

COMUNE DI ABANO-TERME

VISTO e regolare
IL DIRETTORE DI DIPARTIMENTO
L. 10. 11. 1968

Reg. N. 1059 Pubbl.

PUBBLICATA ALL'ALBO PRETORIO

PER GIORNI Quindici

DAL 9/11/79 AL 24/11/79

Il Messo C. Il Segretario

REGOLAMENTO

EDILIZIO COMUNALE

REGIONE VENETO

Allegato alla deliberazione
di Giunta Regionale n.
In data

IL PRESIDENTE

Abano Terme, lì 31/8/1968

COMUNE DI ABANO-TERME

REGOLAMENTO

EDILIZIO COMUNALE

*approvato con deliberazione del Consiglio Comunale
in seduta 25 ottobre 1958 n. 501 approvato dalla
G. P. A. il 27 Nov. 1959 (n. 38082/58. del 1-XII-1959)*

1.^a Pubblicazione 1 Nov. 1958 al 15 Nov. 1958 -

Abano Terme, lì 31/8/1968

COMUNE DI ABANO TERME
PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
PER USO *amministrativo*
Abano Terme, lì **22 NOV 1973**
IL SEGRETARIO GENERALE



PARTE I
D I S P O S I Z I O N I G E N E R A L I

TITOLO I

NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

Art. 1

CONTENUTO E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO

Le disposizioni del presente Regolamento si applicano alle costruzioni, alle opere di urbanizzazione e alle lotizzazioni che vengono realizzate nell'intero territorio comunale.

Le norme in esso contenute sono inderogabili, salvo quanto previsto agli artt. 16 e 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765.

Art. 2

RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTI

Trovano applicazione tutte le norme legislative e regolamentari attinenti all'edilizia e all'urbanistica, con particolare riferimento a:

- Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, e successive modificazioni
- Norme per l'edilizia con prescrizioni per le zone sismiche, di cui alla legge 25 novembre 1962 n. 1684, modificata con legge 5 novembre 1964 n. 1224
- Norme per l'esecuzione di opere in conglomerato cementizio semplice od armato di cui al R.D. 16 novembre 1939 n. 2229
- Norme per l'esecuzione e l'impiego delle strutture di cemento armato precompresso di cui al D.C.P.S. 20 dicembre 1947 n. 1516
- Norme per l'accettazione, le caratteristiche tecniche e i requisiti dei leganti idraulici di cui al R.D. 16 novembre 1939 n. 2228 e alla legge 26 maggio 1965 n. 595
- Norme per l'accettazione dei materiali da costruzione di cui ai RR.DD. 16 novembre 1939 n. 2230, n. 2231, n. 2232, n. 2233, n. 2234 e n. 2235

- Norme sulle distanze minime dai nastri stradali fuori dei centri abitati di cui al D.M.LL.PP. 1 aprile 1968
- Norme sulla densità edilizia, altezza e distanza tra fabbricati, etc., di cui al D.M.LL.PP. 2 aprile 1968 per quanto applicabili essendo il Comune dotato di Piano Regolatore già approvato
- Legge contro l'inquinamento atmosferico 13.7.66 N. 615 e regolamenti relativi di cui al D.M. 23.11.67 N. 12601 ed al D.P.R. 24.10.67 N. 1288
- T.U.L.C.P. 3 marzo 1934 n. 383, e successive modificazioni
- T.U.LL.SS. 27 luglio 1934 n. 1265, e successive modificazioni
- Regolamento comunale d'igiene e altri Regolamenti comunali, in quanto non in contrasto col presente Regolamento.

Art. 3

RESPONSABILITA' DEL COMMITTENTE, DELL'ASSUNTORE DEI LAVORI, DEL DIRETTORE DEI LAVORI E DEL PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE

Il committente, l'assuntore dei lavori, il direttore dei lavori e il proprietario dell'immobile - ciascuno per la parte propria competenza - sono responsabili dell'inosservanza delle norme di legge e delle disposizioni del presente Regolamento, come pure del rispetto del progetto autorizzato e delle modalità esecutive prescritte nella licenza edilizia.

TITOLO II

AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE

Art. 4

OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Chiunque intenda eseguire nell'ambito del territorio comunale nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita licenza al Sindaco.

Per opere di modificazione si intendono quelle che interessa

no la struttura, l'aspetto o il decoro delle costruzioni.

La licenza è necessaria anche per le opere che i privati in tendono costruire su aree demaniali (cimiteri, etc.).

La Giunta Municipale approverà i tipi di stampato da usare le per pratiche edilizie.

Art. 5

DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE

La domanda di autorizzazione, deve contenere l'indicazione del nome e del domicilio del richiedente, recarne la firma ed es sere corredato dal progetto completo in scala idonea delle opere da eseguire.

Nella domanda il richiedente deve assumere l'obbligo di osservare il presente regolamento e gli altri regolamenti comunali e dichiarare di conoscere e di condividere gli elaborati tecnici allegati alla stessa.

Deve altresì indicare le opere di urbanizzazione primaria esistenti ed assumere l'impegno di eseguirle qualora queste man chino.

Art. 6

P R O G E T T I

Tutti i progetti presentati devono recare la firma di profes sionisti autorizzati ai sensi delle disposizioni legislative vi- genti.

Gli elaborati tecnici a corredo della domanda di autorizza- zione, redatti in triplice copia, devono contenere tutti gli ele menti necessari per l'esatta descrizione ed individuazione dei la vori; a richiesta del Sindaco deve essere altresì fornito ogni al tro dato o elaborato utile per la più completa cognizione dell'ope ra in progetto.

Tutti i disegni debbono essere a semplice tratto.

In particolare alla domanda di licenza per nuove costruzioni

ed ampliamenti devono essere allegati, tra l'altro, i seguenti elaborati.

1) Planimetria generale orientata della località ove verrà eseguita l'opera, in scala 1:2000, nella quale risultino identificabili le costruzioni esistenti e quelle da eseguirsi, le larghezze stradali le altezze degli edifici entro un raggio che consenta di individuare esattamente la nuova opera;

2) pianta quotata, in scala 1:100, dei singoli piani, compresi le fondazioni, gli scantinati e la copertura, con la precisa indicazione della destinazione di ogni locale e della ubicazione e conformazione della eventuale centrale termica;

3) planimetria quotata della costruzione, in scala 1:200 con l'indicazione dei distacchi dalla strada e della larghezza della medesima, dei distacchi dai confini privati e pubblici, dei punti fissi di linea e di livello proposti, della rete e del tipo della fognatura, nonché allacciamento al civico acquedotto, o dell'ubicazione del pozzo artesiano e dell'eventuale cisterna dell'olio combustibile;

4) i prospetti esterni, in scala 1:100, con quote riferite al livello dei cortili o dei giardini, con i precisi rapporti altimetrici rispetto agli edifici confinanti e con l'indicazione degli intonaci o degli altri rivestimenti esterni;

5) almeno una sezione trasversale quotata sulla linea di maggior importanza e dell'edificio e che più particolarmente manifesti il sistema di costruzione;

6) una relazione tecnica che illustri le caratteristiche strutturali e di finitura dell'opera e, in particolare, presenti a secondo dei casi:

a) per i fabbricati delle zone estensiva e termale-residenziale: conteggio della superficie utile del lotto (S_1), della superficie coperta (S_c), e del rapporto di copertura risultante (S_c/S_1); ed inoltre conteggio dell'area destinata a parcheggio in ragione di mq. 1 ogni 20 mc. di costruzione.

b) per edifici in zona termale-alberghiera o rurale;

conteggio della superficie utile del lotto (S_1), della cubatu-

ra dell'edificio o delle sue singole parti (V_e), e degli indici fondiari (V_s/S_1) nonchè conteggio dell'area per parcheggio come al punto 1;

c) per progetti planivolumetrici:

altezza dei vari corpi dell'edificio e numero dei piani;

distacco dei vari corpi dell'edificio dai confini, dalla strada e fra di loro;

d) per i fabbricati in zona intensiva:

rapporto fra la superficie di cortile e la superficie delle pareti affacciate;

e) per i fabbricati che usufruiscono della norma speciale della zona rurale

atto comprovante l'acquisizione del terreno anteriormente al 17/7/1965

f) per i fabbricati ad uso albergo che usufruiscono della norma transitoria della zona termale: documentazione di preesistenza al 16/10/61;

g) per gli edifici alberghieri e per gli impianti sanitari (piscina etc.): relazione igienico sanitaria;

h) consenso dell'A.N.A.S.;

i) consenso dell'Amministrazione Provinciale;

l) consenso della Sovrintendenza ai Monumenti;

m) consenso delle FF.SS.;

~~7) ricevuta dei versamenti dei diritti per l'Ufficiale Sanitario e per l'Ingegnere Capo, ognuno dell'importo fissato dal medice provinciale per i diritti sanitari;~~

Alla domanda di licenza per opere di urbanizzazione primaria (strade, fognature, acquedotti, pubblica illuminazione, gas, verde pubblico, parcheggi, etc.) devono essere allegati gli elaborati tecnici indicate nello speciale regolamento che le lottizzazioni approvati dal Consiglio Comunale con deliberazione 444 del 4.5.68.

