comune di

BRITTOLI

provincia di PESCARA

REGOLAMENTO EDILIZIO

adottato dal C.C. il	data
approvato il	aggior.
dott. ing. GABRIELE PALUMBO	

T I T O L O I°

CAPO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 - (Campo di applicazione)

Qulasiasi attività di modificazione di beni immobili che comporti trasformazioni urbanistiche ed edilizie nel territorio del Comune è disciplinata dal presente regolamento, dalla legge 17 Agosto 1942,n°1150,modificata ed integrata dalla legge 6 Agosto 1967,n°765 dalla legge 28/1/1977,n°10, nonchè dalle altre leggi nazionali e regionali vigenti,dai regolamenti applicabili in materia e dagli strumenti urbanistici e approvati.

CAPO II°

RICHIESTA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA - ESAME DEI PROGETTI PARERI -

Art.2 - (Attività soggette a concessione)

Il proprietario dell'area o chi ne abbia titolo che intenda,nell'ambito del territorio comunale,eseguire nuove costruzioni,ampliare,modificare o demolire quelle esistenti, mutare destinazioni d'uso di un immobile in relazione a quelle previste dallo strumento urbanistico in vigore,ovvero procedere alla esecuzione di opere di urbanizzazione del territorio deve chiedere apposita concessione al Sindaco,nei modi di cui al presente regolamento.

Esemplificativamente,sono soggette a concessione le seguenti attività:

a) le lottizzazioni di aree a scopo edificatorio;

b) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria,eseguite,anche da privati o società concessionarie,in attuazione di strumenti urbanistici,e quelle di scavi,di rinterri e di costruzione di muri di sostegno e di rilevati in genere,nei suoli pubblici e privati o negli esterni di edifici esistenti;

c) le nuove costruzioni;

d) gli ampliamenti,le sopraelevazioni,le ricostruzioni anche parziali;

e) gli interventi di restauro,di ristrutturazione,di riattamenti e di risanamento conservativo di fabbricati;

f) cappelle,edicole e monumenti funerari in genere;

g) la manutenzione straordinaria,specie se comporti modifiche esterne ed anche per la installazione di impianti tecnologici;

h) le modifiche di destinazione d'uso in relazione a quelle dello strumento urbanistico in vigore;

i) le opere di allaccio delle infrastrutture primarie;

l) le modifiche di ubicazione di costruzioni trasferibili;

m) l'installazione,l'ampliamento e la trasformazione di chioschi permanenti;

n) gli impianti,le attrezzature,le opere pubbliche o di interesse generale realizzati dagli enti istituzionalmente competenti;.-

Art.3 - (Attività soggette ad autorizzazione) -

Sono soggetti ad autorizzazione gli interventi che per loro natura non trasformano l'assetto del territorio e degli insediamenti edilizi ed urbanistici.

Rientrano fra tali interventi,esemplificativamente,le seguenti attività:

a) le trasformazioni alla distribuzione interna se non comportino variazione alla destinazione d'uso;

b) le demolizioni,anche parziali,esterne;

c) la costruzione,il restauro,la modifica,la demolizione e la ricostruzione di muri di cinta,di cancellato,di recinzione prospiciente spazi ad uso pubblico,di chioschi provvisori per usi di breve durata;

d) l'abbattimento di alberi nei parchi,nei giardini privati e nei complessi alberati di valore ambientale;

e) l'apertura e la modifica di accessi privati sui fronti stradali o sulle aree pubbliche;

f) la costruzione e la trasformazione di vetrine,il collocamento di insegne,di mostre,di cartelli e di affissi pubblicitari,di indicatori e di lumi,la costruzione di monumenti,di tettoie e di pensiline,di verande e di tende all'esterno dagli edifici,anche se provvisorie,aggettanti su suolo pubblico o aperti o prospettanti luoghi pubblici;

g) i rivestimenti,le decorazioni e la tinteggiatura esterna degli edifici.

Art.4 - (Attività non soggette a concessione o autorizzazione) -

Nessuna autorizzazione è richiesta per l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria ai beni immobili. Tra tali opere sono indicativamente compresi gli interventi per le riparazioni degli infissi esterni ed interni,delle grondaie,dei pluviali,delle recinzioni,dei manti di copertura, delle pavimentazioni interne ed esterne; la tinteggiatura degli ambienti interni e la verniciatura degli infissi interni ed esterni; le riparazioni e gli ammodernamenti di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per i servizi igienici e tecnologici.

In ogni caso sono applicabili le disposizioni sancite

da leggi o da altri retolamenti.

Non sono altresì soggette ad autorizzazione le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata,ordinate dal Sindaco.

Art.5 - (Progettisti e costruttori) -

La progettazione degli interventi di trasformazione edilizia o urbanistica deve essere effettuata da professionisti del settore,cioè da ingegneri,architetti,geometri, dottori agronomi,o periti iscritti nei rispettivi Albi Professionali,nell'ambito delle rispettive competenze.

Il costruttore,in particolare per l'esecuzione di strutture in cemento armato,deve essere devitamente abilitato o deve avvalersi di un tecnico che assuma la responsabilità dell'opera.

Art.6 - (Modalità per richiedere la concessione edilizia e allegati a corredo della domanda) -

La domanda di concessione,compilata in competente carta da bollo,deve essere diretta al Sindaco. Deve contenere le generalità,il domicilio e la firma del richiedente o del progettista e la indicazione delle generalità del domicilio del Direttore dei Lavori e dell'assuntore degli stessi.

Le persone giuridiche sono rappresentate come per legge.

La domanda di concessione edilizia deve essere corredata da:

1) titolo del diritto del richiedente sull'area che si intende assoggettare ad interventi;
2) estratto autentico di mappa o del tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a 6 (sei) mesi;
3) planimetria dello stato di fatto nella stessa scala degli elaborati dello strumento urbanistico vigente,con le indicazioni delle proprietà confinanti per una profondi-

tà di almeno 50 metri dai confini,con le quote planimetriche ed altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati circostanti,anche se accessori,con le indicazioni degli alberi di altro fusto esistenti ed ogni eventuale altro particolare di rilievo;

4) stralcio dello strumento vigente per il settore di intervento;

5) planimetria in scala non inferiore a 1:200 dell'opera progettata con la indicazione delle dimensioni,delle quote generali,delle distanze.

In essa devono essere rappresentati l'andamento altimetrico dell'area e delle zone circonvicine,la sistemazione della zona non edificata(posteggi,piazzali di scarico,depositi materiali,lavorazioni allo scoperto,giardini,ecc.),le recinzioni,gli ingressi e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera e il suolo circostante,sia esso pubblico che privato;

6) disegni,normalmente in rapporto 1:100,delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera,con l'indicazione di:

- destinazione d'uso dei locali;
- quote planimetriche ed altimetriche;
- dimensione delle aperture.

Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule è consentita la presentazione di piante generali, nel rapporto 1:200,corredate da separate piante delle singole cellule,nel rapporto 1:50.

Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata,le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione degli stessi.

7) Disegni quotati,normalmente,in rapporti 1:100 di sezione dell'opera messe in relazione all'ambiente circostante,alle larghezze delle strade e degli altri spazi. Le quote,riferite al piano di campagna originario devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne,l'altezza netta dei piani,lo spessore dei solai gli sporti delle parti aggettanti,i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera;

8) Disegni a semplice contorno,normalmente nel rapporto 1:100,di tutti i prospetti dell'opera progettata,completi di riferimento agli edifici circostanti,al terreno ed alle sue eventuali modifiche. Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno,esistente o di progetto.
Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate contigue.

9) Rilievo quotato,in scala minima 1:200,degli edifici da demolire,relativo alle piante di tutti i piani e alle sezioni più indicative,con documentazione fotografica;

10) Le piante di progetto,contenenti anche le indicazioni di cui al precedente numero (6),devono analogamente indicare senza tratteggio le murature conservate,con tratteggio quelle da demolire e con campitura nera quelle nuove

In caso di struttura da sostituire, queste devono essere indicate con opportuno retino. I prospetti delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguite nella stessa scala.

