

Comune di

M. 159
15-X-86
31-X-86
31-10-86
ALBO

CUGNOLI

prov. di PESCARA

COMUNE DI CUGNOLI (PESCARA)

COPIA conforme all'originale per uso amministrativo.

Addi, 15 OTT. 1986

Il Segretario Comunale

Luigi De Nardis



REGOLAMENTO EDILIZIO

Ing. G. Garrifle

a di red. -- GIU. 1981	aggiornamenti
ottato il	
provato il	
t. ing.	
GARRIFLE PALUMBO	

TITOLO I°

CAPO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 - (Campo di applicazione)

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

CAPO II°

RICHIESTA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA - ESAME DEI PROGETTI PARERI -

Art.2 - (Attività soggette a concessione)

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

Esemplificativamente, sono soggette a concessione le seguenti attività:

- 2
- a) le lottizzazioni di aree a scopo edificatorio;
 - b) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, eseguite, anche da privati o società concessionarie, in attuazione di strumenti urbanistici, e quelle di scavi, di interi e di costruzione di muri di sostegno e di rilevati in genere, nei suoli pubblici e privati o negli esterni di edifici esistenti;
 - c) le nuove costruzioni;
 - d) gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le ricostruzioni anche parziali;
 - e) gli interventi di restauro, di ristrutturazione, di riattamenti e di risanamento conservativo di fabbricati;
 - f) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
 - g) la manutenzione straordinaria, specie se comporti modifiche esterne ed anche per la installazione di impianti tecnologici;
 - h) le modifiche di destinazione d'uso in relazione a quelle dello strumento urbanistico in vigore;
 - i) le opere di allaccio delle infrastrutture primarie;
 - l) le modifiche di ubicazione di costruzioni trasferibili;
 - m) l'installazione, l'ampliamento e la trasformazione di chioschi permanenti;
 - n) gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzati dagli enti istituzionalmente competenti;.-

Art.3 - (Attività soggette ad autorizzazione) -

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

Rientrano fra tali interventi, esemplificativamente, le seguenti attività:

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

- 3
- b) le demolizioni, anche parziali, esterne;
 - c) la costruzione, il restauro, la modifica, la demolizione e la ricostruzione di muri di cinta, di cancellato, di recinzione prospiciente spazi ad uso pubblico, di chioschi provvisori per usi di breve durata;
 - d) l'abbattimento di alberi nei parchi, nei giardini privati e nei complessi alberati di valore ambientale;
 - e) l'apertura e la modifica di accessi privati sui fronti stradali o sulle aree pubbliche;
 - f) la costruzione e la trasformazione di vetrine, il collocamento di insegne, di mostre, di cartelli e di affissi pubblicitari, di indicatori e di lumi, la costruzione di monumenti, di tettoie e di pensiline, di verande e di tende all'esterno dagli edifici, anche se provvisorie, aggettanti su suolo pubblico o aperti o prospettanti luoghi pubblici;
 - g) i rivestimenti, le decorazioni e la tinteggiatura esterna degli edifici.

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

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

In ogni caso sono applicabili le disposizioni sancite

4

da leggi o da altri retolamenti.

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

Art.5 - (Progettisti e costruttori) -

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

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

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

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

Le persone giuridiche sono rappresentate come per legge.

La domanda di concessione edilizia deve essere corredata da:

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

5
tà di almeno 50 metri dai confini, con le quote planimetriche ed altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati circostanti, anche se accessori, con le indicazioni degli alberi di altro fusto esistenti ed ogni eventuale altro particolare di rilievo;

- 4) stralcio dello strumento vigente per il settore di intervento;
- 5) planimetria in scala non inferiore a 1:200 dell'opera progettata con la indicazione delle dimensioni, delle quote generali, delle distanze.

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

- 6) disegni, normalmente in rapporto 1:100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera, con l'indicazione di:
 - destinazione d'uso dei locali;
 - quote planimetriche ed altimetriche;
 - dimensione delle aperture.

