delle opere.

Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici, con un assito, steccato od altro tipo di recinzione, di aspetto decoroso.

L'assito dovrà essere eseguito prima di iniziare i lavori, ed essere solido e decente, alto non meno di m. 3 e formato da tavole dello spessore di almeno cm. 2, discoste una dall'altra non più di cm. 4.

I serramenti delle aperture di ingresso in tali recinti dovranno aprirsi all'interno ed essere muniti di serratura; inoltre dovranno essere tenuti chiusi durante le ore di sospensione del lavoro.

Tutti i materiali e gli ordigni di costruzione o di demolizione dovranno essere posti nell'interno del recinto.

Quando l'asdito può recare disturbo al transito od alla circolazione sulla pubblica via, il costruttore potrà essere dispensato dall'esecuzione dell'assito, ma in questo caso dovrà eseguire i ponti a sbalzo, detti alla genovese, provvedendo convenientemente alla sicurezza dei passanti.

In particolari circostanze, il Sindaco potrà prescrivere l'osservanza di determinate norme a tutela dell'incolumità pubblica e della libertà di transito.

Alle disposizioni precedenti potrà derogarsi quando si tratti di lavori di poca entità e di breve durata, di tinteggiatura dei prospetti, di ripulitura dei tetti.

In tali casi, dovranno tuttavia collocarsi due o più segnali atti ad avvertire i passanti del pericolo.

Quando le opere di chiusura importano l'occupazione temporanea di area pubblica, l'esecutore dei lavori è tenuto a chiedere la preventiva autorizzazione del Sindaco presentando una domanda contenente fra l'altro l'indicazione:

- a) del suolo pubblico che si richiede di recingere;

CAPO VII° - ESECUZIONE E CONDOTTA DEI LAVORI.

Art. 85 - Cautele contro danni e molestie - Recinzione dei cantieri.

Chiunque voglia eseguire opere edilizie, sia nuove costruzioni, riforme o demolizioni, deve osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo di danno a persone o a cose, e ad attenuare quanto più è possibile gli incomodi che i terzi potrebbero risentire dalla esecuzione delle opere.

Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici, con un assito, steccato od altro tipo di recinzione, di aspetto decoroso.

L'assito dovrà essere eseguito prima di iniziare i lavori, ed essere solido e decente, alto non meno di m. 3 e formato da tavole dello spessore di almeno cm. 2, discoste una dall'altra non più di cm. 4.

I serramenti delle aperture di ingresso in tali recinti dovranno aprirsi all'interno ed essere muniti di serratura; inoltre dovranno essere tenuti chiusi durante le ore di sospensione del lavoro.

Tutti i materiali e gli ordigni di costruzione o di demolizione dovranno essere posti nell'interno del recinto.

Quando l'asdito può recare disturbo al transito od alla circolazione sulla pubblica via, il costruttore potrà essere dispensato dall'esecuzione dell'assito, ma in questo caso dovrà eseguire i ponti a sbalzo, detti alla genovese, provvedendo convenientemente alla sicurezza dei passanti.

In particolari circostanze, il Sindaco potrà prescrivere l'osservanza di determinate norme a tutela dell'incolumità pubblica e della libertà di transito.

Alle disposizioni precedenti potrà derogarsi quando si tratti di lavori di poca entità e di breve durata, di tinteggiatura dei prospetti, di ripulitura dei tetti.

In tali casi, dovranno tuttavia collocarsi due o più segnali atti ad avvertire i passanti del pericolo.

Quando le opere di chiusura importano l'occupazione temporanea di area pubblica, l'esecutore dei lavori è tenuto a chiedere la preventiva autorizzazione del Sindaco presentando una domanda contenente fra l'altro l'indicazione:

- a) del suolo pubblico che si richiede di recingere;

- b) dell'altezza della recinzione;
- c) del periodo di validità dell'autorizzazione.

Occorrendo, la domanda dovrà essere corredata dei disegni indicanti la località e l'estensione dell'occupazione stessa.

Al termine dei lavori, devono essere rimesse in pristino, a cura e spese dell'esecutore dei lavori, tutte le opere stradali, igieniche e quant'altro di uso pubblico fosse stato interessato dalla costruzione stessa, e quando il proprietario ritenga necessario, nel proprio interesse di procedere allo stato di consistenza delle opere suddette, questo potrà essere fatto in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico comunale, purchè richiesto prima di porre mano ai lavori.

Art. 86 - Segnalazioni dei cantieri.

Le recinzioni devono essere tinteggiate per tutta la loro altezza a striscie bianche e nere in corrispondenza degli spigoli e per una lunghezza di m. 2 da questi.

In ogni angolo dovrà inoltre essere posta una lanterna a vetri colorati da mantenersi accesa, a cura e spese del proprietario, dal cadere del giorno al mattino, secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale.

Tali lanterne dovranno avere le dimensioni appropriate ed essere collocate in modo da rendere facilmente visibile il recinto od il riparo su cui sono collocate da ogni parte di accesso e di percorrenza.

Avranno inoltre luci di colore rosso se il transito è interrotto, altrimenti di colore verde.

Art. 87 - Ponti e scale di servizio.

I ponti di servizio devono avere tutti i requisiti necessari per garantire l'incolumità dei lavoratori ed impedire la caduta dei materiali.

Per i ponti ordinari si osserveranno le norme seguenti: le abetelle (piantane), quando siano di altezza superiore a m. 8, saranno composte di legni accoppiati per tutta la loro lunghezza, e fino ad un metro almeno sopra l'ultimo ponte di lavoro.

Per i collegamenti dei legnami si devono impiegare le fasciature di ferro inchiodate, od altro sistema equipollente, escluse le funi di canapa o di altra fibra; in modo analogo debbono pure essere assicurati i beccatelli, per cui il collegamento ai travi, ai quali

aderiscono, non può essere usata la semplice chiodatura.

Le impalcature daranno formate con tavole dello spessore di almeno mm. 35, debitamente assicurate ai sottostanti trabicelli.

Speciale riguardo deve usarsi nelle impalcature dei ponti a sbalzo o di quelli che sono sostenuti da antenne non racchiuse, verso lo spazio pubblico, da assiti, in modo che la viabilità cittadina sia gatantita da qualsiasi pericolo, danno o molestia.

Ogni impalcatura sopra cui si compiono i lavori, deve sempre avere un sotto ponte ad una distanza non maggiore di m. 2,50.

Tale distanza nell'interno dei locali potrà essere aumentata fino a m. 4, quando il sottoponte sia costituito da una impalcatura completa di sufficiente resistenza.

I ponti e le rampe devono essere muniti di parapetti composti di almeno due robusti correnti, dei quali l'inferiore deve essere costituito da una tavola poggiante sulla impalcatura.

Le fronti dei ponti verso strada devono essere munite di stuoie o graticci di giunchi, od altrimenti chiuse in guisa da evitare la caduta di oggetti o materiali sulla strada.

Analoghe norme e cautele devono usarsi anche quando le impalcature siano costituite da strutture in ferro tubolare o simili.

I costruttori ed esecutori di qualsiasi opera, hanno obbligo, per tutto quanto si riferisce alla esecuzione delle opere stesse, di usare tutte le provvidenze ed i migliori sistemi suggeriti dalla scienza e dalla pratica per evitare qualunque causa di danno alle persone addette al lavoro e ad ogni altra persona e così anche alle cose in genere.

Il Sindaco potrà prescrivere tutte le opere che riterrà a tal riguardo necessarie ed opportune.

Nelle prove di resistenza delle impalcature ed in genere di tutte le parti che costituiscono l'apparato eretto per la costruzione di edifici, di dovranno adottare tutte le cautele che valgono ad allontanare ogni pericolo per le persone.

Per le impalcature in cemento armato non si potranno eseguire prove se non sia stato preventivamente provveduto ad una armatura di presidio. In ogni caso si dovranno prendere precauzioni atte a prevenire la conseguenza di eventuali rovine delle parti che si provano.

Art. 88 - Demolizioni - Scavi - Materiali di resulta.

Nelle demolizioni di strutture edilizie si dovrà procedere con cautela adoperando tutti quei mezzi che l'arte suggerisce, come puntelli, armature provvisionali, ecc. e ciò in modo che rimanga sempre libero e sicuro il transito sulle strade.

Si dovrà evitare il sollevamento della polvere sia usando tutte le opportune cautele durante il trasporto, sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.

E' vietato gettare materiali demoliti od altro dall'alto dei ponti, dall'interno degli edifici o dai tetti.

Essi dovranno essere calati a terra entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela attraverso condotti chiusi.

Una volta giunti a terra, saranno ammucchiati in cortili o dentro steccati, quando non siano versati direttamente dai canali nei mezzi di trasporto.

Rimane comunque vietato ogni deposito di materiale sul suolo pubblico fuori della recinzione.

Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civici o tabelle varie, il costruttore è obbligato a rimetterli a posto a tutti sue spese.

I lavori di scavo dovranno essere eseguiti adottando tutte le cautele atte ad impedire qualsiasi rovina o franamento.

Le pareti degli scavi daranno pertanto assicurate xon puntelli, sbadacchiature, rivestimenti complessi o parziali o con qualsiasi altro mezzo suggerito dall'arte.

In loro mancanza le pareti avranno una adeguata inclinazione in relazione alla natura del terreno ed alla profondità dello scavo.

I materiali di resulta degli scavi e delle demolizioni debbono essere trasportati immediatamente con appositi mezzi agli scarichi pubblici che saranno fissati dall' Ufficio Tecnico Comunale, previo parere favorevole dell' Ufficiale Sanitario.

Negli scarichi pubblici dovranno essere sistemati in modo da non formare cavità od altre ineguaglianze che si prestino al ristagno dell'acqua.

Art. 89 - Nettezza delle strade.

Il costruttore deve mantenere la via pubblica costantemente netta su tutta l'estensione dei suoi lavori e nelle immediate vicinanze.

Chiunque effettui il trasporto di materiali di qualsiasi natura a mezzo di carri, autocarri, cartiole, ecc. deve provvedere che il mezzo adoperato sia costruito, caricato e condotto in modo che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto.

Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte di suolo pubblico su cui si è verificato lo spargimento.

Art. 90 - Fontane e fontanelle pubbliche.

Nessuno può servirsi per l'esecuzione di opere edilizie dell'acqua defluente dalle fontane e fontanelle pubbliche, salva esplicita autorizzazione dell'Autorità Comunale.

Art. 91 - Prevenzione degli infortuni.

Per quanto concerne l'adozione da parte del costruttore delle precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori, oltre a quanto già prescritto nel presente regolamento, valgono le prescrizioni del R.D. 14.4.1927,n. 530 e del D.P.R. 27.4.1955,n. 547, nonchè le disposizioni delle altre leggi e regolamenti eventualmente vigenti all'epoca dell'esecuzione dei lavori.

CAPO VIII° = DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.

Art. 92 - Entrata in vigore del regolamento.

Il presente regolamento entrerà in vigore dopo l'approvazione di cui all'art. 36 della Legge 17.8.1942,n. 1150, a decorrere dal 30° giorno della pubblicazione all'albo Comunale stabilita dall'art. 66 del T.U. della Legge Comunale e Provinciale 3.3.1934, n. 383, e sue modifiche.

Al momento dell'entrata in vigore del presente regolamento rimane abrogato il precedente regolamento edilizio, nonchè le norme e disposizioni comunali, anche se facenti parte di regolamenti in vigore, che siano contrastanti od incompatibili con le disposizioni del presente regolamento.

Art. 93 - Modifiche al presente regolamento ed al P. di F.

L' Amministrazione Comunale ha la facoltà di modificare in tutto o in parte il presente regolamento, nonchè il P. di F.

Le modifiche apportate debbono essere approvate seguendo lo stesso procedimento formale seguito per l'approvazione dello strumento urbanistico che si intende modificare..

Art. 94 - Osservanza dei regolamenti comunali.

Oltre le norme contenute nel presente regolamento, dovranno osservarsi tutte le norme contenute in altri regolamenti comunali, ad eccezione di quelle che sono contrastanti od incompatibili con le disposizioni del presente regolamento.

In particolare si richiamano i Regolamenti di Igiene, fognatura, acquedotto, polizia Urbana.

Art. 95 - Riduzione di opere in conformità del presente regolamento.

Entro un anno dalla entrata in vigore del presente regolamento, le opere di cui in appresso dovranno essere rese conformi alle prescrizioni di cui agli articoli a fianco riportati, rimuovendole e sostituendole, modificandole o completandole secondo i casi:

- a) insegne e mostre dipinte su muri o cartelli di lamiera (artt. 54 e 55);
- b) muri di cinta e loro coperture (art. 46);
- c) edifici privi di intonaco e tinteggiatura (art. 48);

- d) ediifici aventi la copertura priva di canale di gronda (artt. 69 e 70) ;
- e) balconi in legno (art. 83);
- f) tende aggettanti sullo spazio pubblico (art.38);
- g) vetrate e persiane girevoli verso l'esterno ad una altezza inferiore di m. 4,50 se la strada è priva di marciapiede e di m. 2,80 se esistente (art.38);
- h) imposte delle porte e delle botteghe a piano terreno che si aprano all'esterno verso il suolo pubblico (art.38);
- i) finestre o lucernari di sotterranei, prive di protezione (art.49)
- l) stalle non tinteggiate in colore bleu oltremare (art.76);
- m) pozzi, fosse biologiche, bacini chiarificatori (artt.69 e 70).

Le opere di cui alle lettere a), e), f), g), h), m), dovranno essere approvate dal Sindaco, seguendo la medesima procedura prevista per la richiesta di nuove opere.

Art. 96 - Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del regolamento.

Le opere che alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono state regolarmente autorizzate, ed alle quali sia già stata rilasciata la licenza, anche se non ancora iniziate, potranno essere eseguite in conformità della licenza ottenuta.

Qualora, trattandosi di opere di cui al n. 2 dell'art. 2, l'opera non venga ultimata entro il periodo di validità della licenza, la medesima sarà rinnovata, se i lavori sono già stati iniziati; in caso diverso il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà o autorizzare il proseguimento dei lavori secondo il progetto di cui alla licenza scaduta, oppure, a seconda dei casi, richiedere che la parte ancora da eseguire sia modificata, ridotta o anche soppressa, in modo da rendere l'opera nel suo insieme il più possibile conforme al presente regolamento.

I piani di lottizzazione già approvati, se risultano in contrasto con le prescrizioni del presente regolamento, indipendentemente dall' eventuale termine riportato nell'autorizzazione, avranno una validità limitata ad un periodo di cinque anni a partire dalla data di entrata in vigore del presente regolamento.

Qualora entro il termine suddetto, siano state eseguite tutte le strade, i servizi, e le altre opere previste nella lottizzazio-

ne, ed il titolare della licenza abbia ottemperato a tutti gli obblighi assunti nella convenzione stipulata con il Comune, la vendita dei lotti e le relative costruzioni potranno essere realizzate secondo le norme previste dal piano di lottizzazione, anche dopo il suddetto termine di cinque anni.

Art. 97 - Domande di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento.

Le domande di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento, per le quali alla suddetta data non sia stata rilasciata la licenza, saranno esaminate in base al presente regolamento e pertanto gli interessati dovranno modificare i relativi progetti, ove siano in contrasto con le nuove disposizioni

Art. 98 - Ampliamenti e sopraelevazioni di edifici esistenti.

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni di edifici esistenti saranno autorizzati alle seguenti condizioni:

- a) che l'edificio da ampliare o sopraelevare non sia malsano o fatiscente o soggetto a demolizione per l'attuazione del P. di F. o per il successivo art. 99;
- b) che le opere da eseguire e le unità immobiliari in ampliamento e sopraelevazione siano perfettamente conformi al presente regolamento;
- c) che l'edificio ampliato e sopraelevato sia nel suo insieme conforme alle norme del presente regolamento e del P. di F.

Art. 99 - Manutenzione - Riparazione - Trasformazione - Ricostruzione di edifici esistenti.

Negli edifici esistenti che non rispondono alle norme del presente regolamento o che pur rispondendovi sono malsani o fatiscenti, è vietato eseguire lavori di grande manutenzione, riparazione o trasformazione anche se sostanziale che non adeguino gli edifici stessi alle norme del presente regolamento; sono esclusi da tale divieto gli edifici di importanza artistica, storica od archeologica, purchè i lavori siano autorizzati dalla competente Soprintendenza ai Monumenti.

La ricostruzione di edifici per qualsiasi causa demoliti o distrutti, sia essa parziale o totale, anche se volontaria, dovrà essere eseguita in piena conformità del presente regolamento.

Art. 100 - Edifici ed unità immobiliari dichiarate antiigieniche.

Nel caso di edifici dichiarati antiigienici dall' Ufficiale Sanitario, il Sindaco ha facoltà di intimare al proprietario di procedere alla sua demolizione, assegnando un congruo termine.

Qualora il proprietario non ottemperi a quanto ordinato nel termine assegnato, per cause dipendenti dalla sua volontà, il Sindaco ha la facoltà di procedere all'espropriazione per pubblica utilità oppure di fare eseguire d'ufficio i lavori di demolizione.

Nel caso invece di unità immobiliari dichiarate antiigieniche dall' Ufficiale Sanitario, ma facenti parte di un edificio non dichiarabile antiigienico nel suo insieme, il Sindaco ha la facoltà di intimare al proprietario i lavori che egli deve eseguire al fine di rendere l'unità immobiliare in condizioni igieniche, compatibilmente allo stato esistente ed all'edificio al quale appartiene, assegnando un congruo termine.

Art. 101 - Nuovi edifici in rapporto ad altri preesistenti.

Quando in applicazione del presente regolamento o del P. di F., i costruendi edifici debbono essere distanziati dai confini laterali o tergali, se a seguito di licenze concesse precedentemente alla entrata in vigore del presente regolamento, gli edifici confinanti sono stati costruiti sul confine, il nuovo edificio dovrà essere costruito in appoggio a quelli già esistenti, in modo però che il nuovo edificio ed il preesistente non presentino pareti cieche sul confine.

Analogamente, per i nuovi edifici che per il Regolamento e P. di F. dovrebbero essere realizzati in arretramento del filo stradale, ma che debbono sorgere lungo strade esistenti sulle quali si è già costituito un determinato carattere edilizio, potrà essere consentito l'allineamento con gli edifici già esistenti.

Art. 102 - Revoca di concessioni sul suolo o spazio pubblico.

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente regolamento, il Sindaco potrà rivedere le autorizzazioni precedentemente concesse sul suolo o spazio pubblico, ed ordinarne la revoca, quando risultino in contrasto con le norme del presente regolamento, ad eccezione dei balconi e terrazzi, che restano esclusi dalla revoca.

Art. 103 - Valore di esproprio.

Nel caso che uno o più immobili, conseguentemente all'entrata in vigore del presente regolamento o del P.di F. siano soggetti a demolizione, sia parziale che totale, per il calcolo del loro valore ai fini dell'esproprio sarà fatto riferimento alle condizioni dell'edificio alla data di entrata in vigore dello strumento urbanistico dal quale ne deriva l'esproprio e la demolizione.

Pertanto tutte le migliorie, gli ornamenti, i restauri, gli ampliamenti o sopraelevazioni, eseguiti dopo l'entrata in vigore del suddetto strumento urbanistico, anche se debitamente autorizzati con regolare licenza di costruzione, non verranno valutati, salvo le spese di riparazione o di manutenzione ordinaria.

Art. 104 - Approvazione del P.R.G.

Qualora l'Amministrazione Comunale, dopo aver adottato il P.R.G. del territorio Comunale, ne sia pervenuta all'approvazione, la dizione: " Programma di fabbricazione (P. di F.)" riportata negli articoli del presente regolamento, sarà automaticamente sostituita con la dizione " Piano Regolatore Generale (P.R.G.)".

==========

I N D I C E

Capo I° - DISPOSIZIONI GENERALI.

Art. 1 - Scopo, contenuto e validità del regolamento	pag.	2
Art. 2 - Opere soggette ad autorizzazione	"	2
Art. 3 - Opere non soggette ad autorizzazione	"	3
Art. 4 - Opere da eseguirsi con urgenza	"	4
Art. 5 - Legittimati alla richiesta di autorizzazione	"	4
Art. 6 - Domanda di autorizzazione	"	4
Art. 7 - Documentazione da allegare alla domanda	"	5
Art. 8 - Decisione sulla domanda	"	9
Art. 9 - Licenza comunale	"	10
Art.10 - Attribuzioni della Commissione Edilizia	"	11
Art.11 - Composizione della Commissione Edilizia	"	12
Art.12 - Convocazione e funzionamento della Commissione Edilizia	"	13
Art.13 - Requisiti del progettista, del Direttore dei lavori, e del costruttore	"	14
Art.14 - Responsabilità del titolare della licenza, del progettista, del direttore dei lavori, del costruttore	"	14
Art.15 - Inizio, conduzione ed interruzione dei lavori	"	14
Art.16 - Punti fissi di linea e di livello. Fognature	"	15
Art.17 - Verbali di constatazione	"	16
Art.18 - Certificato d' uso	"	16
Art.19 - Vigilanza sulle costruzioni	"	18
Art.20 - Deroghe	"	19
Art.21 - Modelli amministrativi	"	21
Art.22 - Notificazioni del Sindaco	"	21
Art.23 - Esecuzioni d' ufficio	"	21

Capo II° - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE.

Art. 24 - Servitù pubbliche pag. 23
Art. 25 - Occupazione del suolo e del sottosuolo pubblici " 23
Art. 26 - Passi carrabili " 25
Art. 27 - Manomissione del suolo stradale " 25
Art. 28 - Edifici pericolanti " 26
Art. 29 - Obbligo di manutenzione " 26
Art. 30 - Rinvenimento di opere di interesse archeologico, storico, artistico " 26
Art. 31 - Tutela delle bellezze naturali " 27
Art. 32 - Opere di interesse pubblico, monumentale ed ambientale " 27
Art. 33 - Chioschi " 28

Capo III° - NORME URBANISTICHE.