Art. 7

LICENZA EDILIZIA

Quando la domanda e gli elaborati allegati siano conformi

alle norme legislative e regolamentari, il Sindaco, sentiti l'Ufficiale Sanitario e la Commissione Edilizia rilascia la licenza per l'esecuzione dei lavori, previa presentazione fra gli altri di quelli fra i seguenti atti che verranno richiesti:

- a) ricevuta del versamento presso le rispettive Casse Pensioni e applicazione delle Marche Giotto previa produzione dello stampato a firma del professionista con indicazione della cubatura e del costo dell'opera; il che non pregiudica il maggior importo che si concretasse con le caratteristiche definitive dell'edificio;
- b) nota prefettizia di nomina dell'ispettore delle opere in c.a.;
- c) copia del progetto vistato dal Comando dei Vigili del Fuoco e, nel caso di varianti da tale Ente prescritte, progetto di variante per il riesame della C.E.; per i seguenti immobili;
 - 1) fabbricato di civile abitazione con sottostanti negozi, magazzini ed autorimesse (ad uso pubblico o, se privato, con più di 4 posti macchina) ovvero aventi impianto di riscaldamento centralizzato per più di due appartamenti, ovvero aventi altezza maggiore di 24 m.;
 - 2) fabbricati destinati ad uso collettivo od a carattere industriale o commerciale;
- d) dichiarazione di accettazione della nomina di Direttore dei Lavori da parte di un professionista abilitato laureato e diplomato;
- e) attestazione del richiedente che i lavori verranno svolti in economia con impegno di segnalare immediatamente le generalità dell'impresa esecutrice nel momento e qualora venisse deciso di eseguire il lavoro in appalto;
- f) dichiarazione relativa all'incremento di valore delle aree fabbricabili;
- g) ricevuta della denuncia dell'Ufficio Imposte di consumo;
- h) atto con "servitù non edificandi" stipulato presso il notaio del Comune e debitamente trascritto per la superficie vincolata;
- l) atto di servitù per l'area destinata a parcheggio, stipulato

presso il notaio del Comune e debitamente trascritto per la superficie vincolata previo inoltre ed approvazione di planimetria quotata.

Qualora l'esito della domanda sia negativo, il Sindaco fa conoscere all'interessato i motivi per i quali il progetto non può essere approvato indicando eventualmente le modifiche apportate.

In ogni caso le determinazioni del Sindaco sulla domanda di licenza devono essere notificate dall'interessato non oltre il 60° giorno dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di presentazione dei documenti aggiuntivi richiesti al Sindaco.

Trascorso tale termine senza che il Sindaco si sia pronunciato, la licenza si intende non concessa e l'interessato ha diritto di ricorrere con il silenzio-rifiuto.

Dell'avvenuto rilascio della licenza viene dato avviso al pubblico mediante affissione all'albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita. L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa. Chiunque può prendere visione presso gli Uffici Comunali della licenza e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della licenza stessa in quanto in contrasto con le disposizioni legislative o regolamentari.

La licenza si intende in ogni caso rilasciata senza pregiudizio dei diritti di terzi, verso i quali il titolare della licenza assume piena responsabilità, restando inoltre obbligato a sollevare e a tenere indenne il Comune da ogni azione, molestia o spesa che potessero in qualsiasi tempo, o modo e per qualsiasi ragione essere causate dall'esecuzione dei lavori.

Il Sindaco resta vincolato a sospendere le opere e revocare la licenza su ricorso di terzi solo l'esposto perviene tramite l'Autorità Giudiziaria.

Il rilascio della licenza costituisce solo presunzione di conformità delle opere autorizzate alle leggi e ai regolamenti

in vigore e non esonera il titolare della licenza l'assuntore e il direttore dei lavori dell'obbligo di attenersi strettamente a dette disposizioni sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità.

- La licenza edilizia deve, di norma, riferirsi ad un solo fabbricato. Essa è valida esclusivamente per il titolare al quale è intestata e non può essere trasferita.

Art. 8

VALIDITA' DELLA LICENZA E VARIANTI

La licenza edilizia non può avere validità superiore ad un anno. Qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati, l'interessato deve avanzare richiesta per il rinnovo della licenza.

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

La licenza edilizia può essere revocata quando risulti ottenuta con documentazione errata.

La licenza deve essere conservata nel cantiere di lavoro per essere esibita agli agenti comunali ed ai pubblici funzionari ogni qualvolta si presentino per ispezionare o controllare le opere.

Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori se prima non sia stata concessa dal Sindaco specifica licenza, dietro apposita domanda dell'interessato.

TITOLO III

COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

Art. 9

ATTRIBUZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

E' costituita presso il Comune una Commissione Edilizia avente funzioni consultive.

La Commissione Edilizia è chiamata a dare parere in linea tecnica, ambientale, estetica ed igienico su:

- l'applicazione del presente regolamento nei riguardi di tutti i progetti per i quali è prevista la licenza comunale;
- su tutto quanto può interessare l'edilizia e l'urbanistica comunali.

La consultazione della Commissione Edilizia è obbligatoria per ogni autorizzazione. Col progetto essa prende in esame anche il referto dell'Ufficio Tecnico.

Art. 10

COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è composta da sette membri.

Ne sono membri di diritto il Sindaco, che la presiede e che può farsi sostituire da un suo delegato ^{o l'ingegner capo dell'ufficio tecnico} e l'Ufficiale Sanitario.

I restanti membri vengono eletti dal Consiglio Comunale su proposta del Sindaco, scelti fra tecnici o esperti della materia.

Funge da Segretario della Commissione, senza diritto di voto, ~~il Segretario Comunale, e un'altra~~ ^{dell'ufficio tecnico} funzionario designato di segreteria.

I membri elettivi durano in carica ~~tre anni e possono essere rieletti per una sola volta consecutiva.~~ ^{per la durata dell'incarico fino a tre anni} Il membro elettivo che senza giustificato motivo rimane assente per tre sedute consecutive, viene dichiarato decaduto dall'incarico.

Il componente della Commissione che cessa il suo incarico prima della scadenza del mandato, viene sostituito con delibera della G.M. da altra persona che resta in carica fino al rinnovo della Commissione.

Art. 11

FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia si riunisce almeno una volta al mese su convocazione del Presidente o su richiesta della maggioranza dei membri.

Essa è validamente costituita con la presenza di almeno la

metà dei componenti compreso il Presidente e discute collegamente gli affari.

Le deliberazioni, opportunamente motivate, sono stese su apposito verbale sottoscritto dal Presidente e dal Segretario della Commissione.

I singoli componenti della Commissione non possono presenziare all'esame e discussione di argomenti nei quali si trovino direttamente o indirettamente interessati; se presenti, devono denunciare tale loro condizione e ritirarsi dalla seduta. L'osservanza di questa prescrizione deve risultare a verbale.

TITOLO IV

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 12

FISSAZIONE DEI PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

Prima dell'inizio dei lavori l'interessato deve chiedere per iscritto al Sindaco il controllo del tracciamento delle fondazioni per le pareti e le recinzioni su strada.

Il Comune, a mezzo di un suo incaricato, procede entro otto giorni al controllo, del quale viene steso apposito verbale sottoscritto dal richiedente. Trascorso tale termine senza che il Comune abbia provveduto al controllo, l'interessato può dare inizio ai lavori, ferma restando in ogni caso la sua responsabilità per quanto attiene alla conformità del tracciamento al progetto autorizzato.

Art; 13

INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

Ai sensi e per gli effetti del precedente articolo 8, commi 1° e 2°, i lavori devono essere iniziati entro un anno dal rilascio della licenza e condotti, di norma, con continuità sino al loro termine. Dell'avvenuto inizio dei lavori deve essere data comunicazione scritta al Sindaco entro dieci giorni. Al termine dei lavori deve farsi apposita comunicazione al Sindaco per gli oppor

tuni accertamenti.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori o di loro abbandono deve darsi avviso al Sindaco il quale può predisporre tutti i provvedimenti necessari per assicurare la pubblica incolumità e il pubblico decoro.

Art. 14

PRESCRIZIONI GENERALI PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

Nell'esecuzione delle opere edilizie devono essere adottate le soluzioni tecniche più idonee, sia per quanto riguarda l'impiego della attrezzatura che l'impiego dei materiali da costruzione, al fine di evitare ogni sorta di disturbo, danno o pericolo ai terzi.

In particolare, per i cantieri che si aprono su vie, piazze o luoghi soggetti a pubblico passaggio è obbligatorio recingere l'area dei lavori con idoneo e solido assito e disporre idonee segnalazioni stradali (cavalletti, lanterne, ecc.) al fine di eliminare ogni pericolo e di ridurre al minimo il disagio della circolazione.

Art. 15

OCCUPAZIONE DI SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO

Quando per l'esecuzione dei lavori è necessaria la temporanea occupazione di suolo o sottosuolo pubblico, l'interessato deve rivolgere apposita domanda al Sindaco che può concedere il relativo permesso previo pagamento di una tassa e prescrivendo le norme necessarie a tutelare la incolumità pubblica e l'agibilità del suolo pubblico circostante, alle quali l'interessato deve attenersi, pena la revoca del permesso.

Art. 16

VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Compete al Sindaco la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, in conformità all'art. 32 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, e successive modificazioni.

Egli si vale, per tale vigilanza, di funzionari e agenti comunali, disponendo in qualunque tempo i controlli che ritiene opportuni. Il Sindaco accetta la rispondenza delle costruzioni alle norme di legge e del presente Regolamento, al progetto autorizzato e alle modalità esecutive fissate nella licenza di costruzione.

La licenza con tutti gli atti allegati e relativi dovrà trovarsi sempre in cantiere a disposizione del personale di vigilanza Comunale.