11) Relazione illustrativa;

12) nulla osta dove richiesto, del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;

13) nulla osta, ove richiesto, degli organi competenti per la tutela ambientale e per i vincoli idrogeologici;

14) autorizzazione, ove del caso, alla concessione di accessi per le aree prospicienti strade statali o provinciali fuori dai centri abitati.

Gli elaborati grafici devono essere redatti in formato U.N.I. e raggruppati in elaborati unitari.

Gli elaborati devono essere presentati in tre copie.

La domanda di concessione come sopra corredata deve essere presentata all'Ufficio Tecnico Comunale, il quale rilascia al richiedente una ricevuta con l'indicazione del numero progressivo attribuito alla pratica.

Art.7 - (Procedura per l'esame dei progetti e parere) -

Le domande di concessione vengono normalmente esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione.

Tutti i progetti devono essere sottoposti obbligatoriamente all'esame:

- dell'Ufficiale Sanitario, per quanto di sua competenza;
- del Veterinario Comunale, limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
- dell'Ufficio Tecnico Comunale, per la idoneità degli allacciamenti alle fogne o agli altri sistemi di scolo o per l'esistenza e la sufficienza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o della congruità tecnica dell'

impegno del richiedente di realizzare le medesime,nei tempi di legge;

- della Commissione Edilizia,per il parere di competenza sulla osservanza delle norme urbanistiche in vigore,di quelle del presente Regolamento edilizio e per la verifica delle caratteristiche di ubicazione(quote piano altimetrico,allineamenti,distanze,ecc.)

Per le attività di trasformazioni soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali,provinciali,regionali,devono essere preventivamente esibiti dall'interessato i relativi permessi,autorizzazioni,nulla osta.

C A P O III°

COMMISSIONE EDILIZIA E DETERMINAZIONE DEL SINDACO

Art.8 - (Commissione edilizia - Composizione -)

E' istituita la Commissione Edilizia Comunale,composta:

1- da tre membri di diritto e cioè:
- dal Sindaco,o da un Consigliere comunale da lui delegato,con funzioni di Presidente;
- dal Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale,o da un suo delegato;
- dall'Ufficiale Sanitario,o da un suo delegato;

2- da quattro membri elettivi nominati dal Consiglio Comunale dei quali uno deve rappresentare la minoranza.La scelta va effettuata tra persone che abbiano una competenza tecnica,estetica,amministrativa in materia edilizia ed urbanistica.

Le funzioni di Segretario della Commissione sono eser-

citate dal Segretario Generale o da un funzionario comunale da lui delegato,coadiuvato da un funzionario dell'Ufficio Tecnico designato dal Sindaco. Il Segretario ha voto consultivo.

I Commissari di nomina consiliare durano in carica 2(due) anni e possono essere rieletti. Se qualcuno di essi cessa dall'incarico prima della scadenza del biennio viene sostituito,con nomina consiliare. Il sostituto resta in carica fino al compimento del biennio per il quale era stato nominato il Commissario sostituito.

I Commissari di nomina consiliare decadono dalla carica quando risultano assenti,senza giustificato motivo,a tre sedute consecutive.

La decadenza,su ruchiesta del Sindaco,è dichiarata dal Consiglio Comunale che contemporaneamente provvede alla sostituzione.

Ai componenti la Commissione è attribuiti un gettone di presenza.

Ai residenti fuori del territorio del Comune viene anche corrisposto il rimborso delle spese di viaggio.

Art.9 _ (Compiti della Commissione Edilizia) -

La Commissione esprime il parere di valore consultivo:

a) sulle eventuali proposte di modifica del presente Regolamento;
b) sui progetti dei P.R.G.,sui Piani Particolareggiati di esecuzione,sulle lottizzazioni di aree a scopo edificatorio;
c) sull'ampliamento e sull'inserimento nel territorio di qualsiasi opera che possa comunque trasfromarlo;
d) sulle opere pubbliche del Comune;
e) su tutte le opere nuove o di trasfrormazione esterna o di rivestimento a colore di edifici esistenti,siano essi pubblici o privati,semipermanenti o provvisori e qualun-

que destinazione abbiano;

f) sul rinnovo di concessioni edilizie;

g) sulla revoca ed annullamento delle concessioni edilizie.

La Commissione esprime parere consultivo sulla legitti - mità delle opere proposte,sul valore architettonico,sul decoro e sull'ambientazione delle opere stesse nel rispetto della espressione artistica,al fine del miglioramento fun - zionale e formale dell'abitato.

Art.10 - (Adunanze della Commissione Edlizia) -

La Commissione Edilizia si riunisce nella residenza mu - nicipale almeno due volte al mese e,in via straordinaria, tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto da far pervenire ai destinatari almeno cinque giorni prima della riunione.

L'adunanza è validamente costituita con la presenza di almeno la metà più uno dei membri,tra i quali il Presiden - te. Le deliberazioni sono assunte a maggioranza di voti dei presenti e,in caso di parità,prevale il voto del Presiden - te. Questi designa,di volta in volta,tra i Commissari il relatore per singoli progetti.

La Commissione ha facoltà di sentire per chiarimenti,durante le adunanze,i progettisti delle opere sottoposte al suo esame. I Commissari che abbiano redatto progetti o alla cui esecuzione siano comunque interessati non possono partecipare all'esame,alla discussione e alla votazione relativa.

Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

I verbali delle adunanze sono scritti in apposito regi - stro e devono contenere i dati sulla valida costituzione della riunione,le motivazioni,le espressioni di voto,l'in -

dicazione degli astenuti e le eventuali dichiarazioni che i Commissari intendono far risultare dai verbali stessi.

Questi sono firmati dal Presidente e dal Segretario.

Il parere della Commissione è dal Segretario succittamente riportato su una copia del progetto e l'annotazione, regolarmente datata, è sottoscritta dal Presidente e dai membri presenti con diritto di voto.

Art.11 - (Determinazioni del Sindaco sulla domanda) -

Il rilascio della concessione è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione o alla previsione comunale di realizzarle nel successivo triennio o all'impegno del privato costruttore di eseguirle a proprie spese contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione.

Viene integralmente richiamato l'art.9 della legge 23/1/77,n°10.

Per le attività esonerate dal contributo per il rilascio della concessione sono altresì richiamati i precetti sulla edilizia convenzionata di cui agli art.7 e 8 della suindicata legge n°10 del 1977.

La concessione è rilasciata in copia autenticata,corredata da un esemplare dei disegni approvati,vistati dal Comune. La concessione non esonera dal rispetto delle leggi o dei regolamenti che disciplinano l'attività concessa e lascia impregiudicati i diritti dei terzi.

Dell'atto concessorio viene data notizia al pubblico mediante affissione,per 15(quindici)giorni consecutivi,nello albo pretorio del Comune,con la indicazione del titolare e della località nella quale l'attività deve essere eseguita.

L'affissione non fa decorrere i termini per la impugnativa.

Chiunque può prendere in visione,presso gli uffici comunali,della concessione edilizia e dei relativi elaborati progettuali,della domanda e del parere della Commissione Edilizia e può ricorrere se essa sia in cotrasto con le dispo

sizioni di legge e dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

La determinazione del Sindaco sulla domanda di concessione va,inoltre,notificata all'interessato entro il termine di 60 (sessanta)giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento dei documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco.

Scaduto il termine indicato senza che il Sindaco si sia pronunziato,trovano applicazione i poteri sostitutivi della Regione,nelle forme e con le modalità di legge.

L'interessato potrà svolgere i ricorsi e le impugnative che gli siano consentiti.