Art. 34 - Altezza degli edifici in rapporto alla strada " 29
Art. 35 - Altezza massima e minima della zona " 30
Art. 36 - Piano di riferimento " 31
Art. 37 - Determinazione della larghezza stradale " 32
Art. 38 - Aggetti e sporgenze degli edifici " 32
Art. 39 - Edifici con fronte totalmente o parzialmente arretrato " 35
Art. 40 - Cortili " 35
Art. 41 - Chiostrine " 40
Art. 42 - Passaggi laterali " 41
Art. 43 - Zone a distacco " 41
Art. 44 - Cortili, chiostrine e passaggi laterali a confine di proprietà " 42
Art. 45 - Divisione tra giardini, cortili, chiostrine, passaggi laterali " 43
Art. 46 - Sistemazione e recinzione delle aree scoperte " 43
Art. 47 - Strade private " 44

Art. 48 - Estetica degli edifici pag. 51
Art. 49 - Finestre dei sotterranei " 52
Art. 50 - Sovrastrutture varie " 52
Art. 51 - Portici " 52
Art. 52 - Marciapiedi " 53
Art. 53 - Stemmi. Iscrizioni. Opere d' arte " 54
Art. 54 - Apposizione di insegne, mostre, inferriate, vetrine " 54
Art. 55 - Apposizione di cartelli ed oggetti di pubblicità " 55

Capo V° - NORME IGIENICO-COSTRUTTIVE.

Art. 56 - Illuminazione " 56
Art. 57 - Provvista dell' acqua potabile " 56
Art. 58 - Igiene del suolo e del sottosuolo " 56
Art. 59 - Livello del piano terreno " 57
Art. 60 - Illuminazione, ventilazione e dimensionamento dei vani abitabili " 57
Art. 61 - Cucine " 59
Art. 62 - Corridoi " 60
Art. 63 - Servizi igienici " 60
Art. 64 - Scale " 61
Art. 65 - Locali seminterrati e interrati " 63
Art. 66 - Tubazioni e condotti di scarico " 64
Art. 67 - Canali per la raccolta delle acque meteoriche " 65
Art. 68 - Focolari. Canne fumarie. Caldaie. Forni. Camini industriali " 66
Art. 69 - Pozzi neri. Fosse biologiche. Bacini chiarificatori " 68
Art. 70 - Pozzi e cisterne " 73
Art. 71 - Concimaie " 74
Art. 72 - Ricoveri per gli animali " 75
Art. 73 - Edifici a destinazione particolare " 77
Art. 74 - Edifici per aziende industriali, commerciali, agricole " 77

Art. 75 - Depositi. Magazzini pag. 78
Art. 76 - Case rurali " 79

Capo VI° - NORME DI BUONA COSTRUZIONE.

Art. 77 - Materiali vecchi " 82
Art. 78 - Fondazioni " 82
Art. 79 - Murature " 82
Art. 80 - Intonaci " 82
Art. 81 - Rifiniture interne " 82
Art. 82 - Pavimenti " 83
Art. 83 - Solai e balconi " 83
Art. 84 - Coperture " 83

Capo VII° - ESECUZIONE E CONDOTTA DEI LAVORI.

Art. 85 - Cautele contro danni e molestie. Recinzione dei cantieri " 85
Art. 86 - Segnalazioni dei cantieri " 86
Art. 87 - Ponti e scale di servizio " 86
Art. 88 - Demolizioni. Scavi. Materiali di resulta " 88
Art. 89 - Nettezza delle strade " 89
Art. 90 - Fontane e fontanelle pubbliche " 89
Art. 91 - Prevenzione degli infortuni " 89

Capo VIII° - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.

Art. 92 - Entrata in vigore del regolamento " 90
Art. 93 - Modifiche al presente regolamento ed al P. di F. " 90
Art. 94 - Osservanza dei regolamenti comunali " 90
Art. 95 - Riduzione di opere in conformità del presente regolamento " 90
Art. 96 - Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del regolamento " 91
Art. 97 - Domande di autorizzazione presentate prima dell' entrata in vigore del presente regolamento " 92

Art. 98 - Ampliamenti e sopraelevazioni di edifici esistenti pag. 92
Art. 99 - Manutenzione. Riparazione. Trasformazione. Ricostruzione di edifici esistenti " 92
Art.100 - Edifici ed unità immobiliari dichiarate antiigieniche " 93
Art.101 - Nuovi edifici in rapporto ad altri preesistenti " 93
Art.102 - Revoca di concessioni sul suolo o spazio pubblico " 93
Art.103 - Valore di esproprio " 94
Art.104 - Approvazione del P.R.G. " 94

^ ^ ^ ^ ^ ^
^ ^ ^

N. _____ DEL _____ (Riservato all'Ufficio)	PROTOCOLLO	BOLLO

AL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA DEL COMUNE DI SAN CASCIANO IN VAL DI PESA

I__ SOTTOSCRITT__ AI SENSI DELLA VIGENTE NORMATIVA IN MATERIA,

PRESENTA__:

1

[ ] DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

[ ] DOMANDA PER RILASCIO **VARIANTE** AI SENSI DELL'ART. 83 COMMA 12 PRIMO PERIODO 1/2005 e s.m.i. (che comporta una sospensione dei lavori) AL PERMESSO DI COSTRUIRE n. _____ del __/__/____

[ ] DEPOSITO **VARIANTE** FINALE AI SENSI DELL'ART. 83 COMMA 12 SECONDO PERIODO e art. 142 L.R. 1/2005 e s.m.i. (che NON comporti una sospensione dei lavori) AL PERMESSO DI COSTRUIRE n. _____ del __/__/____

PRG 1963

DATI RELATIVI ALL'IMMOBILE

- Relazione

Ubicazione _____

Dati catastali: Foglio N. _____ Particella/e N. _____

Destinazione d'uso _____ Zona PRG _____

- Norme attuative

RICHIEDENT__:

Il/La Sottoscritto/a _____ nato/a a _____ prov._____ il _____

e residente nel Comune di _____ Via/Piazza _____ n._____ c.a.p. _____

C.F. _____ Tel._____ Fax _____

e-mail _____@_____

IN QUALITA' DI : [ ] proprietario [ ] comproprietario [ ]affittuario [ ] legale rappresentante dell'impresa (❑ proprietaria/ ❑ affittuaria dell'immobile di cui sopra) (denominazione)_____

con sede nel Comune di _____ in Via/Piazza _____ n. _____

C.F _____ Part. Iva _____

[ ] altro ADOTTATO D.C.C. N° 157 del 05/08/1963

Il/La Sottoscritto/a APPROVATO G.P.A. 19/10/1963 nato/a a _____ prov. _____ il _____

e residente nel Comune di APPROVATO L.L. PP N° 194 del 28/1/1965 Via/Piazza _____

n._____ c.a.p. _____ C.F. _____ Tel. _____ Fax _____

e-mail _____@_____

IN QUALITA' DI : [ ] comproprietario [ ] altro _____

PUBLISERVICE TOSCANA - FIRENZE

Il/La Sottoscritto/a _____ nato/a a _____ prov. _____ il _____

e residente nel Comune di _____ Via/Piazza _____

n. _____ c.a.p. _____ C.F. _____ Tel. _____ Fax _____

e-mail _____ @ _____

IN QUALITA' DI : [ ] comproprietario [ ] altro _____

Il/La Sottoscritto/a _____ nato/a a _____ prov. _____ il _____

e residente nel Comune di _____ Via/Piazza _____

n. _____ c.a.p. _____ C.F. _____ Tel. _____ Fax _____

e-mail _____ @ _____

IN QUALITA' DI : [ ] comproprietario [ ] altro _____

Il/La Sottoscritto/a _____ nato/a a _____ prov. _____ il _____

e residente nel Comune di _____ Via/Piazza _____

n. _____ c.a.p. _____ C.F. _____ Tel. _____ Fax _____

e-mail _____ @ _____

IN QUALITA' DI : [ ] comproprietario [ ] altro _____

DESCRIZIONE DELLE OPERE

appartenenti alla seguente categoria di OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE ***(art.78 L.R.1/2005 e s.m.i.)***

[ ] interventi di nuova edificazione

[ ] installazione di manufatti (...) che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee

[ ] realizzazione di opere di urbanizzazione

[ ] realizzazione di infrastrutture ed impianti (...) che comportino trasformazioni permanenti del suolo, realizzazione di depositi di merci o materiali (...) che comportino trasformazioni permanenti del suolo inedificato, interventi di ristrutturazione urbanistica

[ ] interventi di sostituzione edilizia

[ ] addizione volumetrica all'edificio esistente non assimilabile alla ristrutturazione edilizia

[ ] altro _____

DICHIARA__:

Consapevol__ che le dichiarazioni false, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi comportano l'applicazione delle sanzioni

1. DI ESSERE

❑ PROPRIETARIO

❑ COMPROPRIETARIO

❑ LEGALE RAPPRESENTANTE dell'impresa _____ sopra descritta;

❑ Affittuario (allego atto di assenso da parte della proprietà)

❑ altro avente titolo (di cui alleghiamo documentazione) _____

2. DI AVERE ACQUISITO LA PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE/AREA A SEGUITO DEL SEGUENTE ATTO:

❑ ATTO DI COMPRAVENDITA DEL _____ TRASCRIZIONE DEL _____ N.REG.GENERALE _____

N.REG. PARTICOLARE_____

❑ DENUNCIA DI SUCCESSIONE DEL _____ TRASCRIZIONE DEL _____ N.REG.GENERALE _____

N.REG. PARTICOLARE_____

❑ ALTRI ATTI DI LEGITTIMAZIONE:_____

3. CHE VI SONO ALTRI COMPROPRIETARI OLTRE A QUELLI GIÀ INDICATI, COME DA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA ALLEGATA AL PRESENTE PERMESSO DI COSTRUIRE;

4. CHE L'AREA O L'IMMOBILE, interessata/o dalle opere e interventi e rappresentato dagli elaborati allegati:

➢ è nella propria piena disponibilità;

➢ [ ] non è soggetta/o a nessun tipo di servitù [ ] è soggetta/o dalla seguente servitù: _____

5. DI ESSERE A CONOSCENZA DELL'OBBLIGO DI COMUNICARE L'INIZIO DEI LAVORI E LA LORO ULTIMAZIONE;

6. DI ESSERE A CONOSCENZA DEL FATTO CHE, PRIMA DELL'INIZIO LAVORI, DOVRÀ ESSERE, AI SENSI DELL'ART. 82 COMMI 8 E 9 L.R. 1/2005 E S.M.I:

- COMUNICATO IL NOMINATIVO DELL'IMPRESA ESECUTRICE DEI LAVORI UNITAMENTE AI CODICI DI ISCRIZIONE IDENTIFICATIVI DELLE POSIZIONI PRESSO INPS, INAIL E CASSA EDILE;
- NONCHÉ TRASMESSO IL DOCUMENTO UNICO DI REGOLARITA' CONTRIBUTIVA;

7. DI ESSERE CONSAPEVOLE DI DOVERE ADEMPIERE AGLI OBBLIGHI DERIVANTI DAGLI ARTT. 3, 6, 11 E 13 DEL D.LGS. 494/96 E S.M.I. (SOLO PER LE OPERE RICADENTI NELL'AMBITO DI APPLICAZIONE DEL D.LGS. 494/96 E S.M.I.);

8. DI ESSERE A CONOSCENZA

- CHE AL TERMINE DEI LAVORI IL PROGETTISTA ABILITATO DOVRÀ DEPOSITARE UN CERTIFICATO CHE ATTESTI LA CONFORMITÀ DELL'OPERA AL PROGETTO PRESENTATO, AI SENSI DELL'ART. 86 DELLA L.R.1/05 E S.M.I.;
- DI DOVER PRESENTARE, SE DOVUTA, L'ATTESTAZIONE DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ AI SENSI DELL'ART. 86 DELLA L.R. 1/2005 E S.M.I.;

9. CHE LO STATO DI RILIEVO DELL'IMMOBILE O DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE ISTANZA E' CONFORME AI SEGUENTI TITOLI ABILITATIVI CHE HANNO INTERESSATO FINO ALLA DATA ODIERNA L'IMMOBILE/UNITA' IMMOBILIARE:

_____

10. DI ESSERE A CONOSCENZA DELL'OBBLIGO DI COMUNICARE SENZA RITARDO OGNI VARIAZIONE DEI DATI CONTENUTI NELLA PRESENTE ISTANZA;

11. CHE L'INTERVENTO DA REALIZZARE CON IL PRESENTE ATTO NON RECA PREGIUDIZIO AI DIRITTI DI TERZI E COMUNQUE DI SOLLEVARE IL COMUNE DA RESPONSABILITÀ NEI CONFRONTI DI TERZI;

ESECUTRICE DEI LAVORI DOVRÒ COMUNICARE

13. CHE OGNI COMUNICAZIONE SIA INVIATA AL SEGUENTE COMPROPRIETARIO: (IN CASO DI PIÙ COMPROPRIETARI)

Cognome_____ nome_____

Residente nel Comune di _____ prov. _____ c.a.p._____

Via/piazza_____ n.c._____

Tel._____ fax _____ cell. _____

e-mail_____@_____

14. DI SOTTOSCRIVERE QUANTO INDICATO DALLA PRESENTE DOMANDA;

15. CHE per le opere oggetto della presente istanza intende avvalersi dei seguenti tecnici abilitati:

[ ] PROGETTISTA

[ ] SOCIETÀ DI TECNICI INCARICATI, RAPPRESENTATA DA:

COGNOME _____ NOME _____

NATO/A _____ PROV. _____ IL _____ C.F. _____

ISCRITTO ALL'ORDINE/COLLEGIO DELLA PROVINCIA DI _____ CON IL N. _____

EVENTUALE ED ULTERIORE ABILITAZIONE SPECIFICA _____

CON STUDIO NEL COMUNE DI _____ PROV. _____ C.A.P. _____

VIA/PIAZZA _____ N.C. _____

TEL. _____ FAX _____ CELL. _____

E-MAIL_____@_____

16) CHE IL DIRETTORE DEI LAVORI:

[ ] SARÀ COMUNICATO PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI

[ ] È IL SEGUENTE SOGGETTO:

COGNOME _____ NOME _____

NATO/A _____ PROV. _____ IL _____ C.F. _____

ISCRITTO ALL'ORDINE/COLLEGIO DELLA PROVINCIA DI _____ CON IL N. _____

EVENTUALE ED ULTERIORE ABILITAZIONE SPECIFICA _____

CON STUDIO NEL COMUNE DI _____ PROV. _____ C.A.P. _____

VIA/PIAZZA _____ N.C. _____

TEL. _____ FAX _____ CELL. _____

E-MAIL_____@_____

17) CHE I LAVORI VERRANNO ESEGUITI:

[ ] TRAMITE IMPRESA IL CUI NOMINATIVO VERRÀ COMUNICATO **PRIMA** DELL'INIZIO LAVORI

[ ] TRAMITE L'IMPRESA QUI DI SEGUITO INDICATA:

DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE _____ CON SEDE

[ ] LEGALE /[ ] AMMINISTRATIVA NEL COMUNE DI _____ PROV. _____ C.A.P. _____

TEL._____ FAX _____ C.F. _____ P. IVA _____

E-MAIL_____@_____

[ ] LEGALE RAPPRESENTANTE [ ] TITOLARE DELLA DITTA INDIVIDUALE [ ] _____

NATO/A A _____ PROV. _____ IL _____ C.F. _____

RESIDENTE NEL COMUNE DI _____ PROV. _____ C.A.P. _____ VIA/PIAZZA _____ N.C. _____

[ ] IN ECONOMIA DIRETTA (QUANDO NON FIGURA UNA IMPRESA ED I LAVORI SONO CONDOTTI DIRETTAMENTE DAL/DAI PROPRIETARIO/I).

DICHIARA___ INOLTRE:

1. **DATI RELATIVI AD OPERE DI URBANIZZAZIONE**

POICHÈ, AI SENSI DELL'ART. 77, CO. 2 DELLA L.R. 1/2005 E S.M.I.. IL RILASCIO DELA CONCESSIONE EDILIZIA È SUBORDINATA ALLA ESISTENZA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SI DICHIARA CHE:

[ ] LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA SONO ESISTENTI;

[ ] LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA VERRANNO REALIZZATE CONTESTUALMENTE ALLA COSTRUZIONE OGGETTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA;

(AL MOMENTO DEL RILASCIO DL PRESENTE PROVVEDIMENTO VERRÀ DEPOSITATA LA CONVENZIONE CONTENENTE L'IMPEGNO DA PARTE DELL'AVENTE TITOLO LA CONCESSIONE ALLA REALIZZAZIONE DELLE STESSE)

2. **DATI RELATIVI ALL'ATTIVITÀ ECONOMICA** ***(DA COMPILARE SOLO NEL CASO DI INTERVENTI DI COMPETENZA SUAP)***

- DESTINAZIONE D'USO DELL'AREA O DELL'IMMOBILE **PRIMA** DELL'INTERVENTO: _____
- DESTINAZIONE D'USO DELL'AREA O DELL'IMMOBILE **DOPO** L'INTERVENTO: _____
- TIPO DI ATTIVITÀ ECONOMICA:

[ ] INDUSTRIALE E ARTIGIANALE

[ ] COMMERCIALE: [ ] ESERCIZIO DI VICINATO /[ ] MEDIA STRUTTURA DI VENDITE /[ ] GRANDE STRUTTURA DI VENDITA /[ ] CENTRO COMMERCIALE

[ ] TURISTICO-RICETTIVA

[ ] DIREZIONALE

[ ] AGRICOLA

BREVE DESCRIZIONE DELL'ATTIVITÀ ECONOMICA:

_____

_____

_____

_____

_____

Atti P.R.C
1ª Commissione

38

P.R.G. 1963

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI S. CASCIANO

NORME URBANISTICO EDILIZIE DI ATTUAZIONE

IL SINDACO

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI S. CASCIANO.
NORME URBANISTICO EDILIZIE DI ATTUAZIONE

Art. 1- Tutto il territorio comunale si intende interessato dal Piano Regolatore Generale nei modi indicati dagli elaborati e dalle tavole componenti il progetto.

Art. 2- L'esecuzione del Piano avverrà:

a) in primo luogo a mezzo di Piani Particolareggiati il cui ordine di successione sarà stabilito dal Comune di S. Casciano e secondo quanto disposto in proposito dalla Legge urbanistica 17 agosto 1942, n° 1150.

b) in secondo luogo in base alle prescrizioni di zona e agli allineamenti stradali indicati nelle planimetrie costituenti il progetto per i vari tipi edilizi e alle altre prescrizioni che qui seguono, salvo le disposizioni di eventuali Piani Particolareggiati che il Comune intendesse adottare. In ogni caso la fabbricazione dovrà essere preceduta dall'approvazione di comparti edificatori e di piani di lottizzazione ai sensi degli art. 23 e 28 della citata legge urbanistica e rispondere:

1) alle norme di cui agli articoli che seguono:
2) alle norme prescritte da altre leggi e regolamenti ed in particolare a quelle del regolamento edilizio e sanitario.

Il Comune potrà negare l'autorizzazione alla costruzione qualora, entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di licenza di costruzione, dichiari di voler adottare per la zona ove si intende costruire, un piano particolareggiato, sempre che del piano stesso venga deliberato l'adozione entro centottanta

giorni dalla data suddetta.

Art. 3- Nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzione, nelle modifiche e ampliamenti di qualsiasi entità e natura ad edifici esistenti, debbono essere osservate le norme e le prescrizioni e i vincoli previsti per le singolo zone nelle quali è diviso il territorio comunale secondo il Piano Regolatore. Ciascuna zona comporta la costruzione solo dai specifici tipi edilizi e l'osservanza di particolari prescrizioni e vincoli che qui si precisano.

Art. 4- Tutto il territorio comunale, come resulta dalle tavole di progetto, è suddiviso in zone, con le seguenti classificazioni:

1) zona del centro storico
2) zone residenziali:
   a) di saturazione
   b) di espansione
3) zone industriali
4) zone di ristrutturazione
5) zone verdi:
   a) pubbliche
   b) private
6) zone per attrezzature pubbliche
7) zone a vincolo speciale:
   a) cimiteriale
   b) di protezione delle strade di grande comunicazione
8) zona agricola
9) zona agricolo-panoramica

Art. 5- Per ogni zona sono specificati negli articoli seguenti l'indice di fabbricabilità (If), il rapporto di copertura (K), l'altezza massima (H), e la percentuale di attrezzature pubbliche (p.a.).

Art. 6- L'altezza del fabbricato deve essere misurata rispetto al piano di campagna naturale, orizzontale o inclinato, su cui insiste il fabbricato stesso, fino alla linea di incontro tra la facciata col piano di posa dei correnti del tetto.

Nel caso di copertura a terrazza si considererà il piano di calpestio della terrazza stessa come quota dell'altezza massima.

Possono superare l'altezza massima solo i volumi tecnici, cioè i vani scale, le extra-corse degli ascensori, i serbatoi d'acqua.

Art. 7- Il rapporto di copertura stabilisce per ogni lotto la percentuale di superficie su cui potrà elevarsi la costruzione. La superficie coperta corrisponde alla proiezione orizzontale del fabbricato, con esclusione delle sole terrazze scoperte a sbalzo.

Art. 8- L'indice di fabbricabilità stabilisce il rapporto tra volume dell'edificio e superficie del lotto edificabile.

Il volume del fabbricato deve essere valutato a partire dal piano di campagna, orizzontale o inclinato, fino alla linea d'incontro della facciata col piano di posa dei correnti del lotto, ovvero, nel caso di copertura a terrazza, col piano di calpestio.

Si escludono dal calcolo i volumi tecnici di cui all'Articolo 4.

