Reg. Edilizio

COMUNE DI CHIETI

CONSIGLIO COMUNALE

ESTRATTO DEL REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI

N. 1410 Data 20 Dicembre 1973

OGGETTO: Regolamento edilizio - Accettazione delle modifiche introdotte dalla Giunta Regionale d'Abruzzo con delibera n. 2760 in data 18.10.1973, a norma dell'art. 12 della legge 6.8.1967 n. 675, mediante lo stralcio degli artt. 54, 55 e 56.-

---

L'anno millenovecentosettantatre, il giorno venti del mese di Dicembre, alle ore 9,40, in Chieti, nella sala delle riunioni del Palazzo comunale.-

Convocato dal Sindaco - per esecuzione della deliberazione della Giunta municipale n° 6231 del 14.12.1973, esecutiva a norma di legge - mediante avvisi scritti notificati in tempo utile al domicilio di ciascun consigliere, come risulta dalla relazione del messo comunale, e previa partecipazione alla Regione Abruzzo e al Prefetto di Chieti e pubblicazione, come per legge, dell'ordine del giorno all'albo pretorio di questo Comune, si è riunito il

CONSIGLIO COMUNALE

in prosecuzione della sessione ordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione.-

Procedutosi all'appello nominale, risultano:

- Presenti: D'Alessio Vittorio, Angelini Guido, Angeloni Giustino, Bernardi Loris, Buracchio Renato, Buti Guerriero, Ciancio Antonio, Di Giovanni Raffaele, Ioannone Giuseppe, De Iuliis F.Armando, Liberati Florindo, Di Luca Giuseppe, Di Marzio Leontino, Melena Gino, Mincucci Nicola, Montefusco Giuseppe, Odorisio Vincenzo, Pace Giovanni, De Sanctis Gabriele, Scotti Francesco, De Virgiliis Carlo, Zappacosta Raffaele, Zito Angelo e Zuccarini Mario;

- Assenti: D'Aurelio Pietro, Cascini Augusto, Di Cicco Giovanni, Console Gianfranco, Crocetti Giuliano, Giangiulio Berardino, Glieca Aldemo, Mammarella Alberto, Mariani Donato, Piccone Nicola, Pierantoni Gabriele, Roccioletti Arduino, Scopa Lelio, Secondini Antonio, Trippitelli Alberto e Ucci Nicola.-

Presiede l'Assessore delegato dott. Angelo Zito.-

Assiste il Segretario Generale supplente dott.cav.Mario Di Giovanni.-

Il Presidente, constatata la presenza di n° 24 consiglieri, in numero valido per poter legalmente deliberare in prima convocazione, dichiara aperta la seduta.-

Seduta del 20 dicembre 1973 Delibera n. 1410

OGGETTO: Regolamento edilizio. Accettazione delle modifiche introdotte dalla Giunta Regionale d'Abruzzo con delibera n.2760 in data 18/10/1973, a norma dell'Art.12 della legge 6/8/1967 n.765, mediante lo stralcio degli Artt.54, 55 e 56.-

N. 3 dell'O.d.G.

-----La Giunta Municipale sottopone all'esame dell'On/le Consiglio Comunale il seguente schema di deliberazione, relativo all'oggetto:

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Premesso che in data 20/2/1970 con proprio atto n.1656 veniva adottato il P.R.G. del Comune di Chieti con annesso il nuovo Regolamento edilizio;

- preso atto che, alla luce della nuova legislazione connessa al trasferimento di funzioni dallo Stato alle Regioni in materia urbanistica, detto regolamento é stato approvato dalla Giunta Regionale d'Abruzzo con delibera n.2760 in data 18/10/1973 (resa esecutiva con provvedimento in data 31/10/1973 n.2627/2392 della Commissione di Controllo sugli atti della regione), " con l'introduzione, quali modifiche d'ufficio, a norma dell'Art.12 della legge 6/8/1967 n.765, degli stralci degli Artt.54, 55 e 56";

- preso atto altresì che la predetta delibera della Giunta Regionale é stata pubblicata per estratto, a norma di legge, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica n.316 del 7/12/1973;

- accertato che gli articoli di cui sopra testualmente disponevano:

• Art.54 - Interventi in costruzioni esistenti conformi alla destinazione del piano regolatore generale non regolamentari.

Gli edifici esistenti che risultino alla data di approvazione del Piano Regolatore Generale conformi alle destinazioni previste (residenziale, industriale, tec.) ma in contrasto con gli indici di densità fondiaria o con i rapporti di copertura, indicati per le zone cui appartengono, non possono essere oggetto di trasformazioni rilevanti e, comunque, richiedenti verifiche di regolarità se non:

54.1 adeguandosi integralmente alle normative in vigore nel caso di eccedenza dell'indice di densità fondiaria oltre i mc/mq.8 o del rapporto di copertura oltre i 3/4 del lotto;

54.2 assicurando sul suolo privato un posto di sosta per gli automezzi, nei termini indicati agli Artt.33, 37 e 38 del presente regolamento ogni trecento e cinquecento metri cubi del volume abitabile, qualora le eccedenze delle quali più sopra siano mediamente e rispettivamente inferiori al 100% e al 75% di quanto prescritto nella zona (o sottozona) cui appartengono.

Ogni trasformazione interna deve comunque essere rigorosamente conforme alle norme contenute nei titoli II e III della parte terza del presente regolamento.

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, può soltanto consentire nel centro storico l'autorizzazione di opere dove (in vista di evidenti e importanti migliorie rispetto alla situazione precedente) le prescrizioni dettate in questo Articolo non risultino osservate per precise ragioni ambientali e/o statiche.

Art.55 - Discipline delle aree edificate secondo destinazioni difformi dalla disciplina vigente e a esaurimento.

Le aree attualmente edificate in modo difforme da quanto previsto da piano regolatore possono invece non subire trasformazioni fino a tutto il millenovecentoottantanove.

In caso di demolizioni o ricostruzioni devono invece essere applicate le nuove norme.

Dalla data di approvazione del presente regolamento vi sono di massima vietate le opere di straordinaria manutenzione e di parziale rifabbricazione: in particolare dalla data medesima e fino a che le aree destinate all'insediamento industriale non siano state fritte per il 25% della loro superficie (percentuale da conteggiarsi zona per zona), è tuttavia consentita nelle singole zone industriali l'intervento in edifici residenziali. In questo caso le norme edilizie da applicarsi sono quelle previste per le zone estensive e detta edificazione è unicamente utilizzabile in via precaria (con atto di precario da trascriversi alla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari) per la durata massima di 10 anni.

L'atto di concessione può essere rinnovato per non più di due volte per ulteriori periodi di tempo di durata quinquennale.

La presente norma si applica inoltre alle aree residenziali nelle quali siano ubicate costruzioni ad uso industriale.

Le stesse possono cioé permanervi fino a tutto il millenovecentoottantanove, purché le eventuali varianti, ripristini, integrazioni e ampliamenti siano autorizzati in via precaria con modalità e nei termini sopra previsti.

Entro il millenovecentoottantotto dovrà essere redato a cura dell'Amministrazione Comunale un progetto generale di demolizione riguardante tutti gli immobili non conformi quanto alla zonizzazione al presente regolamento ed il relativo piano finanziario di esproprio.

Alla stessa data l'Amministrazione procederà in modo analogo per le aree le cui funzioni sono indicate nel Piano Regolatore Generale secondo le caratteristiche della zona estensiva di completamento e in via precaria come più sopra esposto.

Art.56 - Lotti insufficienti o irregolari.

L'Amministrazione Comunale può autorizzare:

56.1 in esclusiva difformità dalle sole norme sulle distanze dagli immobili viciniori, salva la rigorosa applicazione delle stesse sul lotto interessato dall'intervento, la costruzione su aree planimetricamente irregolari o compromesse nel loro uso dalla presenza di fabbricati finitimi caratterizzati da distacchi dai confini notevolmente inferiori a quelli indicati dal presente regolamento; nel caso che esse aree o lotti si configurino inadatti - per condizioni proprie o predeterminate dai vicini sulla base di accertamenti catastali a tutto il millenovecentosettanta - all'applicazione del regolamento stesso, in quanto non modificabili o adeguabili altri-

verso rettifiche di confini o incorporazione di aree contigue nel medesimo ambito di un eventuale piano di lottizzazione, promosso anche d'Ufficio;

56.2 il sopralzo di un solo piano di edifici di abitazione non regolamentari sotto il profilo delle distanze e per il rapporto di copertura esistenti all'atto dell'adozione del presente regolamento, purché la nuova altezza sia consentita dalla norma sull'altezza massima ammessa per la zona e purché, per i lati della costruzione eventualmente affacciantisi su spazi pubblici, essa non sia superiore alla larghezza degli spazi stessi al netto di ogni possibile arretramento del corpo di fabbrica.

Tali autorizzazioni esigono la stipulazione di una convenzione, debitamente registrata e trascritta, che sancisca la non indennizzabilità delle opere eseguite in difformità alla normativa vigente in caso di eventuale esproprio per l'esecuzione di servizi pubblici e/o di opere di viabilità.

Le stesse autorizzazioni hanno carattere temporale e possono essere rilasciate una sola volta, limitatamente al triennio successivo all'adozione delle presenti norme, alla condizione che il beneficiario comprovi la propria obbiettiva impossibilità di adeguarsi alle norme stesse e che la proprietà dell'immobile in questione gli compete a partire almeno da tutto il 1970.

Le licenze edilizie, rilasciate nel triennio sopra rammentato e in applicazione del presente articolo non sono prorogabili né volturabili; le opere autorizzate devono, infine, essere ultimate entro due anni dall'inizio dei lavori.

Rilevato che detti articoli si ponevano come normativa transitoria intesa ad assicurare il passaggio alla nuova regolamentazione urbanistica senza trascurare la situazione preesistente, sia consentendo di sanare situazioni urbanistiche createsi anteriormente alla adozione del nuovo P.R.G. in contrasto con le nuove norme, sia evitando riflessi negativi eccessivamente onerosi che da quelle situazioni preesistenti conseguivano a carico di chi avesse svolto attività edilizia alla luce del nuovo regolamento;

atteso peraltro che, in conseguenza di quanto sopra, pur non potendo il Comune intervenire transitoriamente in modo favorevole nei confronti di coloro, specialmente piccoli imprenditori, che volessero svolgere attività edilizie alla luce della nuova normativa ma nel contesto di situazioni urbanistiche precostituite, tuttavia, al fine di non ostacolare le attività urbanistico-edilizie, si pone la necessità di dare la più ampia e immediata applicazione al nuovo regolamento, risolvendo le situazioni preesistenti in funzione diretta nel nuovo P.R.G.;

considerato pertanto che, allo stato degli atti, sia opportuno accogliere le modifiche apportate dalla Giunta Regionale d'Abruzzo al regolamen

...ta del 20 dicembre 1973 Segue delibera n. 1410

...nto edilizio, al fine di rendere operante il nuovo strumento urbanistico generale della Città di Chieti;

D E L I B E R A

1) di accogliere le modifiche che la Giunta Regionale, con la deliberazione di approvazione n.2760 del 18/10/1973 del nuovo regolamento edilizio della Città di Chieti, ha apportato al regolamento stesso mediante lo stralcio degli Artt.54, 55 e 56;
2) di dare atto che il regolamento edilizio di che trattasi, a seguito delle modifiche di cui sopra, si compone di n.54 articoli complessivi e che il testo definitivo pertanto é quello che viene riportato in allegato alla presente deliberazione;
3) di incaricare il Segretario Generale a provvedere alla pubblicazione del regolamento a norma dell'Art.62 del T.U. della legge Cominale e Provinciale 5/3/1934 n.383, modificata dalla legge 9/6/1947 n.530;
4) di dare incarico altresì al Segretario Generale, successivamente ai prescritti adempimenti di legge, di inviare copia della presente deliberazione alla Giunta Regionale d'Abruzzo.