Art.12 - (Natura della concessione edilizia e sua trasferibilità)-

La concessione edilizia inerisce al fondo o all'immobile cui si riferisce ed è trasferibile ai successori e agli aventi causa. Essa è irrevocabile.

Art.13 - (Validità e decadenza della concessione edilizia)

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Sono richiamati il quarto,il quinto e il sesto comma dell'art.4 della legge 28 Gennaio 1977,n°10.

Art.14 - (Varianti al progetto) -

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto,gli interessati possono presentare,anche in corso d'opera,i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione prevista per il progetto originario. La determinazione del Sindaco sul progetto di variante non modifica i termini di validità o di decadenza previsti nell'atto di concessione originario.

C A P O IV

ATTUAZIONE DELLA CONCESSIONE

Art.15 - (Inizio dei lavori. Punti di linea e di livello. Allacci fognature ed acquedotto) -

Dieci giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto,per iscritto,al Comune la fissazione sul posto dei capisaldi planimetrici ed altimetrici cui riferire la costruzione e dei punti di immissione degli scarichi nelle fognature comunali e di presa dell'acquedotto. Nei successivi dieci giorni l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti. In difetto l'interessato può invitare l'Amministrazione a provvedere e,trascorsi 60 (sessanta) giorni dall'invito,può iniziare i lavori,previa comunicazione al Comune inviata a mezzo di raccomandata.

Della determinazione dei punti di linea e di livello e di quelli di allaccio va redatto apposito verbale in doppio esemplare,firmato dal titolare della concessione e dall'incaricato dell'Ufficio Tecnico.

Art.16 - (Direttore dei lavori o costruttore) -

Il titolare della concessione edilizia,prima di dare inizio alle opere,deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del Direttore dei Lavori e del costruttore.

Questi,a loro volta,devono comunicare,anche mediante atti separati,al Sindaco,e sempre prima dell'inizio delle opere,l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato. Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra. Sul committente titolare della concessione,sul direttore dei lavori e sull'assuntore dei lavori gravano le responsabilità di legge.

Art.17 - (Ordine di cantiere)

Il cantiere in zona abitata,prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici,deve essere cintato e mantenuto libero di materiali inutili o dannosi.

In esso e per esso devono essere adottate le misure utili ad evitare incidenti e devono essere usate le segnalazioni di pericolo e di ingombro diurno(a bande bianche e rosse)e notturne (luci rosse),i dispositivi infrangenti e le eventuali integrazioni dell'illuminazione stradale che fossero necessarie.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella ben visibile,con l'indicazione dell'opera,del titolare della concessione,del progettista,del direttore dei lavori,del calcolatore delle opere in cemento armato,del costruttore e dell'assistente.

Art.18 - (Occupazione temporanea e manomissione del suolo pubblico)

Per l'occupazione di suolo pubblico deve essere fatta domanda al Sindaco,corredata di una planimetria dell'area da includere nel recinto del cantiere.

L'autorizzazione della durata di sei mesi è rinnovabile anche più di una volta per uguale durata ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione ed al versamento di un deposito cauzionale a garanzia della rimessa in pristino dallo scadere dell'autorizzazione.

Dopo l'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso il deposito cauzionale verrà restituito in tutto o in parte,a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

Art.19 - (Visite di controllo e tenini e modalità)

La concessione,le autorizzazioni ed i disegni approvati devono essre tenuti in cantiere fino al termine delle opere e devono essere mostrati a richiesta dei funzionari del Comune,incaricati della vigilanza.

Il Comune esercita il controllo sull'esecuzione dei lavori autorizzati e ne ordina la sispensione se rileva che essi violano norme di legge,di regolamenti o di concessione.

Art.20 -(Norme particolari per i cantieri edilizi)

Devono essere applicate tutte le norme che regolano l'apertura e la conduzione dei cantieri e in particolare quelle:

- sulla prevenzione infortuni e sulla sicurezza delle opere provvisionali;
- sulla prevenzione degli incendi;
- sulla denunzia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici;
- sulla responsabilità per i danni o le molestie a persone e a cose,pubbliche e private.

La sorveglianza e i collaudi sono affidati agli uffici competneti.

C A P O V

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'

Art.21 - (Opere soggette ad autorizzazioni di abitabilità e agibilità)

Per gli edifici nuovi o trasformati,destinati all'abitazione,ad esercizi industriali o commerciali,allo spettacolo o comunque al ricevimento ed alla permanenza di persone,di deposito di derrate alimentari o di sostanze pericolose,al ricovero di animali,ecc.,è necessaria l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità prima che ne sia in qualsiasi modo iniziato l'uso. Ogni trasgressione è punita ai sensi di legge.

Art.22 - (Domanda e procedura per l'autorizzazione di abitabilità e di agibilità)

Il titolare della concessione edilizia per conseguire il certificato di abitabilità o di agibilità deve richiederne il rilascio al Sindaco,con apposita domanda in carta da bollo,a lavori ultimati e dopo il collaudo statico.

La visita di controllo viene effettuata entro 60(sessanta)giorni dalla data di ricevimento della domanda, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario.

Il titolare della concessione,il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori ne sono preavvertiti a mezzo di apposita comunicazione.

L'Ufficio Tecnico Comunale verifica la conformità delle opere eseguite al progetto autorizzato. L'Ufficiale Sanitario controlla la corrispondenza dei locali o degli impianti alle norme igieniche vigenti.

Il certificato di abitabilità o di agibilità viene ri

lasciato dal Sindaco entro 90(novanta)giorni dalla data di ricevimento della domanda,se non sussistono impedi - menti e previo pagamento da parte del titolare della con cessione dei diritti comunali e della tassa di concessio ne governativa.

T I T O L O II

PRESCRIZIONI EDILIZIE,IGIENICHE,ANTINCENDIO - CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE -

C A P O I

ABITABILITA' ED AGIBILITA'

Art.23 - (Classificazione dei locali)

Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita,la permanenza o l'attività delle persone. Essi sono classificati nel modo seguente:

A.1- soggiorni,pranzo,cucine,camere da letto in edifici di abitazione individuale o collettiva,camere di alberghi e pensioni;

- uffici,studi professionali,aule scolastiche,aule di lettura,gabinetti medici;

A.2- negozi di vendita,sale di esposizione,sale di riunione,sale da gioco,laboratori scientifici e tecnici;

- officine meccaniche,laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro,cucine collettive;
- parti di autorimesse destinate al posteggio delle macchine e alle riparazioni,ai lavaggi,ai controlli termici,e alle vendite;
- magazzini,depositi e affini nei quali la permanenza delle persone si prolunghi oltre le operazioni di carico,di scarico e di pulizia.

A.3- Palestre,ospedali,cliniche e case di cura.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza di persone è limitata a ben definite operazioni quali:

S.1- servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale e collettiva,nei complessi scolastici e di lavoro,negli alberghi,nelle pensioni,negli stabilimenti balneari;

S.2-a) scale che collegano più piani;

b) corridoi e disimpegni comunicanti, quando superano i 12 (dodici) metri quadrati di superficie o gli 8 (otto) metri di lunghezza;

c) magazzini e depositi in genere nei quali la permanenza delle persone sia di durata inferiore a quella di cui alla lettera A.2;

d) autorimesse di solo posteggio;

e) locali per macchinari che non necessitano di corveglianza continua;

f) lavanderie, stenditoi e legnaie;

S.3-a) disimpegni non comunicanti di dimensioni inferiori ai 10 (dieci) metri quadrati;

b) ripostigli e magazzini inferiori ai 5 (cinque) metri quadrati;

c) locali per macchine con funzionamento automatico, per le quali sono fatte salve le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza degli impianti o della gestione.

I locali non espressamente su indicati sono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione e su parere conforme della Commissione Edilizia.