Qualora sotto le falde di un tetto inclinato si prevedano ambienti abitabili, sarà computato nel calcolo del volume anche il volume di questi ambienti.

Agli effetti della valutazione dell'indice di fabbricabilità il volume dei porticati, delle loggie e verande sarà valutato al 50 %.

Quando i porticati siano destinati ad uso pubblico il loro volume per la parte effettivamente libera sarà escluso dal calcolo del volume. Ciò non comporta tuttavia alcun modifica al rapporto di copertura e alla altezza massima consentiti.

Art. 9- La superficie del terreno che sia stata utilizzata per la verifica dell'indice di fabbricabilità di nuove costruzioni rimane a tale effetto vincolata alla costruzione stessa, indipendentemente da qualsiasi successivo frazionamento o passaggio proprietà.

Art.10- E'definita p.a. la percentuale di aree da destinarsi a strade, aree verdi collettive ed in genere ad attrezzature pubbliche al netto delle aree e degli impianti pubblici previsti dal piano. Le caratteristiche urbanistiche (indice di fabbricabilità e rapporto di copertura) saranno computate al netto della percentuale di p.a..

Art.11- ZONA DEL CENTRO STORICO

In tale zona si eseguiranno essenzialmente opere di restauro conservativo degli edifici. Sono consentite la demolizione di sovrastrutture o di corpi di fabbrica privi di valore architettonico e la eventuale ricostruzione di pari volume, ai fini di un sostanziale miglioramento delle condizioni igieniche. Nel caso di notevoli risanamenti sarà eccezionalmente ammesso un incremento massimo di volume del 25 %, sempre che siano rispettate le norme del regolamento di Igiene ed Edilizia.

Art.11

E'vietato comunque occupare con costruzioni di qualsiasi genere e di qualsiasi natura giardini, cortili, chiostrine e in genere tutti gli spazi liberi.

Nella zona del centro storico sono esclusi: macelli, ospedali e case di cura, industrie, e tutte quelle attività che a parere dell'Amministrazione comunale possono arrecare intralcio e disturbo alla circolazione, o che sono in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Art.12- ZONE RESIDENZIALI DI SATURAZIONE

Sono definite zone di saturazione, e come tali contraddistinte negli elaborati di progetto, le zone nelle quali lo sviluppo edilizio ha il carattere di completamento dell'abitato esistente.

Tali zone debbono essere destinate prevalentemente ad abitazioni. In esse potranno essere consentiti: negozi, studi professionali e commerciali, laboratori artigiani purchè non producano rumori o odori molesti o nocivi o altri disturbi alle abitazioni adiacenti, limitatamente ai seminterrati e al piano terreno, banche, alberghi, locali di ricreazione, sale di spettacolo.

Nelle zone residenziali di saturazione sono esclusi: macelli, ospedali, industrie, e tutte quelle altre attività che a parere dell'Amministrazione comunale possono arrecare disturbo e intralcio alla circolazione, e sono in contrasto con il carattere residenziale della zona.

E'vietato costruire negli spazi interni degli isolati.

Quando il privato o i privati riuniti in consorzio, anche mediante la costituzione di unico comparto ai sensi dell'Art. 23 della Legge urbanistica, propongano progetti di trasformazione edilizia per tutto un isolato, sulla base di progetto unitario di ristrutturazione, sarà ammesso un incremento del 10 % dell'indice di fabbricabilità previsto per la zona. In tal caso la distribuzione dei corpi di fabbrica potrà interessare anche lo spazio interno degli isolati, tuttavia dovranno essere previsti spazi verd

di collettivi, parcheggi e autorimasse nella quantità proporzionata al numero degli abitanti.

Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti che abbiano una volumetria superiore a quella dell'indice ammesso per la zona, sarà consentito un incremento massimo del 20 % del volume risultante dall'applicazione di detto indice.

Art.13- ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

Alla realizzazione dei nuovi insediamenti residenziali si provvederà mediante piani particolareggiati o mediante lottizzazioni convenzionate secondo il disposto dell'Art. 22.

Tali zone dovranno essere destinate prevalentemente ad abitazioni. In esse potranno essere consentiti: negozi, studi professionali e commerciali, magazzini e depositi, laboratori artigiani e piccole industrie purchè non producano rumori od odori molesti o nocivi o altri disturbi alle abitazioni adiacenti, autorimesse, banche, alberghi, locali di ricreazione.

Nelle zone residenziali di espansione sono escluse industrie moleste o nocive, macelli, ospedali e tutte quelle altre attività che a giudizio dell'Amministrazione comunale sono in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Art.14- ZONE INDUSTRIALI

Nelle zone industriali è fatto divieto di costruire locali di abitazione se non per il personale di custodia e di direzione, e comunque in fabbricato separato da quello industriale.

Nella progettazione di un impianto industriale dovranno essere previsti gli impianti di smaltimento delle acque industriali ed i servizi annessi alla industria, tra cui

i parcheggi, i piazzali di deposito e di manovra, le attrezzature di ritrovo e di assistenza per gli operai.

Art.15- ZONE DI RISTRUTTURAZIONE

Sono definite zone di ristrutturazione e come tali contraddistinte negli elaborati di progetto, le zone nelle quali il Comune potrà richiedere progetti unitari di trasformazione riguardanti l'intera zona o, quanto meno, un isolato compreso nella zona, presentati dal proprietario o dai proprietari riuniti in consorzio, anche mediante la costituzione di un comparto ai sensi dell'Articolo 23 della Legge urbanistica. E'ciò a scopo di risanamento, di diversa destinazione d'uso o di nuovi allineamenti stradali.

A tal fine i progetti di trasformazione potranno prevedere una gradualità di realizzazione. In tal caso le licenze edilizie per costruzioni, ricostruzione o trasformazione di singoli edifici saranno rilasciate se non a seguito dell'approvazione del progetto unitario.

Tali zone dovranno avere carattere di centro commerciale e direzionale e quindi il 25 % della volumetria dovrà essere destinata ad uso commerciale e pubblico (negozi, autorimesse, uffici, porticati, stazione autolinee, locali di spettacolo).

Art.16- ZONE VERDI PUBBLICHE

Nelle zone verdi pubbliche, da sistemare a parchi e giardini di uso pubblico, è vietata la costruzione di edifici di qualsiasi natura; sono consentiti solo chioschi a carattere provisorio.

Art.17- ZONE VERDI PRIVATE

Sono da conservare a giardini e parchi. In tali zone sono proibiti l'abbattimento di piante ad alto fusto e la costruzione di qualsiasi edificio.

Art.18- ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE

Le zone per attrezzature pubbliche sono vincolate allo stato attuale con divieto di costruzione di nuovi edifici o di miglioria o di ricostruzione degli edifici esistenti eventualmente nella zona, in attesa che le zone stesse vengano espropriate o acquistate al momento della realizzazione dell'edificio o dell'installazione prevista.

Art.19- ZONE A VINCOLO A SPECIALE

Nelle zone a vincolo cimiteriale valgono le limitazioni stabilite dall'Art.338 del testo unico delle Leggi sanitarie 27/7/1934, n° 1265, Legge 17/10/1937, n° 983 e Legge 4/12/1956,n° 1428, per i cimiteri di guerra.

Nelle zone di protezione alle strade di grande comunicazione è vietata qualsiasi costruzione.

La destinazione di queste zone rimane agricola nella zona agricola, mentre in quelle residenziali è da destinarsi a verde privato; la loro superficie concorre alla determinazione del volume fabbricabile.

Art.20- ZONA AGRICOLA

Nella zona agricola è consentita la costruzione di edifici isolati a servizio dell'azienda agricola o a scopo di residenza.

In casi particolari, per edifici di interesse pubblico o per edifici ad uso industriale, di cui all'Art. 14, il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà

concedere apposita deroga.

Art.21- ZONA AGRICOLO-PANORAMICA

Nella zona a destinazione agricolo-panoramica nei limiti prescritti dall'indice di fabbricabilità 0,05mc/mq. potranno essere ammesse costruzioni isolate a scopo di residenza. Tuttavia i privati, singolarmente o riuniti in consorzio, potranno proporre su una superficie non inferiore a quattro ettari, un progetto redatto secondo un criterio di concentramento edilizio in nuclei compredenti più unità abitative, da concordare col Comune e comunque appoggiati a formazioni edilizie esistenti, anche ai fini di un economia delle opere e dei servizi di urbanizzazione. In tal caso l'indice di fabbricabilità potrà essere eccenzionalmente aumentato, ma fino ad un massimo di 0,2 mc/mq.. Nel calcolo del volume risultante dovrà essere computato il volume degli edifici esistenti.

Nella zona agricolo-panoramica potranno attuarsi particolari iniziative a scopo turistico (alberghi, campeggi), sanitario-assistenziali (ospizi, case di cura e di riposo, ricoveri) e educative (scuole speciali, collegi, centri studenteschi). In questi casi il Sindaco sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà concedere apposita deroga alle norme di questo articolo.

Art.22- PIANI PLANIVOLUMETRICI DI LOTTIZZAZIONE

Ogni progetto dovrà corrispondere alle norme urbanistiche ed agli allineamenti del Piano Regolatore Generale e, ove esistano, dei Piani particolareggiati.

Nessuna licenza di costruzione potrà essere concessa in zone soggette a piani di lottizzazione o su vie private, prima che gli uni e le altre abbiano ottenuto la definitiva approvazione, e prima che siano state realizzate le

opere e i servizi pubblici previsti in essi.

Il piano di lottizzazione dovrà comprendere tutto l'isolato/le strade previste dal Piano Regolatore, o dai Piani Particolareggiati. Detto piano dovrà determinare esattamente le dimensioni e la forma dei singoli lotti e le caratteristiche dagli edifici che dovranno esservi costruiti.

La domanda di lottizzazione dovrà essere firmata di regola da tutti i proprietari delle aree dall'isolato. Sarà, però; in facoltà del Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, di ammettere all'esame anche i progetti di lottizzazione che non interessino l'intero isolato, purchè l'area da lottizzarsi sia tale da permettere una organica sistemazione della zona.

La domanda dovrà essere corredata da:

A) una mappa catastale con l'indicazione dei numeri di mappa e delle proprietà e con il tracciato delle strade di Piano Regolatore o dei Piani Particolareggiati;

B) una planimetria quotata della lottizzazione in scala 1/500, con la indicazione della forma e dimensione dei lotti e degli edifici previsti e delle loro distanze dai confini e dagli spazi pubblici, dei tracciati stradali, della destinazione dei diversi spazi, pubblici e privati. In apposita tabelle saranno indicati la superficie che è lottizzata, il rapporto di copertura e l'indice di fabbricabilità di ogni lotto e dell'intero isolato, la superficie delle aree di uso pubblico, nonche il rapporto tra questa superficie e la superficie totale della lottizzazione;

C) profili altimetrici in scala 1/500;

D) relazione illustrativa dei concetti seguiti nella progettazione e dei vincoli previsti per i diversi lotti;

E) schema delle reti di fognatura, illuminazione e approvigionamento idrico.

Approvata la lottizzazione il richiedente, o i richiedenti, prima di procedere a qualsiasi opera, anche di carattere preparatorio, e prima di procedere alle operazioni di frazionamento dovranno stipulare col Comune una convenzione per sè, suoi successori ed aventi causa, con la quale si impegnino:

a) ad eseguire la lottizzazione conformente al progetto approvato;

b) a cedere le aree a destinazione pubblica;

c) a consentire la trascrizione "non aedificandi" per sè, successori e aventi causa, delle aree scoperte previste dalla lottizzazione;

d) a realizzare le opere e i servizi pubblici previsti nel piano di lottizzazione;

e) ad assumersi l'onere della manutenzione delle opere di urbanizzazione, anche di quelle per le quali il Comune si riserva l'assunzione in proprietà , fino al momento di tale assunzione.

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI S. CASCIANO V.P.

RELAZIONE

PREMESSA . . . . . pag. 1

FISIONOMIA DEL NUOVO PIANO

finalità del piano . . . " 2

GLI ASPETTI COMPRENSORIALI

viabilità . . . . . " 4

sviluppo edilizio. . . . " 7

piano intercomunale di Firenze . " 10

IL PIANO REGOLATORE GENERALE

capoluogo . . . . . " 14

Mercatale . . . . . " 18

Cerbaia . . . . . " 19

Chiesanuova. . . . . " 20

Romola . . . . . " 20

attrezzature scolastiche . . " 22

fasi di attuazione . . . " 24

PREMESSA

Nel 1957 l'amministrazione comunale di S. Casciano Val di Pesa, presieduta dal Sindaco Remo Ciapetti, ritenendo necessario un piano regolatore al fine di dare una regolamentazione allo sviluppo sociale, economico ed urbanistico e ad evitare squilibri, interventi non organici, carenze di attrezzature, deliberava la redazione del piano regolatore generale e ne affidava l'incarico ad un collegio di progettisti, costituito dall'Ing. Giorgio Amati, dall'Ing. Francesco Tatò e dall'Arch. Romano Viviani, fiancheggiato da una commissione consultiva.

In data 18 Giugno 1960 veniva adottato dal consiglio comunale il piano regolatore generale comunale. Pubblicato, venivano presentate le osservazioni e aveva inizio il periodo di salvaguardia.

Successivi fatti nuovi, alcuni di portata comunale e altri di portata intercomunale, tutti comunque di rilevante importanza, hanno consigliato all'Amministrazione comunale, ancora presieduta dal Sindaco Remo Ciapetti, di dar corso a una approfondita revisione del piano, in modo da poter giungere alla approvazione di un nuovo piano regolatore che tenga conto delle nuove situazioni, ma al tempo stesso non costituisca impedimento a future prospettive, la cui attuazione possa giovarsi di nuovi strumenti di intervento urbanistico.

FISIONOMIA DEL NUOVO PIANO

Le finalità della rielaborazione del piano sono state quindi essenzialmente le seguenti:

a) superare alcune carenze del piano già adottato nel 1960, già entrato in vigore, soprattutto per quanto riguarda la regolamentazione, gli indici, le attrezzature pubbliche, la previsione in sede di conferma in quantità e in qualità di aree di sviluppo, la difesa delle caratteristiche del territorio.

b) affrontare i problemi urbanistici generati da fatti di scala comprensoriale, e specificatamente: la realizzazione del raccordo stradale Firenze-Siena, sopprimere la costituzione del piano intercomunale di Firenze, la comparsa di particolari spinte edilizie generate chiaramente dall'espansione degli sviluppi di Firenze verso i territori dei Comuni contermini.

c) stabilire le premesse per futuri sviluppi nel quadro di una pianificazione comprensoriale.

d) porre le condizioni per l'attuazione degli strumenti di intervento urbanistico esistenti e nel frattempo salvaguardare la situazione in attesa della approvazione di una nuova legge urbanistica.

Questi obbiettivi ~~della revisione del piano del '60~~ chiariscono la fisionomia del nuovo piano e particolarmente il suo duplice aspetto di piano pienamente operante nella realtà attuale, da un lato, e dall'altro di piano che ha i propri limiti in quelle che sono le carenze della legge urbanistica ~~del 1942~~, ma che ipotizza una futura pianificazione almeno nelle sue linee fondamentali.

Alcune di queste principali prospettive di sviluppo a cui accennerà questa relazione, non hanno quindi trovato una loro estrinsecazione in precise previsioni di piano. Queste prospettive dovranno trovare posto in una successiva fase di pianificazione; obbiettivo del nuovo piano è di non compomettere queste prospettive, ma anzi prevedere fin da ora alcune delle ipotesi necessarie al loro attuarsi.

La condizione immediata per questo studio più esteso ed approfondito è che il Comune di S. Casciano venga compreso nel piano intercomunale di Firenze. In questo senso l'amministrazione comunale ha avanzato e ancor più avanzerà in futuro decise richieste perchè il territorio comunale di S. Casciano non rimanga artificiosamente fuori del piano intercomunale, a cui esso appartiene ~~di tutto diritto~~.

Altra condizione, di portata più generale, è che venga approvata al più presto una nuova legge urbanistica, basata su uno stretto rapporto tra programmazione economica e pianificazione urbanistica, su una pianificazione a vari livelli territoriali -regionale, comprensoriale, comunale- e su una nuova politica delle aree. Tutto ciò anche per creare le condizioni di un intervento organico dell'ente locale nell'intero campo edilizio.

In questo senso le scelte non saranno più settoriali e infrastrutturali e l'ente potrà svolgere un'azione programmatica, vincolante, non semplicemente orientativa.

GLI ASPETTI COMPRENSORIALI

VIABILITA'

In ordine di importanza,il fatto nuovo di maggior peso nel condizionamento di una rielaborazione del piano adottato nel 1960,è costituto dalla realizzazione del raccordo stradale Firenze-Siena,che già di per sé determina i problemi intercomunali e comunali della pianificazione urbanistica per il comune di S. Casciano.

Questa arteria determina indubbiamente una diversa distribuzione di sviluppi e in base ad essa è possibile ipotizzare su basi sufficientemente attendibili una nuova struttura urbanistica dell'intero territorio sancascianese.

Il raccordo stradale Firenze-Siena attraversa il territorio del Comune di S. Casciano dalla località Falciani in valle della Greve,alla località Podere Palagino in valle di Pesa,con un tracciato che si mantiene praticamente parallelo alla statale Cassia.

Nel territorio comunale sono previsti tre svincoli: uno alla Vannina,a nord del capoluogo,uno a Castagnolo,immediatamente a sud del capoluogo e uno a Collina-Crocifisso,in prossimità della Pesa.

Questo raccordo stradale è stato oggetto di un deciso intervento dell'Amministrazione provinciale di Firenze e dei Comuni interessati (S. Casciano,Barberino,Impruneta, Tavarnelle),che,tenuti fino all'ultimo all'oscuro delle

caratteristiche di un'arteria che pure avrà tanta influenza sulla struttura urbanistica dei territori attraversati, hanno in ultimo potuto esprimere alcune riserve e formulare alcune proposte.

Pur non essendo più possibile, com'è evidente, variare il tracciato, sono state avanzate delle richieste sia per quanto riguarda le caratteristiche degli svincoli sia per quanto riguarda la necessità di migliorare di conseguenza anche la restante viabilità. In particolare sono state avanzate precise proposte: a) per alcune correzioni della Cassia in corrispondenza di Barberino e di Tavarnelle, secondo un progetto già elaborato dai Comuni; b) per istituire un agevole collegamento trasversale tra il raccordo stradale Firenze-Siena e la via chiantigiana, in modo da permettere anche ai Comuni del Chianti la utilizzazione della superstrada.

Il Comune di S. Casciano richiedeva una rielaborazione dello svincolo a Castagnolo, perchè divenisse da e per Firenze oltre che da e per Siena e perchè ci si immettesse anche la provinciale da Mercatale, e la realizzazione di un raccordo stradale di fondo valle dallo svincolo di Crocifisso-Collina alla località Cerbaia (riunione del 21 novembre 1962 presso la sede comunale di S. Casciano).

In effetti il raccordo stradale Firenze-Siena può concorrere a migliorare le comunicazioni del medio Valdarno (Empoli, Montelupo, Vinci, Limite) con la Valdelsa senese e con Siena. A questo scopo è appunto necessario prevedere e in effetti è stato previsto nel piano, una strada lungo la Pesa, tra Cerbaia, in corrispondenza della provinciale che vi giunge da Montelupo, e il raccordo stradale Firenze-Siena, in corrispondenza dello svincolo di Crocifisso-Collina.

Si viene così a formare un'arteria di valle, essenziale per le comunicazioni tra il Valdarno e il senese e la cui importanza è stata compresa al massimo dall'Amministrazione provinciale di Firenze che l'ha inclusa in un suo programma immediato.

Essa migliorerà anche il collegamento del Valdarno con il Chianti senese, mentre per le comunicazioni del Valdarno con il Chianti fiorentino sussistono le provinciali da Cerbaia a S. Casciano e da S. Casciano a Greve per Mercatale.

Cerbaia diviene quindi un importante nodo di traffico in quanto vi si incrocieranno le direttrici medio Valdarno-senese, Firenze-valle d'Elsa e medio Valdarno-Chianti.

La "volterrana" è strada di cui le amministrazioni provinciale e comunali richiedono la statizzazione, data la sua notevole importanza di via di collegamento di Firenze con la Valdelsa e con il volterrano. In particolare, il piano ha previsto un diverso attraversamento della volterrana per Cerbaia, con previsione di un nuovo ponte sulla Pesa. L'attuale tracciato, in corrispondenza dell'abitato, è di fatto insufficiente e risulta un grave disturbo all'abitato stesso.

Il raccordo stradale Firenze-Siena assorbirà parte del traffico che attualmente transita sulla Cassia; tuttavia sussiste l'importanza di questa strada come collegamento locale tra i centri che essa serve. In questo senso le amministrazioni comunali hanno avanzato, come si è detto, precise richieste per il miglioramento del suo tracciato.

E' essenziale che tutte queste arterie, superstrada nazionale e provinciali, siano rigidamente salvaguardate

da convenienti fasce di rispetto;il piano fissa fasce laterali di 100 metri per la superstrada,di 50 metri per la nazionale e di 25 metri per le provinciali.

SVILUPPO EDILIZIO

Le numerose ed estese lottizzazioni a Romola,Chiesanuova,Poggio Torselli e Falciani,presentate negli scorsi mesi all'Amministrazione comunale e da questa tenute in sospeso perchè contrarie alla previsioni del piano regolatore del 1960,testimoniano tuttavia del fatto che un certo sviluppo edilizio particolare di Firenze ha investito il Comune di S. Casciano.

Si tratta di un tipo di edilizia estensiva,costituita da case unifamiliari,a volte con caratteristiche di soggiorno stagionale,che non trovando spazio nei limiti del territorio comunale di Firenze,va interessando le zone collinari a sud della città.