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

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

- 7) Disegni quotati, normalmente, in rapporti 1:100 di sezione dell'opera messe in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli altri spazi. Le quote, riferite al piano di campagna originario devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera;
- 8) Disegni a semplice contorno, normalmente nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimento agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche. Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno, esistente o di progetto.
Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate contigue.
- 9) Rilievo quotato, in scala minima 1:200, degli edifici da demolire, relativo alle piante di tutti i piani e alle sezioni più indicative, con documentazione fotografica;
- 10) Le piante di progetto, contenenti anche le indicazioni di cui al precedente numero (6), devono analogamente indicare senza tratteggio le murature conservate, con tratteggio quelle da demolire e con campitura nera quelle nuove

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

- 11) Relazione illustrativa;
- 12) sulla osta dove richiesto, dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- 13) sulla osta, ove richiesto, degli organi competenti per la tutela ambientale e per i vincoli idrogeologici;
- 14) autorizzazione, ove del caso, alla concessione di accessi per le aree prospicienti strade statali o provinciali fuori dai centri abitati.

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

Gli elaborati devono essere presentati in tre copie.

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

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

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

Tutti i progetti devono essere sottoposti obbligatoriamente all'esame:

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

8

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

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

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

C A P O III°

COMMISSIONE EDILIZIA E DETERMINAZIONE DEL SINDACO

Art. 8 - (Commissione edilizia - Composizione -)

E' istituita la Commissione Edilizia Comunale, composta:

- 1- da tre membri di diritto e cioè:
 - dal Sindaco, o da un Consigliere comunale da lui delegato, con funzioni di Presidente;
 - dal Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale, o da un suo delegato;
 - dall'Ufficiale Sanitario, o da un suo delegato;
- 2- da quattro membri elettivi nominati dal Consiglio Comunale dei quali uno deve rappresentare la minoranza. La scelta va effettuata tra persone che abbiano una competenza tecnica, estetica, amministrativa in materia edilizia ed urbanistica.

Le funzioni di Segretario della Commissione sono eser-

9

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

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

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

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

Ai componenti la Commissione è attribuito un gettone di presenza.

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

Art. 9 - (Compiti della Commissione Edilizia) -

La Commissione esprime il parere di valore consultivo:

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

- que destinazione abbiano;
- f) sul rinnovo di concessioni edilizie;
- g) sulla revoca ed annullamento delle concessioni edilizie.

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

Art. 10 - (Adunanze della Commissione Edilizia) -

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

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

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

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

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

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

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

Questi sono firmati dal Presidente e dal Segretario. -

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art.14 - (Varianti al progetto) -

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

C A P O IV

ATTUAZIONE DELLA CONCESSIONE

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

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

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

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

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

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

16

Art.17 - (Ordine di cantiere)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La sorveglianza e i collaudi sono affidati agli uffici competenti.

C A P O V

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'

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

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

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

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

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

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

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

Il certificato di abitabilità o di agibilità viene ri

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

T I T O L O II

PRESCRIZIONI EDILIZIE,IGIENICHE,ANTINCENDIO - CARATTERISTI-
CHE DI URBANIZZAZIONE -

C A P O I

ABITABILITA' ED AGIBILITA'

Art.23 - (Classificazione dei locali)

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

- A.1- soggiorni,pranzo,cucine,camere da letto in edifici di
abitazione individuale o collettiva,camere di alber-
ghi e pensioni;
- uffici,studi professionali,aule scolastiche,aule di
lettura,gabinetti medici;
- A.2- negozi di vendita,sale di esposizione,sale di riunion-
e,sale da gioco,laboratori scientifici e tecnici;
- officine meccaniche,laboratori industriali di montag-
gio o relativi ad attività di lavoro,cucine colletti-
ve;
- parti di autorimesse destinate al posteggio delle mac-
chine e alle riparazioni,ai lavaggi,ai controlli ter-
mici,e alle vendite;
- magazzini,depositi e affini nei quali la permanenza
delle persone si prolunghi oltre le operazioni di ca-
rico,di scarico e di pulizia.
- A.3- Palestre,ospedali,cliniche e case di cura.