Art.24 - (Caratteristiche dei locali)

I locali di categoria (A) devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Il rapporto tra le superfici delle finestre e del pavimento non deve essere inferiore ad 1/8. Il pavimento stesso deve essere impostato su telaio opportunamente isolato.

Le dimensioni minime di tali locali devono essrere le seguenti:

- lineari planimetricamente: ml.2,10;

- superficiali: mq.9,00 (ad eccezione dei locali destinati a negozio che non devono avere superficie inferiore a mq.30,00);
- cubiche: mc.27,00;
- altezza: non inferiore a m.2,80 netti.

I locali di categoria A.2 e A.3 non possono avere l'altezza inferiore a m.3,00 netti.

I locali di categoria S.,fatta eccezione per le centrali termiche,possono ricevere aria e luce dall'esterno e anche da cavedi,o spazi equiparabili. Essi non possono avere accesso diretto dei locali abitabili (A) se non attraverso disimpegni,salvo il caso di unità edilizie (appartamento,complesso,uffici,albergo,ecc.)con più servizi igienici dei quali almeno uno sia dotato di accesso a mezzo di disimpegno.

I locali di categoria (S) non possono avere altezza inferiore a ml.2,40.

E' altresì applicabile ai locali di categoria (S) lo art.194 vigente Regolamento d'Igiene e Sanità.

Per le scuole e le strutture sanitarie si fa rinvio alle disposizioni di legge in materia.

Art.25 - (Impianti speciali)

L'adozione di impianti di aerazione,e di aria condizionata,la cui esecuzione sia affidata a ditta specializzata,può essere autorizzata dall'Amministrazione,su parere dell'Ufficiale Sanitario,con eventuali prescrizioni di caratteristiche diverse da quelle precedentemente elencate sia per i locali abitabili (A) che per quelli di servizio (S). Nella ipotesi di cui sopra la domanda di concessione edilizia deve essere corredata dallo schema dell'impianto e il relativo rilascio del certificato di abitabilità dei locali è condizionato al collaudo da parte dell'Ufficiale Sanitario.

In casi particolari e per i locali di servizio (S), lo Ufficiale Sanitario può consentire canne interne di ventilazione, aperte in sommità ed in basse, di sezione sufficiente al tiraggio naturale.

Art.26 - (Soffitti inclinati)

Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione dell'altezza minima consentita, viene assunta la media delle altezze, col minimo di m.2,00 per i locali abitabili (A).

Art.27 - (Classificazione dei piani)

Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale, locali abitabili (A.1-A.2-A.3).

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di servizio S.2 e S.3, anche se in essi si trovano locali abitabili che non eccedono 1/10 della superficie complessiva del piano medesimo.

Art.28 - (Piani seminterrati)

I piani seminterrati sono regolati dagli artt.154, 155 e 157 del vigente Regolamento d'Igiene e Sanità.

L'Amministrazione si riserva di esaminare deroghe eventuali per fabbricati compresi nella zona a restauro conservativo ma con particolari prescrizioni da stabilire caso per caso.

Art.29 - (Sottotetti)

I vani sotto le falde di tetti, non devono avere altezze medie eccedenti i m.2,80 e lucernai di illuminazione di superficie maggiore di mq.0,40. La loro utilizzazione è limitata all'uso di depositi occasionali.

Sono ammessi i sottotetti abitabili a condizione che l'altezza media non sia inferiore ai m.2,50 e che le eventuali intercapedini di isolamento, di spessore complessivo non inferiore a m.0,40, non siano utilizzabili.

In corrispondenza della copertura dei soli volumi tecnici (vani comando ascensore,lavanderia,stenditoi),la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti- sono ammessi lucernai di dimensioni maggiori di quelle prescritte.

C A P O II

INDICI EDILIZI E DISTANZE TRA I FABBRICATI

Art.30 - (Indici edilizi)

Gli indici edilizi da adottare per la realizzazione delle costruzioni sono:

A) Sm= superficie minima d'intervento;

Per superficie minima d'intervento si intende l'area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi diretti o per gli interventi preventivi di iniziativa pubblica(piani particolareggiati e piani di lottizzazione obbligatoria) o privata (piano di lottizzazione convenzionata).

2)Q =Rapporto massimo di copertura:

Per rapporto massimo di copertura si intende la percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.

3) Su=Superficie utile:

Si intende per superficie utile la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra,misurate al lordo degli elementi verticali(murature,vano ascensore,scale,cavedi,ecc.).

Dal computo della superficie utile sono esclusi: i porticati pubblici e privati se interni alla superficie coperta (Sc); e,se esterni a tale Sc,quando non superano il 30% della stessa; le loggie rientranti,i balconi,le centrali termiche,le cabine elettriche secondarie,gli immondezzai,le autorimesse,le

cantine,con le relative scale di accesso,che non emergano,rispetto al piano del terreno,di oltre cm. 70 misurati all'intradosso del solaio,e che siano utilizzate esclusivamente dai residenti nell'edificio.

4) Sc=Superficie coperta:

E' tale l'area rappresentata dalla proiezione orizzontale delle superfici lorde dell'edificio,con la esclusione delle parti aggettanti,delimitate dalle superfici esterne perimetrali.

5) H =Altezza del fabbricato:

E' la media dell'altezza delle varie fronti. Per gli edifici a copertura piana o inclinata fino al 50% l'altezza massima è la media fra quelle delle varie fronti,misurata dal piano di utilizzo(piano del terreno sistemato al piede della fronte)all'intradosso dell'ultimo solaio).

Per gli edifici a copertura inclinata superiore al 50% è l'altezza dal piano di utilizzo alla linea di colmo più alta.

6) V =Volume del fabbricato:

E' la somma dei prodotti della superficie lorda dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile,ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio.

Art.31 - (Distanze ed altezze)

1) Distanze minime tra fabbricati:

Nel centro di vecchia formazione (zona A),le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti,computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore architettonico o ambientale. Nelle altre zone del territorio

è prescritta la distanza minima,tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate,pari all'atezza del fabbricato più alto,con un minimo di m.10.000.
La prescrizione è applicabile anche quando una sola parete di quelle fronteggianti in tutto o in parte sia finestrata.
Non si applica invece per le pareti o per la parte delle pareti non finestrate.
Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà:
nelle nuove costruzioni,negli ampliamenti e nelle sopraelevazioni esterne alla zona A la distanza minima dal confine è pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi,con un minimo di ml.5,00ad eccezione delle costruzioni industriali e artigianali,per le quali la distanza minima è di ml. 10.00.
Sono ammesse distanze inferiori,fino alla costruzione a confine,nei seguenti casi:
-se le pareti interessate non sono finestrate;
-se l'intervento edilizio sia preceduto da uno studio planivolumetrico o da uno strumento urbanistico esecutivo,sempre che sia assunto un apposito accordo dai proprietari confinanti.
Sono ammesse le costruzioni in aderenza sul confine se preesiste un fabbricato la cui parete a confine non abbia finestre o in base a progetto unitario che preveda la realizzazione di costruzioni in aderenza.
Qualora esistano,sulle proprietà limitrofe,edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G del territorio,la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste nei comma precedenti,i nuovi interventi devono soddisfare almeno le distanze dai confini rapportate alla metà della propria altezza,con

un minimo inderogabile di ml.5,00.
Nelle distanze non sono computabili i balconi e le scale a giorno.

3) Distanze dei fabbricati tra i quali siano interposte strade.
Le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità,con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti di edifici e con salvezza delle diverse prescrizioni di cui agli articoli successivi,devono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
-ml.5,00 per lato,per le strade di larghezza inferiore a ml.7.00;
-ml.7,50 per lato,per strade di larghezza comprese tra ml.7,00 e ml.15,00;
-ml.10,00 per lato,per strade di larghezza superriore a ml.15,00.
Qualora le distanze tra i fabbricati,computate come sopra descritto,risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto,le distanze sono aumentate fino alla misura corrispondente a tale altezza.
Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti comma nel caso in cui l'intervento sia preceduto da uno strumento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica che consideri un gruppo di edifici.