Contribuisce a ciò la particolare bellezza di alcune zone di questa fascia collinare,come per l'appunto quelle nel territorio comunale sancascianese,e precisamente:

a)la zona compresa tra la Cassia,a est,la provinciale Cerbaia-San Casciano a ovest e il confine comunale a nord;zona che ha come centri Romola,Chiesanuova, Spedaletto S. Andrea.

b)la zona compresa tra il tratto di provinciale tra S. Casciano e Mercatale e il confine comunale dai

Falciani al Ferrone.

c)la zona a sud della frazione di Quattrostrade,e compresa tra i centri di Fabbrica ,Campoli e Luciana, fino al confine meridionale del Comune.

Va infine tenuto conto del fatto che queste zone,già di per sé appetibili per un tipo di edilizia particolare,sono servite da numerose e buone strade: superstrada, Cassia,Volterrana,strada degli Scopeti per S. Casciano attraverso S. Andrea e Spedaletto,strada Chiesanuova-Romola-Cerbaia,strada provinciale S. Casciano-Mercatale. Pauzano.

L'esistenza di questo problema non può quindi essere negata;esso va tuttavia disciplinato,indirizzato e inquadrato sotto un angolo visuale più largo di quello strettamente comunale. Di fatto esso ha caratteristiche comprensoriali e in tal senso va risolto.

Afferma in proposito la relazione al recente piano regolatore di Firenze: "altro presupposto fondamentale è la valorizzazione del sistema collinare e montuoso mediante la previsione di una serie di aree-parco a destinazione territoriale,formanti sistema di integrazione del fabbisogno diretto della città e articolate nel potenziale rapporto con una forma di città regione.".

E' evidente che in un più vasto inquadramento la parte collinare a nord di Firenze,e particolarmente il parco di Monte Morello,assume maggiore importanza di quella sud, in quanto la prima fa parte del sistema Firenze-Pistoia che costituisce la prospettiva di sviluppo dell'intero territorio.

Tuttavia la zona collinare e montuosa a nord di Firenze sarà sede soprattutto di "attrezzature turistiche,per il tempo libero e per istituzioni di interesse cittadino

e comprensoriale",e cioè per attrezzature ed impianti immediatamente attinenti alla città. Per quanto riguarda invece la zona a sud di Firenze,si può ritenere che essa accoglierà in special modo insediamenti residenziali qualificati e alcune particolari istituzioni di interesse comprensoriale. Il piano indica per la zona del Melagrano un centro internazionale di soggiorno estivo studentesco e per la zona degli Scopeti una casa di riposo per lavoratori.

In ogni maniera,sia per la definizione quantitativa e qualitativa di questi insediamenti e delle istituzioni comprensoriali,sia per la individuazione della viabilità a servizio e organizzatrice di tali elementi,è necessario riferirsi ad una pianificazione comprensoriale.

In sede di piano regolatore generale comunale si imponeva la necessità di tutelare un sistema paesistico di notevole importanza da un indiscrimato inserimento di insediamenti residenziali che,caratterizzati da una polverizzazione edilizia su aree molte vaste,distruggerebbero il sistema paesistico,oltre a comportare grave alterazioni alla struttura urbanistica .

Per tutte queste ragioni si sono individuate le zone collinari di alto valore paesistico imponendo in esse un indice di fabbricabilità basso, 0.05, elevabile solo in caso di concentramenti edilizi in nuclei appoggiati a formazioni esistenti.

In ciò si sono seguite le norme del piano regolatore di Firenze,e questo riteniamo essere del tutto gisutificato proprio perchè il territorio sancascianese appartiene allo hinterland di Firenze.

PIANO INTERCOMUNALE DI FIRENZE

Il piano intercomunale di Firenze (D.M. 11-6-1956) è esteso a 16 Comuni: Bagno a Ripoli,Calenzano,Campi Bisenzio,Cantagallo,Fiesole,Firenze,Impruneta,Lastra a Signa, Pontassieve,Prato,Scandicci,Sesto fiorentino,Signa,Vaglia, Vaiano e Vernio.

Tuttavia questo comprensorio si rivela troppo limitato;la stessa relazione al piano regolatore di Firenze afferma in proposito: "tale determinazione di comprensorio è da ritenersi ormai largamente superata, anche per quanto riguarda il più limitato problema dell'immediato hinterland fiorentino".

E' augurabile che ai fini di uno studio di carattere territoriale più esteso e più approfondito,altri Comuni vengano compresi nel piano intercomunale e tra questi il Comune di S. Casciano.

Abbiamo precisato che questo Comune svolge in effetti,nel quadro dell'hinterland fiorentino,alcune precise funzioni,e che la sua stessa fisionomia urbanistica viene modificata in maniera abbastanza sostanziale dal dilatarsi degli sviluppi di Firenze,e più lo sarà in seguito col realizzarsi di alcune strutture fondamentali.

a) <u>strada della Val di Pesa</u>

La strada di fondo valle tra Montelupo e lo svincolo alla Collina del raccordo stradale Firenze-Siena

oltre ad istituire un agevole collegamento tra il medio Valdarno e il senese, determina un decongestionamento viario di Firenze per alcuni dei traffici diretti verso il senese. D'altra parte la sua realizzazione prospetta uno sviluppo con notevoli conseguenze sui Comuni interessati (Lastra a Signa, Montelupo, Scandicci, S. Casciano).
In particolare per S. Casciano, è possibile prevedere fin da ora una linea di sviluppo totalmente diversa dall'attuale, che determinerà lo stabilirsi a valle delle attività industriali e artigianali e che chiarirà le funzioni di S. Casciano in senso prevalentemente residenziale e direttivo.

b) strada panoramica di collina

Nel quadro delle funzioni di S. Casciano rispetto a Firenze assume particolare importanza una strada panoramica che ricolleghi e organizzi particolari istituzioni e insediamenti residenziali.
Nel piano regolatore di Firenze del 1958 e poi in quello del 1963 è previsto un anello panoramico, il cosiddetto "Viale dei Colli Alti" che tuttavia il recente piano considera più che un percorso panoramico chiuso, come "elemento organizzatore di queste zone parco e di attrezzature nel verde, e dovrà essere nella sua determinazione definitiva concepito come la somma di una serie di maglie, richiuse ognuna sulla città, l'una legata all'altra ma caratterizzata e autonoma".
Il Comune di S. Casciano è in parte interessato da questo anello, per il tratto comprendente la strada da Chiesanuova a S. Andrea e quella da S. Andrea a

Scopeti, sulla Cassia.

Questo tratto dell'anello insiste quindi sulle zone del sistema paesistico più direttamente interessate ad un insediamento residenziale qualificato. L'anello può quindi fungere, in certa misura, anche da elemento di smistamento del traffico dalle zone suddette verso il settore di sud-ovest dello sviluppo di Firenze (Scandicci, Signa); tuttavia per la maggior parte queste zone gravitano tutte su strade che confluiscono verso il Galluzzo (superstrada, Cassia, Volterrana) dove però trovano il semianello viario Varlungo- Ponte a Ema-Certosa-Sesto, previsto dal piano regolatore di Firenze, che funziona da elemento di raccolta e di ridistribuzione del traffico.

IL PIANO REGOLATORE GENERALE

L'ipotesi di cui si è tenuto conto nella rielaborazio-del piano è che la costruzione della strada Cerbaia-svincolo alla Collina del raccordo stradale Firenze-Siena, costituendo un asse di collegamento della statale 67, in corrispondenza di Montelupo, con la superstrada per Siena e con la Cassia, in corrispondenza della Collina, creerà una nuova linea di sviluppo di S. Casciano.

Si può ritenere che la realizzazione di questa nuova struttura porterà allo stabilirsi di impianti industriali e di residenze a valle, a sud-ovest dell'attuale abitato di S. Casciano.

Non è stato tuttavia ritenuto opportuno definire fin da ora questa nuova linea di sviluppo, sia per la carenza di efficaci strumenti di intervento urbanistico, che soli potrebbero assicurare un razionale e controllato stabilirsi di questo sviluppo, sia perchè più precise previsioni di sviluppo potranno farsi all'atto del concretarsi delle strutture che le determineranno e richiederanno comunque uno stadio più esteso, su base comprensoriale.

Tuttavia tale ipotetica line-a di sviluppo ha influito sui criteri di rielaborazione del piano, particolarmente per quanto riguarda il capoluogo.

CAPOLUOGO

Il capoluogo è direttamente interessato dal raccordo stradale Firenze-Siena che ha nelle sue immediate vicinanze,a sud di Castagnolo,uno svincolo.

L'amministrazione comunale aveva fatto presente a suo tempo,che lo svincolo avrebbe dovuto essere,oltre che da e per Siena,anche da e per Firenze,e che ad esso avrebbe dovuto confluire la provinciale da Mercatale. Quest'ultima richiesta tendeva anche a stabilire in maniera efficace i necessari collegamenti della superstrada con la valle della Greve.

Pur non essendo state accolte,almeno fino a questo momento,tali richieste,è evidente che la presenza dello svincolo,ma soprattutto la previsione di una futura linea di sviluppo verso valle,mutano la fisionomia dell'abitato e ne precisano le caratteristiche.

Nel piano del 1960 lo sviluppo era previsto essenzialmente lungo le creste collinari che confluiscono in San Casciano,a costituire quindi una forma stellare dell'abitato. Il nocciolo era rappresentato dal nucleo antico,delimitato dalla cerchia delle mura;ad esso si innestavano i vari rami,separati tra loro dalle valli intermedie.

Mancava quindi una direzionalità di sviluppo,anche se il maggior peso edilizio veniva portato a nord dell'a-

bitato,tra la Cassia e la Via di Montopolo,cioè nella zona dove più intensa si rivelava l'attività edilizia.

I nuovi dati di fatto e la previsione di un insediamento a valle determinano la necessità di indirizzare lo sviluppo verso sud.

Naturalmente non è stato possibile mutare completamente le previsioni del piano del 1960,anche perchè alcuni elementi sono ormai in fase esecutiva;tuttavia si è operato in questo senso:

a)è stata notevolmente ampliata la zona residenziale a Castagnolo mutandone anche le caratteristiche da estensiva a intensiva;

b)nella revisione degli indici,che avevano tutti valori troppo alti,la densità è stata sensibilmente ridotta e,in proporzione, più nelle zone a nord che in quelle a sud;

c)si è ridotta la superficie edificatoria nella zona tra la Cassia e la Via di Montopolo,che costituiva un eccessivo intasamento,sconsigliabile anche per l'altimetria del terreno.La previsione di una zona verde pubblica articola più agilmente questo settore,evita la saldatura tra lo sviluppo lungo Via di Montopolo e quella lungo la Cassia e infine dota la zona,in cui è sorta un'edilizia intensiva anche a carattere economico,di un'indispensabile area verde;

d)lungo Via del Condotto e all'incrocio della Cassia con la provinciale Val di Pesa sono state previste due zone di ristrutturazione,con destinazione d'uso a residenze,integrate da attrezzature commerciali

e di uso pubblico per un volume pari ad un quarto del volume totale.

Particolarmente, la zona da ristrutturare lungo Via del Condotto dovrebbe costituire, assieme all'area destinata a nuova sede comunale, agli uffici periferici della Regione e all'Ufficio postale, già prevista dal piano del 1960 e confermata, un centro direzionale, orientato verso la futura direttrice di sviluppo.

La prospettiva di futuri insediamenti industriali a valle precisa anche le funzioni dell'abitato di S.Casciano, funzioni che saranno essenzialmente residenziali e amministrative.

Si è pertanto mutata la destinazione della zona industriale prevista dal precedente piano lungo la Cassia, a nord dell'abitato antico, a residenziale; la destinazione industriale d'altra parte si era già rivelata artificiosa.

Anche la zona del Bardella, a nord est del centro, indicata nel piano del 1960 come zona mista, residenza-artigianato-piccola industria con obbligo di destinare i piani terreni a queste attività produttive, è stata mutata in residenziale. Un certo ampliamento di questa zona, rispetto alle precedenti previsioni, è stato dettato dalla necessità di incrementare, anche se con discrezione, la superficie delle zone residenziali, già in gran parte impegnate.

Tuttavia tale incremento è tenuto in valori abbastanza modesti, per non compromettere future possibilità

determinate da sviluppi per ora solo ipotizzabili in via descrittiva e che saranno rese possibili da nuovi strumenti urbanistici.

Le carenze del piano del 1960 per il capoluogo riguardavano anche la scarsezza di aree verdi.

Sono state aggiunte, a quelle già previste, altre aree verdi pubbliche, in particolare nella zona a est di Montopolo, a Castagnolo e tra S. Angiolo e Bardella.

Così sono state incrementate le aree scolastiche.

Inoltre è stato introdotto un nuovo indice: p.a., cioè la percentuale di area da destinare a pubbliche attrezzature nelle lottizzazioni; anche questo elemento, oltre a comprimere gli indici di fabbricabilità, contribuirà ad aumentare la quantità di aree libere.

Delle quattro opere di progetto riguardanti la viabilità, tre erano già previste nel precedente piano. Esse sono state confermate e meglio salvaguardate con fasce di rispetto; si tratta della deviazione della provinciale della Val di Pesa, dalla strada degli Scopeti a S. Angiolo, della parallela a Borgo Sarchiani, dal Borromeo a Piazza Umberto I e del miglioramento dello snodo tra la Cassia, la provinciale della Val di Pesa e Via IV Novembre.

A queste opere si è aggiunta la deviazione della provinciale per Mercatale, dal Castagnolo fino ai Cappuccini.

Il nucleo abitato antico, considerato nel precedente piano come zona di saturazione con indice di fabbricabilità molto alto, viene ora difeso nelle sue caratteristiche storiche, ambientali e artistiche e da un peggioramento delle

condizioni igieniche,mediante una norma che consente in esso solo restauro conservativo,assicura l'intangibilità degli spazi liberi esistenti e consente solo la demolizione di corpi di fabbrica privi di valore architettonico o di sovrastrutture.

Tuttavia,al fine di non cristallizzare lo stato attuale e per permettere una certa opera di riqualificazione, è stato previsto un aumento di volume nel caso di notevole risanamento.

E' ovvio che tali risanamenti non potranno effettivamente avvenire se attuati edificio per edificio;il progetto di ristrutturazione dovrà comprendere un agglomerato edilizio organico o un isolato.

Al fine di ottenere una produzione edilizia più ordinata,con migliori condizioni ambientali ed igieniche, anche nelle zone di saturazione viene incoraggiato con particolari norme la trasformazione edilizia per isolato.

MERCATALE

Mercatale è stato totalmente ristrutturato rispetto alle previsioni del piano del 1960.

L'avvolgimento a macchia d'olio dell'abitato,così come risultava in quel piano,è stato eliminato e sostitui-

to con uno sviluppo a nastro che prende a proprio asse la deviazione della provinciale. Questa viene però ulteriormente difesa da fasce di rispetto e da zone verdi pubbliche.

Le zone residenziali vengono completate a monte dell'abitato da una zona estensiva che si appoggia al vicino bosco.

Le aree verdi pubbliche sono state notevolmente incrementate e così le zone per attrezzature pubbliche, sia in qualità, con la previsione di una scuola materna non prevista nel precedente piano, sia in quantità, con il notevole ampliamento delle aree per la scuola media e per il campo sportivo.

CERBAIA

A Cerbaia, come negli altri centri, sono stati rivisti e ridotti gli indici urbanistici e sono state incrementate le aree per attrzzature e il verde pubblico.

La deviazione della Volterrana viene completata con un nuovo ponte sulla Pesa; anche la provinciale della Val di Pesa viene deviata fuori del centro abitato, lungo la Pesa, in connessione con la nuova strada di fondo valle per lo svincolo al Crocifisso del raccordo stradale Firenze-Siena;

Per la scuola media è stato previsto un terreno in posizione più favorevole e di maggiori dimensioni di quello del precedente piano.

Le aree residenziali rimangono praticamente immutate.

CHIESANUOVA

Chiesanuova,come Romola,è interessata da insediamenti residenziali particolari,a carattere estensivo,direttamente determinati dal fabbisogno di Firenze per un certo tipo di edilizia residenziale unifamiliare,a volte a carattere stagionale,che non può ovviamente trovare spazio nei confini comunali fiorentini.

Le zone per questi insediamenti sono state individuate tra la strada comunale di Faltignano e la strada della Chiesanuova,mentre altre zone residenziali di maggiore densità sono previste lungo la strada di Faltignano e lungo la provinciale voleterrana.

Al punto di snodo tra i due settori residenziali sono posti l'ambulatorio,la scuola materna e il verde pubblico.

ROMOLA

Il notevole valore paesistico dell'immediato intorno dell'abitato di Romola e le vedute panoramiche che da esso si hanno verso S. Casciano e l'Impruneta,rendono particolarmente delicato l'inserimento edilizio in questa zo-

na che pure è anch'essa interessata da un'edilizia residenziale in diretto rapporto con Firenze.

L'articolazione delle zone residenziali in settori separati tra loro, deve tendere a costituire nuclei edilizi che lascino tra loro zone a verde e tagli di visuale.

Tuttavia il problema dell'accoglimento di questa particolare spinta edilizia di Firenze verso le più belle zone di S. Casciano, può essere soddisfacentemente affrontato e risolto solo mediante studi di carattere paesistico che determinino piani particolareggiati tali da dare un preciso orientamento all'attività edilizia.

In effetti la salvaguardia di questo patrimonio paesistico di inestimabile valore non può essere risolto con alcune norme restrittive o, tanto meno, con un controllo formale sui singoli edifici.

L'amministrazione comunale ha intenzione di procedere in questo senso per questo particolare aspetto, cioè mediante studi paesistici e piani particolareggiati, e ha accolto e appoggia una proposta della Soprintendenza ai Monumenti di Firenze per un piano paesistico del territorio lungo la strada degli Scopeti.

ATTREZZATURE SCOLASTICHE

L'amministrazione provinciale di Firenze,in collaborazione con la Commissione nazionale di indagine per la scuola,ha condotto un'indagine sull'edilizia scolastica nel Chianti fiorentino.

Anche in base a questa indagine l'amministrazione comunale sancascianese ha predisposto un piano per la scuola,al fine di localizzare le varie sedi scolastiche e la popolazione servita da esse.

Nei centri più piccoli sono previste scuole per il solo primo ciclo,così a Pisignano,Mucciana,Calcinaia, Ponte rotto,Calzaiolo,S. Cristina,Pergolato,La Collina, S. Anna;Fabbrica,S. Maria Macerata,S. Gaudenzio,Valigondoli.

Scuole del primo e secondo ciclo sono a Chiesanuova,a Romola,a Cerbaia,a Talente,a Spedaletto,al capoluogo,a S. Pancrazio,al Bargino,a Montefiridolfi,a Mercatale, alle Quattro Strade.

La scuola media è a S. Casciano,capoluogo,a Cerbaia e a Mercatale. Cerbaia servirà tutto il settore da nord a nord-ovest,cioè Chiesanuova,Romola e Talente; S.Casciano servirà il settore centrale del territorio comunale e cioè Spedaletto,S.Pancrazio e Bargino,mentre Mercatale ssrvirà

il settore meridionale,cioè Montefiridolfi e le Quattro Strade.

Alcune di queste scuole servono anche frazioni di Comuni contermini; così la scuola di S. Pancrazio per la frazione di Lucignano in Comune di Montespertoli,e così la scuola media di Cerbaia per le frazioni di S. Michele e di S. Vincenzo in Comune di Scandicci e la frazione di Montagnana in Comune di Montespertoli.

Infine,nel capoluogo è prevista la sede dell'Istituto Tecnico Industriale.

Le previsioni quantitative e qualitative del piano regolatore a proposito delle attrezzature scolastiche sono state individuate in base al piano comunale per la scuola.

FASI DI ATTUAZIONE

Per quanto riguarda la grande viabilità, hanno assoluta precedenza:

a) la realizzazione della strada di fondo valle, tra Cerbaia e lo svincolo Collina-Crocifisso del raccordo stradale Firenze -Siena, quale presupposto fondamentale per la creazione di una nuova linea di sviluppo;
b) la correzione e la sistemazione della strada provinciale per Mercatale e Greve, quale linea trasversale di collegamento tra la Val di Pesa e il medio Valdarno con la Valle di Greve;
c) la correzione e la sistemazione della strada da S. Andrea a Chiesanuova, quale tratto della strada dei Colli Alti.

L'amministrazione provinciale ha accolto, tra i suoi programmi immediati, la strada Cerbaia-Crocifisso e pertanto la base dei nuovi criteri e dei nuovi indirizzi di piano.

Per quanto riguarda le zone di espansione residenziale, il Comune intende procedere allo studio di piani particolareggiati per i centri di S. Casciano, Mercatale, Cerbaia, Chiesanuova, e Borgino mediante l'applicazione della Legge 18 Aprile 1962, n° 167.

Per le zone panoramiche è in corso di studio da parte della Soprintendenza un piano paesistico per la zona degli Scopeti,a cui il Comune ha dato il proprio consenso e ha promesso la propria collaborazione.

Il Comune infine sta acquistando o acquisendo le aree per attrezzature pubbliche nei vari centri e ha intenzione di costituire in ciascuno di essi un piccolo demanio comunale per i bisogni immediati dell'edilizia economica e popolare.

E' allo studio il nuovo regolamento di igiene e di edilizia che potrà essere approvato tra breve.

Nel giro di qualche mese il Comune avrà quindi tutti gli strumenti ora reperibili per un intervento organico dell'ente locale nel campo urbanistico ed edilizio,cioè piano regolatore generale,regolamento edilizio,piani particolareggiati per le espansioni residenziali (legge n° 167) e piano paesistico.

PRG 1963

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI S. CASCIANO

NORME URBANISTICO EDILIZIE DI ATTUAZIONE

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI S. CASCIANO.
NORME URBANISTICO EDILIZIE DI ATTUAZIONE

Art. 1- Tutto il territorio comunale si intende interessato dal Piano Regolatore Generale nei modi indicati dagli elaborati e dalle tavole componenti il progetto.