Art. 17

PROVVEDIMENTI PER OPERE NON AUTORIZZATE O ESEGUITE IN DIFFORMITA' DELLA LICENZA O DEL PRESENTE REGOLAMENTO - SANZIONI

Qualora sia constatata la inosservanza delle disposizioni legislative e regolamentari o del progetto approvato o delle modalità esecutive fissate nella licenza edilizia, il Sindaco ordina la immediata sospensione dei lavori, con riserva dei provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in pristino.

L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un mese dalla sua notificazione il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Nel caso di lavori iniziati senza licenza o proseguiti dopo l'ordinanza di sospensione, il Sindaco può, previa diffida e sentito il parere della Commissione Edilizia e della Sezione Urbanistica compartimentale, ordinarne la demolizione a spese del contravventore, senza pregiudizio delle sanzioni penali.

Quando l'inosservanza si riferisca a costruzioni eseguite da amministrazioni statali il Sindaco ne informa il Ministero dei LL.PP.

Provvede altresì all'applicazione delle sanzioni pecunarie e ad inviare rapporto all'Autorità Giudiziaria e all'Intendenza di Finanza per le sanzioni penali e fiscali da irrogare ai contravventori ai sensi degli artt. 41 e 41 ter della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni.

PARTE II
D I S C I P L I N A U R B A N I S T I C A
D E L L A F A B B R I C A Z I O N E

TITOLO I

COORDINAMENTO URBANISTICO

Art. 18

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE

CAPO I° - GENERALITA'

Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti di qualsiasi entità e natura debbonsi osservare le norme e le prescrizioni che sono comportate dalle singole zone nelle quali è diviso il Piano Regolatore Generale.

In caso di costruzione o di notevole trasformazione di edifici, il Comune potrà, anche senza ricorrere all'adozione di un piano particolareggiato, imporre la rettifica di allineamenti tortuosi o strozzature, per una profondità non superiore ai ml 3 dalla linea di fabbrica o dalla recinzione già esistente sulla linea stessa.

Quando, per effetto dell'esecuzione del Piano Regolatore, anche una sola parte di edificio venga ad essere esposta alla pubblica vista e ne derivi, ad insindacabile giudizio del Comune, un deturpamento dell'ambiente urbano, sarà facoltà del Comune di imporre ai proprietari di variare le facciate esposte alla pubblica vista, secondo progetto da approvarsi dal Comune medesimo.

Il Comune potrà, ingiungendo l'esecuzione del rifacimento, fissare i termini dell'inizio o dell'ultimazione dei lavori.

In caso di rifiuto, o di mancato inizio, o di mancata esecuzione nei termini stabiliti, non dovuta a causa di forza maggiore, il Comune avrà facoltà di procedere alla espropriazione dell'intero edificio corrispondendo una indennità determinata secondo le nor

me di legge.

Per tutte le aree ricadenti in zona di espansione del capoluogo e delle frazioni, ivi comprese quelle a destinazione industriale, il Comune ha facoltà di applicare l'art. 18 della legge urbanistica.

CAPO II° - Parte Speciale

NORME EDILIZIE RELATIVE ALLA ZONIZZAZIONE DEL P.R.G.

2 - Zonizzazione

In conformità a quanto previsto dal P.R.G. il territorio del Comune di Abano Terme, agli effetti delle disposizioni contenute negli articoli che seguono, risulta diviso nelle seguenti zone:

- 1a) Zona residenziale intensiva;
- 2a) " " estensiva A;
- 3a) " " " B;
- 4a) " termale;
- 5a) " rurale;
- 6a) " industriale;
- 7a) " a verde pubblico a) parchi e giardini
 b) con attrezzature
 c) con vincolo di non costruire
- 8a) " a verde privato a) parchi e giardini
 b) con attrezzature
 c) con vincolo di non costruire

3 - Zone Residenziali e Loro Destinazione

Le zone residenziali comprendenti:

- 1) Zona intensiva
- 2) Zona estensiva A
- 3) Zona estensiva B,

debbono di norma essere destinate alla edilizia per uso abitazione.

Possono tuttavia essere consentiti:

- Negozi o pubblici esercizi salvo che l'ubicazione sia ritenuta dalla Amministrazione comunale in contrasto con una razionale sistemazione urbanistica.

In sede di piano particolareggiato o di piano di lotizzazione planivolumetrico per le zone estensive A e B e per la zona termale, quando il comprensorio oggetto di studio sia di almeno mq. 30.000, potranno essere previsti edifici per negozi di almeno 3 unità commerciali, progettati unitariamente in ragione di un negozio per ogni 10.000 metri quadrati. Questi edifici, localizzati nei punti baricentrici del quartiere, dovranno distare almeno metri otto dalle strade e disporre di uno spazio destinato al parcheggio delle autovetture in ragione di mq. 30 per negozio.

- Autorimesse private
- Autorimesse pubbliche. L'Amministrazione si riserva di approvare o meno l'ubicazione caso per caso.
- Studi professionali o commerciali
- Magazzini non molesti, non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro con l'esclusione di depositi all'aperto.
- Laboratori a carattere artigianale non rumorosi, non molesti, non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro, aventi un ristretto numero di dipendenti, e sistemati al seminterrato o al piano terreno.
- Ambulatori medici
- Sale di pubblico spettacolo, luoghi di divertimento e svago, che dovranno avere a disposizione aree private facilmente accessibili, adibite a parcheggi di autovetture di misura adeguata alla capienza delle sale e dei ritrovi e comunque non inferiori a mq. 10 per ogni 10 posti a sedere.
- Aziende di autotrasporto con esclusione per le zone estensive.

4 - Zona Residenziale Intensiva

Tipologia

Nella zona intensiva, di regola, gli edifici dovranno essere costruiti con edificazione continua, sul margine stradale, lungo il perimetro dell'isolato.

Qualora un proprietario volesse costruire in arretrato dal filo stradale o distaccato dalle costruzioni contigue, dovrà ottenere una speciale licenza, subordinata all'impegno del richiedente ad ottemperare a tutte le prescrizioni che gli verranno imposte dall'Autorità Comunale per evitare la formazione di divisorii ciechi e qualsiasi altra causa di deturpazione del quadro urbano.

Nel caso che uno o più confinanti intendessero costruire in arretramento dal filo stradale e con distacchi dai rispettivi confini, dovranno, oltre che osservare le norme del comma precedente, produrre convenzione tra di essi pattuite con l'intervento del Comune e legalmente trascritta.

Altezza dei fabbricati

L'altezza degli edifici non deve superare la larghezza della strada aumentata di metà nè superare ml 14, con non più di 4 piani fuori terra compreso il terreno.

Qualunque sia la larghezza della strada, le costruzioni non dovranno mai avere un'altezza inferiore a ml 7,50 nè meno di due piani fuori terra, compreso il piano terreno o rialzato.

Distanza dai confini

I corpi di fabbrica su strada dovranno sorgere sui confini laterali, salvo quanto precisato nel precedente comma, relativo alla tipologia, per le costruzioni in arretrato.

Gli eventuali distacchi dai confini non potranno essere inferiori a metà dell'altezza del fabbricato più alto, col minimo di ml 4.

Distacchi tra fabbricati o corpi di fabbrica

La distanza minima tra fabbricati o corpi di fabbrica opposti o

fra corpi sporgenti a pettine, qualora la sporgenza di questi sia superiore a metri 1,50 (uno e cinquanta) dovrà essere non inferiore alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica stessi e comunque mai inferiori a ml 8.

Corpi a pettine

E' vietato costruire corpi a pettine lungo i confini di proprietà oltre m 14 dal filo stradale.

In ogni caso la loro sporgenza rispetto al filo stradale non potrà oltrepassare i ml. 20 quando la loro altezza superi metri 2,50.

Cortili interni

Quando la costruzione venga a formare cortile chiuso e in ogni caso quando la costruzione comprenda cortile chiuso, la superficie minima di questo dovrà essere non inferiore a $1/2$ della somma delle superfici delle pareti che lo circondano.

Nei cortili interni sarà ammessa la costruzione di corpi di fabbrica aderenti o no al fabbricato principale alti non più di metri 3 (tre) con una proporzione tale da lasciare scoperta una superficie non inferiore a due terzi del cortile stesso.

5 - Zona residenziale Estensiva A

Tipologia

Nelle zone residenziali estensive A, l'edificio dovrà essere del tipo isolato a ville, casette o a case a schiera di non più di tre unità progettate unitariamente. L'area circostante l'edificio dovrà essere sistemata a giardino. Le recinzioni dovranno essere costruite da siepi o cancellate.

Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno far parte del corpo stesso del fabbricato.

Superficie del lotto

Il lotto su cui sorgerà il fabbricato dovrà avere un'area minima di mq. 500.

Viene ammessa la possibilità di costruire case a schiera con le seguenti superfici minime dei lotti:

- | | |
|---------------------|---------|
| a) - case terminali | mq. 400 |
| b) - case centrali | mq. 300 |

Altezza dei fabbricati

Il fabbricato non potrà superare l'altezza complessiva massima di ml. 9, con non più di 2 piani abitabili fuori terra su eventuale scantinato.

Lunghezza dei fronti

La lunghezza massima per qualsiasi fronte del fabbricato non potrà superare ml. 25.

Distacco da strade

L'arretramento minimo, dal ciglio stradale, dovrà essere almeno di ml. 5.

Ove esista un allineamento di fabbricazione decisamente predominante, il Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia, potrà autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.

Distanza dai confini

La distanza dai confini dovrà essere non inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 3 (tre).