Dichiarata aperta la discussione, poichè nessun Consigliere ha chiesto la parola, il Presidente passa ad indire la votazione palese, per alzata di mano, sulla delibera proposta dalla Giunta Municipale sopra trascritta. Effettuata la votazione ne proclama l'esito e dà atto che la deliberazione medesima è stata approvata alla unanimità di voti resi dai 31 Consiglieri presenti e votanti - (si dà atto a verbale che, dopo l'appello in apertura di seduta e fino alla votazione sul presente argomento sono entrati in aula i Consiglieri Scopa, D'Aurelio, Glieca, Pierantoni, Ucci, Di Cicco e Giangiulio) - per cui il regolamento edilizio risulta come dal seguente testo definitivo:

°/°

C O M U N E D I C H I E T I

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

PARTE PRIMA

NORME GENERALI

Titolo I

Disposizioni generali

Art.1 - Opere edilizie soggette ad autorizzazione

Ai sensi e per gli effetti previsti dall'art.31 della legge 17.8.1942,n.1150 e successive modificazioni sono soggetto all'autorizzazione del Sindaco le seguenti opere da eseguirsi nel territorio comunale:

1.1 nuove costruzioni a qualsiasi uso destinate;
1.2 ricostruzioni,restauri,trasformazioni in genere e demolizioni,modificazioni esterne ed interne importanti,ampliamenti e sopralzi degli edifici esistenti;
1.3 recinzioni in muratura,cancellate,scavi,riporti del terreno,costruzioni infrastrutturali e sotterranee,nonchè interramenti di condutture in genere;
1.4 aperture al pubblico transito e sosta di spazi privati,lottizzazioni,nuove aperture e modifiche di accessi privati su spazi pubblici;
1.5 monumenti funebri,edicole e cappelle nei cimiteri comunali salva ogni prescrizione di regolamenti specifici vigenti o futuri;
1.6 ordinaria manutenzione e modificazioni esterne e interne non importanti (come limitate demolizioni e ricostruzioni di tavolati,demolizioni e ricostruzioni di pavimenti,soffitti,intonaci e coloriture interne; aperture,chiusure e modificazioni di passaggi non visibili all'esterno; posa e rifacimenti di serramenti interni; rivestimenti di pareti anche interne e rappezzi su superfici anche visibili dallo spazio pubblico; impianti di riscaldamento,ventilazione e condizionamento di sollevamento ed elettrici,inoltre ripristini di tetti e coperture in genere; sostituzione di canali e pluviali; interventi su fognature e canalizzazioni in generale,nonchè pavimentazioni di cortili e cavedi; recinzioni in zone rurali; apprestamenti di impalcature e tettoie (aperte e smontabili),in fabbricati aventi caratteri artistici o partecipi di ambienti paesisticamente e/o storicamente riconosciuti per vincolo stabilito secondo le leggi 1.6.1939,n.1089 e 29.6.1939,n.1497 o dal piano regolatore generale;
1.7 posa in opera di insegne,cartelli,tende aggettanti su spazi pubblici,cartelloni pubblicitari o qualunque altro oggetto che a qualsiasi scopo sia esposto all'esterno del fabbricato o interessi spazi pubblici adiacenti agli stessi.

La concessione di licenze resta peraltro subordinata:

Per le licenze edilizie semplici alla sussistenza ed efficienza delle opere di urbanizzazione primaria nei termini previsti dall'art.4 della legge 29.9.1964,n.847 (strade residenziali,spazi di sosta e di parcheggio,fognatura,acquedotto,elettrodotto ed eventualmente gasdotto,nonchè aree a verde attrezzato in prossimità e al servizio delle abitazioni) o alla previsione di apprestamento e adeguamento delle stesse nel successivo triennio da parte del Comune o dell'operatore privato,che è impegnato:

a versare una somma pari all'importo presumibile delle opere,vincolata alla realizzazione delle medesime in apposito libretto di risparmio fruttifero,quando l'esecuzione dell'intervento urbanizzativo venga demandata all'ente locale; rimanendo pacifico che gli interessi delle somme anticipate saranno,a conteggio finale effettuato,rimborsati al privato così come saranno restituite le somme versate che risultassero esuberanti,dopo l'esecuzione delle opere,rispetto al costo delle opere stesse;

a prestare fidejussione bancaria a favore del Comune per un ammontare pari all'importo presumibile dell'intervento urbanizzativo,quando sia condotto direttamente dal privato,oppure a depositare titoli di Stato per un valore nominale pari al presunto costo delle opere.

Tale fidejussione si intende svincolabile a partire dalla data del collaudo delle opere,qualora questo dia esito favorevole.

Per le licenze di lottizzazione al riconoscimento del carattere espansivo della zona interessata o di una sua insufficienza o inefficienza sotto il profilo dell'urbanizzazione primaria e,infine,al superamento per interventi unitari e/o contemporanei di soglie di superficie massima del lotto nei termini indicati in sede di norme relative all'azzonamento a mente dell'art.8 delle Norma Tecniche di Attuazione.

Le valutazioni circa i diversi livelli di urbanizzazione,indicate orientativamente dalla planimetria di azzonamento e viabilità del P.R.G. sono interamente attribuite all'Amministrazione comunale, perchè coerenti con la legislazione vigente.

Per le opere di ordinaria manutenzione in edifici non aventi le caratteristiche precisate dall'articolo 1.6 può altresì sussistere obbligo di richiesta della licenza edilizia quando esse implichino un esame di regolarità,soprattutto se sono da eseguire in contiguità a spazi pubblici,fermo restando l'obbligo della denuncia delle stesse ai fini fiscali.

Allo scopo di ottenere l'autorizzazione ad eseguire le opere qui elencate,l'interessato ha pertanto l'obbligo di presentare all'Amministrazione comunale elaborati e documenti conformi a quanto prescritto nei vari casi al Titolo II nella prima parte del presente regolamento.

Art.2 - Opere edilizie non soggette ad autorizzazione

Non sono soggette all'autorizzazione del Sindaco le opere di ordinaria manutenzione e di non importante modificazione interna ed esterna a termini di quanto precisato all'art.1.6 del presente regolamento negli edifici non ricadenti sotto la tutela delle leggi 1.6.1939,n.1089 e 29.6.1939,n.1497.

Art.3 - Lavori urgenti

Opere senza preventiva domanda di licenza possono essere eseguite soltanto per evitare imminenti pericoli o danni,fermo restando l'obbligo del proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda a mente del precedente art.1.

T i t o l o I I

Licenza edilizia

Art.4 - Domanda di licenza per opere soggette ad autorizzazione

La domanda di licenza per le opere delle quali all'art.1 deve essere indirizza al Sindaco.

Art.5 - Rilascio e pubblicazione delle licenza

La licenza è rilasciata dal Sindaco con atto scritto formale, dopo aver sottoposto gli elaborati e i documenti (di seguito indicati come "allegati" alle domande delle quali agli artt.4 e 10) agli organi competenti.

La licenza edilizia semplice viene emessa dal Sindaco, udito il parere della Commissione edilizia; è notificata al richiedente non oltre il sessantesimo giorno dalla presentazione della domanda stessa e, per domande di autorizzazione incomplete, dal giorno del completamento delle medesime.

Pure nello stesso termine si sessanta giorni deve essere comunicato al richiedente l'eventuale diniego dell'autorizzazione, debitamente motivato. Scaduto tale termine, senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha il diritto di ricorrere contro il silenzio-rifiuto.

L'eventuale rilascio della licenza da parte del Sindaco in difformità da quanto espresso dalla Commissione edilizia deve essere motivato, così pure il parere sfavorevole di quest'ultima va annotato nella licenza stessa.

Con il rilascio della licenza va restituita all'interessato una copia vistata degli allegati, che deve essere conservata sul luogo dei lavori per tutta la loro durata ed esibita agli incaricati del Comune per il controllo durante l'esecuzione dell'opera autorizzata: la copia del documento deve essere altresì pubblicata a mente dell'art.31 della legge 6.8.1967, n.765.

La licenza della lottizzazione segue invece la procedura indicata all'art.10 di presente regolamento.

Art.6 - Conformità della licenza edilizia a leggi e regolamenti

La licenza di costruzione così come non accerta l'esistenza di diritti di terzi con questa contrastanti, diritti che restano pertanto impregiudicati, può essere revocata ad nutum ogni volta che venga accertata la violazione di leggi o regolamenti vigenti derivanti da errori od omissioni nella documentazione allegata alla domanda.

Art.7 - Validità della licenza edilizia semplice - Condizioni per la voltura della medesima

La validità della licenza edilizia semplice è di sei mesi, decorrenti dal giorno successivo alla notificazione della licenza stessa; qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati o risultino sospesi da più di novanta giorni l'interessato dovrà presentare istanza, diretta al Sindaco, intesa ad ottenere il rinnovo della licenza, corredandola di tutti i documenti previsti, pena la decadenza della autorizzazione. Le opere approvate devono comunque essere completate entro mille giorni dalla data sopra indicata. Le deliberazioni e i provvedimenti comunali che assentiscano opere non conformi a prescrizioni del P.R.G. o contenute nelle sue norme di attuazione e nel regolamento edilizio o che, in qualsiasi modo, costituiscano violazione delle discipline urbanistiche ed edilizie in vigore, possono essere annullati a mente dell'art.7 della legge 17.8.1942, n.1150, modificato integralmente con legge 6.8.1967, n.765, entro dieci anni dalla propria adozione.

La voltura della licenza edilizia è, altresì, ammissibile soltanto nel caso che non comporti frazionamento delle opere autorizzate.

Art.8 - Modalità per la domanda di licenza edilizia semplice

La richiesta per le opere edilizie elencate all'art.1 deve essere redatta sul modulo predisposto dal Comune, completo in ogni sua parte. All'atto della presentazione la richiesta della licenza e i tipi del progetto devono essere firmati con l'indicazione del domicilio:

8.1 dalle persone per conto delle quali la costruzione è eseguita;
8.2 dal proprietario del terreno, quando sia persona diversa dal committente o dal proprietario stesso o dal suo legale rappresentante, munito di incarico speciale;
8.3 dal progettista;
8.4 dal direttore dei lavori;

Il progettista e il direttore dei lavori dovranno essere: ingegnere o architetto, abilitato all'esercizio professionale secondo le disposizioni vigenti all'epoca della presentazione del progetto e iscritto al rispettivo albo professionale; perito industriale, edile o geometra, parimenti abilitato a detto esercizio (nei casi assegnati alle rispettive attività professionali dalle disposizioni legislative che li riguardano) e iscritto all'albo professionale;

8.5 nella stessa richiesta di licenza deve essere: o indicato l'assuntore dei lavori, che in tale caso pure firmerà la domanda; o precisato che esso è da destinarsi.

Agli effetti degli artt.10, 31 e 41 della legge 17.8.1942, n.1150 e successive modifiche, il committente, il direttore dei lavori e l'assuntore dell'opera sono responsabili di ogni inosservanza alle norme di legge o regolamentari, nonchè delle modalità fissate nella licenza: qualora prescelto in un tempo successivo l'assuntore ha l'obbligo di notificare immediatamente al Comune l'avvenuto appalto dell'opera stessa.

Il proprietario committente può eleggere il domicilio presso il direttore dei lavori. Le eventuali sostituzioni del direttore dei lavori o dell'assuntore devono essere comunicate entro dieci giorni all'Amministrazione comunale, pena la decadenza di ufficio della licenza.

Art.9 - Allegati alla domanda di licenza edilizia semplice

La domanda di licenza è corredata dai sotto indicati disegni in due serie (una bollata) redatti su carta eliografica bianca e piegati nelle dimensioni di cm.21 x 31 (la rappresentazione del progetto s'intende prescritta in scala 1 : 100 per l'insieme e 1 : 20 per i particolari).