Art. 2- L'esecuzione del Piano avverrà:

a) in primo luogo a mezzo di Piani Particolareggiati il cui ordine di successione sarà stabilito dal Comune di S. Casciano e secondo quanto disposto in proposito dalla Legge urbanistica 17 agosto 1942, n° 1150.

b) in secondo luogo in base alle prescrizioni di zona e agli allineamenti stradali indicati nelle planimetrie costituenti il progetto per i vari tipi edilizi e alle altre prescrizioni che qui seguono, salvo le disposizioni di eventuali Piani Particolareggiati che il Comune intendesse adottare. In ogni caso la fabbricazione dovrà essere preceduta dall'approvazione di comparti edificatori e di piani di lottizzazione ai sensi degli art. 23 e 28 della citata legge urbanistica e rispondere:

1) alle norme di cui agli articoli che seguono:
2) alle norme prescritte da altre leggi e regolamenti ed in particolare a quelle del regolamento edilizio e sanitario.

Il Comune potrà negare l'autorizzazione alla costruzione qualora, entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di licenza di costruzione, dichiari di voler adottare per la zona ove si intende costruire, un piano particolareggiato, sempre che del piano stesso venga deliberato l'adozione entro centottanta

giorni dalla data suddetta.

Art. 3- Nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzione, nelle modifiche e ampliamenti di qualsiasi entità e natura ad edifici esistenti, debbono essere osservate le norme e le prescrizioni e i vincoli previsti per le singolo zone nelle quali è diviso il territorio comunale secondo il Piano Regolatore. Ciascuna zona comporta la costruzione solo dai specifici tipi edilizi e l'osservanza di particolari prescrizioni e vincoli che qui si precisano.

Art. 4- Tutto il territorio comunale, come resulta dalle tavole di progetto, è suddiviso in zone, con le seguenti classificazioni:

1) zona del centro storico
2) zone residenziali:
   a) di saturazione
   b) di espansione
3) zone industriali
4) zone di ristrutturazione
5) zone verdi:
   a) pubbliche
   b) private
6) zone per attrezzature pubbliche
7) zone a vincolo speciale:
   a) cimiteriale
   b) di protezione delle strade di grande comunicazione
8) zona agricola
9) zona agricolo-panoramica

Art. 5- Per ogni zona sono specificati negli articoli seguenti l'indice di fabbricabilità (If), il rapporto di copertura (K), l'altezza massima (H), e la percentuale di attrezzature pubbliche (p.a.).

Art. 6- L'altezza del fabbricato deve essere misurata rispetto al piano di campagna naturale, orizzontale o inclinato, su cui insiste il fabbricato stesso, fino alla linea di incontro tra la facciata col piano di posa dei correnti del tetto.

Nel caso di copertura a terrazza si considererà il piano di calpestio della terrazza stessa come quota dell'altezza massima.

Possono superare l'altezza massima solo i volumi tecnici, cioè i vani scale, le extra-corse degli ascensori, i serbatoi d'acqua.

Art. 7- Il rapporto di copertura stabilisce per ogni lotto la percentuale di superficie su cui potrà elevarsi la costruzione. La superficie coperta corrisponde alla proiezione orizzontale del fabbricato, con esclusione delle sole terrazze scoperte a sbalzo.

Art. 8- L'indice di fabbricabilità stabilisce il rapporto tra volume dell'edificio e superficie del lotto edificabile.

Il volume del fabbricato deve essere valutato a partire dal piano di campagna, orizzontale o inclinato, fino alla linea d'incontro della facciata col piano di posa dei correnti del tetto, ovvero, nel caso di copertura a terrazza, col piano di calpestio.

Si escludono dal calcolo i volumi tecnici di cui all'Articolo 4.

Qualora sotto le falde di un tetto inclinato si prevedano ambienti abitabili, sarà computato nel calcolo del volume anche il volume di questi ambienti.

Agli effetti della valutazione dell'indice di fabbricabilità il volume dei porticati, delle loggie e verande sarà valutato al 50 %.

Quando i porticati siano destinati ad uso pubblico il loro volume per la parte effettivamente libera sarà escluso dal calcolo del volume. Ciò non comporta tuttavia alcun modifica al rapporto di copertura e alla altezza massima consentiti.

Art. 9- La superficie del terreno che sia stata utilizzata per la verifica dell'indice di fabbricabilità di nuove costruzioni rimane a tale effetto vincolata alla costruzione stessa, indipendentemente da qualsiasi successivo frazionamento o passaggio proprietà.

Art.10- E'definita p.a. la percentuale di aree da destinarsi a strade, aree verdi collettive ed in genere ad attrezzature pubbliche al netto delle aree e degli impianti pubblici previsti dal piano. Le caratteristiche urbanistiche (indice di fabbricabilità e rapporto di copertura) saranno computate al netto della percentuale di p.a..

Art.11- ZONA DEL CENTRO STORICO

In tale zona si eseguiranno essenzialmente opere di restauro conservativo degli edifici. Sono consentite la demolizione di sovrastrutture o di corpi di fabbrica privi di valore architettonico e la eventuale ricostruzione di pari volume, ai fini di un sostanziale miglioramento delle condizioni igieniche. Nel caso di notevoli risanamenti sarà eccezionalmente ammesso un incremento massimo di volume del 25 %, sempre che siano rispettate le norme del regolamento di Igiene ed Edilizia.

Art.11

E'vietato comunque occupare con costruzioni di qualsiasi genere e di qualsiasi natura giardini, cortili, chiostrine e in genere tutti gli spazi liberi.

Nella zona del centro storico sono esclusi: macelli, ospedali e case di cura, industrie, e tutte quelle attività che a parere dell'Amministrazione comunale possono arrecare intralcio e disturbo alla circolazione, o che sono in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Art.12- ZONE RESIDENZIALI DI SATURAZIONE

Sono definite zone di saturazione, e come tali contraddistinte negli elaborati di progetto, le zone nelle quali lo sviluppo edilizio ha il carattere di completamento dell'abitato esistente.

Tali zone debbono essere destinate prevalentemente ad abitazioni. In esse potranno essere consentiti: negozi, studi professionali e commerciali, laboratori artigiani purchè non producano rumori o odori molesti o nocivi o altri disturbi alle abitazioni adiacenti, limitatamente ai seminterrati e al piano terreno, banche, alberghi, locali di ricreazione, sale di spettacolo.

Nelle zone residenziali di saturazione sono esclusi: macelli, ospedali, industrie, e tutte quelle altre attività che a parere dell'Amministrazione comunale possono arrecare disturbo e intralcio alla circolazione, e sono in contrasto con il carattere residenziale della zona.

E'vietato costruire negli spazi interni degli isolati.

Quando il privato o i privati riuniti in consorzio, anche mediante la costituzione di unico comparto ai sensi dell'Art. 23 della Legge urbanistica, propongano progetti di trasformazione edilizia per tutto un isolato, sulla base di progetto unitario di ristrutturazione, sarà ammesso un incremento del 10 % dell'indice di fabbricabilità previsto per la zona. In tal caso la distribuzione dei corpi di fabbrica potrà interessare anche lo spazio interno degli isolati, tuttavia dovranno essere previsti spazi verdi

di collettivi, parcheggi e autorimesse nella quantità proporzionata al numero degli abitanti.

Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti che abbiano una volumetria superiore a quella dell'indice ammesso per la zona, sarà consentito un incremento massimo del 20 % del volume risultante dall'applicazione di detto indice.

Art.13- ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

Alla realizzazione dei nuovi insediamenti residenziali si provvederà mediante piani particolareggiati o mediante lottizzazione convenzionate secondo il disposto dell'Art. 22.

Tali zone dovranno essere destinate prevalentemente ad abitazioni. In esse potranno essere consentiti: negozi, studi professionali e commerciali, magazzini e depositi, laboratori artigiani e piccole industrie purchè non producano rumori od odori molesti o nocivi o altri disturbi alle abitazioni adiacenti, autorimesse, banche, alberghi, locali di ricreazione.

Nelle zone residenziali di espansione sono escluse industrie moleste o nocive, macelli, ospedali e tutte quelle altre attività che a giudizio dell'Amministrazione comunale sono in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Art.14- ZONE INDUSTRIALI

Nelle zone industriali è fatto divieto di costruire locali di abitazione se non per il personale di custodia e di direzione, e comunque in fabbricato separato da quello industriale.

Nella progettazione di un impianto industriale dovranno essere previsti gli impianti di smaltimento delle acque industriali ed i servizi annessi alla industria, tra cui

i parcheggi, i piazzali di deposito e di manovra, le attrezzature di ritrovo e di assistenza per gli operai.

Art.15- ZONE DI RISTRUTTURAZIONE

Sono definite zone di ristrutturazione e come tali contraddistinte negli elaborati di progetto, le zone nelle quali il Comune potrà richiedere progetti unitari di trasformazione riguardanti l'intera zona o, quanto meno, un isolato compreso nella zona, presentati dal proprietario o dai proprietari riuniti in consorzio, anche mediante la costituzione di un comparto ai sensi dell'Articolo 23 della Legge urbanistica. E'ciò a scopo di risanamento, di diversa destinazione d'uso o di nuovi allineamenti stradali.

A tal fine i progetti di trasformazione potranno prevede una gradualità di realizzazione. In tal caso le licenze edilizie per costruzioni, ricostruzione o trasformazione di singoli edifici saranno rilasciate se non a seguito dell'approvazione del progetto unitario.

Tali zone dovranno avere carattere di centro commerciale e direzionale e quindi il 25 % della volumetria dovrà essere destinata ad uso commerciale e pubblico (negozi, autorimesse, uffici, porticati, stazione autolinee, locali di spettacolo).

Art.16- ZONE VERDI PUBBLICHE

Nelle zone verdi pubbliche, da sistemare a parchi e giardini di uso pubblico, è vietata la costruzione di edifici di qualsiasi natura; sono consentiti solo chioschi a carattere provisorio.

Art.17- ZONE VERDI PRIVATE

Sono da conservare a giardini e parchi. In tali zone sono proibiti l'abbattimento di piante ad alto fusto e la costruzione di qualsiasi edificio.

Art.18- ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE

Le zone per attrezzature pubbliche sono vincolate allo stato attuale con divieto di costruzione di nuovi edifici o di miglioria o di ricostruzione degli edifici esistenti eventualmente nella zona, in attesa che le zone stesse vengano espropriate o acquistate al momento della realizzazione dell'edificio o dell'installazione prevista.

Art.19- ZONE A VINCOLO A SPECIALE

Nelle zone a vincolo cimiteriale valgono le limitazioni stabilite dall'Art.338 del testo unico delle Leggi sanitarie 27/7/1934, n° 1265, Legge 17/10/1937, n° 983 e Legge 4/12/1956,n° 1428, per i cimiteri di guerra.

Nelle zone di protezione alle strade di grande comunicazione è vietata qualsiasi costruzione.

La destinazione di queste zone rimane agricola nella zona agricola, mentre in quelle residenziali è da destinarsi a verde privato; la loro superficie concorre alla determinazione del volume fabbricabile.

Art.20- ZONA AGRICOLA

Nella zona agricola è consentita la costruzione di edifici isolati a servizio dell'azienda agricola o a scopo di residenza.

In casi particolari, per edifici di interesse pubblico o per edifici ad uso industriale, di cui all'Art. 14, il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà

concedere apposita deroga.

Art.21- ZONA AGRICOLO-PANORAMICA

Nella zona a destinazione agricolo-panoramica nei limiti prescritti dall'indice di fabbricabilità 0,05mc/mq. potranno essere ammesse costruzioni isolate a scopo di residenza. Tuttavia i privati, singolarmente o riuniti in consorzio, potranno proporre su una superficie non inferiore a quattro ettari, un progetto redatto secondo un criterio di concentramento edilizio in nuclei compredenti più unità abitative, da concordare col Comune e comunque appoggiati a formazioni edilizie esistenti, anche ai fini di un economia delle opere e dei servizi di urbanizzazione. In tal caso l'indice di fabbricabilità potrà essere eccenzionalmente aumentato, ma fino ad un massimo di 0,2 mc/mq.. Nel calcolo del volume risultante dovrà essere computato il volume degli edifici esistenti.

Nella zona agricolo-panoramica potranno attuarsi particolari iniziative a scopo turistico (alberghi, campeggi), sanitario-assistenziali (ospizi, case di cura e di riposo, ricoveri) e educative (scuole speciali, collegi, centri studenteschi). In questi casi il Sindaco sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà concedere apposita deroga alle norme di questo articolo.

Art.22- PIANI PLANIVOLUMETRICI DI LOTTIZZAZIONE

Ogni progetto dovrà corrispondere alle norme urbanistiche ed agli allineamenti del Piano Regolatore Generale e, ove esistano, dei Piani particolareggiati.

Nessuna licenza di costruzione potrà essere concessa in zone soggette a piani di lottizzazione o su vie private, prima che gli uni e le altre abbiano ottenuto la definitiva approvazione, e prima che siano state realizzate le

opere e i servizi pubblici previsti in essi.

Il piano di lottizzazione dovrà comprendere tutto l'isolato/le strade previste dal Piano Regolatore, o dai Piani Particolareggiati. Detto piano dovrà determinare esattamente le dimensioni e la forma dei singoli lotti e le caratteristiche degli edifici che dovranno esservi costruiti.

La domanda di lottizzazione dovrà essere firmata di regola da tutti i proprietari delle aree dall'isolato. Sarà, però; in facoltà del Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, di ammettere all'esame anche i progetti di lottizzazione che non interessino l'intero isolato, purchè l'area da lottizzarsi sia tale da permettere una organica sistemazione della zona.

La domanda dovrà essere corredata da:

× A) una mappa catastale con l'indicazione dei numeri di mappa e delle proprietà e con il tracciato delle strade di Piano Regolatore o dei Piani Particolareggiati;

B) una planimetria quotata della lottizzazione in scala 1/500, con la indicazione della forma e dimensione dei lotti e degli edifici previsti e delle loro distanze dai confini e dagli spazi pubblici, dei tracciati stradali, della destinazione dei diversi spazi, pubblici e privati. In apposita tabelle saranno indicati la superficie che è lottizzata, il rapporto di copertura e l'indice di fabbricabilità di ogni lotto e dell'intero isolato, la superficie delle aree di uso pubblico, nonche il rapporto tra questa superficie e la superficie totale della lottizzazione; (P. a.) 20 %

C) profili altimetrici in scala 1/500;

D) relazione illustrativa dei concetti seguiti nella progettazione e dei vincoli previsti per i diversi lotti;

E) schema delle reti di fognatura, illuminazione e approvigionamento idrico.

Approvata la lottizzazione il richiedente, o i richiedenti, prima di procedere a qualsiasi opera, anche di carattere preparatorio, e prima di procedere alle operazioni di frazionamento dovranno stipulare col Comune una convenzione per sè, suoi successori ed aventi causa, con la quale si impegnino:

a) ad eseguire la lottizzazione conformente al progetto approvato;

b) a cedere le aree a destinazione pubblica;

c) a consentire la trascrizione "non aedificandi" per sè, successori e aventi causa, delle aree scoperte previste dalla lottizzazione;

d) a realizzare le opere e i servizi pubblici previsti nel piano di lottizzazione;

e) ad assumersi l'onere della manutenzione delle opere di urbanizzazione, anche di quelle per le quali il Comune si riserva l'assunzione in proprietà , fino al momento di tale assunzione.

PRG 1963

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI S. CASCIANO

NORME URBANISTICO EDILIZIE DI ATTUAZIONE

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI S. CASCIANO.
NORME URBANISTICO EDILIZIE DI ATTUAZIONE

Art. 1- Tutto il territorio comunale si intende interessato dal Piano Regolatore Generale nei modi indicati dagli elaborati e dalle tavole componenti il progetto.

Art. 2- L'esecuzione del Piano avverrà:

a) in primo luogo a mezzo di Piani Particolareggiati il cui ordine di successione sarà stabilito dal Comune di S. Casciano e secondo quanto disposto in proposito dalla Legge urbanistica 17 agosto 1942, n° 1150.

b) in secondo luogo in base alle prescrizioni di zona e agli allineamenti stradali indicati nelle planimetrie costituenti il progetto per i vari tipi edilizi e alle altre prescrizioni che qui seguono, salvo le disposizioni di eventuali Piani Particolareggiati che il Comune intendesse adottare. In ogni caso la fabbricazione dovrà essere preceduta dall'approvazione di comparti edificatori e di piani di lottizzazione ai sensi degli art. 23 e 28 della citata legge urbanistica e rispondere:

1) alle norme di cui agli articoli che seguono:
2) alle norme prescritte da altre leggi e regolamenti ed in particolare a quelle del regolamento edilizio e sanitario.

Il Comune potrà negare l'autorizzazione alla costruzione qualora, entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di licenza di costruzione, dichiari di voler adottare per la zona ove si intende costruire, un piano particolareggiato, sempre che del piano stesso venga deliberato l'adozione entro centottanta

giorni dalla data suddetta.

Art. 3- Nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzione, nelle modifiche e ampliamenti di qualsiasi entità e natura ad edifici esistenti, debbono essere osservate le norme e le prescrizioni e i vincoli previsti per le singolo zone nelle quali è diviso il territorio comunale secondo il Piano Regolatore. Ciascuna zona comporta la costruzione solo dai specifici tipi edilizi e l'osservanza di particolari prescrizioni e vincoli che qui si precisano.

Art. 4- Tutto il territorio comunale, come resulta dalle tavole di progetto, è suddiviso in zone, con le seguenti classificazioni:

1) zona del centro storico
2) zone residenziali:
   a) di saturazione
   b) di espansione
3) zone industriali
4) zone di ristrutturazione
5) zone verdi:
   a) pubbliche
   b) private
6) zone per attrezzature pubbliche
7) zone a vincolo speciale:
   a) cimiteriale
   b) di protazione delle strade di grande comunicazione
8) zona agricola
9) zona agricolo-panoramica

Art. 5- Per ogni zona sono specificati negli articoli seguenti l'indice di fabbricabilità (If), il rapporto di copertura (K), l'altezza massima (H), e la percentuale di attrezzature pubbliche (p.a.).

Art. 6- L'altezza del fabbricato deve essere misurata rispetto al piano di campagna naturale, orizzontale o inclinato, su cui insiste il fabbricato stesso, fino alla linea di incontro tra la facciata col piano di posa dei correnti del tetto.
Nel caso di copertura a terrazza si considererà il piano di calpestio della terrazza stessa come quota dell'altezza massima.
Possono superare l'altezza massima solo i volumi tecnici, cioè i vani scale, le extra-corse degli ascensori, i serbatoi d'acqua.

Art. 7- Il rapporto di copertura stabilisce per ogni lotto la percentuale di superficie su cui potrà elevarsi la costruzione. La superficie coperta corrisponde alla proiezione orizzontale del fabbricato, con esclusione delle sole terrazze scoperte a sbalzo.

Art. 8- L'indice di fabbricabilità stabilisce il rapporto tra volume dell'edificio e superficie del lotto edificabile.
Il volume del fabbricato deve essere valutato a partire dal piano di campagna, orizzontale o inclinato, fino alla linea d'incontro della facciata col piano di posa dei correnti del lotto, ovvero, nel caso di copertura a terrazza, col piano di calpestio.
Si escludono dal calcolo i volumi tecnici di cui all'Articolo 4.
Qualora sotto le falde di un tetto inclinato si prevedano ambienti abitabili, sarà computato nel calcolo del volume anche il volume di questi ambienti.
Agli effetti della valutazione dell'indice di fabbricabilità il volume dei porticati, delle loggie e verande sarà valutato al 50 %.

Quando i porticati siano destinati ad uso pubblico il loro volume per la parte effettivamente libera sarà escluso dal calcolo del volume. Ciò non comporta tuttavia alcun modifica al rapporto di copertura e alla altezza massima consentiti.

Art. 9- La superficie del terreno che sia stata utilizzata per la verifica dell'indice di fabbricabilità di nuove costruzioni rimane a tale effetto vincolata alla costruzione stessa, indipendentemente da qualsiasi successivo frazionamento o passaggio proprietà.

Art.10- E'definita p.a. la percentuale di aree da destinarsi a strade, aree verdi collettive ed in genere ad attrezzature pubbliche al netto delle aree e degli impianti pubblici previsti dal piano. Le caratteristiche urbanistiche (indice di fabbricabilità e rapporto di copertura) saranno computate al netto della percentuale di p.a..

Art.11- ZONA DEL CENTRO STORICO

In tale zona si eseguiranno essenzialmente opere di restauro conservativo degli edifici. Sono consentite la demolizione di sovrastrutture o di corpi di fabbrica privi di valore architettonico e la eventuale ricostruzione di pari volume, ai fini di un sostanziale miglioramento delle condizioni igieniche. Nel caso di notevoli risanamenti sarà eccezionalmente ammesso un incremento massimo di volume del 25 %, sempre che siano rispettate le norme del regolamento di Igiene ed Edilizia.

Art.11

E'vietato comunque occupare con costruzioni di qualsiasi genere e di qualsiasi natura giardini, cortili, chiostrine e in genere tutti gli spazi liberi.

Nella zona del centro storico sono esclusi: macelli, ospedali e case di cura, industrie, e tutte quelle attività che a parere dell'Amministrazione comunale possono arrecare intralcio e disturbo alla circolazione, o che sono in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Art.12- ZONE RESIDENZIALI DI SATURAZIONE

Sono definite zone di saturazione, e come tali contraddistinte negli elaborati di progetto, le zone nelle quali lo sviluppo edilizio ha il carattere di completamento dell'abitato esistente.

Tali zone debbono essere destinate prevalentemente ad abitazioni. In esse potranno essere consentiti: negozi, studi professionali e commerciali, laboratori artigiani purchè non producano rumori o odori molesti o nocivi o altri disturbi alle abitazioni adiacenti, limitatamente ai seminterrati e al piano terreno, banche, alberghi, locali di ricreazione, sale di spettacolo.