Nel caso di costruzione su lotto inedito, il fabbricato dovrà rispettare la distanza minima dal confine di ml. 4,50 come se aggiungesse la massima altezza prevista per la zona estensiva A.

Distacchi tra fabbricati e corpi di fabbrica

I distacchi minimi tra fabbricati o corpi di fabbrica non dovranno mai essere inferiori alla semisomma delle altezze dei fabbricati stessi.

Quando sul lotto limitrofo esista costruzione antecedente alla entrata in vigore del Piano Regolatore a distanza dal confine comune conforme a quanto precisato al precedente comma, il costruendo fabbricato potrà limitarsi a rispettare solo la prescritta di

stanza dal confine.

Rapporto di copertura

La superficie massima coperta dal fabbricato non potrà superare i due quinti della superficie del lotto.

6 - Zona Residenziale Estensiva B

Tipologia

Nella zona residenziale estensiva B l'edilizia dovrà essere del tipo a case od a ville isolate: l'area circostante l'edificio dovrà essere sistemata a giardino.

Nelle nuove costruzioni, lavanderia, autorimesse e simili accessori dovranno far parte del corpo di fabbrica della villa.

Superficie del lotto

Il lotto su cui sorgerà il fabbricato dovrà avere un'area minima di mq. 800.

Rapporto di copertura

La superficie massima coperta dal fabbricato non potrà superare $1/5$ della superficie del lotto.

Altezza dei fabbricati

I fabbricati non potranno superare l'altezza massima di ml. 9, con non più di 2 piani abitabili fuori terra su eventuale scantinato.

Distacco da strade

L'arretramento minimo dal ciglio stradale dovrà essere almeno di ml. 7.

Distanza dai confini

La distanza dai confini dovrà essere non inferiore a ml. 5.

Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica

I distacchi minimi, tra fabbricati o corpi di fabbrica, non dovranno mai essere inferiori a ml. 10.

7 - Zona Termale

Tipologia

Nella zona termale l'edilizia dovrà essere esclusivamente dei tipi seguenti:

alberghi, pensioni e stabilimenti per la cura termale, ville isolate, costruzioni per appartamenti civili e signorili, case di cura, ambulatori medici e studi professionali, negozi ed esercizi pubblici, l'area circostante gli edifici dovrà essere, per almeno la metà della superficie complessiva del lotto, a parco con alberi di alto fusto ed a giardino.

Nella zona termale si tengono distinte le norme e le caratteristiche edilizie, a seconda che la costruzione riguardi:

A) - Edifici ad uso di private abitazioni, ville isolate, appartamenti civili e signorili, ambulatori medici, studi professionali, negozi ed esercizi pubblici.

Nelle nuove costruzioni le lavanderie, le autorimesse e simili accessori, dovranno far parte del corpo del fabbricato principale.

Superficie del lotto

La superficie minima dei lotti destinati agli edifici di cui alla lettera A) come sopra, dovrà essere non inferiore a mq. 1200.

Rapporto di copertura

La superficie massima coperta dai fabbricati, di cui al presente comma, non potrà superare 1/5 della superficie del lotto.

Altezza

I fabbricati stessi non potranno superare i metri 10,50 di altezza e i tre piani fuori terra.

Distacco da strade

L'arretramento minimo del ciglio stradale dovrà essere di almeno ml. 10; ove esista un allineamento di fabbricazione decisamente predominante, il Sindaco, su parere conforme della Commissione edilizia, potrà autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.

Distanza dai confini

La distanza minima dai confini dovrà essere di metri 5.

Distanza tra i fabbricati

I distacchi minimi tra i fabbricati dovranno essere di ml. 10.

B) - Edifici ad uso di alberghi, stabilimenti termali, pensioni e case di cura

Superficie del lotto

La superficie minima dei lotti destinati agli edifici di cui alla lettera B), come sopra, dovrà essere non inferiore a mq. 5000 netti da ogni area di pertinenza.

Rapporto di cubatura

Il volume complessivo delle costruzioni destinate agli edifici di cui alla lettera B), come sopra, non potrà superare i metri cubi due per ogni metro quadrato. All'atto del rilascio della licenza di costruzione verrà costituito e trascritto regolare vincolo di inedificabilità sull'area scoperta pertinente alla cubatura secondo il rapporto di 2 mc. per ogni mq., fermi restando i vincoli di distanza dai confini o la superficie minima del lotto di mq. 5000.

Altezza degli edifici

Fermi i rapporti di cubatura di cui alla lettera 1), i fabbricati stessi non dovranno superare l'altezza massima di metri 45 (quarantacinque).

Distacco dalle strade

Il distacco minimo dal ciglio stradale degli edifici medesimi non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato col minimo di metri 15.

Distanza dai confini

Il distacco minimo dai confini dovrà essere non inferiore a un terzo dell'altezza dei fabbricati col minimo di ml. 10 (dieci).

Distanze tra fabbricati

I distacchi minimi tra fabbricati dovranno essere pari a un terzo della somma delle altezze degli edifici a prospetto, mai inferiore però a ml. 20.

Adiacenze

Le adiacenze (garages, lavanderie, stenderie e simili) potranno essere costruiti in corpi staccati di altezza non superiore a metri 7, con l'obbligo di mantenere il distacco dai confini pari a $1/3$ dell'altezza col minimo di metri 1,50 e dentro i limiti volume-superficie di mc. 2 per metro quadrato.

NORME TRANSITORIE RELATIVE ALLA ZONA TERMALE

Per gli edifici di cui alla precedente lettera B), preesistenti alla data del 16 ottobre 1961 e costruiti su aree inferiori a quelle prescritte, il Sindaco sentita la Commissione Edilizia, potrà consentire che ne venga migliorata l'attrezzatura, ferma restando la capacità recettiva per i numero dei letti in base alla denuncia ufficiale alla data suindicata, con un aumento della cubatura attuale, anche in deroga alle norme precedenti.

In casi particolari e in relazione alla fabbricazione esistente, il Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, potrà adottare norme speciali quando, fatte salve le ragioni dell'igiene e del decoro urbano, dette norme siano richieste da particolari esigenze di buona sistemazione edilizia e dall'armonia dello ambiente urbano.

Tali decisioni devono comunque essere sottoposte all'approvazione del Consiglio Comunale.

8 - Zona rurale

Tipologia

Nella zona rurale è consentita esclusivamente la costruzione di edifici adibiti a ville padronali e di quelli necessari e pertinenti alla conduzione dei fondi rustici e cioè: case rurali, stalle, fienili, granai, silos, depositi, serre ecc.

Superficie del lotto

La superficie minima del lotto su cui si intende costruire non deve essere inferiore a mq. 10.000.

Rapporto di cubatura

Il volume delle costruzioni non potrà superare 1500 mc. per ettaro di terreno di cui 700 mc. per i fabbricati di abitazione per gli addetti alle aziende stesse e 800 mc. per fabbricati inerenti ai servizi delle aziende.

All'atto del rilascio della licenza di costruzione verrà costituito e trascritto regolare vincolo di inedificabilità sull'area scoperta pertinente alla cubatura dei fabbricati secondo il rapporto di 1500 mc. per ettaro fermi restando i vincoli di distanza dai confini e la superficie minima del lotto di mq. 10.000.

Altezza dei fabbricati

I fabbricati dovranno avere di norma un'altezza non superiore a ml. 11. Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà consentire altezze maggiori, limitatamente a edifici per attrezzature agricole speciali.

Distanza dalle strade

I fabbricati dovranno sorgere ad una distanza di almeno ml. 25 dall'asse stradale, a meno che nel piano non siano indicate maggiori distanze.

Distanze dai confini e distacchi tra fabbricati

Le distanze dai confini e i distacchi tra i fabbricati dovranno essere non minori di ml. 10.

Rinvenimenti di acqua termale

Dato il particolare carattere del sottosuolo del Comune di Abano, qualora nel territorio della zona rurale fosse rinvenuto un considerevole quantitativo di acqua termale, a distanza tale dalla zona termale da non consentirne il trasporto, potrà essere autorizzata, attraverso apposito piano particolareggiato, la realizzazione in sito di un complesso per alberghi, pensioni e stabili

menti per la cura termale.

In tale caso dovranno essere rispettate, le norme del punto 7 del presente articolo relative alla zona termale.

Norma speciale

Nell'eventualità di terreni pervenuti in eredità o acquistati prima dell'adozione del P.R.G. e di misure inferiori al lotto minimo di mq. 10.000, come precedentemente prescritto, saranno permesse costruzioni edilizie anche se detti terreni sono di superficie inferiore ai mq. 10.000, ma comunque non inferiore a mq. 1000 fermo obbligo di rispettare le proporzioni di terreno coperto e scoperto pari a un settimo per i primi 1000 mq. e le norme edilizie fissate dal precedente punto 6, per quanto si riferisce alla distanza delle strade, ai distacchi dai confini ed all'altezza delle costruzioni.

Un proprietario non potrà ottenere più di una licenza di costruzione in deroga alle norme della zona rurale.

9 - Zona Industriale

Tipologia

La zona industriale dovrà essere esclusivamente destinata ad edifici a carattere industriale con tassativa esclusione di industrie nocive o di quelle che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, dovessero per qualsiasi ragione recare molestia od essere comunque pregiudizievoli alle zone residenziali.

Nella zona industriale saranno consentite, oltre alle costruzioni inerenti al processo produttivo industriale anche edifici di abitazione per i proprietari e per i dirigenti e fabbricati destinati ad attività connesse con l'industria quali uffici direttivi e simili, mense, bar, alloggio del custode, magazzini ed edifici per servizi di trasporto e simili.