Ciascuna serie deve essere completa:

9.1 di una o eventualmente più planimetrie (con le caratteristiche indicate, attraverso provvedimento am-

ministrativo e parte, al fine della formazione del "catasto urbanistico") (1) dell'area interessata dal progetto, in scala 1:1000, estesa di almeno ml.50 in tutte le direzioni dai confini dell'area stessa con l'indicazione:

9.1.1 dell'orientamento;

9.1.2 dello stato di fatto delle infrastrutture primarie, accertato direttamente alla data della presentazione della richiesta sotto la responsabilità dei committenti;

9.1.3 del perimetro del fabbricato in progetto segnato in rosso;

9.2 di una planimetria in scala adeguata utile alla lettura dei seguenti dati della planimetria:

9.2.1 lunghezza dei lati che delimitano l'area interessata dalla costruzione;

9.2.2 area coperta del fabbricato in progetto e sue distanze perimetrali dai confini e dai fabbricati circostanti negli aspetti prescritti del presente regolamento;

9.2.3 numero del mappale dell'area in questione, nonchè delle aree confinanti;

inoltre devono essere chiaramente riportati:

9.2.4 la lunghezza della strada o di spazi pubblici e/o privati adiacenti sui prospetti la progettata costruzione e che comunque la interessano;

9.2.5 il numero civico, dove esistente;

9.2.6 gli spazi liberi, i cortile e cavedi di ragione di terzi esistenti lungo il confine del fabbricato in progetto, nonchè ogni servitù attiva e/o passiva riguardante l'area interessata dalla costruzione.

Tali elementi devono pure essere accertati direttamente alla data della presentazione della richiesta sotto la responsabilità dei denuncianti.

Gli elaborati tecnici s'intendono, infine, costituiti:

9.3 dalle piante quotate di ciascun piano del fabbricato (quando siano diverse fra di loro) in scala 1 : 100, dove devono essere indicati inoltre:

9.3.1 la superficie netta di ogni locale e la superficie netta dei relativi serramenti verso l'esterno, nonchè i rapporti aeroilluminanti che ne conseguono;

9.3.2 le dimensioni delle canne di scarico e dei mezzi di raccolta delle immondizie;

9.3.3 le dimensioni delle canne fumarie, di esalazione, etc.;

9.4 dei progetti esterni ed eventualmente interni (in quanto visibili in tutto o in parte dagli spazi pubblici) in scala 1:100, anche accompagnati da fotografie che mostrino lo stato di fatto dell'ambiente nel quale si colloca il fabbricato principalmente in rapporto alle costruzioni circostanti con la indicazione:

9.4.1 delle quote di altezza rispetto allo spiccato di marciapiede del bordo superiore della gronda e delle quote del soffitto dall'ultimo piano o in corrispondenza di eventuali arretramenti;

9.4.2 dei materili e delle tinte delle fronti, delle gronde, dei contorni alle aperture, degli zoccoli, dei balconi, etc.;

9.4.3 dei prospetti esterni dei fabbricati esistenti adiacenti o, almeno, delle loro altezze di gronda, quando il fabbricato in progetto è da costruire in aderenza;

9.5 di uno o più sezioni trasversali in scala 1:100 eseguite in corrispondenza delle parti più significative ai fini di una rappresentazione esauriente del fabbricato con l'indicazione:

9.5.1 delle altezze totali delle fronti, sia verso gli spazi pubblici, sia verso gli spazi interni, misurato come è detto al punto 9.4.1;

9.5.2 delle altezze nette interne di ogni piano;

9.5.3 delle altezze da pavimento a pavimento di ogni piano (interpiano);

9.5.4 dell'altezza dei vespai;

9.5.5 delle dimensioni delle camere d'aria per i locali in sottotetto;

9.6 di uno o più particolari quotati delle facciate, in scala 1:20, comprendenti almeno una campata della fronte in pianta, in sezione e in prospetto con l'indicazione:

9.6.1 dei materiali impiegati per l'esecuzione della facciata (gronde, zoccoli, rivestimenti, intonaci, contorni, serramenti, etc.).

Inoltre per costruzioni a cortili chiusi o cavediate:

9.7 del tipo dei cortili e dei cavedi, in scala 1:100, sia di proprietà dell'edificante, sia di ragione di terzi (lungo i confini della progettata costruzione) con l'indicazione:

9.7.1 delle misure planimetriche e altimetriche;

9.7.2 delle eventuali servitù altius non tollendi o non aedificandi e per comunione di cortili e cavedi;

9.7.3 dei computi particolareggiati dei rapporti che ne comprovano la regolarità;

9.8 del progetto relativo ai mezzi di scarico delle acque nere, rappresentato in scala 1:100 sulla pianta del piano terreno o rialzato con l'indicazione:

9.8.1 delle condutture sub-orizzontali dai piedi delle colonne verticali di scarico fino alla fossa settiva e, dove è possibile, fino alla fognatura stradale;

9.8.2 dei diametri delle condotte stesse;

9.8.3 del numero presunto delle persone servite dall'impianto;

9.8.4 della capienza e del tipo della fossa settica.

Nel caso di lavori di manutenzione e, comunque, di non importante modificazione che tuttavia richiedano, a mente dell'art.1.6 del presente regolamento, verifica di regolarità, le parti esistenti, le demolizioni e le nuove opere devono essere indicate nei grafici in tinta scura (nero o blu), in tinta gialla e in tinta rossa rispettivamente.

Quando l'edificio progettato rivesta particolare importanza o richieda, per la chiara valutazione degli elementi che lo costituiscono, documentazione più ampia, l'Amministrazione comunale può domandare in aggiunta ai documenti sopra elencati: disegni in scala maggiore; il plastico dell'edificio costruendo e di quelli contigui; rappresentazioni prospettiche e fotografiche dell'ambiente nel quale l'edificio va inserito, nonchè tutti quei dati che ritiene necessari e opportuni per un motivato giudizio sulla nuova opera.

Agli effetti del controllo delle destinazioni e caratteristiche vigenti per ogni zona edificabile devono altresì essere indicate, in una tabella inserita nella planimetria generale della quale al paragrafo 9.1, le seguenti:

9.9 caratteristiche urbanistiche della costruzione progettata:

9.9.1 area netta del lotto;

9.9.2 area coperta del fabbricato al piano terreno o rialzato e superficie della proiezione degli a-

---

(1) Trattasi di un repertorio, atto a consentire il permanente aggiornamento delle cartografie del Comune, nonchè il controllo - da parte dell'Amministrazione - degli usi del suolo nei modi indicati e regolamentari del P.R.G.

ventuali sporti eccedenti il perimetro della costruzione allo stesso piano terreno o rialzato;
9.9.3 volume, vuoto per pieno, complessivo della costruzione in progetto, compresi i bow-windows;
9.9.4 rapporto area del lotto, della quale al punto 9.9.1, e area coperta, della quale al punto 9.9.2;
9.9.5 indice di densità fondiaria equivalente al rapporto fra il volume complessivo, del quale al punto 9.9.3, e l'area disponibile, della quale al punto 9.9.1, espresso secondo le unità di misura (mc/mq. o mc/km.) della densità stessa e ogni altro termine e rapporto indicati in sede di azzonamento.

Alle richieste di costruzione per stabilimenti industriali deve essere allegata una relazione tecnico-igienica sul sito occupato, sui tipi di lavorazione, sul numero degli addetti, e sui mezzi e metodi previsti per la innocuizzazione e smaltimento di eventuali rifiuti di lavorazione.

Laddove le caratteristiche della zona sulla quale è richiesta l'autorizzazione a costruire o del fabbricato in progetto esigessero ulteriori controlli come quello del Genio Civile (per la verifica di idoneità dell'area ai sensi della legge 23.11.1962, n.1684), dei Vigili del Fuoco, della Commissione provinciale per gli scarichi industriali, della Sovrintendenza ai Monumenti, dell'A.N.A.S., delle Autorità militari, della Prefettura (per denuncia di opere in calcestruzzo armato) i richiedenti sono obbligati ad allegare alla domanda di licenza edilizia pareri e permessi relativi.

A chiarimento di quanto sopra prescritto per i teatri, i cinematografi, i luoghi di pubblico ritrovo, gli edifici di abitazione di altezza superiore ai metri lineari venticinque (dove permessi) etc., la richiesta di licenza deve essere corredata dall'approvazione del progetto dalle autorità competenti con particolare riguardo per i cinematografi alla disposizioni previste dalla legge 19.12.1949, n.958. Per i progetti riguardanti opere di immobili di valore storico e artistico o interessanti ambienti tutelati, a termini delle leggi 1.6.1939, n.1089 e 29.6.1939, n.1497, la domanda di licenza va in particolare corredata dal documento comprovante l'approvazione del progetto da parte della Soprintendenza ai Monumenti. Tutte le licenze che implichino il controllo di tali autorità devono essere inviate in copia alle autorità medesime.

L'Ufficio tecnico comunale è tenuto a vigilare sulla completezza della documentazione relativa alla richiesta di licenza mediante istruttoria formale preventiva e a consigliare al richiedente quei completamenti che riscontrasse indispensabili, prima ancora dell'accettazione e dell'inoltro della pratica alla Commissione edilizia. Provvede inoltre ai compiti per l'accertamento della regolarità delle opere tanto in se stesse, quanto in riferimento alle situazioni di fatto relative alle aree dove le costruzioni devono sorgere come risultano dai grafici allegati alla domanda, la responsabilità dei quali è assunta in solido dal richiedente e dal progettista. In casi dubbi o controversi l'Ufficio tecnico può eseguire sopralluoghi preventivi per accertare la situazione di fatto.

Art.10 – Urbanizzazione e lottizzazione di aree private: autorizzazione a lottizzare

Non può inoltre essere dato corso ad alcun intervento urbanizzativo o modifica del suolo a scopo di lottizzazione edilizia se non a seguito di domanda redatta secondo le particolari modalità previste dal presente regolamento.

I progetti di urbanizzazione e lottizzazione (segnatamente per le aree di espansione) vanno uniformati alla disciplina e al programma urbanistici, dei quali il Comune dispone in ordine alle indicazioni essenziali conformemente ai relativi testi. Devono pertanto essere presentati attraverso istanza, accompagnata da atto di sottomissione (mediante il quale il proprietario o i proprietari e i loro legali rappresentanti si impegnano a eseguire entro dieci anni e a trascrivere sugli atti di trasferimento di proprietà gli assunti obblighi di attuazione) e dalla bozza di convenzione regolante gli impegni stessi.

L'approvazione dei progetti di urbanizzazione e lottizzazione è di competenza del Consiglio comunale; la delibera, una volta ricevuta l'approvazione della Giunta Provinciale Amministrativa, determina l'inoltro di elaborati tecnici e convenzione al Ministero dei lavori pubblici o al Provveditorato alle opere pubbliche in conformità delle attribuzioni diramate e assunte dallo stesso Ministero, che concede il nulla-osta autorizzante la stipula delle convenzioni, la trascrizione delle medesime nei registri immobiliari a cura del proprietario e il rilascio delle autorizzazioni comunali definitive.

In caso di urgenza è eccezionalmente consentito l'inoltro di elaborati tecnici e convenzioni all'organo di controllo anche in pendenza dell'approvazione dell'autorità tutoria: l'intervento resta pertanto subordinato alla sopra ramentata autorizzazione comunale definitiva, nonchè (per singoli edifici o gruppi di edifici) al successivo rilascio della licenza semplice secondo le procedure note.