4) Altezze dei fabbricati:
Le altezze dei fabbricati sono stabilite nel p.r.g. per le diverse zone,in relazione alle caratterisriche di ognuna,agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione e alle norme sulle distanze.
L'altezza minima fra pavimento e soffitto non può es-

sere inferiore a m.2,80 nei vani abitabili,e a m.2,40 nei corridoi e nei disimpegni ad eccezione di quanto previsto all'art.29.

C A P O III

PRESCRIZIONI IGIENICO - EDILIZIE

Art.32 - (Salubrità del terreno)

Non si possono costruire nuovi edifici su terreni che siano serviti per depositi di immondizie,di letame e di altro materiale insalubre che abbia comunque inquinato il suolo,e che non siano stati previamente e completamente risanati.

I terreni umidi ed esposti all'invasione di acque sotterranee o superficiali devono essere convenientemente drenati ed è per essi obbligatoria l'adozione di cautele particolari per impedire che l'umidità si propaghi dalle fondazioni ai muri dell'edificio da costruire.

Art.33 - (Isolamento dalla umidità)

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali abitabili A.1 e di servizio S.1 a piano terra devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno -o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio aerato di almeno 50 cm. di spessore tra il terreno battuto e il pavimento-. Per i locali abitabili A.2 può essere ammesso un vespaio di ciottoli di almeno 25 cm. di spessore ma il piano di calpestio deve risultare elevato di cm.30 dal piano di campagna. Tutte le murature devono essere isolate da stratificazione impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di imposta del primo solaio. I pavimenti dei locali A.1 e S.1 costruiti su vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

Art.34 - (Isolamento termico)

Le cubature esterne e le coperture, di qualsiasi materiale siano, interessanti i locali abitabili (A) o di servizio (S) devono avere una coibenza pari almeno a quella di un muro di mattoni pieni a due teste, intonecano da ambo le parti (X = 1,4).

La prescrizione è estesa ai tratti di soffitto e di pavimenti a contatto con l'esterno. Le pareti divisorie fra i diversi appartamenti devono avere una coibenza pari almeno a quella di un muro di mattoni pieni ad una testa, intonacato da ambo le parti (coibenza = 2,20).

Art.35 - (Isolamento fonico)

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti e nelle modifiche sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere prevista e realizzata una protezione contro i rumori per la quale è prescritto quanto segue:

a) negli edifici di abitazione a più alloggi i solai devono essere costruiti con materiale a spessori tali da assicurare per l'ambiente sottostante un livello massimo di rumore al calpestio (misurato con metodi normalizzati) non superiore a 70 d.b. per frequenze fra 100 e 3000 HZ;

b) le pareti interne (divisori) fra appartamenti e tra appartamenti e locali di uso comune (androni, scale, ecc.) devono assicuare un assorbimento acustico medio di almeno 45 d.b. per frequenza tra 100 e 3000 HZ; le pareti divisorie tra ambienti di uno stesso appartamento devono assicuare un assorbimento acustico di 30 d.b. per le stesse frequenze;

c) le pareti esterne degli edifici fronteggianti strade o

Art.37 - (Fognature)

Gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati, a mezzo tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, allo innesto delle fognature per le acque nere. In mancanza di queste, si applicano le norme di cui alla legge 10 Maggio 1976, n°319, nonchè le disposizioni specifiche dell'autorità sanitaria del Comune.

Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di aerazione aperte fino alla copertura.

Sono ammessi i pozzi perdenti in zone agricole, ma nel rispetto dell'igiene.

Nei cortili e negli spazi di qualsiasi genere le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo della fognatura e, in mancanza di questa, a mezzo di pozzi perdenti oppure di canalizzazioni scoperte verso la campagna su suolo privato. La immissione di nuovi condotti di scarico nella fognatura e nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo che il Comune l'abbia autorizzata. Nel caso di costruzioni agricole in zona sprovvista di fognatura, devono essere previste fosse settiche proporzionate all'edificio, pari a mc.0,15 per persona e con un minimo di mc.2.

Le fosse settiche dovranno distare almeno m.2,00 del perimetro dell'edificio, e m.5,00 da pozzi e prese idriche.

Art.38 - (Impianti minimi)

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico, completo di WC, di bidet, di lavabo, di doccia e vasca da bagno a chiusura idraulica. E' prescritta almeno una canna di esalazione. In uffici, negozi, laboratori, camere di albergo e pensioni, ecc. possono essere consentiti, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, servizi igienici comuni e diverse unità e in numero proporzionale agli utenti, dotati di antilatrine con lavabi. I WC devono essere dotati di sifone

di innesto alla canna di ventilazione.

Art.39 - (Rifornimento idrico e impianti di sollevamento acque)

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acque potabile proveniente dall'acquedotto comunale,distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili,così da garantire il regolare rifornimento di ogni alloggio.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel Regolamento Comunale per il Servizio di acquedotto.

Gli edifici con locali abitabili,con pavimento posto ad altezza superiore al ml.13,00 devono essere dotati di apparecchio di sollevamento di acqua(autoclave). Per l'esercizio di tali impianti è prescritta l'autorizzazione preventiva da parte del Comune,che ha la facoltà di revocarla in ogni tempo in relazione alle particolari situazioni del servizio di distribuzione dell'acqua.

Art.40 - (Camere oscure)

Le camere oscure,i laboratori scientifici e le autorimesse a più posti macchina devono essere ventilati con doppia canalizzazione,una di presa diretta dall'esterno e una di evacuazione,così da assicurare almeno tre ricambi d'aria all'ora.

Art.41 - (Impianti termici)

Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia,avuto particolare riguardo a quelle contro l'inquinamento atmosferico ed a quelle per la sicurezza e la salubrità.

Art.42 - (Fiumi,polveri e rifiuti liquidi industriali)

I fiumi,le esalazioni derivanti dalla combustione di olii minerali o da altre donti,i rifiuti liquidi contenenti

sostanze nocive, dovranno essere efficacemente depurati prima di essere immessi nell'atmosfera o nei pubblici scarichi.

Dovrà altresì essere assicurato l'abbattimento delle polveri. L'idoneità degli apparati depuratori o di abbattimento di cui ai commi precedenti sarà giudicato dagli Organi preposti per legge alla vigilanza del settore interessato, o in mancanza, dall'Ufficiale Sanitario.

C A P O IV

PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Art.43 - (Copertura)

I solai e le coperture sopra i garages,i locali caldaie,i magazzini combustibili,ecc. devono essere in cemento armato o,se in materiale laterizio,devono essere protetti inferiormente da una soletta di cemento armato,di almeno cm.4,00 di spessore.

Art.44 - (Pareti divisorie)

Sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili. Sono consentite le pareti divisorie mobili,aventi carattere di infisso.

Art.45 - (Scale ed ascensori)

La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica. Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari p per scale di collegamento interno solo tra due piani. Le pareti del vano scale e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena di laterizi o di calcestruzzo.

La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale di servizio di più di due piani deve essere di m. 1,10. Ogni scala in edifici di oltre due piani può servire fino ad un massimo di 500/mq. di superficie coperta per piano e mai più di quattro alloggi sempre per piano.

Art.46 - (Canne fumarie)

Le canne fumarie devono essere costruite con materiale idoneo,resistente al fuoco ed impermeabile,opportunamente stuccato nei giunti. Quando sono prevedibili temperature elevate,le strutture aderenti ed i muretti di tamponamento a chiusura devono essere protetti adeguatamente. Devono es

sere evitati i contatti con i vani ascensori. Devono essere previsti impianti di depurazione per i fumi secondo le norme vigenti in materia.

L'installazione,il funzionamento e la conduzione degli impianti di riscaldamento sono disciplinati dalle norme vigenti in materia.