Nelle zone residenziali di saturazione sono esclusi: macelli, ospedali, industrie, e tutte quelle altre attività che a parere dell'Amministrazione comunale possono arrecare disturbo e intralcio alla circolazione, e sono in contrasto con il carattere residenziale della zona.

E'vietato costruire negli spazi interni degli isolati.

Quando il privato o i privati riuniti in consorzio, anche mediante la costituzione di unico comparto ai sensi dell'Art. 23 della Legge urbanistica, propongano progetti di trasformazione edilizia per tutto un isolato, sulla base di progetto unitario di ristrutturazione, sarà ammesso un incremento del 10 % dell'indice di fabbricabilità previsto per la zona. In tal caso la distribuzione dei corpi di fabbrica potrà interessare anche lo spazio interno degli isolati, tuttavia dovranno essere previsti spazi verd

di collettivi, parcheggi e autorimesse nella quantità proporzionata al numero degli abitanti.

Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti che abbiano una volumetria superiore a quella dell'indice ammesso per la zona, sarà consentito un incremento massimo del 20 % del volume risultante dall'applicazione di detto indice.

Art.13- ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

Alla realizzazione dei nuovi insediamenti residenziali si provvederà mediante piani particolareggiati o mediante lottizzazioni convenzionate secondo il disposto dell'Art. 22.

Tali zone dovranno essere destinate prevalentemente ad abitazioni. In esse potranno essere consentiti: negozi, studi professionali e commerciali, magazzini e depositi, laboratori artigiani e piccole industrie purchè non producano rumori od odori molesti o nocivi o altri disturbi alle abitazioni adiacenti, autorimesse, banche, alberghi, locali di ricreazione.

Nelle zone residenziali di espansione sono escluse industrie moleste o nocive, macelli, ospedali e tutte quelle altre attività che a giudizio dell'Amministrazione comunale sono in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Art.14- ZONE INDUSTRIALI

Nelle zone industriali è fatto divieto di costruire locali di abitazione se non per il personale di custodia e di direzione, e comunque in fabbricato separato da quello industriale.

Nella progettazione di un impianto industriale dovranno essere previsti gli impianti di smaltimento delle acque industriali ed i servizi annessi alla industria, tra cui

i parcheggi, i piazzali di deposito e di manovra, le attrezzature di ritrovo e di assistenza per gli operai.

Art.15- ZONE DI RISTRUTTURAZIONE

Sono definite zone di ristrutturazione e come tali contraddistinte negli elaborati di progetto, le zone nelle quali il Comune potrà richiedere progetti unitari di trasformazione riguardanti l'intera zona o, quanto meno, un isolato compreso nella zona, presentati dal proprietario o dai proprietari riuniti in consorzio, anche mediante la costituzione di un comparto ai sensi dell'Articolo 23 della Legge urbanistica. E ciò a scopo di risanamento, di diversa destinazione d'uso o di nuovi allineamenti stradali.

A tal fine i progetti di trasformazione potranno prevede una gradualità di realizzazione. In tal caso le licenze edilizie per costruzioni, ricostruzione o trasformazione di singoli edifici saranno rilasciate se non a seguito dell'approvazione del progetto unitario.

Tali zone dovranno avere carattere di centro commerciale e direzionale e quindi il 25 % della volumetria dovrà essere destinata ad uso commerciale e pubblico (negozi, autorimesse, uffici, porticati, stazione autolinee, locali di spettacolo).

Art.16- ZONE VERDI PUBBLICHE

Nelle zone verdi pubbliche, da sistemare a parchi e giardini di uso pubblico, è vietata la costruzione di edifici di qualsiasi natura; sono consentiti solo chioschi a carattere provisorio.

Art.17- ZONE VERDI PRIVATE

Sono da conservare a giardini e parchi. In tali zone sono proibiti l'abbattimento di piante ad alto fusto e la costruzione di qualsiasi edificio.

Art.18- ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE

Le zone per attrezzature pubbliche sono vincolate allo stato attuale con divieto di costruzione di nuovi edifici o di miglioria o di ricostruzione degli edifici esistenti eventualmente nella zona, in attesa che le zone stesse vengano espropriate o acquistate al momento della realizzazione dell'edificio o dell'installazione prevista.

Art.19- ZONE A VINCOLO A SPECIALE

Nelle zone a vincolo cimiteriale valgono le limitazioni stabilite dall'Art.338 del testo unico delle Leggi Sanitarie 27/7/1934, n° 1265, Legge 17/10/1937, n° 983 e Legge 4/12/1956,n° 1428, per i cimiteri di guerra.

Nelle zone di protezione alle strade di grande comunicazione è vietata qualsiasi costruzione.

La destinazione di queste zone rimane agricola nella zona agricola, mentre in quelle residenziali è da destinarsi a verde privato; la loro superficie concorre alla determinazione del volume fabbricabile.

Art.20- ZONA AGRICOLA

Nella zona agricola è consentita la costruzione di edifici isolati a servizio dell'azienda agricola o a scopo di residenza.

In casi particolari, per edifici di interesse pubblico o per edifici ad uso industriale, di cui all'Art. 14, il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà

concedere apposita deroga.

Art.21- ZONA AGRICOLO-PANORAMICA

Nella zona a destinazione agricolo-panoramica nei limiti prescritti dall'indice di fabbricabilità 0,05mc/mq. potranno essere ammesse costruzioni isolate a scopo di residenza. Tuttavia i privati, singolarmente o riuniti in consorzio, potranno proporre su una superficie non inferiore a quattro ettari un progetto redatto secondo un criterio di concentramento edilizio in nuclei compredenti più unità abitative da concordare col Comune e comunque appoggiati a formazioni edilizie esistenti anche ai fini di un economia delle opere e dei servizi di urbanizzazione. In tal caso l'indice di fabbricabilità potrà essere eccenzionalmente aumentato, ma fino ad un massimo di 0,2 mc/mq.. Nel calcolo del volume risultante dovrà essere computato il volume degli edifici esistenti.

Nella zona agricolo-panoramica potranno attuarsi particolari iniziative a scopo turistico (alberghi, campeggi), sanitario-assistenziali (ospizi, case di cura e di riposo, ricoveri) e educative (scuole speciali, collegi, centri studenteschi). In questi casi il Sindaco sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà concedere apposita deroga alle norme di questo articolo.

Art.22- PIANI PLANIVOLUMETRICI DI LOTTIZZAZIONE

Ogni progetto dovrà corrispondere alle norme urbanistiche ed agli allineamenti del Piano Regolatore Generale e, ove esistano, dei Piani particolareggiati.

Nessuna licenza di costruzione potrà essere concessa in zone soggette a piani di lottizzazione o su vie private, prima che gli uni e le altre abbiano ottenuto la definitiva approvazione, e prima che siano state realizzate le

opere e i servizi pubblici previsti in essi.

Il piano di lottizzazione dovrà comprendere tutto l'isolato/le strade previste dal Piano Regolatore, o dai Piani Particolareggiati. Detto piano dovrà determinare esattamente le dimensioni e la forma dei singoli lotti e le caratteristiche degli edifici che dovranno esservi costruiti.

La domanda di lottizzazione dovrà essere firmata di regola da tutti i proprietari delle aree dall'isolato. Sarà, però; in facoltà del Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, di ammettere all'esame anche i progetti di lottizzazione che non interessino l'intero isolato, purchè l'area da lottizzarsi sia tale da permettere una organica sistemazione della zona.

La domanda dovrà essere corredata da:

× A) una mappa catastale con l'indicazione dei numeri di mappa e delle proprietà e con il tracciato delle strade di Piano Regolatore o dei Piani Particolareggiati;

B) una planimetria quotata della lottizzazione in scala 1/500, con la indicazione della forma e dimensione dei lotti e degli edifici previsti e delle loro distanze dai confini e dagli spazi pubblici, dei tracciati stradali, della destinazione dei diversi spazi, pubblici e privati. In apposita tabelle saranno indicati la superficie che è lottizzata, il rapporto di copertura e l'indice di fabbricabilità di ogni lotto e dell'intero isolato, la superficie delle aree di uso pubblico, nonche il rapporto tra questa superficie e la superficie totale della lottizzazione; — (p. a.) 20 %

C) profili altimetrici in scala 1/500;

D) relazione illustrativa dei concetti seguiti nella progettazione e dei vincoli previsti per i diversi lotti;

E) schema delle reti di fognatura, illuminazione e approvigionamento idrico.

Approvata la lottizzazione il richiedente, o i richiedenti, prima di procedere a qualsiasi opera, anche di carattere preparatorio, e prima di procedere alle operazioni di frazionamento dovranno stipulare col Comune una convenzione per sè, suoi successori ed aventi causa, con la quale si impegnino:

a) ad eseguire la lottizzazione conformente al progetto approvato;

b) a cedere le aree a destinazione pubblica;

c) a consentire la trascrizione "non aedificandi" per sè, successori e aventi causa, delle aree scoperte previste dalla lottizzazione;

d) a realizzare le opere e i servizi pubblici previsti nel piano di lottizzazione;

e) ad assumersi l'onere della manutenzione delle opere di urbanizzazione, anche di quelle per le quali il Comune si riserva l'assunzione in proprietà , fino al momento di tale assunzione.

PRG 1963

3 copie

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI S. CASCIANO

NORME URBANISTICO EDILIZIE DI ATTUAZIONE

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI S. CASCIANO.

NORME URBANISTICO EDILIZIE DI ATTUAZIONE

Art. 1- Tutto il territorio comunale si intende interessato dal Piano Regolatore Generale nei modi indicati dagli elaborati e dalle tavole componenti il progetto.

Art. 2- L'esecuzione del Piano avverrà:

a) in primo luogo a mezzo di Piani Particolareggiati il cui ordine di successione sarà stabilito dal Comune di S. Casciano e secondo quanto disposto in proposito dalla Legge urbanistica 17 agosto 1942, n° 1150. (8) 1

b) in secondo luogo in base alle prescrizioni di zona e agli allineamenti stradali indicati nelle planimetrie costituenti il progetto 42 per i vari tipi edilizi e alle altre prescrizioni che qui seguono, salvo le disposizioni di eventuali Piani Particolareggiati che il Comune intendesse adottare. In ogni caso la fabbricazione dovrà essere preceduta dall'approvazione di comparti edificatori e di piani di lottizzazione ai sensi ~~degli art. 23 e 28~~ della citata legge ~~urbanistica~~ e rispondere:

1) alle norme di cui agli articoli che seguono:

2) alle norme prescritte da altre leggi e regolamenti ed in particolare a quelle del regolamento edilizio e sanitario.

Il Comune potrà negare l'autorizzazione alla costruzione qualora, entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di licenza di costruzione, dichiari di voler adottare per la zona ove si intende costruire, un piano particolareggiato, sempre che del piano stesso venga deliberato l'adozione entro centottanta

giorni dalla data suddetta.

Art. 3- Nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni, nelle modifiche e ampliamenti di qualsiasi entità e natura ad edifici esistenti, debbono essere osservate le norme e le prescrizioni e i vincoli previsti per le singolo zone nelle quali è diviso il territorio comunale secondo il Piano Regolatore. Ciascuna zona comporta la costruzione solo degli specifici tipi edilizi e l'osservanza di particolari prescrizioni e vincoli che qui si precisano.

Art. 4- Tutto il territorio comunale, come resulta dalle tavole di progetto, è suddiviso in zone, con le seguenti classificazioni:

1) zona del centro storico
2) zone residenziali:
   a) di saturazione
   b) di espansione
3) zone industriali
4) zone di ristrutturazione
5) zone verdi:
   a) pubbliche
   b) private
6) zone per attrezzature pubbliche
7) zone a vincolo speciale:
   a) cimiteriale
   b) di protezione delle strade di grande comunicazione
8) zona agricola
9) zona agricolo-panoramica

Art. 5- Per ogni zona sono specificati negli articoli seguenti l'indice di fabbricabilità (If), il rapporto di copertura (K), l'altezza massima (H), e la percentuale di attrezzature pubbliche (p.a.).

Art. 6- L'altezza dei fronti del fabbricato deve essere misurata rispetto al piano di campagna naturale, orizzontale o inclinato, su cui insiste il fabbricato stesso, dalla mezzeria del fronte fino alla linea di incontro della facciata col piano di posa dei correnti del tetto.

Nel caso di copertura a terrazza si considererà il piano di calpestio della terrazza stessa come quota dell'altezza massima.

Possono superare l'altezza massima solo i volumi tecnici, cioè i vani scale, le extra-corse degli ascensori, i serbatoi d'acqua.

Art. 7- Il rapporto di copertura stabilisce per ogni lotto la percentuale di superficie su cui potrà elevarsi la costruzione. La superficie coperta corrisponde alla proiezione orizzontale del fabbricato, con esclusione delle sole terrazze scoperte a sbalzo.

Art. 8- L'indice di fabbricabilità stabilisce il rapporto tra volume dell'edificio e superficie del lotto edificabile.

Il volume del fabbricato deve essere valutato a partire dal piano di campagna, orizzontale o inclinato, fino alla linea d'incontro della facciata col piano di posa dei correnti del tetto, ovvero, nel caso di copertura a terrazza, col piano di calpestio.

Si escludono dal calcolo i volumi tecnici di cui all'Articolo 6.

Qualora sotto le falde di un tetto inclinato si prevedano ambienti abitabili, sarà computato nel calcolo del volume anche il volume di questi ambienti.

Agli effetti della valutazione dell'indice di fabbricabilità il volume dei porticati, delle loggie e verande sarà valutato al 50 %.

Quando i porticati siano destinati ad uso pubblico il loro volume per la parte effettivamente libera sarà escluso dal calcolo del volume. Ciò non comporta tuttavia alcun modifica al rapporto di copertura e alla altezza massima consentiti.

Art. 9- La superficie del terreno che sia stata utilizzata per la verifica dell'indice di fabbricabilità di nuove costruzioni rimane a tale effetto vincolata alla costruzione stessa, indipendentemente da qualsiasi successivo frazionamento o passaggio proprietà.

Art.10- E'definita p.a. la percentuale territoriale di aree da destinarsi a strade, aree verdi collettive ed in genere ad attrezzature pubbliche o private al netto delle aree e degli impianti pubblici previsti dal piano. Le caratteristiche urbanistiche (indice di fabbricabilità e rapporto di copertura) saranno computate al netto della percentuale di p.a..

Art.11- ZONA DEL CENTRO STORICO B,

In tale zona si eseguiranno essenzialmente opere di restauro conservativo degli edifici. Sono consentite la demolizione di sovrastrutture o di corpi di fabbrica privi di valore architettonico e la eventuale ricostruzione di pari volume, ai fini di un sostanziale miglioramento delle condizioni igieniche. Nel caso di notevoli risanamenti sarà eccezionalmente ammesso un incremento massimo di volume del 25 %, sempre che siano rispettate le norme del regolamento di Igiene ed Edilizia.

E'vietato comunque occupare con costruzioni di qualsiasi genere e di qualsiasi natura giardini, cortili, chiostrine e in genere tutti gli spazi liberi.

Nella zona del centro storico sono esclusi: macelli, ospedali e case di cura, industrie, e tutte quelle attività che a parere dell'Amministrazione comunale possono arrecare intralcio e disturbo alla circolazione, o che sono in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Art.12- ~~ZONE RESIDENZIALI DI SATURAZIONE~~ Zone B

Sono definite zone B ~~di saturazione~~, e come tali contraddistinte negli elaborati di progetto, le zone nelle quali lo sviluppo edilizio ha il carattere di completamento dell'abitato esistente.

Tali zone debbono essere destinate prevalentemente ad abitazioni. In esse potranno essere consentiti: negozi, studi professionali e commerciali, laboratori artigiani purchè non producano rumori o odori molesti o nocivi o altri disturbi alle abitazioni adiacenti, limitatamente ai seminterrati e al piano terreno, banche, alberghi, locali di ricreazione, sale di spettacolo.

Nelle zone ~~residenziali di saturazione~~ B sono esclusi: macelli, ospedali, industrie, e tutte quelle altre attività che a parere dell'Amministrazione comunale possono arrecare disturbo e intralcio alla circolazione, e sono in contrasto con il carattere residenziale della zona.

E'vietato costruire negli spazi interni degli isolati. Nelle sole zone B1 Quando il privato o i privati riuniti in consorzio, anche mediante la costituzione di unico comparto ai sensi dell'Art. 23 della Legge urbanistica, propongano progetti di trasformazione edilizia per tutto un isolato, sulla base di progetto unitario di ristrutturazione, sarà ammesso un incremento del 15 % dell'~~indice di fabbricabilità previsto per la zona~~ volume edificato. In tal caso la distribuzione dei corpi di fabbrica potrà interessare anche lo spazio interno degli isolati, tuttavia dovranno essere previsti spazi verdi

(*) Aggiunto dalla Amministrazione comunale, a seguito del parere della Commissione Edilizia comunale

di collettivi, parcheggi e autorimesse nella quantità proporzionata al numero degli abitanti;

Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti che abbiano una volumetria superiore a quella dell'indice ammesso per la zona, sarà consentito un incremento massimo del 20 % del volume risultante dall'applicazione di detto indice.

~~Art.13-~~ ZONE ~~RESIDENZIALI DI ESPANSIONE~~

Alla realizzazione dei nuovi insediamenti residenziali si provvederà ~~mediante~~ piani particolareggiati ~~o mediante lottizzazioni convenzionate secondo il disposto dell'Art. 22.~~

Tali zone dovranno essere destinate prevalentemente ad abitazioni. In esse potranno essere consentiti: negozi, studi professionali e commerciali, magazzini e depositi, laboratori artigiani e piccole industrie purchè non producano rumori od odori molesti o nocivi o altri disturbi alle abitazioni adiacenti, autorimesse, banche, alberghi, locali di ricreazione.

Nelle zone ~~residenziali di espansione~~ sono escluse industrie moleste o nocive, macelli, ospedali e tutte quelle altre attività che a giudizio dell'Amministrazione comunale sono in contrasto con il carattere residenziale della zona.

~~Laboratori artigiani~~

Art.14- ZONE INDUSTRIALI

Nelle zone industriali è fatto divieto di costruire locali di abitazione se non per il personale di custodia e di direzione, e comunque in fabbricato separato da quello industriale.

Nella progettazione di un impianto industriale dovranno essere previsti gli impianti di smaltimento delle acque industriali ed i servizi annessi alla industria, tra cui

i parcheggi, i piazzali di deposito e di manovra, le attrezzature di ritrovo e di assistenza per gli operai.

Art.15- ZONE DI RISTRUTTURAZIONE

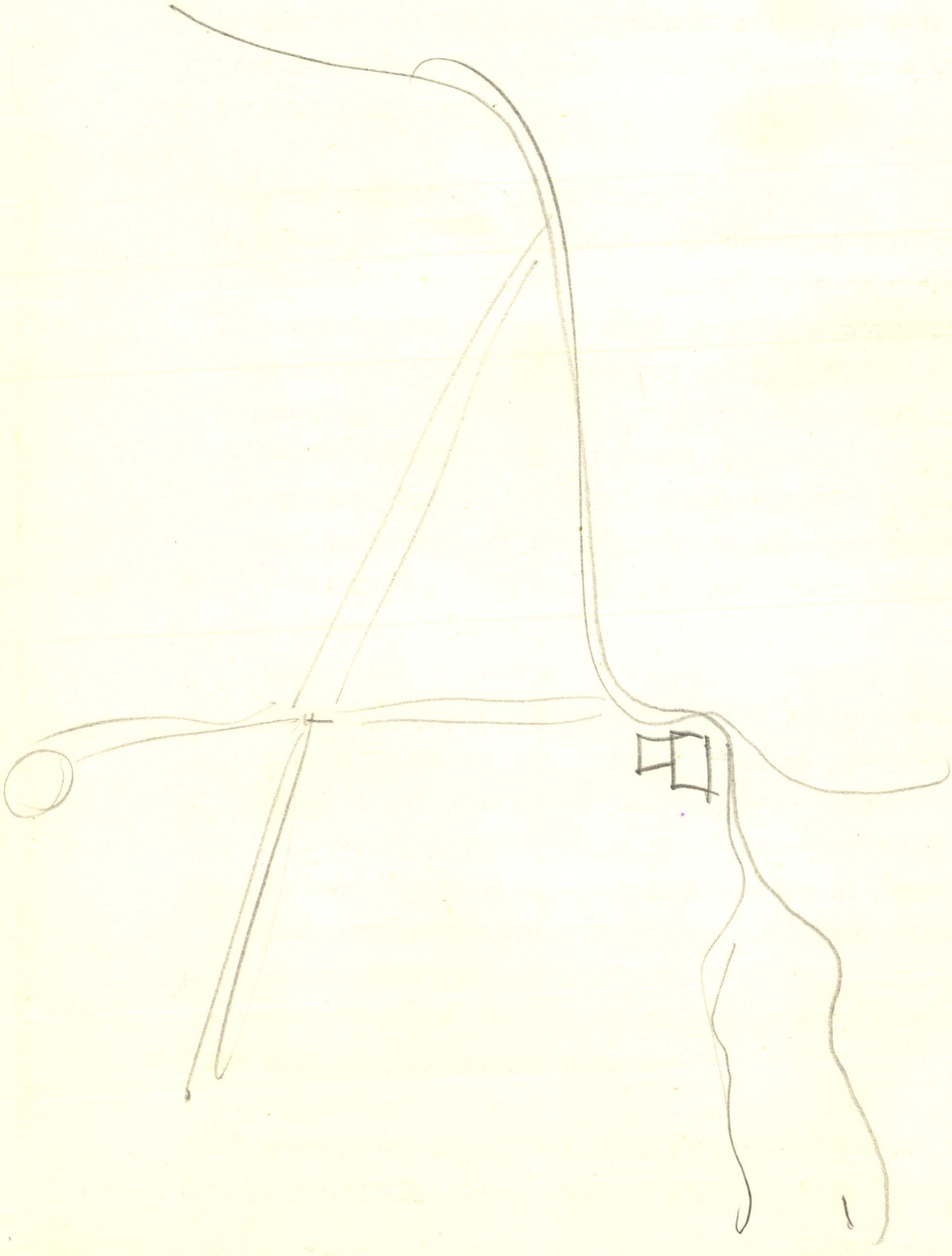
Sono definite zone di ristrutturazione e come tali contraddistinte negli elaborati di progetto, le zone nelle quali il Comune potrà richiedere progetti unitari di trasformazione riguardanti l'intera zona o, quanto meno, un isolato compreso nella zona, presentati dal proprietario o dai proprietari riuniti in consorzio, anche mediante la costituzione di un comparto ai sensi dell'Articolo 23 della Legge urbanistica. E'ciò a scopo di risanamento, di diversa destinazione d'uso o di nuovi allineamenti stradali.