La documentazione inerente i progetti in oggetto comprende:

10.1 la prova della disponibilità dei terreni che si intendono lottizzare;

10.2 uno stralcio della tavola di viabilità e azzonamento in scala non inferiore a 1:500 del territorio comunale, dalla quale risulti in evidenza il rapporto che intercorre tra la zona che si intende urbanizzare e/o lottizzare e le zone limitrofe;

10.3 uno stralcio in scala disponibile della mappa catastale, comprendente la zone interessata dall'urbanizzazione e/o dalla lottizzazione, dove vengano pure indicate, con le superfici dei singoli mappali, le principali quote planialtimetriche, nonchè tutti quegli elementi dello stato di fatto (come i vincoli determinati per le infrastrutture tecnologiche, le caratteristiche di manufatti, alberature etc.) non descrittivi;

10.4 uno schema del progetto di urbanizzazione e/o lottizzazione in scala catastale (integrato delle principali quote altimetriche e, in caso di acclività del terreno superiori all'8%, nelle necessarie curve di livello) con indicazioni delle destinazioni pubbliche, da determinare caso per caso, comunque assicurando non meno di metri quadrati nove ogni metricubi ottanta di volume abitabile alle aree particolarmente destinate a opere di rubanizzazione secondaria, e private dei suoli, in un chiaro quadro di connessioni derivanti dalle previsioni urbanistiche in vigore o da interventi effettuati secondo le previsioni stesse;

10.5 planimetria e profili opportuni del piano di urbanizzazione e/o di lottizzazione in scala 1:500, recante le dimensioni dei lotti, l'ampiezza delle sezioni stradali, le linee di percorrenza pedonale, la disciplina degli allineamenti e degli arretramenti e di quant(altro si rendesse necessario per definire rigorosamente caratteri e destinazioni dell'intervento;

10.6 un opportuno numero di planialtimetrie in scala 1:500 atte a rappresentare comprensivamente le diverse reti (di acquedotto, di illuminazione pubblica, di fognatura, nonchè ogni altra infrastruttura o servizio di interesse collettivo) come pure nella scala più appropriata tutti gli elementi (camerette, chiusini, cordonate, sezioni di condotti, etc.) costituenti dettaglio significativo dell'urbanizzazione primaria;

10.7 un piano quotato con relative sezioni, illustranti l'andamento altimetrico della rete della fognatura, i diametri e i punti di confluenza della stessa, nonchè le località di cui o gli eventuali impianti di raccordo ai collettori indicati dal Comune e da ogni altro gestore della rete principale,

nonchè le misure previste per la depurazione e innocuizzazione dei flussi imbriglianti;

10.8 una relazione illustrativa, dalla quale risultino indicate le ragioni dell'intervento, il suo rapporto con le previsioni urbanistiche e con le norme di attuazione delle stesse e, in particolare, con gli artt.2 e 3 delle norme stesse.

La convenzione dove inoltre assicurare:

10.9 la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria nei termini definiti all'art.1;

10.10 l'assunzione a carico della proprietà o delle proprietà, degli oneri prodotti dalle stesse opere in quanto a diretto servizio degli insediamenti implicati dalla lottizzazione, a mente della legge 29 settembre 1964, n.847;

10.11 la cessione di aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria sulla base delle indicazioni fornite dalla legislazione urbanistica o il pagamento di un importo equivalente, a mente del primo e secondo comma dell'art.28 della legge 17.8.1942, n.1150 e successive modifiche;

10.12 l'assunzione, a carico della proprietà o delle proprietà, di una parte adeguata all'importanza degli insediamenti programmati fino al tutto, delle ulteriori opere di urbanizzazione primaria, eventualmente necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, e secondaria, nonchè la congruità finanziaria delle garanzie offerte in ordine all'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione stessa.

Il Sindaco, su mandato del Consiglio comunale, ha facoltà di invitare i proprietari di una zona edificabile a presentare un progetto di lottizzazione della medesima entro un termine prestabilito; qualora questi non aderiscano, il Sindaco provvede alla compilazione d'ufficio del progetto stesso che viene notificato ai proprietari con l'invito a dichiarare entro noventa giorni il loro assenso, mancando il quale può procedersi all'esproprio delle aree relative.

L'assunzione, parziale o integrale, di oneri di urbanizzazione da parte di operatori privati, riduce e impedisce per contro successive impostazioni di contributi di miglioria specifica a termini del titolo II della legge 5.3.1963, n.246.

T i t o l o I I I

Commissione Edilizia

Art.11 - Istituzione della Commissione edilizia

E' istituita presso il Comune la Commissione edilizia allo scopo di esaminare i progetti allegati alle domande di licenza e di esprimere parere consultivo sugli stessi.

Art.12 - Composizione della Commissione edilizia

La Commissione edilizia è nominata dal Consiglio comunale ed è composta da:

- quattro membri di diritto: il Sindaco (o un Assessore dal Sindaco stesso delegato) con funzioni di Presidente, l'Ufficiale Sanitario, il Segretario Generale del Comune che funge da Segretario della Commissione, il Dirigente dell'ufficio tecnico che può essere affiancato da membri dell'amministrazione e sempre dai responsabili delle sezioni dell'ufficio medesimo che hanno istruito le pratiche in esame;
- cinque membri effettivi: nominati dal Consiglio comunale e scelti fra persone che abbiano competenza scientifica, tecnica, economica, artistica o legale in materia di edilizia e di urbanistica, tra i quali due rappresentanti degli Ordini degli ingegneri e degli architetti. Di essi almeno uno deve essere indicato dalla minoranza.

Il Consiglio comunale ha altresì facoltà di eleggere tre membri supplenti che possono partecipare ai lavori di Commissione senza diritto di voto.

I funzionari, membri di diritto, possono essere sostituiti in caso di assenza o impedimento da chi ne fa le veci: al Segretario della Commissione è demandata la stesura dei verbali di seduta.

Art.13 - Durata in carica

I commissari elettivi restano in carica per la stessa durata del Consiglio comunale che li elegge e ne seguono le sorti: rimangono inoltre attivi fino alla scelta, da parte del Consiglio comunale, dei nuovi membri non oltre tre mesi dall'insediamento del Consiglio stesso.

Si ritengono rinunciatari quei commissari elettivi che, senza giustificati motivi presentati per iscritto al Presidente, risultino assenti per più di tre sedute consecutive.

Il Presidente della Commissione preso atto delle assenze stesse ne dà comunicazione eventualmente al Sindaco e comunque all'interessato, chiedendo che venga dichiarata la decadenza del commissario e la surroga del medesimo.

Art.14 - Compiti della Commissione edilizia

Sono compiti della Commissione:

14.1 l'esame dei progetti e l'espressione del giudizio relativo sulle opere e lavori dei quali all'art.1;

14.2 c.s. in ordine ai piani di urbanizzazione c/o lottizzazione;

14.3 la formulazione di pareri sull'interpretazione, sull'esecuzione e sulle eventuali modifiche delle norme del presente regolamento.

Non sono attribuibili alla Commissione compiti rivolti ad accertare la regolarità delle domande di autorizzazione (per quanto concerne la completezza della documentazione e la conformità alle norme prescritte delle opere progettate) che sono pertanto demandati all'Ufficio tecnico comunale; il quale, con i suoi rappresentanti in seno alla Commissione, agisce da relatore per ogni singolo progetto dopo aver compiuto l'esame preventivo di ogni pratica e prima dell'accettazione della medesima.

L'Ufficio tecnico comunale esprime il suo parere nell'apposito spazio riservato sul modulo della domanda, in ordine ai compiti che gli sono assegnati.

Dall'Ufficio tecnico sono comunque ammesse all'esame soltanto quelle pratiche che, oltre ad avere i requisiti richiesti, risultano accettate dall'Ufficio stesso almeno una settimana prima della data di riunione della Commissione.

Il rilascio della licenza di costruzione è riservato al Sindaco e, in caso di delega specificata mente estesa, all'Assessore da lui delegato.

Art.15 - Sedute e loro validità

La Commissione edilizia è convocata ordinariamente una volta ogni quindici giorni e, straordinariamente, quando il Sindaco lo ritenga necessario; oppure su richiesta scritta di almeno tre membri specificamente nella cornice dei punti 14.1, 14.2, 14.3 del presente regolamento, l'ordine del giorno della seduta sollecitata.

Per la validità delle sedute è necessario: la presenza di tre commissari elettivi, quando si tratti di dare parere sui piani di lottizzazione, sulla interpretazione, sulla esecuzione o sull'eventuale modifica di norme edilizie e sui progetti di edifici importanti; la presenza di cinque membri, dei quali due elettivi, per l'esame e il parere sulle domande di costruzioni ordinarie.

Art.16 - Incompatibilità

Nel caso che la Commissione sia chiamata ad esaminare una domanda di licenza alla quale risulti interessato uno dei commissari (nella qualità di progettista, direttore dei lavori, proprietario o condomino, esecutore delle opere, assistente ai lavori o stretto parente degli stessi), questi è tenuto ad assentarsi dal locale dove si svolge la seduta per tutto il tempo dell'esame e della formulazione del relativo parere.

Qualora l'assenza del commissario provochi l'invalidità della seduta, l'esame della domanda di licenza, che ne ha provocato l'allontanamento, viene rinviata alla riunione successiva.

T i t o l o I V

Norme per l'esecuzione e l'ultimazione dei lavori: licenza d'uso o di abitabilità

Art.17 - Richiesta di punti fissi e inizio dei lavori

Quando l'edificio o le recinzioni sorgono dalle fondazioni in confine con la sede di una strada aperta o da aprirsi o di altro spazio pubblico o quando ancora l'Amministrazione ha imposto un arretramento dagli stessi confini, l'edificante deve chiedere al Sindaco in tempo utile la determinazione dei punti fissi di linea e di livello, ai quali è obbligato ad attenersi senza alcuna sporgenza, neppure di zoccolo. Entro venti giorni dalla presentazione della domanda l'ufficio procede alla consegna di detti punti fissi, compilando il relativo verbale, dove sono pure da indicare il punto e la quota dell'immissione nella fognatura pubblica se esistente o programmata.

Per la consegna dei punti fissi l'edificante deve fornire gli operai e gli attrezzi occorrenti per lo svolgimento delle operazioni a tale scopo indicato dagli incaricati dell'Ufficio tecnico comunale. Inoltre l'edificante deve comunicare per iscritto all'Amministrazione comunale la data di inizio dei lavori.

Art.18 - Controllo sull'esecuzione dei lavori

Tutte le costruzioni sono soggette al controllo dell'autorità comunale durante l'esecuzione dei lavori.

La vigilanza è esercitata dai funzionari comunali. Essi hanno libero accesso al cantiere per il riscontro della rispondenza delle opere eseguite e in esecuzione a quelle autorizzate e per l'accertamento delle opere non autorizzate: nel caso di sospensione dei lavori il proprietario deve darne tempestivo avviso al Sindaco che, udito l'Ufficio tecnico, dispone i provvedimenti necessari per garantire, a carico dell'intestatario della licenza, le misure indispensabili alla pubblica incolumità, all'igiene e al decoro urbani. Dei provvedimenti va comunque data comunicazione scritta all'interessato.

Art.19 - Esecuzione conforme ai progetti approvati

Ogni opera edilizia ha da essere eseguita in modo conforme ai progetti per i quali è stata concessa la licenza e avere i requisiti necessari di solidità, igiene e decoro.

Durante le operazioni di collaudo statico delle strutture dei fabbricati devono essere adottate tutte le cautele che valgano ad allontanare ogni pericolo per le persone; in ogni caso vanno prese precauzioni atte a prevenire le conseguenze di eventuale rovina delle parti soggette alla prova di carico.

Art.20 - Varianti ai progetti approvati

Qualora voglia eseguire varianti alle opere già autorizzate, l'edificante, prima di dare corso ai lavori di modifica, deve ottenere la prescritta autorizzazione. Salve le prerogative del Sindaco delle quali all'art.7 del presente regolamento, incombe inoltre sull'edificante la responsabilità delle varianti eseguito senza la preventiva autorizzazione.

Art.21 - Licenza d'uso e di abitabilità

Nessun edificio civile o industriale, nuovo o modificato, può essere occupato o rioccupato, totalmente o parzialmente, senza l'autorizzazione del Sindaco, come è prescritto dall'art.221 del T.U. delle leggi sanitarie.

Detta autorizzazione può essere rilasciata solamente quando concorrano le condizioni di legge previste per tale rilascio e risulti contemporaneamente ottemperato anche a quanto prescritto dalle disposizioni vigenti per le prevenzioni degli incendi, per la vigilanza sulla esecuzione delle opere in conglomerato cementizio armato, oltrechè soddisfatta ogni cautela derivante da obbiettive condizioni di stabilità del suolo segnalate dal competente Ufficio del Genio Civile.