Art.47 - (Rinvio a leggi particolari)

Gli ascensori ed i montacarichi,nonchè i relativi vani corsa,gli impianti elettrici,gli impianti termici,le autorimesse,i depositi di materiali infiammabili sono soggetti anche alle norme ed alle prescrizioni tecniche in materia o impartite dagli enti di sorveglianza.

Anche gli edifici speciali,come le sale di spettacolo, gli edifici collettivi,gli alberghi,le scuole,i collegi, gli ospedali e le case di cura,le industrie e gli impianti sportivi,devono rispettare le norme previste dalle leggi particolari per essi emanati.

Si fa anche rinvio alle norme antisismiche ove applicabili.

C A P O V

PRESCRIZIONI VARIE

Art.48 - (Norme di edilizia in favore di minorati fisici)

Negli edifici di qualsiasi natura,qualunque ne sia la destinazione,devono essere evitate soluzioni architettoniche che che rendano difficoltose l'uso degli stessi da parte dei minorati fisici.

Art.49 - (Decoro generale)

Le opere di finitura degli edifici di qualsiasi natura gli elementi di arredo urbano,la segnaletica stradale e le installazioni tecnologiche (esemplificativamente: palificazioni,sostegni per cavi,antenne,ecc.),devono essere realizzate con ordine e decoro.

Art.50 - (Manutenzione)

Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati,degli Enti,delle aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare l'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici.

Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza,il Sindaco,su parere della Commissione Edilizia,può richiedere rimozioni,ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine. In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato,il Sindaco può provvedere di autorità a spese del medesimo.

Art.51 - (Tabelle stradali e numeri civici)

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici.

I proprietari non possono opporvisi ed hanno l'obbligo di non manometterli e di non occultarli alla pubblica vista.

Art.52 - (Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici)

Il Comune,per ragioni di pubblico interesse,ha diritto di collocare,e far collocare,previo avviso agli interessati,sui muri esterni dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura,le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

Art.53 - (Uscite dalle autorimesse e rampe)

Le uscite dalle autorimesse,pubbliche o private,verso spazi pubblici,devono essere segnalate. Tra tali uscite e quelle pedonali di locali collettivi(scuole,cinema,ecc.), deve intercorrere una distanza minima di almeno 10,00 mt. misurata tra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente,eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.

Se l'uscita dall'autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano,di lunghezza non inferiore a mt.3,50.

Art.54 - (Zoccolature)

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed alla umidità. Ragioni ambientali possono consigliare l'adozione di particolari accorgimenti tecnici.

Art.55 - (Facciate degli edifici)

Nelle facciate degli edifici è vietato l'uso di rivestimenti in lastre,listelli,mattonelle o tessere che non diano garanzia di perfetta stabilità nel tempo,o non corrispondano alle caratteristiche ambientali.

Tutte le fronti dei fabbricati,anche se prospettanti su spazi interni,devono essere eseguite con analogo carattere architettonico.

tere architettonico.

Art.56 - (Elementi aggettanti)

Nessun aggetto è consentito su suolo pubblico di profondità superiore a 10 cm. e sotto la quota di ml.2,50. Gli infissi con apertura verso l'esterno non possono sporgere più di cm.10. Balconi e pensiline non sono consentiti al di sotto dell'altezza di m.3,50 dal marciapiede rialzato e non devono sporgere oltre la larghezza del marciapiede.

Sulle strade pubbliche e private,di larghezza inferiore a ml.10,00 prive di marciapiede rialzato,non sono ammessi aggetti di qualsiasi tipo e dimensioni.

Nell'interno dei lotti sono consentiti balconi di qualsiasi sporgenza.

Art.57 - (Intercapedini)

Il Comune può concedere striscie di terreno pubblico per la creazione di intercapedini purchè se ne riservi l'uso per il passaggio di tubazioni,di cavi ed altro e ne vieti qualunque diversa destinazione. Le griglie di aereazione eventualemente aperte sui marciapiedi devono presentare resistenza alla ruota ai automezzo e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni. Dette intercapedini devono possedere i requisiti di cui all'art. 28.

Art.58 - (Coperture)

Le coperture ed i volumi da esso sporgenti devono essere considerati elementi architettonici di conclusione dell'intero edificio. La loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto,con coordinamento dei diversi elementi,dei materiali delle facciate e delle coperture stesse. Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che la convogliano,previo pozzetti sifonati,nella rete della fo -

gantura. Qualora i pluviali,nella parte basamentale,siano esterni al fabbricato,devono essere realizzati in materiale indeformabile per l'altezza di almeno m.2,00.

Art.59 - (Recinzioni)

Le aree non edificate,fronteggianti vie o piazze,aperte al pubblico passaggio,possono essere delimitate o recintate. Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.

Art.60 - (Mostre-vetrine-insegne)

Le mostre dei negozi,le vetrine e le insegne,devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali,colori e forme rapportate al carattere dell'edificio e dell'ambiente. Le insegne luminose non devono arrecare disturbo sonoro e visivo.

Art.61 -(Marciapiedi e porticati)

I marciapiedi,gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiali consentiti dall'Ufficio Tecnico Comunale. E' prescritta l'adozione di parapetti e di opere di riparo in tutti i casi in cui i dislivelli persentino pericolo nell'uso o comunque siano superiori a cm.50.

Art.62 - (Zone verdi e parchi)

Le zone verdi,i parchi,i complessi alberati di valore ornamentale devono essere conservati,curati e mantenuti con l'obbligo alla pulizia del terreno,alla potatura delle piante,alla sostituzione delle medesime in caso di deperimento. La sostituzione delle piante di alto fusto in dette zone deve essere previamente autorizzata.

Art.63 - (Depositi di materiali)

Sono vietati i depositi di materiali alla rinfusa o accatastati, visibili dalle strade o spazi pubblici. Essi sono ammessi invece nelle zone produttive sempre che, a giudizio del Sindaco, non costituiscono bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo o per l'incolumità pubblica e privata.

Art.64 - (Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani)

I fabbricati nuovi, ampliati o modificati, devono disporre di un vano per il contenimento dei recipienti per la raccolta di rifiuti solidi urbani. Per essi devono essere rispettate le norme del Regolamento Comunale d'Igiene.

I detti vani devono essere ubicati al piano terra, possono essere ricavati nel fabbricato o all'esterno dello stesso e devono avere accesso e aereazione diretta.

Art.65 - (Locali accessori non abitabili)

L'autorizzazione a costruire garages privati, padiglioni da giardino, centrali termiche, lavanderie, ecc. a completamento di edifici esistenti, può essere concessa se costituiscono valida soluzione architettonica e funzionale dell'insieme. La superficie totale dei locali accessori esterni non deve comunque superare 1/10 della superficie libera annessa all'edificio principale.

Qualora detti locali siano interrati ed abbiano copertura praticabile sistemata a giardino, essi potranno occupare 1/5 della superficie libera ed essere ubicati ad una distanza dei fabbricati principali e dai confini inferiore a quella prescritta dall'art.31.

Art.66 - (Cassette per corrispondenza)

Tutti i complessi di abitazione,individuale o collettiva,gli edifici industriali e artigianali e gli uffici non provvisti di portineria,devono essere dotati,nell'ingresso o in prossimità di questo,di cassette per il recapito della corrispondenza.

C A P O VI

CARATTERISITICHE DI UBICAZIONE

Art.67 - (Norme generali)

Tutte le attività urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale sono disciplinate dai piani urbanistici Generale o particolare.

Le norme di Piano Regolatore Generale,dei Piani Particolareggiati e delle lottizzazioni convenzionate stabiliscono i criteri di urbanizzazione delle aree nelle varie zone i volumi massimi,le caratteristiche della edificazione della rete viaria,i vincoli di destinazione e le modalità di intervento per l'ordine e la funzionalità urbanistica del territorio.