A tal fine i progetti di trasformazione potranno prevede una gradualità di realizzazione. In tal caso le licenze edilizie per costruzioni, ricostruzione o trasformazione di singoli edifici saranno rilasciate se non a seguito dell'approvazione del progetto unitario.

Tali zone dovranno avere carattere di centro commerciale e direzionale e quindi il 25 % della volumetria dovrà essere destinata ad uso commerciale e pubblico (negozi, autorimesse, uffici, porticati, stazione autolinee, locali di spettacolo).

Art.16- ZONE VERDI PUBBLICHE

Nelle zone verdi pubbliche, da sistemare a parchi e giardini di uso pubblico, è vietata la costruzione di edifici di qualsiasi natura; sono consentiti solo chioschi a carattere provisorio.



Art.17- ZONE VERDI PRIVATE

Sono da conservare a giardini e parchi. In tali zone sono proibiti l'abbattimento di piante ad alto fusto e la costruzione di qualsiasi edificio.

Art.18- ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE

Le zone per attrezzature pubbliche sono vincolate allo stato attuale con divieto di costruzione di nuovi edifici o di miglioria o di ricostruzione degli edifici esistenti eventualmente nella zona in attesa che le zone stesse vengano espropriate o acquistate al momento della realizzazione dell'edificio o dell'installazione prevista.

Art.19- ZONE A VINCOLO A SPECIALE

Nelle zone a vincolo cimiteriale valgono le limitazioni stabilite dall'Art.338 del testo unico delle Leggi Sanitarie 27/7/1934, n° 1265, Legge 17/10/1957, n° 983 e Legge 4/12/1956,n° 1428, per i cimiteri di guerra.

Nelle zone di protezione alle strade di grande comunicazione è vietata qualsiasi costruzione.

La destinazione di queste zone rimane agricola nella zona agricola, mentre in quelle residenziali è da destinarsi a verde privato; la loro superficie concorre alla determinazione del volume fabbricabile.

Art.20- ZONA AGRICOLA

Nella zona agricola è consentita la costruzione di edifici isolati a servizio dell'azienda agricola o a scopo di residenza agricola e relativi organi annessi

In casi particolari, per edifici di interesse pubblico o per edifici ad uso industriale, di cui all'Art. 14, il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà

concedere apposita deroga.

Art.21- ZONA AGRICOLO-PANORAMICA

Nella zona a destinazione agricolo-panoramica nei limiti prescritti dall'indice di fabbricabilità 0,05mc/mq. potranno essere ammesse costruzioni isolate a scopo di residenza. Tuttavia i privati, singolarmente o riuniti in consorzio, potranno proporre su una superficie non inferiore a quattro ettari, un progetto redatto secondo un criterio di concentramento edilizio in nuclei compredenti più unità abitative, da concordare col Comune e comunque appoggiati a formazioni edilizie esistenti, anche ai fini di un economia delle opere e dei servizi di urbanizzazione. In tal caso l'indice di fabbricabilità potrà essere eccenzionalmente aumentato, ma fino ad un massimo di 0,2 mc/mq.. Nel calcolo del volume risultante dovrà essere computato il volume degli edifici esistenti.

Nella zona agricolo-panoramica potranno attuarsi particolari iniziative a scopo turistico (alberghi, campeggi), sanitario-assistenziali (ospizi, case di cura e di riposo, ricoveri) e educative (scuole speciali, collegi, centri studenteschi). In questi casi il Sindaco sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà concedere apposita deroga alle norme di questo articolo.

Art.22- PIANI PLANIVOLUMETRICI DI LOTTIZZAZIONE

Ogni progetto dovrà corrispondere alle norme urbanistiche ed agli allineamenti del Piano Regolatore Generale e, ove esistano, dei Piani particolareggiati.

Nessuna licenza di costruzione potrà essere concessa in zone soggette a piani di lottizzazione o su vie private, prima che gli uni e le altre abbiano ottenuto la definitiva approvazione, e prima che siano state realizzate le

opere e i servizi pubblici previsti in essi.

Il piano di lottizzazione dovrà comprendere tutto l'isolato/le strade previste dal Piano Regolatore, o dai Piani Particolareggiati. Detto piano dovrà determinare esattamente le dimensioni e la forma dei singoli lotti e le caratteristiche dagli edifici che dovranno esservi costruiti.

La domanda di lottizzazione dovrà essere firmata di regola da tutti i proprietari delle aree dall'isolato. Sarà, però; in facoltà del Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, di ammettere all'esame anche i progetti di lottizzazione che non interessino l'intero isolato, purchè l'area da lottizzarsi sia tale da permettere una organica sistemazione della zona.

La domanda dovrà essere corredata da:

A) una mappa catastale con l'indicazione dei numeri di mappa e delle proprietà e con il tracciato delle strade di Piano Regolatore o dei Piani Particolareggiati;

B) una planimetria quotata della lottizzazione in scala 1/500, con la indicazione della forma e dimensione dei lotti e degli edifici previsti e delle loro distanze dai confini e dagli spazi pubblici, dei tracciati stradali, della destinazione dei diversi spazi, pubblici e privati. In apposita tabelle saranno indicati la superficie che è lottizzata, il rapporto di copertura e l'indice di fabbricabilità di ogni lotto e dell'intero isolato, la superficie delle aree di uso pubblico, nonche il rapporto tra questa superficie e la superficie totale della lottizzazione; — (p. a.) 20 %

C) profili altimetrici in scala 1/500;

D) relazione illustrativa dei concetti seguiti nella progettazione e dei vincoli previsti per i diversi lotti;

E) schema delle reti di fognatura, illuminazione e approvigionamento idrico.

Approvata la lottizzazione il richiedente, o i richiedenti, prima di procedere a qualsiasi opera, anche di carattere preparatorio, e prima di procedere alle operazioni di frazionamento dovranno stipulare col Comune una convenzione per sè, suoi successori ed aventi causa, con la quale si impegnino:

a) ad eseguire la lottizzazione conformente al progetto approvato;

b) a cedere le aree a destinazione pubblica;

c) a consentire la trascrizione "non aedificandi" per sè, successori e aventi causa, delle aree scoperte previste dalla lottizzazione;

d) a realizzare le opere e i servizi pubblici previsti nel piano di lottizzazione;

e) ad assumersi l'onere della manutenzione delle opere di urbanizzazione, anche di quelle per le quali il Comune si riserva l'assunzione in proprietà , fino al momento di tale assunzione.

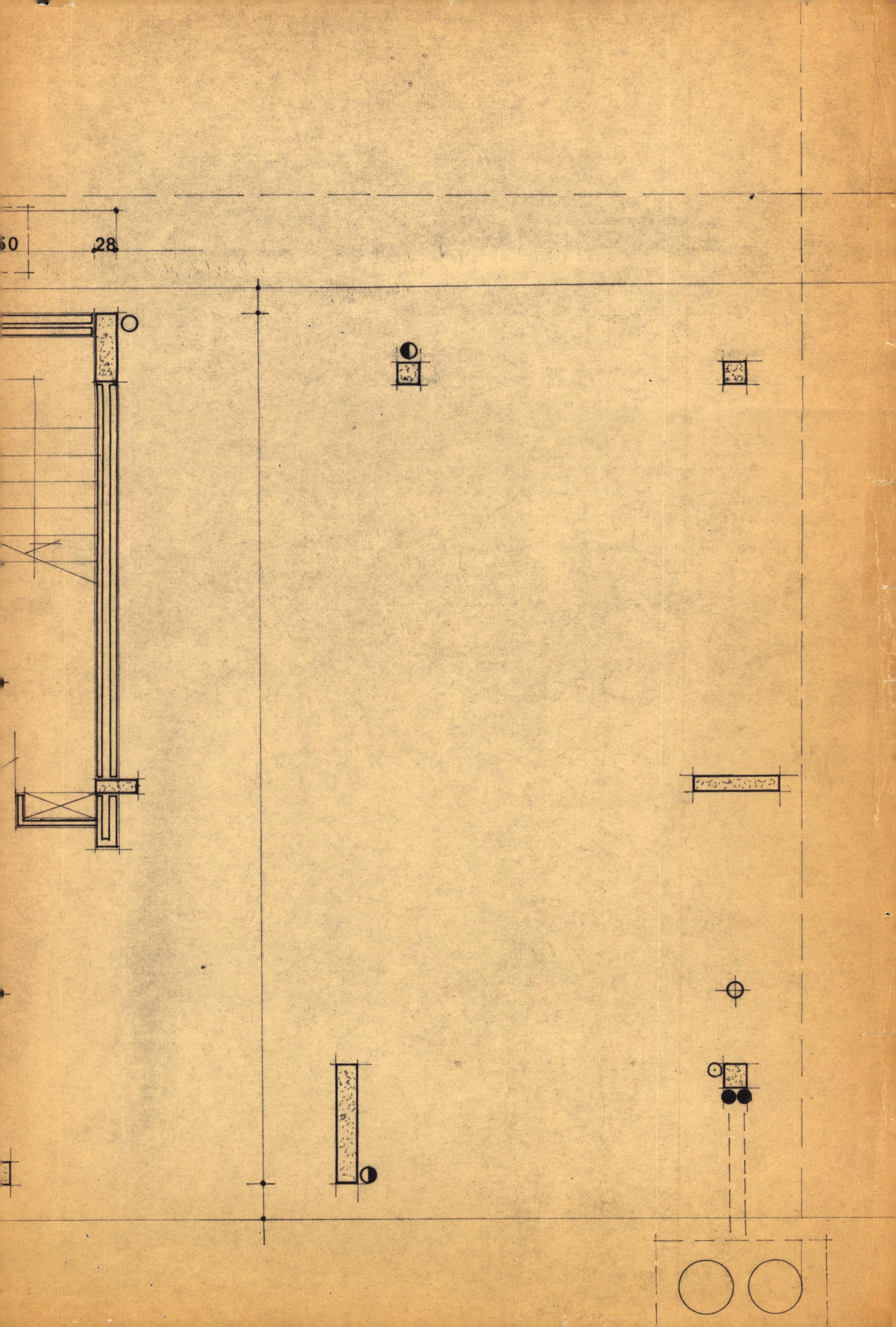
C. Sur - Tamos Gustin + Hertwig

Ch - N. Sc. Stat -

1 + cricchi fulmine ed in bocca.
2 + tecnica di circolazione tipo di -
3 + distribuzione della edificabile -

Elaborati della formazione di P.R.G. tra le vie
Falciani ed il pino Rotello

Premesso che rispetto a quella della 167
una licenza della 167 una fra
nelle
2 infrastrutture che si compongono della
Curva di livello 270 per incrocio tra
vie di Falciani ed immettere una nuova
strada di penisola e centro della
Area via di Falciani, che ~~fu~~ lo
sotto la linea stata ~~disegnata~~ a sud
della 167 è prevista una area edificabile
con indici: IF = 2 - R 60% - H = 8
Si allega quanto segue:
1) che le due infrastrutture ricadono nella
Curva di livello 260 ~~sopra~~ proiettano
verso la linea di mezzo fulmine
rappresenta una pulsazione del 25% ~~inedificabile~~
intangibile di mezzo comune, che gli
incroci e gli sbocchi sono privi della


50
28

PRG 1963

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI S. CASCIANO V.P.

RELAZIONE

PREMESSA . . . . . pag. 1

FISIONOMIA DEL NUOVO PIANO

finalità del piano . . . " 2

GLI ASPETTI COMPRENSORIALI

viabilità . . . . . " 4

sviluppo edilizio. . . . " 7

piano intercomunale di Firenze . " 10

IL PIANO REGOLATORE GENERALE

capoluogo . . . . . " 14

Mercatale . . . . . " 18

Cerbaia . . . . . " 19

Chiesanuova. . . . . " 20

Romola . . . . . " 20

attrezzature scolastiche . . " 22

fasi di attuazione . . . " 24

P R E M E S S A

Nel 1957 l'amministrazione comunale di S. Casciano Val di Pesa, presieduta dal Sindaco Remo Ciapetti, ritenendo necessario un piano regolatore al fine di dare una regolamentazione allo sviluppo sociale, economico ed urbanistico e ad evitare squilibri, interventi non organici, carenze di attrezzature, deliberava la redazione del piano regolatore generale e ne affidava l'incarico ad un collegio di progettisti, costituito dall'Ing. Giorgio Amati, dall'Ing. Francesco Tatò e dall'Arch. Romano Viviani, fiancheggiato da una commissione consultiva.

In data 18 Giugno 1960 veniva adottato dal consiglio comunale il piano regolatore generale comunale. Pubblicato, venivano presentate le osservazioni e aveva inizio il periodo di salvaguardia.

Successivi fatti nuovi, alcuni di portata comunale e altri di portata intercomunale, tutti comunque di rilevante importanza, hanno consigliato all'Amministrazione comunale, ancora presieduta dal Sindaco Remo Ciapetti, di dar corso a una approfondita revisione del piano, in modo da poter giungere alla approvazione di un nuovo piano regolatore che tenga conto delle nuove situazioni, ma al tempo stesso non costituisca impedimento a future prospettive, la cui attuazione possa giovarsi di nuovi strumenti di intervento urbanistico.

FISIONOMIA DEL NUOVO PIANO

Le finalità della rielaborazione del piano sono state quindi essenzialmente le seguenti:

a) superare alcune carenze del piano adottato nel 1960, soprattutto per quanto riguarda la regolamentazione, gli indici, le attrezzature pubbliche, la previsione in quantità e in qualità di aree di sviluppo, la difesa delle caratteristiche del territorio.

b) affrontare i problemi urbanistici generati da fatti di scala comprensoriale, e specificatamente: la realizzazione del raccordo stradale Firenze-Siena, la costituzione del piano intercomunale di Firenze, la comparsa di particolari spinte edilizie generate chiaramente dall'espansione degli sviluppi di Firenze verso i territori dei Comuni contermini.

c) stabilire le premesse per futuri sviluppi nel quadro di una pianificazione comprensoriale.

d) porre le condizioni per l'attuazione degli strumenti di intervento urbanistico esistenti e nel frattempo salvaguardare la situazione in attesa della approvazione di una nuova legge urbanistica.

Questi obbiettivi della revisione del piano del '60 chiariscono la fisionomia del nuovo piano e particolarmente il suo duplice aspetto di piano pienamente operante nella realtà attuale, da un lato, e dall'altro di piano che ha i propri limiti in quelle che sono le carenze della legge urbanistica del 1942, ma che ipotizza una futura pianificazione almeno nelle sue linee fondamentali.

Alcune di queste principali prospettive di sviluppo a cui accennerà questa relazione, non hanno quindi trovato una loro estrinsecazione in precise previsioni di piano. Queste prospettive dovranno trovare posto in una successiva fase di pianificazione; obbiettivo del nuovo piano è di non compomettere queste prospettive, ma anzi prevede fin da ora alcune delle ipotesi necessarie al loro attuarsi.

La condizione immediata per questo studio più esteso ed approfondito è che il Comune di S. Casciano venga compreso nel piano intercomunale di Firenze. In questo senso l'amministrazione comunale ha avanzato e ancor più avanzerà in futuro decise richieste perchè il territorio comunale di S. Casciano non rimanga artificiosamente fuori del piano intercomunale, a cui esso appartiene di tutto diritto.

Altra condizione, di portata più generale, è che venga approvata al più presto una nuova legge urbanistica, basata su uno stretto rapporto tra programmazione economica e pianificazione urbanistica, su una pianificazione a vari livelli territoriali -regionale, comprensoriale, comunale- e su una nuova politica delle aree. Tutto ciò anche per creare le condizioni di un intervento organico dell'ente locale nell'intero campo edilizio.

In questo senso le scelte non saranno più settoriali e infrastrutturali e l'ente potrà svolgere un'azione programmatica, vincolante, non semplicemente orientativa.

GLI ASPETTI COMPRENSORIALI

VIABILITA'

In ordine di importanza,il fatto nuovo di maggior peso nel condizionamento di una rielaborazione del piano adottato nel 1960,è costituto dalla realizzazione del raccordo stradale Firenze-Siena,che già di per sé determina i problemi intercomunali e comunali della pianificazione urbanistica per il comune di S. Casciano.

Questa arteria determina indubbiamente una diversa distribuzione di sviluppi e in base ad essa è possibile ipotizzare su basi sufficientemente attendibili una nuova struttura urbanistica dell'intero territorio sancascianese.

Il raccordo stradale Firenze-Siena attraversa il territorio del Comune di S. Casciano dalla località Falciani in valle della Greve,alla località Podere Palagino in valle di Pesa,con un tracciato che si mantiene praticamente parallelo alla statale Cassia.

Nel territorio comunale sono previsti tre svincoli: uno alla Vannina,a nord del capoluogo,uno a Castagnolo,immediatamente a sud del capoluogo e uno a Collina-Crocifisso,in prossimità della Pesa.

Questo raccordo stradale è stato oggetto di un deciso intervento dell'Amministrazione provinciale di Firenze e dei Comuni interessati (S. Casciano,Barberino,Impruneta, Tavarnelle),che,tenuti fino all'ultimo all'oscuro delle

caratteristiche di un'arteria che pure avrà tanta influenza sulla struttura urbanistica dei territori attraversati, hanno in ultimo potuto esprimere alcune riserve e formulare alcune proposte.

Pur non essendo più possibile, com'è evidente, variare il tracciato, sono state avanzate delle richieste sia per quanto riguarda le caratteristiche degli svincoli sia per quanto riguarda la necessità di migliorare di conseguenza anche la restante viabilità. In particolare sono state avanzate precise proposte: a) per alcune correzioni della Cassia in corrispondenza di Barberino e di Tavarnelle, secondo un progetto già elaborato dai Comuni; b) per istituire un agevole collegamento trasversale tra il raccordo stradale Firenze-Siena e la via chiantigiana, in modo da permettere anche ai Comuni del Chianti la utilizzazione della superstrada.

Il Comune di S. Casciano richiedeva una rielaborazione dello svincolo a Castagnolo, perchè divenisse da e per Firenze oltre che da e per Siena e perchè ci si immettesse anche la provinciale da Mercatale, e la realizzazione di un raccordo stradale di fondo valle dallo svincolo di Crocifisso-Collina alla località Cerbaia (riunione del 21 novembre 1962 presso la sede comunale di S. Casciano).

In effetti il raccordo stradale Firenze-Siena può concorrere a migliorare le comunicazioni del medio Valdarno (Empoli, Montelupo, Vinci, Limite) con la Valdelsa senese e con Siena. A questo scopo è appunto necessario prevedere e in effetti è stato previsto nel piano, una strada lungo la Pesa, tra Cerbaia, in corrispondenza della provinciale che vi giunge da Montelupo, e il raccordo stradale Firenze-Siena, in corrispondenza dello svincolo di Crocifisso-Collina.

Si viene così a formare un'arteria di valle, essenziale per le comunicazioni tra il Valdarno e il senese e la cui importanza è stata compresa al massimo dall'Amministrazione provinciale di Firenze che l'ha inclusa in un suo programma immediato.

Essa migliorerà anche il collegamento del Valdarno con il Chianti senese, mentre per le comunicazioni del Valdarno con il Chianti fiorentino sussistono le provinciali da Cerbaia a S. Casciano e da S. Casciano a Greve per Mercatale.

Cerbaia diviene quindi un importante nodo di traffico in quanto vi si incrocieranno le direttrici medio Valdarno-senese, Firenze-valle d'Elsa e medio Valdarno-Chianti.

La "volterrana" è strada di cui le amministrazioni provinciale e comunali richiedono la statizzazione, data la sua notevole importanza di via di collegamento di Firenze con la Valdelsa e con il volterrano. In particolare, il piano ha previsto un diverso attraversamento della volterrana per Cerbaia, con previsione di un nuovo ponte sulla Pesa. L'attuale tracciato, in corrispondenza dell'abitato, è di fatto insufficiente e risulta un grave disturbo all'abitato stesso.

Il raccordo stradale Firenze-Siena assorbirà parte del traffico che attualmente transita sulla Cassia; tuttavia sussiste l'importanza di questa strada come collegamento locale tra i centri che essa serve. In questo senso le amministrazioni comunali hanno avanzato, come si è detto, precise richieste per il miglioramento del suo tracciato.

E' essenziale che tutte queste arterie, superstrada nazionale e provinciali, siano rigidamente salvaguardate

da convenienti fasce di rispetto;il piano fissa fasce laterali di 100 metri per la superstrada,di 50 metri per la nazionale e di 25 metri per le provinciali.

SVILUPPO EDILIZIO

Le numerose ed estese lottizzazioni a Romda,Chiesanuova,Poggio Torselli e Falciani,presentate negli scorsi mesi all'Amministrazione comunale e da questa tenute in sospeso perchè contrarie alla previsioni del piano regolatore del 1960,testimoniano tuttavia del fatto che un certo sviluppo edilizio particolare di Firenze ha investito il Comune di S. Casciano.