L'edificante deve comunicare al Sindaco stesso l'ultimazione dei lavori, domandando la visita definitiva per il rilascio della licenza d'uso o di abitabilità: il Sindaco fissa il giorno e l'ora della visita entro i due mesi successivi alla data della domanda e ne dà comunicazione scritta al proprietario che ha il diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

./.

T i t o l o V

Norme di sicurezza per l'esecuzione dei lavori

Art.22 - Obbligo di esecuzione delle opere edilizie secondo le buone regole del costruire

Le opere edilizie devono essere eseguite osservando le buone regole del costruire, segnatamente in rapporto alle prescrizioni sancite agli artt.3 e 4 della legge 25 novembre 1962, n.1684.

Art.23 - Cautele contro i danni e le molestie

Nell'esecuzione di opere debitamente autorizzate il proprietario e/o l'assuntore devono usare tutte le cautele necessarie a rimuovere qualsiasi pericolo di danno alle persone e alle cose, attenuando nei limiti del possibile le molestie ai terzi. Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assiti lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici e privati circostanti: se l'opera di chiusura comporta l'occupazione temporanea dell'area pubblica, al propriario corre preventivamente l'obbligo di chiedere l'autorizzazione del Sindaco mediante domanda, nella quale siano specificate la località, l'estensione e la probabile durata dell'occupazione.

Quando la costruzione è isolata e non direttamente a contatto con la strada, su richiesta degli interessati, il Sindaco può eccezionalmente concedere che non sia provveduto alla chiusura del luogo destinato all'opera. Gli assiti devono essere di aspetto decoroso, di altezze adeguata e con gli angoli verniciati a righe bianche e nere: ogni angolo sporgente deve inoltre essere munito a cura del proprietario di lanterna - luce rossa. Entro il perimetro della zona cantieristica sono inoltre da osservare le particolari disposizioni di sicurezza per il lavoro delle quali al D.P. 7 gennaio 1956, n.164.

Art.24 - Strutture provvisionali protettive

Le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, scale, parapetti, etc.) devono avere requisiti di stabilità e protezione opportuni per garantire l'incolumità delle persone e la integrità delle cose. In particolare devono essere rispettate tutte le norme sancite dai regolamenti per la prevenzione degli infortuni, provvedendo alle successive modifiche che eventualmente fossero stabilite. In caso di inadempienza il Sindaco può imporre le necessarie precauzioni a mente dell'art.153 del T.U. 4.2.1915, numero 148.

Art.25 - Cautele da seguire nelle opere di demolizione

Nelle opere di demolizione, e in caso di distacco di materiali voluminosi o pesanti, devono essere usate le cautele atte a evitare qualsiasi danno a persone e a cose e, in particolare, scuotimenti di terreno con conseguente molestia e danno dei fabbricati vicini.

Sulla via pubblica non possono essere scaricati materiali di demolizione e, dove ciò fosse indispensabile, i materiali stessi devono essere portati a terra entro recipienti o mediante appositi condotti, con corde e mezzi precauzionali riconosciuti idonei.

T i t o l o V I

Occupazione di spazi pubblici - Marciapiedi e servitù di pubblico servizio

Art.26 - Occupazione temporanea di suolo pubblico

L'Amministrazione comunale concede l'occupazione temporanea del suolo pubblico con pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa necessaria ai lavori edili, non contrastante col decoro cittadino, nè dannosa o di ostacolo alla pubblica igiene e al traffico.

Art.27 - Passi carrabili

I proprietari che intendono aprire passi carrabili attraverso i marciapiedi per accedere al proprio immobile, devono richiedere l'autorizzazione e rifondere all'Amministrazione le spese per l'adeguata pavimentazione del tratto di marciapiede attraversato, secondo le prescrizioni fornite caso per caso dall'Amministrazione stessa: la quale può altresì richiedere di distanziare convenientemente i passi stessi dagli incroci e di correggerne ubicazione e caratteri nell'ambito della proprietà e del progetto in ordine alla migliore organizzazione della viabilità.

Art.28 - Manomissione del suolo pubblico

E' vietato manomettere il suolo pubblico senza l'autorizzazione dell'Amministrazione comunale, che indica le norme da osservare nell'esecuzione dei lavori.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al pagamento della tassa di concessione e al deposito per il regolare ripristino del suolo pubblico.

Trascorsi sessanta giorni dall'avvenuto ripristino del medesimo, il deposito cauzionale è restituito per intero purchè il ripristino stesso risulti eseguito a regola d'arte.

Art.29 - Marciapiedi

Lungo tutti gli edifici e i muri di cinta posti in fregio a spazi pubblici comunali, l'Amministrazione comunale provvede a far sistemare i marciapiedi nel modo e nel momento che ritiene più opportuni.

I proprietari sono tenuti a concorrere per i due terzi della spesa alla prima sistemazione e successiva pavimentazione definitiva dei marciapiedi fronteggianti le loro rispettive proprietà. Se il pagamento del contributo non viene effettuato nel termine fissato dall'Amministrazione comunale, prima dell'inizio dei lavori, provvede l'esattore comunale.

Qualora la sistemazione a marciapiede vada oltre i due metri di larghezza l'obbligo di concorso dei proprietari non è estensibile oltre tale limite.

Art.30 - Numeri civici

Il Comune assegna a ogni fabbricato il suo numero civico o fa apporre, a spese dell'interessato,

l'indicatore del numero assegnato. Il proprietario riceve in consegna l'indicatore od è obbligato a conservarlo in modo facilmente visibile nella posizione prescrittagli.

Art.31 - Servitù di pubblico servizio

L'Amministrazione comunale ha diritto, per ragioni di pubblico servizio e senza alcun compenso per i proprietari, di collocare sui muri esterni degli edifici privati e pubblici, nei modi più convenienti, fanali, mensole per condutture elettriche, targhe e tabelloni relativi a indicazioni stradali e per l'orientamento e la disciplina del traffico, che i proprietari non possono nè rimuovere, nè sottrarre alla pubblica vista, dovendo altresì provvedere al ripristino qualora siano distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.

PARTE SECONDA

DISCIPLINA URBANISTICA

Art.32 - Azzonamento e gestione urbanistica

Tutto il territorio comunale è, per destinazioni di uso del suolo, indici volumetrici, vincoli dimensionali e allineamenti, disciplinato dal Piano Regolatore Generale della Città di Chieti e, in particolare, delle "norme tecniche di attuazione" del medesimo, sia sotto il profilo specifico, sia in ordine agli aspetti attinenti la gestione del Piano Regolatore Generale.

PARTE TERZA

NORME TECNICO - EDILIZIE

Titolo I

Caratteristiche dimensionali degli edifici

Art.33 - Altezza degli edifici; casi particolari

L'altezza degli edifici sugli spazi pubblici non deve superare la larghezza di questi ultimi.

Nel caso di edifici eretti all'angolo di due spazi pubblici (vie, piazze, etc.), di larghezza diversa, oppure prospettanti due tratti dello stesso spazio contigui e di diversa larghezza, qualora la fronte prospiciente lo spazio più largo abbia l'estensione di almeno metrilineari sette e non ostando motivi di igiene, di estetica e di decoro, che debbono essere dalla Commissione edilizia specificati, si ammette che l'edificio possa avere un'altezza pari all'altezza sulla fronte, o tratto di fronte prospiciente lo spazio più largo, anche nella fronte, o tratto di fronte, prospiciente lo spazio più stretto per una estensione di non oltre tredici metrilineari.

Art.34 - Altezza delle costruzioni in arretramento dal filo stradale

Chi intenda costruire in arretrato dal filo stradale, o comunque da quello stabilito, può computare al fine della determinazione dell'altezza degli edifici la larghezza dello spazio antistante (per es. la somma della larghezza della strada e dell'arretramento proposto) senza tenere conto dell'eventuale arretramento di edifici sul lato opposto dello spazio considerato.

La luce del fronte arretrato non può essere inferiore ai metrilineari quindici e la Commissione edilizia provvede a indicare, quando occorra, le misure opportune affinchè non restino visibili fronti spogli nudi; la Commissione stessa ha facoltà di esprimere, a suo insindacabile giudizio, parere contrario a qualsiasi proposta di arretramento.

Art.35 - Cortili e cavedi: verifica della loro regolarità

La superficie di spazi interni e cortili sui quali prospettino aperture essenziali per la regolarità dei vani abitabili e che interessino costruzioni di edifici nuovi, ovvero aggiunte, modifiche, demolizioni di edifici esistenti, deve essere proporzionale alla superficie delle pareti che li recingono, secondo i criteri di seguito indicati.

La superficie del cortile non può risultare inferiore alla quarta parte della superficie totale delle pareti che lo cingono.

L'altezza delle pareti è misurata a partire dal piano del pavimento del locale di abitazione più basso, non semi-sotterraneo, prospettante sul cortile stesso fino alla più alta delle seguenti quote scelta dalla Commissione edilizia: intradosso dell'ultimo solaio, limite superiore del canale di gronda, linea terminale dell'attico e del parapetto del tetto piano.

Nella misurazione, tanto della superficie del cortile, quanto della superficie delle pareti, sono escluse rientranze che abbiano il lato aperto inferiore a metrilineari due e profondità non maggiore del detto lato aperto, perchè le pareti delle rientranze stesse non formino reciprocamente angoli acuti.

Agli effetti dei sopra indicati criteri, i lati confinanti con altre proprietà, sia se lungo questi non esistano fabbricati di terzi, sia quando ve ne siano sono sempre considerati dell'altezza massima consentita nella zona fino a metrilineari diciotto, salvo computarne la effettiva minore entità, solamente laddove sussista fra i confinanti convenzione di servitù perpetua altius non tollendi legalmente trascritta.

L'area dei cortili può quindi essere di ragione esclusiva dell'edificante, come appartenere a diverse proprietà finitime. In questo caso i cortili confinanti sono considerati come un unico spazio, purchè ciò risulti da convenzione di servitù perpetua da stipularsi tra i rispettivi confinanti a proprie spese per atto pubblico da trascriversi, con l'intervento dell'Amministrazione comunale, che spedirà gratuitamente copia legale dell'atto stesso con la prova dell'avvenuta trascrizione.

In tal caso i divisori fra proprietà, quando siano a giorno e non eccedano l'altezza di metri... lineari due e cinquanta misurata nel modo stabilito per il calcolo delle superfici delle pareti, sono considerati come non esistenti ai fini della verifica dei cortili stessi.

Per i cortili di forma irregolare e oblunga (lunghezza media maggiore di due volte la larghezza media), l'area dei medesimi deve essere disaggregata in corti virtuali, da verificare singolarmente tenendo conto dell'altezza delle linee (ostrate) di disaggregazione.

L'area dei cortili si intende netta da quella delle proiezioni di balconi, ballatoi e aggetti di ogni genere, soltanto quando quest'ultima sia superiore a un ventesimo dell'area globalmente considerata.

L'area dei cavedi, sui quali sono apribili superfici aeroilluminanti essenziali per le sole stanze da bagno, non può essere mai inferiore ai metriquadrati nove e il lato minimo di metrilineari tre fino a un'altezza delle pareti prospicienti di metrilineari quattro: oltre questa quota l'area dei cavedi aumenta di metriquadrati uno ogni metrilineari sei di maggiore altezza o secondo rapporti conseguenziali.

Mentre i cavedi devono essere interamente pavimentati, nei cortili sono ammessi sistemazioni a orto e giardino, purchè le rimanenti superfici, nonchè una fascia della larghezza di almeno un metro intorno ai fabbricati, siano convenientemente pavimentate, assicurando, comunque, lo smaltimento delle acque.

Le superfici scoperte non possono in ogni caso essere utilizzate per depositi, nè per alcuna costruzione in soprassuolo o sottosuolo, fatta eccezione per i locali della centrale termica e dei serbatoi, le autorimesse e i relativi accessi. Detti locali devono peraltro essere ricavati al di sotto delle quote naturali del terreno o nei termini previsti all'art.7 delle Norme Tecniche di Attuazione, e limitati a una superficie complessiva che non superi la metà della superficie scoperta.