Art.68 - (Norme particolari)

L'autorizzazione a costruire autorimesse private,negozi padiglioni da giardino,centrali termiche,lavanderie,ecc. a completamento di edifici esistenti,è concessa se le strutture costituiscono valida soluzione architettonica nell'insieme. Tali costruzioni devono rispettare le norme della zona in cui ricadono. E' consentita la sistemazione a terrazzamenti con prato nelle coperture,purchè sia assicurata,quando ne esista la possibilità,la continuità degli spazi a verde e ne sia riconosciuta l'opportunità.

Le aree con alberi di alto fusto,anche in assenza di vincoli specifici,possono essere utilizzate solo nei modi che salvaguardano il verde e gli alberi stessi.

Art.69 - (Aree scoperte)

La utilizzazione di aree scoperte deve prevedere la messa a dimora di alberature di alto fusto,di zone prative,di

zone inghiaiate,lastricate e destinate ad attrezzature, giochi,ecc.

Deve essere prevista anche una adeguata illuminazione artificiale ove siano accessibili liberamente dal pubblico.

Art.70 - (Parcheggi)

Nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni devono essere riservati spazi per parcheggio privato in misura non inferiore a 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione destinata ad abitazione,uffici e negozi e comunque in misura non inferiore a quella prescritta dagli strumenti urbanistici.

Spazi per parcheggio devono intendersi quelli necessari alla sosta,alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli. I parcheggi possono essere ricavati nella costruzione,in aree scoperte ed anche in aree che non facciano parte del lotto,purchè asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione mediante atto da trascriversi a cura del proprietario.

Art.71 - (Protezione dell'ambiente)

L'attività edilizia nella zona di restauro conservativo è soggetta alla normativa di Piano Regolatore Generale. Anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti,al fine di non sconvolgere l'assetto della zona, il Sindaco,sentita la Commissione Edilizia,può adottare tutte le possibili cautele per controllare ogni proposta di inserimento e di trasformazione,nei principali e secondari aspetti delle masse,delle linee,del colore e dei materiali.

C A P O VII

EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI

Art.72 - (Edifici ed ambienti con destinazioni particolari)

Gli edifici scolastici,gli alberghi,gli edifici collettivi,gli ospedali,le case di cura,i collegi,i teatri,i cinematografi,i fabbricati per usi industriali e commerciali,le autorimesse e le officine,i macelli e i mattatoi,i magazzini e i depositi di merci,gli impianti sportivi,ecc. devono sottostare,oltre che alle norme previste del presente Regolamento,anche a quelle delle leggi particolari relative a degli strumenti urbanistici adottati ed approvati.

Art.73 - (Locali per allevamento e ricovero di animali)

I locali per l'allevamento ed il ricovero di animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del Testo Unico sulle leggi sanitarie ed alle previsioni del Piano Regolatore Generale e sono regolate dalle norme del presente Regolamento e da quelle previste dalle leggi particolari relative.

Art.74 - (Impianti per lavorazioni insalubri)

Gli impianti per le lavorazioni insalubri di cui al T.U. delle leggi sanitarie devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del citato Testo Unico ed alle previsioni del Piano Regolatore Generale e sono disciplinati dalle norme del presente Regolamento e da quello delle leggi particolari in materia.

T I T O L O III

LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

C A P O I

DOMANDA - CONVENZIONE - AUTORIZZAZIONE - ESECUZIONE

Art.75 - (Domanda di lottizzazione e documenti a corredo)

Il proprietario e gli aventi titolo che intendono lottizzare a scopo edificatorio devono presentare apposita domanda in competente carta da bollo diretta al Sindaco.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, questi devono unire alla domanda un atto notarile nel quale esprimono il loro consenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere solidalmente gli oneri relativi.

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

1) lo stralcio - nella medesima scala dell'originale - del Piano Regolatore Generale concernente la zona dell'intervento;
2) lo stralcio delle norme attuative dello strumento di riferimento;
3) la planimetria (o le planimetrie) del progetto di piano, disegnata su mappa catastale (in scala non inferiore al rapporto 1/1000) che consenta la facile lettura sia delle indicazioni catastali che di quelle progettuali e che riporti:

a) la delimitazione della zona con l'altimetria;
b) la rete stradale interna, con le sezioni trasversali, i profili longitudinali e gli allacciamenti alla rete urbana;
c) le zone destinate a parcheggio;
d) la precisazione delle principali quote di progetto e degli eventuali allineamenti;
e) la delimitazione delle aree destinate a edifici ed im-

pianti pubblici o di interesse collettivo e la indicazione dei beni soggetti o da assoggettare a speciali servitù o vincoli;

f) la delimitazione delle aree destinate alla normale edificazione e più specificamente dei lotti edificabili, con riferimenti particolari alla tipologia edilizia, alla destinazione degli edifici ed alla loro definizione volumetrica, ai perimetri regolatori (intesi come sviluppo massimo dei volumi, altezza massima, profondità massima e lunghezza massima); agli allineamenti degli edifici (fili fissi rispetto a capisaldi prefissati, asse stradale, ciglio del marciapiede, ecc.) alle localizzazioni del verde privato e, in questo, alle alberature esistenti e previste, alla individuazione dei Comparti di attuazione unitaria (suddivisione dell'intero intervento in più comparti che devono essere studiati e progettati unitariamente);

g) l'abaco dei tipi edilizi (che comprende la indicazione grafica delle varie tipologie edilizie e le dimensioni di massimo ingombro, eventuali inclinate, profondità massima, lunghezza massima, ecc.) lo schema delle tipologie edilizie (rappresentabili mediante individuazione di cellule abitative all'interno delle dimensioni di massimo ingombro); i profili e le sezioni;

h) la delimitazione delle aree e gli schemi progettuali di massima delle opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, fognature, acquedotti, rete di illuminazione pubblica, rete per la distribuzione di energia elettrica e del gas per uso domestico, rete telefonica) e secondaria, con particolare riferimento a quanto stabilito dai nn.1 e 2 del V° comma dell'art.28 della legge urbanistica modificata;

4) il parcellario catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione, con l'elenco dei proprietari interessati,

corredato dagli atti comprovanti la loro proprietà;

5) il rilievo planimetrico ed altimetrico della zona oggetto della lottizzazione, in scala adeguata (1/200-1/500), con l'indicazione dei capisaldi di riferimento e di orientamento;

6) la tavola e il regolamento da cui risultino le norme di attuazione del piano di lottizzazione;

7) la tavola numerica degli elementi urbanistici ricavati dal progetto;

8) la proposta di convenzione stilata in armonia con le disposizioni vigenti ed in aderenza con le esigenze attuative specifiche;

9) la relazione che illustri:

- l'inquadramento della lottizzazione nello strumento urbanistico di riferimento;
- tutti gli aspetti di carattere generale e particolare aventi attitudine a condizionare la progettazione;
- le caratteristiche della progettazione con la specificazione dei criteri seguiti nella composizione urbanistica (caratteristica tipologica delle costruzioni, destinazioni, funzionalità, congruità e distribuzione dei servizi, delle attrezzature, delle opere insomma di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al detto V° comma dell'art.28 della legge urbanistica modificata con i criteri dimensionali e le localizzazioni, le modalità di raccordo dei servizi, i parametri di utilizzazione relativa e la verifica delle dotazioni in relazione allo strumento di riferimento; la indicazione delle altre eventuali opere di nuova progettazione e delle norme di nuova previsione.

Art.76 - (Proposta di convenzione)

La proposta di convenzione deve principalmente prevedere:

a) la concessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria e per le opere di urbanizzazione secondaria,nei limiti di cui al punto seguente;

b) l'assunzione a carico del proprietario delle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione e di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici: la quota è determinata in proporzione alla entità ed alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni ed in relazione alle tabelle parametriche in vigore;

c) il termine,non superiore ai dieci anni,entro il quale deve essere ultimata la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;

d) l'impegno a prestare cauzione in denaro o a garantire il comune con adeguata fideiussione o con ipoteca per il valore pari al 50% del costo presunto delle opere di urbanizzazione;

e) l'impegno,se del caso,ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria a quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi;

f) il rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio ai sensi dell'art.80 del presente regolamento.