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

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

- s.2-a) scale che collegano più piani;
- b) corridoi e disimpengi comunicanti, quando superano i 12 (dodici) metri quadrati di superficie o gli 8 (otto) metri di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere nei quali la permanenza delle persona sia di durata inferiore a quella di cui alla lettera A.2;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) locali per macchinari che non necessitano di sorveglianza continua;
- f) lavanderie, stenditoi e legnaie;

- s.3-a) disimpengi non comunicanti di dimensioni inferiori ai 10 (dieci) metri quadrati;
- b) ripostigli e magazzini inferiori ai 5 (cinque) metri quadrati;
- c) locali per macchine con funzionamento automatico, per le quali sono fatte salve le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza degli impianti o della gestione.

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

Art.24 - (Caratteristiche dei locali)

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

Le dimensioni minime di tali locali devono essere le seguenti:

- lineari planimetricamente: ml.2,10;

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

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

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

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

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

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

Art.25 - (Impianti speciali)

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

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

Art.26 - (Soffitti inclinati)

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

Art.27 - (Classificazione dei piani)

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

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

Art.28 - (Piani seminterrati)

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

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

Art.29 - (Sottotetti)

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

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

22

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

C A P O I I

INDICI EDILIZI E DISTANZE TRA I FABBRICATI

Art.30 - (Indici edilizi)

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

A) S_m = superficie minima d'intervento;

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

2) Q = Rapporto massimo di copertura;

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

3) S_u = Superficie utile;

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

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

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

4) **Sc=Superficie coperta:**

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

5) **H =Altezza del fabbricato:**

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

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

6) **V =Volume del fabbricato:**

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

Art.31 - (Distanze ed altezze)

1) **Distanze minime tra fabbricati:**

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

è prescritta la distanza minima, tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, pari all'atezza del fabbricato più alto, con un minimo di m. 10.000.

La prescrizione è applicabile anche quando una sola parete di quelle fronteggianti in tutto o in parte sia finestrata.

Non si applica invece per le pareti o per la parte delle pareti non finestrate.



Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà:

nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e nelle sopraelevazioni esterne alla zona A la distanza minima dal confine è pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo di ml. 5,00 ad eccezione delle costruzioni industriali e artigianali, per le quali la distanza minima è di ml. 10.00.

Sono ammesse distanze inferiori, fino alla costruzione a confine, nei seguenti casi:

- se le pareti interessate non sono finestrate;
- se l'intervento edilizio sia preceduto da uno studio planivolumetrico o da uno strumento urbanistico esecutivo, sempre che sia assunto un apposito accordo dai proprietari confinanti.

Sono ammesse le costruzioni in aderenza sul confine se preesiste un fabbricato la cui parete a confine non abbia finestra o in base a progetto unitario che preveda la realizzazione di costruzioni in aderenza. Qualora esistano, sulle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G del territorio, la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste nei comma precedenti, i nuovi interventi devono soddisfare almeno le distanze dai confini rapportate alla metà della propria altezza, con

un minimo inderogabile di ml.5,00.

Nelle distanze non sono computabili i balconi e le scale a giorno.

- 3) Distanze dei fabbricati tra i quali siano interposte strade.

Le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti di edifici e con salvezza delle diverse prescrizioni di cui agli articoli successivi, devono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

-ml.5,00 per lato, per le strade di larghezza inferiore a ml.7,00;

-ml.7,50 per lato, per strade di larghezza comprese tra ml.7,00 e ml.15,00;

-ml.10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml.15,00.

Qualora le distanze tra i fabbricati, computate come sopra descritto, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze sono aumentate fino alla misura corrispondente a tale altezza.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti comma nel caso in cui l'intervento sia preceduto da uno strumento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica che consideri un gruppo di edifici.

- 4) Altezze dei fabbricati:

Le altezze dei fabbricati sono stabilite nel p.r.g. per le diverse zone, in relazione alle caratteristiche di ognuna, agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione e alle norme sulla distanza.

L'altezza minima fra pavimento e soffitto non può es-

40

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

C A P O I I I

P R E S C R I Z I O N I I G I E N I C O - E D I L I Z I E

Art.32 - (Salubrità del terreno)

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

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

Art.33 - (Isolamento dalla umidità)

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