Le relative copertura, quando non siano destinate a viale o passaggio, sono da sistemare a giardino pensile, assicurando uno spessore di centimetri cinquanta allo strato di terra interposta. La suddetta sistemazione in sottosuolo non è consentita quando richieda l'abbattimento di alberi d'alto fusto.

Art.36 - Disposizioni per i cortili esistenti e per le costruzioni negli stessi: verifica del cortile contenente autorimesse private.

E' vietata qualsiasi opera edilizia per effetto della quale vengano a mancare le caratteristiche regolamentari o, comunque, a peggiorare le condizioni del cortile preesistente.

Nelle aree destinate a cortili e pienamente conformi al presente regolamento (anche se in comunione) è ammesso trascurare nel calcolo di verifica le autorimesse private, quando abbiano:

36.1 una superficie complessiva uguale o inferiore alla metà di quella del cortile come previsto all'articolo 37;

36.2 una copertura piana con estradosso a quota non inferiore a metrilineari due e trenta dal piano utile medio del cortile purchè essa rimanga al di sotto del livello dei davanzali prospettanti il cortile stesso di centimetri cinquanta;

36.3 una superficie per ogni vano (che non potrà ospitare più di due vetture, qualunque ne sia la capienza) non inferiore ai metriquadrati tredici e settantacinque e uno spazio di manovra che, a portone aperto, lasci a disposizione della manovra stessa una profondità di almeno metrilineari sei;

36.4 una pavimentazione, estesa a tutta la superficie di manovra, robusta e antisdrucciolevole;

36.5 una condotta di scarico verso idonea vasca di disoleazione.

In caso di adeguamento di immobili all'azzonamento vigente può essere tollerata un'estensione delle autorimesse fino a coprire i due terzi dell'area effettiva del cortile.

Art.37 - Sporti, aggetti, balconi, scale

Tutte le sporgenze dovute a soglie, davanzali, decorazioni, infissi e simili non sono ammesse fino a metrilineari uno e novanta rispettivamente dal piano di marciapiede e, qualora manchi quest'ultimo, dal piano della strada; esse sporgenze non possono tuttavia superare le seguenti dimensioni rispetto alla verticale innalzata sul filo stradale a partire dalle altezze superiori:

37.1 dalla quota del primo davanzale (ml.1,90) alla quota dell'intradosso della seconda soletta fuori terra, centimetri venti;

37.2 oltre l'intradosso di tale soletta metrilineari uno e venti.

Le aperture prospettanti spazi pubblici devono essere altresì munite di serramenti che non ruotino verso l'esterno: nel caso che ciò sia prescritto da norme di sicurezza devono essere adottate soluzioni che ne eliminino la proiezione sugli spazi stessi. Fanno eccezione gelosie o persiane, purchè la loro volta non abbia un raggio superiore ai centimetri cinquanta.

I corpi in sporgenza, i balconi chiusi e quelli aperti verso strada, ma chiusi con fronte laterale oltre il parapetto e anche su un solo fianco verso il confine, sono vietati verso gli spazi pubblici con larghezza inferiore ai metrilineari otto. Sono permessi invece su entrambi i lati di spazi aventi larghezze superiori ai metrilineari otto, purchè siano compresi fra il pavimento del secondo piano fuori terra e la gronda e abbiano una distanza dai confini di proprietà non inferiore ai metrilineari uno e cinquanta.

I balconi, le pensiline, le verande sporgenti etc. sono soggetti alla tassa comunale per occupazione di suolo pubblico, salva la facoltà del proprietario di affrancare, in una sola volta, il pagamento secondo i criteri di capitalizzazione previsti dalla legislazione vigente: la misurazione s'intende eseguita in orizzontale, computando anche le ripetizioni ai singoli piani.

Quanto alle scale, devono avere larghezza utile non inferiore a metrilineari uno e non servire più di metriquadrati trecentocinquanta di superficie coperta, salva ogni altra prescrizione dettata dai Vigili del Fuoco.

T i t o l o I I

Caratteristiche tecniche degli edifici

Art.38 - Salubrità del terreno e dell'ambiente: provvedimenti per terreni umidi e instabili, nonchè per le demolizioni.

I nuovi edifici non possono essere costruiti su terreni già adibiti a deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto inquinarli, se non dopo aver completamente rimosso il sottosuolo corrispondente: nè possono essere avviate opere di demolizione (per qualsiasi motivo e particolarmente per ricostruzioni) senza avere provveduto a disinfestazioni che impediscano eventuali sopravvivenza ed emigrazione di animali nocivi nell'ambiente circostante.

Il terreno, sul quale s'intende costruire un edificio, quando sia umido o esposto all'invasione di acque sotterranee o superficiali, deve essere convenientemente drenato.

In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità salga [illegible] le fondazioni ai muri soprastanti.

Su terreni di antica cava, di riporto o, comunque, con scarsa portanza, devono essere adottate tutte le misure (fondazioni più profonde e continue, palificazioni, platee, etc.) atte ad assicurare pienamente la stabilità e la consistenza delle opere.

Per terreni, infine, in pregio ai corsi d'acqua, occorrono particolari e rigorose prescrizioni: in

opportuna distanza di edificazione è da concordare, caso per caso, con l'autorità comunale qualora non sussistano indicazioni delle fascie di rispetto.

Art.39 - Acquai e scarichi d'acqua

Ogni fabbricato destinato ad abitazione deve avere, in ubicazione opportuna che non sia la latrina o l'anti-latrina, un acquaio per ogni alloggio, anche se questo è costituito da un solo vano.

Gli acquai e ogni altro apparecchio per l'evacuazione delle acque devono avere lo scarico provvisto di chiusura idraulica permanente, con un battente di acqua non inferiore a centimetri tre. Le condutture di scarico s'intendono di materiale impermeabile e intaccabile dalle materie di rifiuto, con giunti ermetici e ispezioni opportunamente ubicate. Per ogni scarico verticale è obbligatorio un torrino di ventilazione in contatto con l'aria aperta a una quota superiore di almeno cinquanta centimetri al punto più alto della copertura (volumi tecnici esclusi): il torrino deve pure essere distanziato convenientemente da aperture aeroilluminanti.

Art.40 - Acqua potabile - Servizio comunale

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile, distribuibile in modo proporzionale al numero dei locali abitati, in modo da garantire il regolare rifornimento di ogni alloggio: l'acqua deve pervenire dall'acquedotto comunale. Eccezionalmente può essere consentita una rete di fabbricato servito da proprio pozzo trivellato; qualora il proprietario provveda alla formazione di tale pozzo, con impianto di sollevamento a motore o altro, l'acqua prodotta deve risultare potabile in base all'analisi dei laboratori d'igiene competenti e resta sotto il controllo dell'Ufficio sanitario comunale.

Ogni proprietario è tenuto ad inoltrare domanda al servizio comunale di acqua potabile per ottenere l'attacco relativo o richiesta di autorizzazione per il pozzo trivellato: in quest'ultimo caso le modalità della domanda sono quelle previste all'art.9 del presente regolamento.

Art.41 - Cappe, camini, fornelli, immondezzai, etc.

I prodotto gassosi della combustione e i vapori devono essere eliminati dei locali mediante cappe o relative canne o altri mezzi di riconosciuta efficacia, a giudizio dell'Amministrazione comunale. Nelle case di nuova costruzione (e a parere del Sindaco anche in case preesistenti) le cappe e i fornelli a gas o ad altro combustibile devono avere canne impermeabili a superficie liscia, inattaccabile chimicamente.

In particolare le canne fumarie delle centrali termiche devono fuoriuscire di almeno metrilineari uno al di sopra del punto più alto della costruzione e a una distanza non inferiore a metrilineari dieci da qualsiasi apertura a quota uguale o superiore: l'Amministrazione comunale ha, altresì, facoltà di prescrivere tipi di impianti e di combustibile per ridurre il fenomeno dell'inquinamento atmosferico.

Canne di caduta circolari o senza spigoli (e con torrino di ventilazione sopra il tetto conforme alle norme previste all'art.39) sono richieste per il convogliamento dei rifiuti negli immondezzai, in rapporto di una ogni venticinque vani utili: l'immondezzaio deve avere lati di dimensioni non inferiori a metrilineari uno e cinquanta, accuratamente raccordati, non distare più di metrilineari quaranta da un punto di agevole sosta sullo spazio pubblico di un automezzo pesante e, qualora sia situato a una quota differente dallo spazio medesimo, essere collegato a esso attraverso rampa di contenuta pendenza (al massimo il dodici per cento). Nella mezzeria di questa (qualora la pendenza superi il sei per cento) è d'obbligo ricavare una gradinata di larghezza pari al passo interno del carrello per il trasporto dei recipienti in dotazione al servizio della nettezza urbana.

Art.42 - Convogliamento delle acque luride

La rete interna di fognatura dei fabbricati deve essere eseguita secondo le buone regole del costruire. Alla base delle colonne verticali di scarico sono da collocare sifoni ispezionabili: in caso di esalazioni, macchie d'umido o altro che facciano sospettare perdite o comunque condizioni antigieniche e anormali, il proprietario è tenuto a richiedere i sopralluoghi del tecnico e dell'Ufficio sanitario comunali, fornendo loro la mano d'opera necessaria per i sondaggi e assoggettandosi alle riparazioni indispensabili.

L'attacco alla rete di fognatura comunale, o lo scarico in altri disperditori, è regolato dalle norme in vigore al momento del rilascio della licenza edilizia. In particolare nel caso di assenza della fognatura comunale, non sono consentiti pozzi neri o impianti di fogne perdenti; sono peraltro ammessi sistemi di convogliamento e depurazione approvati dall'Ufficio sanitario.

Art.43 - Ascensori e montacarichi

L'impianto di ascensori, di congruo numero e capacità in relazione all'altezza dell'edificio e al numero di alloggi o locali serviti, di montacarichi, montavivande o attrezzature similari deve essere attuato a regola d'arte e con particolari accorgimenti tecnici atti a impedire la trasmissione dei rumori e delle vibrazioni.

Valgono inoltre le norme di legge in argomento di sicurezza di tali impianti.

Art.44 - Canne da fumo: depuratori

Le canne fumarie, anche nelle case esistenti, devono essere completamente impermeabili al gas di combustione e di sezione proporzionale alla capacità del focolare.

Nel caso di impianti di riscaldamento centrale in edifici a più alloggi è obbligatorio applicare alla canna fumaria un depuratore di tipo fornito di autorizzazione ministeriale, salvi altri accorgimenti e mezzi, stabiliti dalla legge contro l'inquinamento dell'aria.

I camini industriali devono di [illegible] della proprietà sulla quale sorgono verso tutte le proprietà vicine almeno della metà della loro altezza e di altrettanto da qualsiasi pubblica via. Si intendono inoltre muniti di parafulmini.

I gas di scarico dei motori a scoppio vanno inoltre immessi nell'atmosfera a mezzo di apparati tali, che si innalzino verticalmente oltre il culmine dei tetti dei fabbricati compresi in un raggio di metri lineari venticinque di almeno metrilineari quattro.

./.

Art.45 - Protezione dell'umidità: camere d'aria

Le murature esterne dei fabbricati devono dare sufficiente garanzia per l'isolamento dell'umidità e di coibenza termica. Salvo il caso di procedimenti costruttivi di tipo industriale, debitamente autorizzati, sono escluse tutte le murature esterne di spessore inferiore ai centimetri trentacinque.

Qualsiasi muratura esterna, portante o no, di chiusura a tamponamento o di confine dell'edificio deve avere lo stesso spessore minimo, sia pure con camera d'aria intermedia.

Lo spessore finito è il solo elemento determinante ai fini del controllo e viene misurato da parametro esterno finito a parametro interno finito: non sono ammesse equivalenze tecnico-acustiche o altro, se non in presenza di soluzioni speciali alle quali si fa cenno nel precedente comma.

I muri divisori sono considerati comuni solamente quando siano stati effettivamente resi tali con atto pubblico.