Art.77 - (Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria)

Il Comune può convenire che in luogo della cessione di aree per la urbanizzazione secondaria,il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse in tutti i casi in cui la cessione dia luogo ad inconvenienti; come pure può convenire che in luogo della

cessione parziale delle aree per le singole opere, vengano cedute integralmente, a copertura della quota di carico dei servizi, le aree occorrenti per uno od alcuni soltanto dei servizi stessi.

Di conseguenza, nel caso di cui al comma precedente, il proprietario deve versare l'eventuale conguaglio degli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione inerenti all'intervento di lottizzazione.

Art.78 - (Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione)

Il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico e della Commissione Edilizia:

- respinge la domanda se la lottizzazione proposta presenti difformità dalle norme del Piano Regolatore Generale e ne da comunicazione scritta all'interessato, restituendogli contemporaneamente due delle copie dei documenti presentati a corredo della domanda stessa;
- la sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale insieme allo schema di convenzione, se la ritiene meritevole di autorizzazione.

A seguito della deliberazione consigliare positiva, egli provvede alla richiesta del nulla osta di legge alla Regione, a seguito del quale procederà alla stipula della convenzione che, resa esecutoria dalla Sezione Provinciale del Comitato di Controllo della Regione Abruzzo, va registrata e trascritta a cura e spese del proprietario lottizzante. Il Sindaco quindi, a conclusione di tale procedimento rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredata da una copia dei documenti di progetto.

Art.79 - (Validità della autorizzazione per le lottizzazioni)

Le autorizzazione per le lottizzazioni hanno la validi

tà massima di dieci anni. Può essere convenuto un termine più breve anche in relazione alle prescrizioni del piano pluriennale di attuazione.

Art.80 - (Opere di urbanizzazione e di allacciamento a pubblici servizi. Progetti relativi. Esecuzioni, controlli)

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono tutte quelle espressamente previste nel Piano Regolatore Generale e nelle relative norme di attuazione. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi devono essere autorizzati così come previsto dall'art.2 del presente Regolamento.

Gli uffici e i servizi comunali possono effettuare, in ogni fase di esecuzione dei lavori, visite di controllo per accertare la buona esecuzione e la conformità al progetto.

A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

Art.81 - (Penalità per inadempienze da parte del lottizzante)

Scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, se le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiore all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Art.82 - (Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione)

Lo svincolo della cauzione avviene su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50% dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionale, collaudo da effettuarsi a cura e spese

del Comune.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato a totale ultimazione delle opere previste ed a seguito del loro collaudo positivo.

Art.83 - (Concessioni edilizie nella lottizzazione)

Per la domanda ed il rilascio delle concessioni edilizie per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione si seguono le norme contenute nel titolo I del presente Regolamento.

C A P O I

COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE

Art.84 - (Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione)

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono il Sindaco ne dispone la compilazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione approvato è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 (trenta) giorni dalla notifica-prorogabili a domanda degli interessati- se lo accettano ed intendono attuarlo. Possono essere apportate modifiche concordate con i proprietari.

Ove questi non aderiscono al progetto ed all'esecuzione degli interventi in esso previsti il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazioni delle aree..

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire alla lottizzazione, non presentano il progetto relativo nel termine loro assegnato e lo presentano incompleto degli elaborati indicati all'art.75 del presente Regolamento o con previsioni difformi rispetto alle norme del Piano Regolatore Generale.

T I T O L O IV

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

C A P O I

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art.85 - (Opere già autorizzate)

Per le opere già autorizzate,in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, si rinvia al disposto dei commi nono e decimo dell'art.31 della legge urbanistica modificata.

Art.86 - (Occupazione di suolo pubblico)

Tutte le autorizzazioni e le concessioni alla occupazione di aree pubbliche devono essere controllate,modificate ed eventualmente revocate entro il termine di tre anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento,al fine di renderle non contrastanti con il pubblico decoro ed aderenti alle prescrizioni.

Art.87 - (Depositi di materiali nelle zone residenziali)

I depositi di materiali accatastati e posti alla rinfusa devono essere eliminati entro il termine di un anno dalla entrata in vigore del presente Regolamento.

Art.88 - (Canne fumarie)

Le canne fumarie devono essere adeguate alle prescrizioni entro il termine di tre anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

Art.89 - (Antenne radio e TV)

Negli edifici esistenti sulla cui copertura siano installate più di due antenne per radio e per televisione, i proprietari devono provvedere alla sostituzione delle an -

individuali con una unica antenna centralizzata entro il termine di due anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

Art.90 - (Negozi,uffici,magazzini esistenti)

Negli edifici già costruiti alla data di entrata in vigore del presente regolamento,i locali e piano terreno adibiti a negozi,a uffici e a magazzini possono avere un'altezza minima di ml.2,70 in deroga al disposto dello art.24.

C A P O II

DISPOSIZIONI FINALI

Art.91 - (Deroghe)

Il Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale può derogare alle disposizioni del presente regolamento e alle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale limitatamente agli edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nulla osta dei componenti organi con l'osservanza delle norme di cui all'art.41 quater della legge urbanistica modificata e dell'art.3 della legge 21 dicembre 1955,n°1357.

Art.92 - (Adeguamento delle costruzioni preesistenti)

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento devono essere adeguati, in caso di ricostruzione o di trasformazione esterna,alle norme urbanistiche,edilizie ed igieniche vigenti.

Art.93 - (Controlli e repressioni abusi)

Ai sensi dell'art.32 della legge urbanistica 17 Agosto 1942,n°1150,il Sindaco esercita,a mezzo di funzionari ed agenti del Comune,la vigilanza per tutte le opere che vengono effettuate nel territorio comunale.

Qualora le opere vengano effettuate non conformemente al progetto approvato o senza il rispetto delle prescrizioni e delle modalità contenute nella concessione edilizia,il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori riservandosi i provvedimenti necessari per la modifica delle opere o la riduzione in pristino. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un mese dalla notifica il Sindaco non abbia adottato e notificato i

provvedimenti definitivi.

Per i lavori iniziati senza la concessione edilizia,o proseguiti dopo l'ordine di sospensione il Sindaco applica le norme in vigore e,previa diffida e sentito il parere della Commissione Edilizia e della Sezione Urbanistica Regionale,può ordinare la demolizione delle opere abusive a spese del contravventore e senza pregiudizio delle sanzioni penali ovvero applicare la sanzione pecuniaria in via amministrativa nei confronti del proprietario,del direttore dei lavori e del costruttore congiuntamente responsabili.

Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da Amministrazione Statali e da Organi da esse dipendenti il Sindaco ne informa il Ministero dei Lavori Pubblici agli effetti dell'art.29 della legge 17 Agosto 1942,n°1150

Art.94 - (Sanzioni)

Le inosservanze alle norme iginico-edilizie sono perseguite ai sensi dell'art.344 del Testo Unico sulle leggi sanitarie 27 Luglio 1934,n°1265.

Le inosservanze alle norme edilizie di cui agli strumenti urbanistici e la presente Regolamento sono perseguite a norma dell'art.41 della legge urbanistica modificata e a norma dell'art.15 della legge 28 Gennaio 1977,n°10.

Art.95 - (Abrogazione)

Sono abogate le disposizioni di altri Regolamenti Comunali in contrasto con le presenti norme.

Art.96 - (Entrata in vigore del regolamento)

Il presente Regolamento entra in vigore alla scadenza dei termini di pubblicazione dopo l'approvazione.