Si tratta di un tipo di edilizia estensiva,costituita da case unifamiliari,a volte con caratteristiche di soggiorno stagionale,che non trovando spazio nei limiti del territorio comunale di Firenze,va interessando le zone collinari a sud della città.

Contribuisce a ciò la particolare bellezza di alcune zone di questa fascia collinare,come per l'appunto quelle nel territorio comunale sancascianese,e precisamente:

a)la zona compresa tra la Cassia,a est,la provinciale Cerbaia-San Casciano a ovest e il confine comunale a nord;zona che ha come centri Romola,Chiesanuova, Spedaletto S. Andrea.

b)la zona compresa tra il tratto di provinciale tra S. Casciano e Mercatale e il confine comunale dai

Falciani al Ferrone.

c)la zona a sud della frazione di Quattrostrade,e compresa tra i centri di Fabbrica ,Campoli e Luciana, fino al confine meridionale del Comune.

Va infine tenuto conto del fatto che queste zone,già di per sé appetibili per un tipo di edilizia particolare,sono servite da numerose e buone strade: superstrada, Cassia,Volterrana,strada degli Scopeti per S. Casciano attraverso S. Andrea e Spedaletto,strada Chiesanuova-Romola-Cerbaia,strada provinciale S. Casciano-Mercatale.Pausano.

L'esistenza di questo problema non può quindi essere negata;esso va tuttavia disciplinato,indirizzato e inquadrato sotto un angolo visuale più largo di quello strettamente comunale. Di fatto esso ha caratteristiche comprensoriali e in tal senso va risolto.

Afferma in proposito la relazione al recente piano regolatore di Firenze: "altro presupposto fondamentale è la valorizzazione del sistema collinare e montuoso mediante la previsione di una serie di aree-parco a destinazione territoriale,formanti sistema di integrazione del fabbisogno diretto della città e articolate nel potenziale rapporto con una forma di città regione.".

E' evidente che in un più vasto inquadramento la parte collinare a nord di Firenze,e particolarmente il parco di Monte Morello,assume maggiore importanza di quella sud, in quanto la prima fa parte del sistema Firenze-Pistoia che costituisce la prospettiva di sviluppo dell'intero territorio.

Tuttavia la zona collinare e montuosa a nord di Firenze sarà sede soprattutto di "attrezzature turistiche,per il tempo libero e per istituzioni di interesse cittadino

e comprensoriale",e ciòè per attrezzature ed impianti immediatamente attinenti alla città. Per quanto riguarda invece la zona a sud di Firenze,si può ritenere che essa accoglierà in special modo insediamenti residenziali qualificati e alcune particolari istituzioni di interesse comprensoriale. Il piano indica per la zona del Melagrano un centro internazionale di soggiorno estivo studentesco e per la zona degli Scopeti una casa di riposo per lavoratori.

In ogni maniera,sia per la definizione quantitativa e qualitativa di questi insediamenti e delle istituzioni comprensoriali,sia per la individuazione della viabilità a servizio e organizzatrice di tali elementi,è necessario riferirsi ad una pianificazione comprensoriale.

In sede di piano regolatore generale comunale si imponeva la necessità di tutelare un sistema paesistico di notevole importanza da un indiscrimato inserimento di insediamenti residenziali che,caratterizzati da una polverizzazione edilizia su aree molte vaste,distruggerebbero il sistema paesistico,oltre a comportare grave alterazioni alla struttura urbanistica .

Per tutte queste ragioni si sono individuate le zone collinari di alto valore paesistico imponendo in esse un indice di fabbricabilità basso, 0.05, elevabile solo in caso di concentramenti edilizi in nuclei appoggiati a formazioni esistenti.

In ciò si sono seguite le norme del piano regolatore di Firenze,e questo riteniamo essere del tutto gisutificato proprio perchè il territorio sancascianese appartiene allo hinterland di Firenze.

PIANO INTERCOMUNALE DI FIRENZE

. Il piano intercomunale di Firenze (D.M. 11-6-1956) è esteso a 16 Comuni: Bagno a Ripoli,Calenzano,Campi Bisenzio,Cantagallo,Fiesole,Firenze,Impruneta,Lastra a Signa, Pontassieve,Prato,Scandicci,Sesto fiorentino,Signa,Vaglia, Vaiano e Vernio.

Tuttavia questo comprensorio si rivela troppo limitato;la stessa relazione al piano regolatore di Firenze afferma in proposito: "tale determinazione di comprensorio è da ritenersi ormai largamente superata anche per quanto riguarda il più limitato problema dell'immediato hinterland fiorentino".

E' augurabile che ai fini di uno studio di carattere territoriale più esteso e più approfondito,altri Comuni vengano compresi nel piano intercomunale e tra questi il Comune di S. Casciano.

Abbiamo precisato che questo Comune svolge in effetti,nel quadro dell'hinterland fiorentino,alcune precise funzioni,e che la sua stessa fisionomia urbanistica viene modificata in maniera abbastanza sostanziale dal dilatarsi degli sviluppi di Firenze,e più lo sarà in seguito col realizzarsi di alcune strutture fondamentali.

a) <u>strada della Val di Pesa</u>

La strada di fondo valle tra Montelupo e lo svincolo alla Collina del raccordo stradale Firenze-Siena

oltre ad istituire un agevole collegamento tra il medio Valdarno e il senese, determina un decongestionamento viario di Firenze per alcuni dei traffici diretti verso il senese. D'altra parte la sua realizzazione prospetta uno sviluppo con notevoli conseguenze sui Comuni interessati (Lastra a Signa, Montelupo, Scandicci, S. Casciano).

In particolare per S. Casciano, è possibile prevedere fin da ora una linea di sviluppo totalmente diversa dall'attuale, che determinerà lo stabilirsi a valle delle attività industriali e artigianali e che chiarirà le funzioni di S. Casciano in senso prevalentemente residenziale e direttivo.

b) <u>strada panoramica di collina</u>

Nel quadro delle funzioni di S. Casciano rispetto a Firenze assume particolare importanza una strada panoramica che ricolleghi e organizzi particolari istituzioni e insediamenti residenziali.

Nel piano regolatore di Firenze del 1958 e poi in quello del 1963 è previsto un anello panoramico, il cosiddetto "Viale dei Colli Alti" che tuttavia il recente piano considera più che un percorso panoramico chiuso, come "elemento organizzatore di queste zone parco e di attrezzature nel verde, e dovrà essere nella sua determinazione definitiva concepito come la somma di una serie di maglie, richiuse ognuna sulla città, l'una legata all'altra ma caratterizzata e autonoma".

Il Comune di S. Casciano è in parte interessato da questo anello, per il tratto comprendente la strada da Chiesanuova a S. Andrea e quella da S. Andrea a

Scopeti, sulla Cassia.

Questo tratto dell'anello insiste quindi sulle zone del sistema paesistico più direttamente interessate ad un insediamento residenziale qualificato. L'anello può quindi fungere, in certa misura, anche da elemento di smistamento del traffico dalle zone suddette verso il settore di sud-ovest dello sviluppo di Firenze (Scandicci, Signa); tuttavia per la maggior parte queste zone gravitano tutte su strade che confluiscono verso il Galluzzo (superstrada, Cassia, Volterrana) dove però trovano il semianello viario Varlungo- Ponte a Ema-Certosa-Sesto, previsto dal piano regolatore di Firenze, che funziona da elemento di raccolta e di ridistribuzione del traffico.

IL PIANO REGOLATORE GENERALE

L'ipotesi di cui si è tenuto conto nella rielaborazio-
del piano è che la costruzione della strada Cerbaia-svin-
colo alla Collina del raccordo stradale Firenze-Siena, co-
stituendo un asse di collegamento della statale 67, in cor-
rispondenza di Montelupo, con la superstrada per Siena e
con la Cassia, in corrispondenza della Collina, creerà una
nuova linea di sviluppo di S. Casciano.

Si può ritenere che la realizzazione di questa nuo-
va struttura porterà allo stabilirsi di impianti industria-
li e di residenze a valle, a sud-ovest dell'attuale abita-
to di S. Casciano.

Non è stato tuttavia ritenuto opportuno definire
fin da ora questa nuova linea di sviluppo, sia per la ca-
renza di efficaci strumenti di intervento urbanistico, che
soli potrebbero assicurare un razionale e controllato sta-
bilirsi di questo sviluppo, sia perchè più precise previsio-
ni di sviluppo potranno farsi all'atto del concretarsi
delle strutture che le determineranno e richiederanno co-
munque uno stadio più esteso, su base comprensoriale.

Tuttavia tale ipotetica line-a di sviluppo ha influi-
to sui criteri di rielaborazione del piano, particolarmente
per quanto riguarda il capoluogo.

CAPOLUOGO

Il capoluogo è direttamente interessato dal raccordo stradale Firenze-Siena che ha nelle sue immediate vicinanze,a sud di Castagnolo,uno svincolo.

L'amministrazione comunale aveva fatto presente a suo tempo,che lo svincolo avrebbe dovuto essere,oltre che da e per Siena,anche da e per Firenze,e che ad esso avrebbe dovuto confluire la provinciale da Mercatale. Quest'ultima richiesta tendeva anche a stabilire in maniera efficace i necessari collegamenti della superstrada con la valle della Greve.

Pur non essendo state accolte,almeno fino a questo momento,tali richieste,è evidente che la presenza dello svincolo,ma soprattutto la previsione di una futura linea di sviluppo verso valle,mutano la fisionomia dell'abitato e ne precisano le caratteristiche.

Nel piano del 1960 lo sviluppo era previsto essenzialmente lungo le creste collinari che confluiscono in San Casciano,a costituire quindi una forma stellare dell'abitato. Il nocciolo era rappresentato dal nucleo antico,delimitato dalla cerchia delle mura;ad esso si innestavano i vari rami,separati tra loro dalle valli intermedie.

Mancava quindi una direzionalità di sviluppo,anche se il maggior peso edilizio veniva portato a nord dell'a-

bitato,tra la Cassia e la Via di Montopolo,cioè nella zona dove più intensa si rivelava l'attività edilizia.

I nuovi dati di fatto e la previsione di un insediamento a valle determinano la necessità di indirizzare lo sviluppo verso sud.

Naturalmente non è stato possibile mutare completamente le previsioni del piano del 1960,anche perchè alcuni elementi sono ormai in fase esecutiva;tuttavia si è operato in questo senso:

a)è stata notevolmente ampliata la zona residenziale a Castagnolo mutandone anche le caratteristiche da estensiva a intensiva;

b)nella revisione degli indici,che avevano tutti valori troppo alti,la densità è stata sensibilmente ridotta e,in proporzione, più nelle zone a nord che in quelle a sud;

c)si è ridotta la superficie edificatoria nella zona tra la Cassia e la Via di Montopolo,che costituiva un eccessivo intasamento,sconsigliabile anche per l'altimetria del terreno.La previsione di una zona verde pubblica articola più agilmente questo settore,evita la saldatura tra lo sviluppo lungo Via di Montopolo e quella lungo la Cassia e infine dota la zona,in cui è sorta un'edilizia intensiva anche a carattere economico,di un'indispensabile area verde;

d)lungo Via del Condotto e all'incrocio della Cassia con la provinciale Val di Pesa sono state previste due zone di ristrutturazione,con destinazione d'uso a residenze,integrate da attrezzature commerciali

e di uso pubblico per un volume pari ad un quarto del volume totale.

Particolarmente, la zona da ristrutturare lungo Via del Condotto dovrebbe costituire, assieme all'area destinata a nuova sede comunale, agli uffici periferici della Regione e all'Ufficio postale, già prevista dal piano del 1960 e confermata, un centro direzionale, orientato verso la futura direttrice di sviluppo.

La prospettiva di futuri insediamenti industriali a valle precisa anche le funzioni dell'abitato di S.Casciano, funzioni che saranno essenzialmente residenziali e amministrative.

Si è pertanto mutata la destinazione della zona industriale prevista dal precedente piano lungo la Cassia, a nord dell'abitato antico, a residenziale; la destinazione industriale d'altra parte si era già rivelata artificiosa.

Anche la zona del Bardella, a nord est del centro, indicata nel piano del 1960 come zona mista, residenza-artigianato-piccola industria con obbligo di destinare i piani terreni a queste attività produttive, è stata mutata in residenziale. Un certo ampliamento di questa zona, rispetto alle precedenti previsioni, è stato dettato dalla necessità di incrementare, anche se con discrezione, la superficie delle zone residenziali, già in gran parte impegnate.

Tuttavia tale incremento è tenuto in valori abbastanza modesti, per non compromettere future possibilità

determinate da sviluppi per oravsolo ipotizzabili in via descrittiva e che saranno rese possibili da nuovi strumenti urbanistici.

Le carenze del piano del 1960 per il capoluogo riguardavano anche la scarsezza di aree verdi.

Sono state aggiunte,a quelle già previste,altre aree verdi pubbliche,in particolare nella zona a est di Montopolo,a Castagnolo e tra S. Angiolo e Bardella.

Così sono state incrementate le aree scolastiche.

Inoltre è stato introdotto un nuovo indice: p.a., cioè la percentuale di area da destinare a pubbliche attrezzature nelle lottizzazioni;anche questo elemento,oltre a comprimere gli indici di fabbricabilità,contribuirà ad aumentare la quantità di aree libere.

Delle quattro opere di progetto riguardanti la viabilità, ~~t~~re erano già previste nel precedente piano. Esse sono state confermate e meglio salvaguardate con fasce di rispetto; si tratta della deviazione della provinciale della Val di Pesa,dalla strada degli Scopeti a S. Angiolo,della parallela a Borgo Sarchiani,dal Borromeo a Piazza Umberto I e del miglioramento dello snodo tra la Cassia,la provinciale della Val di Pesa e Via IV Novembre.

A queste opere si è aggiunta la deviazione della provinciale per Mercatale,dal Castagnolo fino ai Cappuccini.

Il nucleo abitato antico,considerato nel precedente piano come zona di saturazione con indice di fabbricabilità molto alto,viene ora difeso nelle sue caratteristiche storiche,ambientali e artistiche e da un peggioramento delle

condizioni igieniche,mediante una norma che consente in esso solo restauro conservativo,assicura l'intangibilità degli spazi liberi esistenti e consente solo la demolizione di corpi di fabbrica privi di valore architettonico o di sovrastrutture.

Tuttavia,al fine di non cristallizzare lo stato attuale e per permettere una certa opera di riqualificazione, è stato previsto un aumento di volume nel caso di notevole risanamento.

E' ovvio che tali risanamenti non potranno effettivamente avvenire se attuati edificio per edificio;il progetto di ristrutturazione dovrà comprendere un agglomerato edilizio organico o un isolato.

Al fine di ottenere una produzione edilizia più ordinata,con migliori condizioni ambientali ed igieniche, anche nelle zone di saturazione viene incoraggiato con particolari norme la trasformazione edilizia per isolato.

MERCATALE

Mercatale è stato totalmente ristrutturato rispetto alle previsioni del piano del 1960.

L'avvolgimento a macchia d'olio dell'abitato,così come risultava in quel piano,è stato eliminato e sostitui-

to con uno sviluppo a nastro che prende a proprio asse la deviazione della provinciale. Questa viene però ulteriormente difesa da fasce di rispetto e da zone verdi pubbliche.

Le zone residenziali vengono completate a monte dell'abitato da una zona estensiva che si appoggia al vicino bosco.

Le aree verdi pubbliche sono state notevolmente incrementate e così le zone per attrezzature pubbliche, sia in qualità, con la previsione di una scuola materna non prevista nel precedente piano, sia in quantità, con il notevole ampliamento delle aree per la scuola media e per il campo sportivo.

CERBAIA

A Cerbaia, come negli altri centri, sono stati rivisti e ridotti gli indici urbanistici e sono state incrementate le aree per attrzzature e il verde pubblico.

La deviazione della Volterrana viene completata con un nuovo ponte sulla Pesa; anche la provinciale della Val di Pesa viene deviata fuori del centro abitato, lungo la Pesa, in connessione con la nuova strada di fondo valle per lo svincolo al Crocifisso del raccordo stradale Firenze-Siena;

Per la scuola media è stato previsto un terreno in posizione più favorevole e di maggiori dimensioni di quello del precedente piano.

Le aree residenziali rimangono praticamente immutate.

CHIESANUOVA

Chiesanuova, come Romola, è interessata da insediamenti residenziali particolari, a carattere estensivo, direttamente determinati dal fabbisogno di Firenze per un certo tipo di edilizia residenziale unifamiliare, a volte a carattere stagionale, che non può ovviamente trovare spazio nei confini comunali fiorentini.

Le zone per questi insediamenti sono state individuate tra la strada comunale di Faltignano e la strada della Chiesanuova, mentre altre zone residenziali di maggiore densità sono previste lungo la strada di Faltignano e lungo la provinciale voltaterrana.

Al punto di snodo tra i due settori residenziali sono posti l'ambulatorio, la scuola materna e il verde pubblico.

ROMOLA

Il notevole valore paesistico dell'immediato intorno dell'abitato di Romola e le vedute panoramiche che da esso si hanno verso S. Casciano e l'Impruneta, rendono particolarmente delicato l'inserimento edilizio in questa zo-

na che pure è anch'essa interessata da un'edilizia residenziale in diretto rapporto con Firenze.

L'articolazione delle zone residenziali in settori separati tra loro, deve tendere a costituire nuclei edilizi che lascino tra loro zone a verde e tagli di visuale.

Tuttavia il problema dell'accoglimento di questa particolare spinta edilizia di Firenze verso le più belle zone di S. Casciano, può essere soddisfacentemente affrontato e risolto solo mediante studi di carattere paesistico che determinino piani particolareggiati tali da dare un preciso orientamento all'attività edilizia.

In effetti la salvaguardia di questo patrimonio paesistico di inestimabile valore non può essere risolto con alcune norme restrittive o, tanto meno, con un controllo formale sui singoli edifici.

L'amministrazione comunale ha intenzione di procedere in questo senso per questo particolare aspetto, cioè mediante studi paesistici e piani particolareggiati, e ha accolto e appoggia una proposta della Soprintendenza ai Monumenti di Firenze per un piano paesistico del territorio lungo la strada degli Scopeti.

ATTREZZATURE SCOLASTICHE

L'amministrazione provinciale di Firenze,in collaborazione con la Commissione nazionale di indagine per la scuola,ha condotto un'indagine sull'edilizia scolastica nel Chianti fiorentino.

Anche in base a questa indagine l'amministrazione comunale sancascianese ha predisposto un piano per la scuola,al fine di localizzare le varie sedi scolastiche e la popolazione servita da esse.

Nei centri più piccoli sono previste scuole per il solo primo ciclo,così a Pisignano,Mucciana,Calcinaia, Ponte rotto,Calzaiolo,S. Cristina,Pergolato,La Collina, S. Anna;Fabbrica,S. Maria Macerata,S. Gaudenzio,Valigondoli.

Scuole del primo e secondo ciclo sono a Chiesanuova,a Romola,a Cerbaia,a Talente,a Spedaletto,al capoluogo,a S. Pancrazio,al Bargino,a Montefiridolfi,a Mercatale, alle Quattro Strade.

La scuola media è a S. Casciano,capoluogo,a Cerbaia e a Mercatale. Cerbaia servirà tutto il settore da nord a nord-ovest,cioè Chiesanuova,Romola e Talente; S.Casciano servirà il settore centrale del territorio comunale e cioè Spedaletto,S.Pancrazio e Bargino,mentre Mercatale ssrvirà

il settore meridionale,cioè Montefiridolfi e le Quattro Strade.

Alcune di queste scuole servono anche frazioni di Comuni contermini; così la scuola di S. Pancrazio per la frazione di Lucignano in Comune di Montespertoli,e così la scuola media di Cerbaia per le frazioni di S. Michele e di S. Vincenzo in Comune di Scandicci e la frazione di Montagnana in Comune di Montespertoli.

Infine,nel capoluogo è prevista la sede dell'Istituto Tecnico Industriale.

Le previsioni quantitative e qualitative del piano regolatore a proposito delle attrezzature scolastiche sono state individuate in base al piano comunale per la scuola.

FASI DI ATTUAZIONE

Per quanto riguarda la grande viabilità, hanno assoluta precedenza:

a) la realizzazione della strada di fondo valle, tra Cerbaia e lo svincolo Collina-Crocifisso del raccordo stradale Firenze -Siena, quale presupposto fondamentale per la creazione di una nuova linea di sviluppo;

b) la correzione e la sistemazione della strada provinciale per Mercatale e Greve, quale linea trasversale di collegamento tra la Val di Pesa e il medio Valdarno con la Valle di Greve;

c) la correzione e la sistemazione della strada da S. Andrea a Chiesanuova, quale tratto della strada dei Colli Alti.

L'amministrazione provinciale ha accolto, tra i suoi programmi immediati, la strada Cerbaia-Crocifisso e pertanto la base dei nuovi criteri e dei nuovi indirizzi di piano.

Per quanto riguarda le zone di espansione residenziale, il Comune intende procedere allo studio di piani particolareggiati per i centri di S. Casciano, Mercatale, Cerbaia, Chiesanuova e Barigino mediante l'applicazione della Legge 18 Aprile 1962, n° 167.

Per le zone panoramiche è in corso di studio da parte della Soprintendenza un piano paesistico per la zona degli Scopeti,a cui il Comune ha dato il proprio consenso e ha promesso la propria collaborazione.

Il Comune infine sta acquistando o acquisendo le aree per attrezzature pubbliche nei vari centri e ha intenzione di costituire in ciascuno di essi un piccolo demanio comunale per i bisogni immediati dell'edilizia economica e popolare.

E' allo studio il nuovo regolamento di igiene e di edilizia che potrà essere approvato tra breve.

Nel giro di qualche mese il Comune avrà quindi tutti gli strumenti ora reperibili per un intervento organico dell'ente locale nel campo urbanistico ed edilizio,cioè piano regolatore generale,regolamento edilizio,piani particolareggiati per le espansioni residenziali (legge n° 167) e piano paesistico.