I muri interni, tavolati o portanti, devono essere costituiti da materiali idonei ad assicurare l'isolamento acustico fra i singoli alloggi, fornendo in generale sufficienti garanzie di stabilità e di protezione dall'umidità.

Non sono ammessi tavolati interni in laterizio di spessore inferiore ai centimetri dodici in divisorio tra cucina, cabina di cottura, bagni e lavabi e altri ambienti abitabili, tra spazi privati di diversa proprietà o locazione e fra tutti questi e gli spazi comuni dell'edificio.

T i t o l o I I I

Caratteristiche degli ambienti abitabili e interni in generale

Art.46 - Superficie ed altezza dei locali: soppalchi

Non possono essere costruiti locali di abitazione, ossia per dimora abituale di persone, che non abbiano una superficie in pianta netta di almeno metriquadrati otto e settantacinque e una larghezza minime di metrilineari due.

E' consentita tuttavia la costruzione di cabine di cottura di superficie inferiore ai metriquadrati quattro, purchè le dimensioni dello spazio libero fra le attrezzature fisse non siano in alcun modo, in lunghezza come in larghezza, superiori a metrilineari uno e ottanta. Le cabine di cottura possono essere areate e illuminate don finestre di almeno mezzo metroquadrato di superficie, aprentesi verso spazi regolamentari (spazi pubblici e cortili); oppure soltanto con adeguata canna di ventilazione meccanica, purchè in grado di assicurare otto ricambi d'aria per ora, alla condizione che la cabina stessa comunichi direttamente con locali abitabili le cui caratteristiche di aero-illuminanti sono appresso precisate e non sia distante, con la parete più interna, dalla finestra di questi di oltre il doppio dell'altezza del vano, aumentato dello spessore dell'attrezzatura valutato in sessanta centimetri.

L'eventuale porta di separazione del locale abitabile deve essere munita di un sopraluce apribile, l'area del quale non può risultare inferiore a metriquadrati uno, purchè lo stesso locale antistante fruisca di un'apertura aeroilluminante superiore di almeno il dieci per cento del minimo stabilito per la sua abitabilità all'art.47 del presente regolamento.

Nelle nuove costruzioni l'altezza interna dei locali è conteggiata dal pavimento finito, e non deve essere inferiore ai metrilineari due e novanta (per le volte non è ammessa un'altezza media inferiore). Per il piano terreno la distanza dell'intradosso della soletta più alta dal punto di livello sottostante deve essere di metrilineari tre e sessantacinque o tre e settanta a seconda dell'altezza del gradino di ingresso (da dieci a quindici centimetri). Per il piano rialzato la stessa distanza scende a metrilineari due e novanta con una quota di estradosso della sua soletta di novanta centimetri rispetto al livello stradale.

In caso di porticati ampiamente passanti e privi di vani destinati anche a residenza discontinua, la distanza dell'intradosso della prima soletta dallo stesso livello può scendere a metri lineari due e venticinque. Negli edifici forniti di impianto di condizionamento dell'aria è ammessa un'altezza dei vani di metrilineari due e settantacinque rispetto a una controsoffittatura mobile, in materiale leggero, che consenta il passaggio (tra essa e la soletta soprastante) della rete di condizionamento.

Per i locali di sottotetto è consentite infine l'altezza interna, per almeno metà del soffitto, di metrilineari due e novanta: la loro utilizzazione è tuttavia subordinata a un isolamento delle coperture tale da assicurare a essi una temperatura uguale dei piani sottostanti.

Nei locali di abitazione, nei depositi e magazzini anche di case già esistenti, gli impalcati a mezz'aria sono accettati soltanto quando siano riscontrabili le seguenti condizioni:

46.1 un'altezza minima dei locali superiori di metrilineari tre e novanta al netto;

46.2 una superficie libera a tutta altezza pari almeno alla metà della superficie del locale;

46.3 un residuo libero a tutta altezza per un volume di almeno metricubi quaranta.

Art.47 - Areazione e illuminazione degli ambienti interni

Tutti i locali, a qualsiasi tipo di fabbricato appartengano, devono avere almeno una finestra; ogni portanamente collocata, essa deve altresì affacciarsi direttamente verso spazi pubblici o strade private o cortili, in posizione tale da non creare coni di ombre e di ristagno dell'aria all'interno del vano.

Si ammette l'assenza di finestre solamente nei corridoi e nei piccoli vani di disimpegno, purchè la loro larghezza non sia superiore ai metrilineari uno e ottanta o alla superficie di metriquadrati otto e settantacinque.

Per i corridoi di uso comune che diano accesso a più appartamenti o a scale, è richiesta una conformazione planimetrica tale da evitare sviluppi notevoli, ristrettezze di passaggio e andamenti irregolari.

La superficie netta di illuminazione e di areazione delle finestre (pari alla parte apribile del serramento, ivi compresa la superficie del telaio dell'elemento mobile) deve raggiungere almeno un quinto della superficie del locale nel pianterreno e un ottavo per i locali ai piani superiori.

Anche le scale devono essere areoilluminate con aperture complessivamente non inferiori a un ottavo della proiezione orizzontale dei vani che le comprendono per ogni posto abitabile servito.

Ad ogni alloggio va assicurato ricambio d'aria diretto, trasversale e, in casi particolari, forzato.

L'areazione forzata dei bagni, docce e latrine (che devono sempre essere forniti oltre che del vaso igienico almeno di un lavamano) va regolata sulla media di un ricambio di otto volte per ora; l'impianto deve essere tuttavia in grado di fornire prestazioni del trenta per cento superiori nei momenti di punta e, automaticamente e per comando, nei periodi di uso. Nei locali pubblici muniti, infine, di impianto per il condizionamento dell'aria, questa deve essere filtrata dall'esterno nella misura di metricubi /

ora venticinque per persona a una temperatura da 18 °C a 27 °C, con un tasso di umidità relativa dal 50% al 60% nell'arco dei valori minimi invernali ai valori massimi estivi. E', comunque, d'obbligo l'installazione di apparecchi registratori, scriventi temperature e umidità: la velocità dell'aria non deve inoltre essere molesta.

Al fine della conformità dei progetti presentati è prescritta l'indicazione nella pianta del fabbricato per ogni locale de:

47.1 l'area delle aperture nette e i singoli fattori del prodotto (per esempio: metrilineari uno e ottanta per metrilineari uno, uguale metriquadrati uno e ottanta);
47.2 l'area netta del locale, come sopra;
47.3 la relazione tra le due aree precedenti in modo da verificare la rispondenza alle norme del presente articolo.

Le cifre saranno vergate chiaramente entro l'area di ciascun locale o raggruppate in tabella a lato (tabella dei rapporti di aeroilluminazione) con riferimento numerico e letterale a ogni vano abitabile compreso nella pianta.

Art.48 - Vani terreni e rialzati, seminterrati, sotterranei, cantine - Vespai

I locali al piano terreno possono essere destinati a residenza diurna (per esempio negozi, uffici, etc.) purchè muniti di vespaio aereato, di spessore non minore a centimetri quaranta: oppure, qualora il piano sia rialzato (come nei fabbricati cantinati), con la sporgenza dal terreno precisata all'art.46 del presente regolamento. In tale caso possono essere adibiti anche all'abitazione, ovvero alla residenza permanente.

Non può essere assegnato al solo permettamento alcun locale che, in tutto o in parte della sua altezza, sia sotterraneo rispetto alla quota del punto di livello relativo allo spazio aperto (pubblico o privato che sia) sul quale prospettano le aperture considerate nella tabella dei rapporti di aeroilluminazione.

L'uso di sotterranei per esercizio di caffè, birrerie, osterie, cucine, forni per commestibili; locali di servizio, laboratori, uffici, magazzini di vendita e simili, è subordinato alle seguenti condizioni:

48.1 il piano di calpestio del seminterrato a una quota superiore di almeno un metro al livello massimo delle acque del sottosuolo;
48.2 lo scarico delle acque convenientemente assicurato in modo che non si verifichino rigurgiti;
48.3 l'altezza minima netta di metrilineari tre e venti con sporgenza minima netta di metrilineari uno e sessanta sul piano spiccato del marciapiede o della soglia d'ingresso, dove quello non esista; salvo nel caso di condizionamento allorchè nell'altezza del vano è ammessa una riduzione di centimetri trenta, eventualmente utilizzabile per le canalizzazioni relative;
48.4 il pavimento impermeabile con buon sottofondo; anche i muri devono essere protetti efficacemente contro l'umidità del suolo;
48.5 la superficie netta aeroilluminante pari a un quinto della superficie netta del locale con finestre aprentisi e non meno di centimetri venticinque del piano spiccato del marciapiede (o della soglia d'ingresso su strada, dove quello non esista).

Detti locali non possono essere adibiti a residenza permanente.

I locali interrati e seminterrati di uso pubblico e, comunque, adibiti a residenza discontinua di persone sono parte integrante del volume edilizio, ai fini del conteggio delle densità, qualunque sia la loro quota rispetto al punto di livello.

Le rampe di accesso carrabili a locali seminterrati o sotterranei e alle cantine non potranno avere: andamenti irregolari, larghezza inferiore ai metrilineari due e cinquanta, pendenza superiore al diciotto per cento, pavimentazione inadatta a una buona aderenza dei mezzi in transito.

Per i locali degli immobili già esistenti, che non presentino caratteristiche di rispondenza alle norme sopra riportate, il Sindaco, sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario e dell'Ufficio tecnico comunale, può dichiararne l'inabitabilità o ingiungere le opportune riforme.

Art.49 - Latrine, bagni, docce

Ogni alloggio, anche se costituito da un solo locale, deve essere provvisto di bagno o doccia, opportunamente collocati.

Per i locali destinati a negozio, il numero delle latrine è calcolato in ragione di una latrina ogni tre aperture normali di negozio (occhio di bottega). Non sono ammessi negozi privi di latrine, qualunque sia il numero delle aperture. Ogni latrina s'intende fornita di lavamano e vaso igienico e non è tollerata la comunicazione diretta con spazi di vendita o deposito delle merci, neppure attraverso doppia porta.

Nei fabbricati già esistenti è facoltà del Sindaco di ingiungere le opportune riforme, quando non si disponga di almeno una latrina ogni quattro alloggi e ogni otto locali.

I dormitori per più persone, i convitti, gli educandati, gli alberghi e simili, devono avere almeno due latrine e due docce ogni dieci utenti, separate per uomini e donne: intendendosi questa norma come minimo e restando impregiudicate le più vincolative disposizioni di leggi e regolamenti speciali vigenti.

Gli ambienti di latrina devono inoltre avere una superficie di almeno metriquadrati uno e ottanta con larghezza minima di centimetri novanta.

Il pavimento e il rivestimento delle pareti, e queste ultime fino all'altezza di metrilineari uno e sessanta, devono essere in materiale impermeabile, liscio alla superficie e di facile lavatura.

Le pareti di separazione dagli altri locali non devono avere uno spessore inferiore ai centimetri dodici.

Le latrine ricevono aria e luce direttamente dall'esterno a mezzo di finestre o lucernai della superficie minima di mezzo metroquadrato e s'intendono munite di vasi igienici a chiusura idraulica permanente adatta.

E' ammessa l'aerazione forzata di latrine e stanze da bagno:

49.1 quando subentrino particolari prescrizioni di zona o di piano particolareggiato;
49.2 dappertutto per i vani igienici concessi al primo rispetto a ogni alloggio, ufficio, negozio, etc.

T i t o l o IV

Costruzioni di speciale destinazione: caratteristiche dell'edilizia industriale, rurale e speciale

Art.50 - Norme edilizie e igieniche per gli edifici industriali

Le costruzioni industriali devono essere uniformate, oltre che alle disposizioni generali con-

nute nel presente regolamento, alle prescrizioni di legge e ai regolamenti di igiene e del lavoro.