Distanza dalle strade

Tutte le costruzioni dovranno rispettare la distanza minima di ml. 8 dal ciglio stradale.

Distanza dai confini

Le costruzioni potranno sorgere sui confini di proprietà; qualora se ne distaccassero, le distanze minime dai confini non dovranno essere inferiori ad $1/4$ della loro altezza con un minimo di ml.3.

Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica

La distanza minima tra fabbricati o corpi di fabbrica dovrà essere fissata, caso per caso, in relazione alle esigenze tecniche delle rispettive industrie.

Gli edifici adibiti ad uffici, mense bar, alloggio del custode, dovranno rispettare le norme proprie della zona estensiva A previste dal punto 5 del presente articolo con esclusione del vincolo relativo al lotto minimo.

10 - Zona a verde pubblico

Le zone destinate a verde pubblico si dividono in:

a) parchi e giardini

Questa sarà zona destinata ad uso pubblico come luogo di svago, di riposo o di soggiorno o per il rispetto e la valorizzazione di monumenti o per ornamento di viali e piazze. Detta zona deve essere sistemata a parco od a giardino ed in essa è vietata qualsiasi costruzione.

b) con attrezzature

In questa zona è vietata qualsiasi costruzione ad eccezione delle attrezzature scolastiche, sportive, igieniche e ricreative, come pure di quelle funerarie nelle relative aree cimiteriali, semprechè le costruzioni abbiano dimensioni che non turbino il prevalente carattere di parco o di giardino.

c) vincolo di non costruire

Questa zona è destinata a protezione marginale di grandi strade di traffico: in essa è vietata qualsiasi costruzione.

11 - Zona a verde privato

Le zone destinate a verde privato si dividono in:

a) parchi e giardini

Questa zona comporta l'obbligo di conservare eventuale integra-

zione od impianto di parchi e giardini; in essa è vietata qualsiasi costruzione.

Qualora all'atto dell'adozione del P.R.G. da parte del Consiglio Comunale esistano in dette aree edifici adibiti ad alberghi, pensioni e stabilimenti per la cura termale, sono ammesse modifiche, ampliamenti e nuove costruzioni, purchè questi avvengano senza intaccare la consistenza arborea attualmente esistente e siano rispettate le norme previste per la zona termale di cui all'art.7 del presente Regolamento. Tali modifiche concernono esclusivamente edifici adibiti ad alberghi, pensioni e stabilimenti per le cure termali.

con attrezzature

In questa zona è vietata qualsiasi costruzione ad eccezione delle attrezzature scolastiche, sportive e ricreative, semprechè le costruzioni abbiano dimensioni che non turbino il prevalente carattere di parco o di giardino.

vincolo di non costruire

Questa zona è destinata a protezione marginale di grandi strade di traffico e delle aree cimiteriali; in essa è vietata qualsiasi costruzione.

12

Entro le zone descritte ai punti 4 e seguenti non si possono concedere licenze edilizie che in isolati per cui è stato elaborato ed approvato un piano di lottizzazione e del quale sono state eseguite la rete stradale, di fognatura e di acquedotto e di pubblica illuminazione.

Art. 19

P A R C H E G G I

In genere per le zone del Piano Regolatore il conteggio della superficie di parcheggio, nella misura di 1 mq. ogni 20 mc. di edificio, verrà effettuato levando i soli volumi tecnici oltre

il piano di gronda, la cubatura dei portici e quelle degli androni di accesso al cortile interno.

Saranno consentiti silos per auto vetture che abbiano uno stallone ogni 300 mc di costruzione.

Per i parcheggi insediati su aree esterne al lotto dovrà essere trascritto apposito vincolo sui registri immobiliari.

Art. 20

LOTTIZZAZIONI

La lottizzazione dei terreni a scopo edilizio viene autorizzata dal Sindaco, ai sensi e nei limiti di cui all'art. 28 della legge 17/8/42 n° 1150 e successive modificazioni, in quanto si inquadri organicamente nelle previsioni del piano regolatore previo nulla osta del Provveditore Regionale alle Opere Pubbliche sentita la Sezione Urbanistica Regionale e la competente Soprintendenza.

A tale scopo il richiedente deve presentare apposita domanda di autorizzazione, secondo quanto stabilito dallo speciale Regolamento per le lottizzazioni approvato dal Consiglio Comunale.

Le lottizzazioni devono essere conformi a quanto disposto dal D.M.LL.PP. 2 aprile 1968.

L'autorizzazione a lotizzare è subordinata alla stipulazione, tra il Comune e il proprietario, di una convenzione ai sensi e per gli effetti dell'art. 28, commi 5° e 6° della legge 17 agosto 1942 n. 1150, e successive modificazioni.

Art. 21

COMPARTI EDIFICATORI

Per la formazione dei comparti edificatori valgono le disposizioni dell'art. 23 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni.

Art. 22

APERTURA DI STRADE PRIVATE AL PUBBLICO TRANSITO

Chi intende ottenere l'apertura al pubblico passaggio di una strada privata, non prevista in un piano di lottizzazione regolarmente approvato, deve farne domanda al Sindaco, comprovando che l'opera è stata eseguita in conformità a quanto previsto dagli artt. 4, 5 e 6 del presente Regolamento ed alle norme del citato Regolamento per le lottizzazioni.

Le strade private da aprirsi al pubblico passaggio devono essere inoltre fornite di idoneo sistema di smaltimento delle acque meteoriche, di regolare segnaletica stradale e, se poste in centro abitato, di sufficiente illuminazione.

Le strade private a fondo cieco devono essere chiuse con cancello al loro inizio dallo spazio pubblico oppure terminare sul fondo con uno slargo che consenta la manovra agli automezzi.

La sistemazione e manutenzione delle strade private aperte al pubblico passaggio è a carico del proprietario, o dei proprietari frontisti, salvo diversa convenzione, restando indenne il Comune da ogni responsabilità, azione, molestia o spesa che potessero per qualsiasi motivo essere causate dalla loro cattiva sistemazione e manutenzione.

Il Sindaco ha facoltà di stabilire un termine per l'adempimento degli obblighi anzidetti. A garanzia della buona esecuzione dei lavori, può essere richiesto un congruo deposito in danaro, da restituirsi dopo l'esito favorevole del collaudo.

L'ultimazione dei lavori di costruzione o di sistemazione delle strade private deve essere comunicata al Sindaco insieme alla richiesta della relativa apertura al pubblico transito.

Le vie private aperte al pubblico transito possono essere chiuse per disposizione del Sindaco, quando l'inosservanza delle disposizioni di cui al presente articolo lo rendessero necessario nel pubblico interesse.

Art. 23

PORTICATI E MARCIAPIEDI

I porticati di nuova costruzione che prospettano su strade aperte al pubblico transito devono avere una altezza minima di metri quattro; la larghezza totale, pilastri compresi deve essere proporzionale all'altezza e comunque mai inferiore a metri quattro.

E' data facoltà al Sindaco di prescrivere, di volta in volta, misure superiori a quelle sopra indicate.

Il Sindaco, ove ne ravvisi l'opportunità, e sentita la Commissione Edilizia, può disporre che nuovi edifici siano dotati di porticato sul lato prospiciente la strada soggetta a pubblico passaggio.

I porticati devono essere opportunamente pavimentati a cura e spese del proprietario dell'immobile che li racchiude.

I proprietari hanno l'obbligo di assumere a proprio carico le spese e gli oneri per l'impianto di passi carrabili su marciapiedi esistenti, rimanendo al Comune riservata la facoltà di applicare le tariffe per l'occupazione dello spazio pubblico di cui all'art. 195 del T.U.F.L. di cui al R.D. 14 settembre 1931 n. 1175.

TITOLO II

CARATTERISTICHE EDILIZIE

Art. 24

ALTEZZA DEI FABBRICATI

L'altezza dei fabbricati viene misurata sul fronte di essi dal piano marciapiede o dal piano campagna alla quota dell'ingresso del punto più basso dell'ultimo solaio di soffittatura o del piano della terrazza. Nessun vano abitabile può superare la predetta quota.

Per i terreni in dislivello si assume, quale altezza del fabbricato, l'altezza media della fronte.

L'altezza massima degli edifici è quella indicata per ciascuna zona al precedente art. 19 e viene inoltre commisurata alla larghezza del tratto stradale o degli spazi pubblici su cui gli edifici medesimi prospettano secondo le seguenti norme:

Gli edifici che vengono costruiti fra due strade ad angolo possono raggiungere l'altezza consentita in proporzione alla via più larga anche sul fronte prospettante quella più stretta per una lunghezza non superiore a metri dodici.

Gli edifici che vengono costruiti su due strade a diversa larghezza, possono raggiungere le altezze consentite da ogni singolo spazio.

La larghezza stradale si determina come media delle misure prese sulle normali ai due estremi del prospetto del fabbricato, non tenendo conto della maggiore larghezza eventualmente dovuta all'incontro di dette normali con vie trasversali. Quando il tratto della via corrispondente alla fronte del fabbricato non sia di larghezza uniforme, si ritiene come larghezza della via medesima la media ponderale delle diverse larghezze del tratto sopra accennato.

L'altezza delle fronti non prospicienti la strada deve essere contenuta nella misura massima consentita dalla larghezza della strada su cui il fabbricato maggiormente prospetta.