Non può essere pertanto accettata l'occupazione a uso industriale di locali che non rispondano alle norme dei provvedimenti legislativi e regolamentari sull'igiene del lavoro sopra rammentati, salvo che esigenze, riconosciute eccezionalmente dalle autorità competenti e dall'autorità comunale, consentano la deroga all'osservanza delle norme suindicate e fatte salve le disposizioni relative a locali di uso speciale, che escludono la permanenza di persone.

Tutti i fabbricati industriali devono essere provvisti di acqua potabile abbondante e di fognatura, nonchè di un idoneo impianto per la innocuizzazione degli scarichi di rifiuto. I locali nei quali le lavorazioni producono polveri ed esalazioni, devono avere un volume di almeno quindici metricubi per ciascun addetto ed efficiente ventilazione artificiale. La dispersione nell'atmosfera deve essere effettuata a notevole altezza sulla quota massima del fabbricato, eventualmente frazionata e in termini in ogni caso preventivamente assentiti dall'autorità comunale e dai Vigili del Fuoco.

Per le lavorazioni regolamentate in sede legislativa valgono restrittivamente le norme vigenti in materia.

Art.51 - Edilizia cimiteriale

Ogni progetto di nuova costruzione (tomba, cappella, iscrizione) deve essere presentato per l'approvazione secondo le norme dell'art.1 del presente regolamento.

Per i progetti di cui occorra l'autorizzazione di più enti, secondo quanto dettato da leggi e regolamenti particolari e qualora non sia in dette norme esplicitamente stabilita la procedura di approvazione, il Comune sarà l'ultimo organo al quale verranno sottoposti i progetti stessi, che dovranno quindi recare il visto e l'approvazione degli enti che li hanno precedentemente esaminati per l'inoltro alla Commissione edilizia.

Art.52 - Fabbricati rurali e annessi

Sono considerati edifici rurali gli immobili adibiti all'abitazione degli addetti all'agricoltura e dei proprietari dei fondi, al ricovero e all'allevamento del bestiame e degli animali da cortile e, comunque, inerenti la conduzione dei terreni agricoli.

Il terreno destinato a costruzioni rurali deve essere asciutto e, dove sia necessario, convenientemente drenato, in modo che il pavimento dei locali di abitazione, delle stalle e dei luoghi di deposito si trovi almeno ad un metro sopra il livello massimo della prima falda acquifera.

L'Amministrazione comunale può comunque imporre ulteriori provvedimenti, atti a impedire l'eventuale diffondersi dell'umidità.

I cortili e le aie, gli orti e i giardini anche esistenti, annessi alle case rurali, devono essere provvisti di scolo in modo da evitare l'impaludamento in prossimità delle case; per lo stesso scopo si deve provvedere allo scarico delle acque meteoriche.

I fabbricati destinati ad abitazioni devono inoltre essere adibiti unicamente a tale uso e isolati.

La minima unità di abitazione non può avere meno di tre stanze, esclusi i servizi, una soffitta o altro locale idoneo per il deposito dei prodotti agricoli.

Per tutte le altre prescrizioni riguardanti i locali adibiti ad abitazione valgono le norme del presente regolamento.

Le case rurali esistenti non possono essere sprovviste di latrina per ogni unità abitativa e di un numero sufficiente di acquai. Le case di nuova costruzione devono avere una latrina con acqua corrente, un acquaio e una doccia (o vasca da bagno) per ciascun alloggio. Le latrine s'intendono illuminate con finestra, la superficie della quale non può essere inferiore al mezzo metroquadrato.

Lo scarico delle acque domestiche, anche nelle case esistenti, deve essere fatto con tubazione impermeabile in modo da evitare esalazioni e infiltrazioni.

Per tutte le modalità di esecuzione e di tenuta degli impianti idrico-sanitari, è fatto riferimento agli articoli relativi del presente regolamento: le latrine anche esistenti vanno munite di una canna di scarico immettente nella fognatura.

Laddove manchi un'idonea canalizzazione della fognatura stessa, le acque nere usate sono da smaltire con sistema autorizzato dalle autorità competenti.

Le scuderie, le stalle, gli ovili, i porcili, i pollai, le conigliere, anche esistenti, devono essere a distanza non minore di metrilineari venti dai locali di abitazione. Le scuderie e le stalle non possono avere un'altezza, dal pavimento al soffitto, minore di metrilineari tre e s'intendono sufficientemente illuminate e areate anche a mezzo di camini di ventilazione muniti di reticella e telaio per impedire la entrata delle mosche.

Il pavimento delle stalle in genere deve essere impermeabile e di materiale facilmente lavabile e provvisto degli scoli necessari che immettano in pozzetti impermeabili muniti di sifone.

Le pareti vanno rivestite per l'altezza minima di metrilineari uno e ottanta in materiale lavabile e il soffitto deve essere costruito in modo da poter essere facilmente pulito.

Ogni stalla va provvista di opportuni abbeveratoi, preferibilmente del tipo a vaschetta (o con vaschette multiple separate); la fornitura di acqua potabile a ciascuna vaschetta avviene mediante tubazioni installate secondo le prescrizioni del presente regolamento.

Tutte le stalle per bovini ed equini devono essere dotate, qualora già non lo siano, di una concimaia atta a evitare spargimento di liquame.

La concimaia nel fondo e nelle pareti va impermeabilizzata e non può essere collocata a meno di metri lineari trenta dalle case di abitazione e da eventuali pozzi di acqua potabile.

Essa deve inoltre essere dotata di idoneo vano per la raccolta del colaticcio e avere chiusura stagna con sportelli in ferro efficienti.

I cumuli di letame sono tollerati soltanto in aperta campagna ad almeno metrilineari cento da insediamenti di qualunque tipo.

All'Ufficiale Sanitario comunale e all'Ufficio tecnico comunale è demandato l'accertamento, mediante ispezioni, dell'osservanza circa le presenti prescrizioni negli edifici rurali.

Il verbale delle ispezioni viene trasmesso al Sindaco e in copia al Prefetto, affinchè le autorità stesse provvedano ai sensi dell'art.109 del regolamento 19.6.1906, n.406. Tale ispezione è ripetuta periodicamente e, almeno, una volta ogni triennio.

./.

P A R T E Q U A R T A

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

T i t o l o I

S a n z i o n i

Art.53 - Criteri di sanzione

Circa la violazione delle prescrizioni del presente regolamento, fatte salve le pene sancite da altre leggi e regolamenti, si procede a termini della legge 17 agosto 1942, n.1150 e successive modificazioni.

Qualora la violazione stessa sia relativa all'occupazione di suolo pubblico o all'esecuzione di lavori per i quali è richiesta autorizzazione, il contravventore deve desistere dall'occupazione e dagli atti illeciti, ritirando oggetti e materiali o demolendo opere già eseguite e assicurare comunque il ripristino dello stato precedente la violazione, rimanendo responsabile dei danni che non è in grado di eliminare.

In ogni caso il Sindaco può provvedere alla decadenza delle autorizzazioni, nonchè deferire i tecnici responsabili ai loro Ordini professionali.

T i t o l o I I

D i s p o s i z i o n i t r a n s i t o r i e

Art.54 - D e r o g h e

Il Sindaco non ha alcun potere di deroga che non sia subordinato, a mente dell'art.3 della legge 21 dicembre 1955, n.1357 al preventivo nulla-osta dell'autorità statale.

L'esercizio dei poteri di deroga è, pertanto, limitato a edifici e impianti pubblici o di pubblico interesse (nei termini indicati dall'art.16 della legge n.765, nonchè chiariti dalla Circolare LL. PP. in ordine al capo IV, pgf.12) e implica che l'autorizzazione sia preceduta dalla deliberazione del Consiglio comunale. In ogni caso non sono comunque derogabili le norme relative ai rapporti di densità.

2940
2910
2620
2300
1980
1660
1340
1020
700
380
2750
2720
2400
2080
1760
1440
1120
800
480
Senza scala

TABELLA DEI TIPI EDILIZI

	D_t mc/ha.	D_f mc/mq.	H ml.	S_{ma} mq.	S_M mq.	Ri ml.	R_c %	D_s ml.	p ? mq.	
Zona destinata all'agricoltura, al rimboschimento e a particolari servizi e impianti	1000	-	8,00	-	-	I	-	*	**	
Zone destinate al verde privato	-	0,1Δ	8,00□	-	-	2 II	10	A	**	
Zone residenziali intensive di risanamento e ristrutturazione	-	massimo 5 ⓒ	massimo 18,00	-	2000▣	*	50	PP	**	
Zone residenziali intensive di completamento	-	4	da 16,00 a 20,30	-	⊛	II	33	-	**	
Zone residenziali semintensive di completamento	-	2,5	da 16,00 a 20,80	-	5000▣	II	33	-	**	
Zone residenziali semiestensive I di completamento	-	1,5	14.30	-	5000▣	II	25	-	**	
Zone residenziali semiestensive II di completamento	-	1,0	11.40	-	5000▣	II	20	-	**	

Zone residenziali intensive di completamento	-	4	da 16,60 a 29,40	-	⊛	H	33	-	**	PP/PL
Zone residenziali semintensive di completamento	-	2,5	da 16,60 a 29,40	-	5000▣	H	33	-	**	IES/PP PI
Zone residenziali semiestensive 1 di completamento	-	1,5	14,40	-	5000▣	H	25	-	**	IES
Zone residenziali semiestensive 2 di completamento	-	1,0	14,40	-	5000▣	H	20	-	**	IES
Zone residenziali estensive di completamento	-	0,5	11,20	-	3000▣	H	10	-	**	IES
Zone semiestensive 1 di espansione	15000	massimo 3,0	16,60	1000	-	H	33	OO	**	PL
Zone semiestensive 2 di espansione	12000	massimo 2,5	16,60	1000	-	H	33	OO	**	PPL
Zone estensive di espansione	5000	massimo 2,0	14,40	1000	-	H	25	OO	**	PI
Zone per parcheggi e [illegible] speciali	-	2,5	8,00	-	-	H	40	-	***	PI
Zone destinate all'industria e ai suoi servizi	☆	☆	12,00	-	⊛⊛	H	[illegible]	5 - sul- [illegible]	***	[illegible]
[illegible] alle attrezzature militari										

* Pari al margine di protezione stradale secondo decreto interministeriale del primo aprile 1968.

** Mq. 15 fino a mc. 450; mq. 15 in più ogni mc. 450 addizionali.

*** Mq. 15 di parcheggio addizionale ogni mq. 20 di superficie coperta di accesso al pubblico.

**** Mq. 15 ogni mc. 225 dei quali non meno di mq. 100 sulla fronte di accesso a ciascun lotto.

(*) Densità preesistente per edifici da restaurare, ripristinare e risanare.

(**) secondo eventuali indicazioni in sede di programma di fabbricazione.

(#) Con licenza edilizia semplice: lotto intercluso fino a mq. 500 di superficie; con piano particolareggiato o di lottizzazione: lotto aperto o di superficie superiore a mq. 500.

(##) Per le zone di completamento con licenza edilizia semplice mq. 5000 con piano particolareggiato di lottizzazione oltre 5000 mq.

(x) le attrezzature di interesse pubblico sono assimilate, nelle aree di espansione alla zona semiestensiva 2; nelle aee di completamento alla zona semiestensiva 1.

(Δ) limitatamente alla superficie risultante scoperta nel programma di fabbricazione.

(°) Al massimo pari all'8 di costruzioni preesistenti.

(Δ) Ev ntualmente pari al margine di protezione stradale secondo decreto interministeriale del primo aprile 1968.

(□) Superiore ai 2/3 dell'intero isolato.

(#) E' sufficiente la verifica del cortile nei modi indicati dal regolamento edilizio, purchè le distanze instaurate non siano inferiori a quelle preesistenti.

Abbreviazioni

D_t	densità territoriale
D_f	densità fondiaria
H	altezza
S_m	superficie minima del lotto
S_M	superficie massima del lotto
R_i	distanze
R_c	rapporto di copertura
D_s	distanza minima dal ciglio
P	parcheggio privato
LES	licenza edilizia semplice
PL	piano di lottizzazione che condiziona licenza edilizia semplice.
PP	piano particolareggiato che condiziona licenza edilizia semplice