In caso di arretramento; la profondità dello stesso può essere considerata come strada ai fini dell'altezza. Questa disposizione si applica anche quando l'arretramento riguarda soltanto i piani superiori, la cui altezza deve comunque rientrare entro i limiti di cui al precedente articolo 19.

Oltre l'altezza massima degli edifici è consentita solo la costruzione di volumi tecnici; sbarco delle scale, torretta dell'ascensore, vani per serbatoi dell'acqua e per depuratore dei fumi.

Art. 25

DISTACCHI TRA FABBRICATI

✓ Nella misura del distacco tra fabbricati non si tiene conto di gradinate, scale esterne, balconi, cornicioni, pensiline ed altri simili sporti, finchè la sporgenza non supera metri uno e venti. Dell'eccedenza su tale misura deve tenersi conto nella de terminazione del distacco dai fabbricati antistanti.

Le costruzioni da edificare al limite di zone aventi diffe-
rente destinazione devono essere eseguite a distanza regola^{ta}
re dal limite stesso, questo considerato, ai fini del distacco,
come parete finestrata.

Art. 26

COSTRUZIONI ARRETRATE DAL FILO STRADALE

✓ I fabbricati che si costruiscono in arretramento dalla li-
nea stradale debbono essere disposti secondo validi criteri urba
nistici, di ordine tecnico, ambientale e compositivo.

L'arretramento delle costruzioni dal filo stradale, se in
armonia con le vigenti disposizioni, deve essere mantenuto uni-
forme nelle località ove sia in atto.

La pavimentazione dell'area stradale resta a carico del ri-
chiedente.

Art. 27

CORTILI INTERNI

Ai fini del presente articolo, si intende per cortile inter
no un'area chiusa da almeno tre lati con muri di altezza superio
re a metri tre, sulla quale prospettino finestre.

Nel caso di edifici disposti ad "U" si intende per cortile
interno l'area compresa fra le due ali del fabbricato, limitata
mente alla parte in cui si fronteggiano.

L'area dei cortili interni deve essere di almeno un mezzo

della somma della superficie verticale che li delimita, con esclusione delle pareti di altezza inferiore a metri tre.

L'altezza dei muri delimitanti il cortile interno non deve superare la lunghezza del lato minore dei cortili stessi.

Nei cortili interni, e in corrispondenza di essi, non possono essere autorizzati lavori tali da diminuire i rapporti di cui ai commi precedenti al di sotto dei minimi indicati.

I cortili chiusi da tutti i lati con pareti di altezza superiore a metri tre sono consentiti esclusivamente nelle zone residenziali intensive.

I cortili interni devono essere pavimentati lungo i muri, per una fascia minima di un metro e muniti di idoneo sistema di raccolta e smaltimento delle acque.

Art. 28

COMPENSI DEI VOLUMI

Nelle zone intensive è consentito il compenso dei volumi anche superando l'altezza massima consentita quando l'arretramento imposto per la rettifica della strada supera la profondità di metri 3 dalla linea di fabbricazione o dalle recinzioni già esistenti nella zona; sono però fatti salvi i diritti dei terzi per le distanze derivanti.

Art. 29

COSTRUZIONI ACCESSORIE

Le costruzioni accessorie ad edifici residenziali (serre, autorimesse, lavanderie, legnaie ecc.) che, di norma, devono essere incorporate nell'edificio principale, possono essere eccezionalmente costruite distinte dal corpo del fabbricato principale quando siano accessorie a vecchi fabbricati e sempre nel rispetto dei limiti di distanza previsti dall'art. 18.

Tali costruzioni devono essere armonicamente intonate all'edificio principale, che non devono sopravanzare sul fronte che prospetta su vie o spazi pubblici.

TITOLO III

ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI

Art. 30

DECORO DEGLI EDIFICI

I fabbricati devono avere un aspetto architettonico ed estetico appropriato al carattere dell'edificio e dell'ambiente in cui sorgono.

Il proprietario o i proprietari congiuntamente - se l'edificio appartiene a più soggetti - devono avere cura che tale aspetto sia mantenuto integro nel tempo. A tale scopo il Sindaco ha piena facoltà di ordinare il restauro delle parti di edificio esposte al pubblico ogni qualvolta le loro condizioni, per scoloritura o per danni all'intonaco siano tali da menomarne l'estetica; in difetto d'esecuzione può provvedersi d'Ufficio.

Art. 31

INTONACATURA E COLORITURA

Tutti i muri, compresi quelli di cinta, vanno intonacati e tinteggiati, salvo che l'intonaco non sia richiesto per lo speciale genere di costruzione. I muri intonacati vanno anche opportunamente tinteggiati. La tinteggiatura deve risultare tale da non deturpare l'aspetto dell'abitato e del paesaggio e da riuscire di gradevole effetto per l'insieme.

Art. 32

FINITURA DEI PROSPETTI

I rivestimenti dei prospetti verso vie o piazze, ivi compresi i contorni di fori di porte e finestre, le cornici e le decorazioni, devono essere esteticamente decorosi e solidamente posti in opera.

Art. 33

ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE
ED AGGETTANO SUL SUOLO DI PUBBLICO PASSAGGIO

Le sporgenze, di qualsiasi natura, dalla linea di costruzione sul suolo di pubblico passaggio, non possono superare la misura di centimetri cinque.

Un'eccezione alla misura può essere fatta quando le sporgenze servono per la decorazione di vetrine, salva l'agibilità del suolo pubblico.

A tal riguardo, deve essere richiesto formale permesso al Sindaco e devono essere osservate scrupolosamente le prescrizioni impartite.

Lo zoccolo dei muri non deve occupare l'area pubblica, nè sporgere su di essa.

Nel caso di edifici monumentali, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può autorizzare costruzioni difformi dalle prescrizioni del presente articolo.

Art. 34

FINESTRE E PORTONI - SERRAMENTI

Le finestre e tutte le altre aperture destinate a dare passaggio alla luce devono essere munite di idonei serramenti.

I serramenti di porte, portoni e vetrine che danno su spazi pubblici o soggetti a pubblico passaggio, devono aprirsi internamente e non presentare, aperti o chiusi, alcun risvolto o sporgenza al di fuori della linea del muro fino all'altezza di m. 4,50 se aggettano su carreggiata e fino all'altezza di m. 2,20 se sul marciapiede. Nel caso si rendesse necessaria, per motivi tecnici o di sicurezza, l'installazione di serramenti aprentisi verso lo esterno, essi, previo permesso del Sindaco, devono essere costruiti secondo le regole di maggior sicurezza e decoro.

Art. 35

CONVOGLIAMENTO DELLE ACQUE METEORICHE

I tetti dei fabbricati devono essere muniti di idonei canali

impermeabili per la raccolta delle acque piovane da immettere nelle pubbliche fognature. Ove le fognature non esistano o non sia possibile altra soluzione, sarà tollerato lo scarico delle acque piovane a raso suolo, purchè, quando lo scarico avvenga su suolo soggetto a pubblico passaggio, siano prese le opportune misure per la sicurezza della circolazione stradale.

Art. 36

COMIGNOLI, ANTENNE E SOVRASTRUTTURE VARIE

I comignoli devono avere sfogo esclusivamente al di sopra del tetto.

Le antenne di qualsiasi natura poste sopra il tetto, devono essere collocate solidamente ed in maniera ordinata. Le antenne per le recezioni dei programmi televisivi possono essere poste, eccezionalmente e per giustificati motivi, anche sui balconi prospettanti il suolo pubblico. Il Sindaco può ordinarne la rimozione qualora, a suo giudizio, risultino essere d'intralcio a pubbliche sistemazioni o presentino un aspetto indecoroso.

I cornicioni di gronda dei tetti, ove risultino sporgere sulla pubblica via, possono essere ridotti nel loro aggetto, quando il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ne ravvisi l'opportunità.

Non possono collocarsi tende o tendoni a riparo di aperture, quando sporgano su aree soggette a pubblico passaggio, se non previo permesso del Sindaco, il quale ne fissa le modalità. In ogni caso essi, a norma del precedente articolo 33, devono elevarsi sul suolo pubblico di almeno metri due e venti, misurati dal loro lato inferiore.

E' ammessa la collocazione di una frangia scendente al di sotto di tale misura di non oltre centimetri venti.

Le membrature rigide di sostegno delle tende devono trovarsi ad almeno m 2,20 dal suolo con un fianco orizzontale di 30 cm dal ciglio del marciapiede.

Ove non esista il marciapiede, sopra il suolo soggetto a pubblico passaggio non possono essere installate tende ad altezza inferiore a metri quattro e cinquanta. Altezze diverse possono essere accordate su strade aperte al solo transito pedonale.

Se sopravvengono necessità pubbliche di viabilità e segnaletica, il Sindaco può revocare la licenza di installazione.

Art. 37

SISTEMAZIONE E RECINZIONE DELLE AREE SCOPERTE

Le aree scoperte della zona residenziale, confinanti con spazi pubblici, o da questi visibili, devono essere di norma, decorosamente recintate a giorno fino ad una altezza minima di metri uno dal suolo salvo le diverse disposizioni stabilite dal precedente articolo 19.

Dette aree, fatte salve le superfici destinate a parcheggio ai sensi dell'art. 41 - sexies, della legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive modificazioni, devono essere sistemate preferibilmente a verde in modo tale da rispettare l'igiene, l'estetica e la sicurezza del luogo.

Possano essere tenute ad orto soltanto le aree retrostanti ai fabbricati.

TITOLO IV

PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Art. 38

RISPETTO DI VISUALI PANORAMICHE

Quando una nuova costruzione possa arrecare pregiudizio a visuali panoramiche, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può negare la relativa licenza di costruzione, oppure prescrivere le opportune modifiche al progetto.

Art. 39

COSTRUZIONI IN PROSSIMITA' DI OPERE
DI INTERESSE MONUMENTALE ED AMBIENTALE

Il Sindaco, ove la protezione di opere di interesse monumen-

tale o ambientale lo richieda, sentita la Commissione Edilizia e la competente Soprintendenza, può prescrivere limiti minimi di di stanza e massimi di altezza, per gli edifici da costruirsi nei pressi di dette opere, diversi da quelli stabiliti dal presente regolamento.

Nella costruzione di opere di interesse pubblico le disposizioni del presente Regolamento possono essere derogate perseguendo la procedura di cui all'art. 3 della legge 21 dicembre 1955 n. 1357 e dall'art. 41 - quater della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni.

Art. 40

RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO,
STORICO, SCIENTIFICO

Se nell'esecuzione di un'opera di urbanizzazione, di costruzione, demolizione o restauro, vengono scoperti oggetti o resti di presumibile pregio archeologico, storico o comunque scientifico, deve essere dato immediato avviso al Sindaco, il quale ordina i provvedimenti necessari alla conservazione dell'opera rinvenuta e informa la competente Soprintendenza.

Art. 41

APPOSIZIONE O RIMOZIONE DI LAPIDI, STEMMI O
ALTRI SPECIALI ELEMENTI

Prima di apporre e rimuovere lapidi, stemmi ed altri speciali elementi visibili da luoghi soggetti a pubblico passaggio, deve essere richiesta apposita licenza al Sindaco.

Per l'apposizione, alla domanda deve essere allegato idoneo progetto dell'opera da eseguire. Il Sindaco accerta che essa non sia causa di deturpamento, che le eventuali iscrizioni siano appropriate, decorose ed esatte e che siano rispettati i limiti di sporgenza sul suolo di cui al precedente articolo 33.

Art. 42

MOSTRE, INSEGNE, VETRINE ECC.

Le vetrine e le tende dei negozi devono trovare opportuna se de nelle linee architettoniche di fabbricato, in modo da non interromperle.

Le loro accessioni (serrande, mostre, ecc.), nel caso non siano previste nel progetto del fabbricato, possono essere poste in opera solo su espressa licenza del Sindaco. Esse devono essere in armonia con l'aspetto del fabbricato e dell'ambiente e rispettare i limiti di sporgenza sul suolo di cui al precedente articolo 33, salvo le diverse prescrizioni di cui al secondo comma dello stesso articolo.

Il Sindaco può richiedere particolareggiati disegni delle opere da eseguire.

Art. 43

TABELLE STRADALI, NUMERI CIVICI ED ALTRI
APPARECCHI DI PUBBLICO INTERESSE

Il Sindaco può, quando non sia possibile provvedere in altra forma, far applicare sulle pareti esterne degli edifici privati apparecchi di pubblico interesse quali tabelle stradali, appoggi per gli impianti di pubblica illuminazione, targhette per idranti ecc., senza che il privato abbia diritto di alcun indennizzo. La applicazione di detti apparecchi è a carico del Comune.

Per quanto riguarda i numeri civici, spetta inoltre al Comune di assegnare il numero. In caso di demolizione di fabbricati che non verranno più ricostruiti o di chiusura di porte esterne, il proprietario deve notificare al Sindaco, entro otto giorni, il numero o i numeri civici che vengono così ad essere aboliti.

Il privato deve astenersi dal compiere opere che possono nascondere alla pubblica vista i suddetti apparecchi ed è tenuto al loro ripristino qualora vengano manomessi o distrutti per fatto a lui imputabile. Qualora vengano eseguite opere che ne comportino inevitabilmente la manomissione, l'asportazione o l'occultamento

to, il proprietario dell'edificio è tenuto a darne preventiva notizia scritta al Sindaco, il quale prenderà gli opportuni provvedimenti.

PARTE III

PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

TITOLO I

PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

Art. 44

IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

Non è consentito eseguire opere di costruzione o di urbanizzazione su terreni già adibiti a deposito di immondizie o di altro materiale insalubre che abbia potuto inquinare il suolo, se non quando siffatte materie nocive siano state rimosse e rialti, a seguito di accertamenti fatti eseguire dalla Autorità Sanitaria comunale, che il relativo sottosuolo sia stato ridotto in condizioni salubri. Sono fatte salve le altre prescrizioni disposte dal Regolamento comunale di igiene.

I terreni fabbricabili e le aree scoperte contigue agli edifici devono essere dotati di idonee opere di raccolta, allontanamento dai fabbricati e smaltimento delle acque di qualsiasi provenienza.

Art. 45

FONDAZIONI ED OPERE INTERRATE

Le fondazioni degli edifici devono poggiare su terreno consistente e capace della necessaria portanza: allo scopo devono essere adottati gli opportuni accorgimenti tecnici.

Di norma, nella costruzione delle fondazioni devono essere impiegati leganti cementizi o comunque idraulici.

Art. 46

PROTEZIONE DALL'UMIDITA' - CAMERE D'ARIA

Nelle nuove costruzioni devono adottarsi gli opportuni accorgimenti tecnici atti ad impedire l'umidità saliente e di ogni altro tipo; particolare attenzione deve essere posta nella costruzione dei muri esterni in ombra o a ridosso di terrapieni.

Le camere d'aria devono essere costruite in maniera da essere sufficientemente ventilate e protette dall'umidità.

Art. 47

COPERTURE

Le coperture devono essere costruite in materiale resistente agli agenti atmosferici, perfettamente impermeabile e solido. Le falde della copertura devono avere una pendenza sufficiente al rapido smaltimento delle acque e devono essere munite di apposite gronde secondo quanto stabilito al precedente art. 35.

Quando è particolarmente inclinato, il tetto deve essere munito, specialmente sulle fronti che prospettano su aree di pubblico passaggio, di idonei dispositivi per impedire la caduta della neve.

Art. 48

FOGNATURE

X I collettori delle fognature private devono essere collegati alla pubblica fognatura. Ove questa manchi, deve essere provveduto alla costruzione di manufatti idonei alla raccolta e alla purificazione biologica delle acque usate e luride. Sono in ogni caso vietati i pozzi neri e le fogne perdenti non munite di idonei dispositivi di depurazione biologica.

La rete delle fognature private e i loro allacciamenti alle fognature comunali devono essere eseguiti in conformità alle caratteristiche delle fognature pubbliche esistenti o in fase di progettazione e secondo i regolamenti e le direttive dell'Ammini-

strazione Comunale con netta separazione fra acque bianche (da pioggia o neve), acque usate (provenienti da cucine, lavabi, bagni e lavanderie), acque cloacali (provenienti da latrine ed orinatoi), acque termali ed acque di rifiuto industriale.

Per quanto riguarda le acque bianche, quelle provenienti dai tetti devono essere raccolte da grondaie, portate al suolo attraverso tubi verticali di adeguata sezione e convogliate alle pubbliche fognature o ai corsi d'acqua con una rete di tubature e condotti muniti, ove occorra, di pozzetti di ispezione, particolarmente ai piedi delle condutture verticali ed agli innesti con le fognature pubbliche.

La porzione inferiore dei tubi verticali di condotta, addossata ai muri a filo di strada, fino ad una altezza minima di metri due e cinquanta, deve essere in materiale resistente agli urti ed incassata nel muro, in maniera da non fare oggetto, salvo il caso in cui i tubi siano disposti in angoli concavi.

Le acque meteoriche raccolte da piazzali e cortili devono essere drenate da una rete di fognature adeguata, munita di pozzetti di ispezione e decantazione, in particolare in corrispondenza dell'innesto con le fognature comunali, in modo da impedire il convogliamento nelle stesse di materie solide .

Le acque usate e cloacali, fino a che la fognatura comunale non sia di tipo dinamico con impianto di depurazione a valle, devono, prima dell'immissione nella rete delle fognature o nei corsi d'acqua, essere preventivamente raccolte e convogliate in bacini di decantazione e di depurazione biologica, opportunamente calcolati e dimensionati.

Le tubazioni devono essere realizzate in materiali idonei a tenuta idraulica, con giunzioni accurate e munite, ove occorra, di pozzetti.

Gli scarichi delle acque cloacali devono essere muniti di appositi tubi di ventilazione prolungati oltre il tetto dello edificio.

I bracci di immissione nella pubblica fognatura devono essere mantenuti in perfetta efficienza a cura e spese del privato.

Qualora sia modificata la sede o la forma della fognatura comunale, i proprietari delle fognature private che vi fanno capo sono obbligati a modificare le proprie o a trasferirle secondo le esigenze della nuova opera comunale.

Nessuno, all'infuori del Comune, può manomettere il suolo pubblico e le condotte senza preventiva autorizzazione. Pertanto, le opere da eseguirsi in sede stradale per allacciamenti devono ottenere preventivo benestare del Sindaco, a seguito di formale domanda da parte dell'interessato, il quale, se richiesto, deve versare congrua cauzione, che sarà restituita ad avvenuta ultimazione dei lavori, a garanzia del ripristino stradale.

Le acque di rifiuto industriale non possono essere immesse nella fognatura comunale senza preventivo eventuale raffreddamento e senza specifico benestare del Sindaco, che deve sentire in proposito la competente Autorità Sanitaria.

Le acque industriali non possono essere immesse in corsi di acqua pubblici o in fossi perdenti senza essere sottoposte ad idoneo trattamento depurativo che eviti nel modo più assoluto qualsiasi inquinamento dei corsi d'acqua e delle falde sotterranee.

Prima di autorizzare lo scarico di acque industriali in corsi d'acqua od in falde sotterranee, il Sindaco deve chiedere il parere della competente Autorità Sanitaria.

TITOLO II

REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

Art. 49

LOCALI ABITABILI

Ai fini del presente articolo, sono considerati locali abitabili quelli destinati alla permanenza non saltuaria delle persone (soggiorno, sala da pranzo, salotto, stanze da letto, ecc.) esclusi i servizi. Sono pure esclusi, ai fini del presente articolo,

i locali di uso collettivo (ritrovi, ristoranti, alberghi, ecc.) per i quali valgono le disposizioni di cui al seguente art. 54.

Il piano di calpestio dei locali a piano terreno destinati ad abitazione deve essere sopraelevato sul piano di campagna di almeno centimetri trenta. Esso deve poggiare su vespaio convenientemente aereato o su solaio opportunamente ventilato inferiormente.

Tutti i locali ad uso abitazione devono avere almeno una finestra affacciante all'esterno dell'edificio, la quale abbia una superficie non inferiore ad un decimo di quella del pavimento.

La superficie minima consentita dei vani di abitazione è di metri quadrati otto, con lato di almeno metri due.

L'altezza minima consentita dei vani di abitazione è di metri due e ottanta.

La cubatura dei vani adibiti ad abitazione non può di conseguenza essere inferiore a metri cubi ventidue e quaranta.

Art. 50

CUCINE E GABINETTI

Ogni alloggio deve essere munito di un vano adibito esclusivamente a cucina, il cui pavimento deve avere una superficie minima di metri quadrati sei e un'altezza non inferiore a quella dei locali di abitazione. Le pareti del locale, in corrispondenza delle apparecchiature di cucina, devono essere di norma, rivestite di materiale impermeabile e facilmente lavabile fino ad una altezza minima di metri uno e cinquanta.

Ogni alloggio deve altresì essere fornito di almeno un gabinetto opportunamente collocato nell'alloggio medesimo. Esso deve ricevere aria e luce dall'esterno dell'edificio attraverso almeno una finestra, la cui luce libera non deve essere inferiore a mezzo metro quadrato. I gabinetti non possono essere in comunicazione diretta con la cucina, anche se sono forniti di antigabinetto, devono avere il lato di almeno metri uno e venti e l'altezza non inferiore a quella dei vani abitabili. Le pareti devono essere ri

vestite di materiale impermeabile e lavabile fino ad una altezza di metri uno e cinquanta dal pavimento, il quale deve pure essere impermeabilizzato.

Non possono essere costruiti gabinetti, nè conservati quelli esistenti, sporgenti da muri esterni o collocati su terrazze e visibili da luoghi soggetti a pubblico passaggio. A tale scopo entro due anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, i gabinetti in contrasto con le prescrizioni di cui al presente articolo devono essere rimossi.

Art. 51

CORRIDOI, DISIMPEGNI E SCALE

I corridoi e i locali di disimpegno non devono avere larghezza inferiore a metri uno e venti. Ove siano di lunghezza superiore a metri otto, anche se suddivisi in tronconi, essi devono avere finestra propria.

Le scale devono essere adeguate, per numero e dimensioni, ai bisogni dell'abitazione - e comunque avere una larghezza minima di centimetri novanta - ed essere illuminate ed arieggiate con finestre ad ogni piano. Le scale, sia interne che esterne, devono essere munite di idonea ringhiera.

Negli edifici con non più di due piani abitabili, quando non sia possibile la costruzione di finestre, le scale possono essere illuminate ed arieggiate anche solo dall'alto a mezzo di lucernario a pareti verticali, dotato di finestre a vetri sulla sommità della tromba, la cui superficie libera non sia inferiore ad un sesto dell'area di base della tromba stessa.

Art. 52

SCANTINATI E SEMINTERRATI

I seminterrati devono essere direttamente arieggiati ed illuminati attraverso aperture di superficie complessiva non inferiore a un ventesimo di quella del pavimento, devono avere un'altez-

za non inferiore a metri due e venti ed essere opportunamente pavimentati e protetti dall'umidità.

I seminterrati non possono essere adibiti ad abitazione, e così anche gli scantinati, i quali devono pure essere adeguatamente illuminati ed arieggiati.

Art. 53

SOTTOTETTI

I sottotetti, se adibiti ad abitazione, devono soddisfare alle caratteristiche stabilite al precedente art. 49 ed essere muniti, inoltre, di contro tetto con intercapedine d'aria.

L'altezza dei locali in essi ricavabili deve essere mediamente di metri due e cinquanta con minimo di metri uno e ottanta.

Anche se non adibiti ad abitazione i sottotetti devono essere direttamente arieggiati.

TITOLO III

COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

Art. 54

EDIFICI DI USO COLLETTIVO

Gli edifici di uso collettivo (scuole, sale di spettacolo, ristoranti, alberghi, edifici per il culto, impianti sportivi, ecc.) devono soddisfare, oltrechè alle norme del presente Regolamento, in quanto compatibili, alle norme previste dalle relative Leggi speciali e dai loro Regolamenti.

Art. 55

DEPOSITI E MAGAZZINI

I depositi e i magazzini devono essere idonei all'uso a cui sono adibiti, nel rispetto delle norme vigenti in materia e, in quanto applicabili, di quelle del presente Regolamento.

Art. 56

AUTORIMESSE

Le autorimesse devono essere conformi, oltrechè alle disposizioni del presente Regolamento, in quanto applicabili, alle vigenti disposizioni legislative.

Art. 57

BOTTEGHE ARTIGIANE E FABBRICATI INDUSTRIALI

Le botteghe artigiane e i fabbricati industriali devono avere le caratteristiche previste dalle leggi vigenti in materia.

Art. 58

FABBRICATI RURALI ED ANNESSI

Agli edifici di abitazione rurale e ai loro locali accessori si applicano le norme igieniche sopra riportate.

Gli altri edifici e locali adibiti all'attività rurale e comunque ad uso dell'azienda agricola devono possedere i requisiti specifici di agibilità.

In particolare, ciascuna casa rurale deve essere dotata di acqua di condotta o di pozzo dichiarato potabile dall'Ufficiale Sanitario.

Le nuove attrezzature, anche di carattere industriale, per l'allevamento di animali di qualsiasi specie possono sorgere soltanto nella zona agricola ed alla distanza dalle zone residenziali stabilita dal Sindaco, previo parere della competente Autorità Sanitaria.

I locali destinati ad uso stalla e scuderia non devono avere comunicazione diretta con i vani di abitazione. Il muro divisorio deve presentare le caratteristiche del muro tagliafuoco e deve essere impermeabilizzato.

I locali adibiti a stalla e a scuderia devono avere le pareti interne intonacate di cemento fino ad una altezza minima di metri due. Il soffitto deve essere in muratura e le attrezzature

interne devono essere facilmente lavabili. Il pavimento deve essere perfettamente impermeabile e munito di idonei accorgimenti per un rapido scolo del liquame.

I ricoveri per animali devono essere illuminati direttamente dall'esterno attraverso finestre apribili di superficie libera complessiva non inferiore a un ventesimo di quella del pavimento ed arieggiati permanentemente attraverso canne di ventilazione prolungate oltre il tetto.

Le stalle non possono avere aperture nella stessa facciata ove si aprono finestre di abitazione, se non ad una distanza, in linea orizzontale, di almeno metri tre. L'altezza minima consentita dei locali adibiti a stalla o a scuderia è di metri tre. La cubatura per capo di bestiame deve essere approssimativamente uguale a mc. venticinque per gli animali di grossa taglia e a mc. dieci per gli altri. La cubatura per capo va comunque determinata in maniera da assicurare al locale una illuminazione ed una aereazione sufficienti.

I locali destinati ad uso porcile, pollaio, conigliera, ecc., devono essere di altezza non inferiore a metri due e cinquanta e distare dalle abitazioni almeno metri dieci in linea d'aria.

Le costruzioni adibite ad allevamento devono essere provviste di sufficienti letamai o concimaie, uniformati alle vigenti disposizioni igienico-sanitarie e posti ad una distanza di almeno metri 20 dai locali di abitazione e di almeno metri cinquanta da condutture sotterranee, depositi e pozzi d'acqua potabile. Tali limiti possono venire ridotti ove risulti indispensabile, previo parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario.

In ogni caso i letamai e le concimaie non possono essere costruiti ad una distanza inferiore a metri cinquanta dai luoghi pubblici o soggetti a pubblico passaggio e non devono essere da questi visibili.

Ai fini del presente regolamento i letamai e le concimaie sono considerati costruzioni.

TITOLO IV
ABITABILITA' E AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

Art. 59

LICENZA DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

Prima di occupare o di porre in uso in tutto o in parte gli edifici di nuova costruzione, ovvero quelli ampliati o modificati, deve*si* ottenere, dietro apposita domanda, la licenza di abitabilità o di agibilità, a seconda che si tratti di locali destinati ad abitazione o ad altri usi (negozio, laboratorio, magazzino, ecc.).

La licenza viene concessa dal Sindaco, previo accertamento della conformità dei lavori al progetto autorizzato, su parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario e dopo che l'assuntore dei lavori ha presentato gli atti richiesti dalle vigenti disposizioni.

La licenza per utilizzazione di parte dell'edificio può essere revocata se la costruzione non viene completata entro il periodo concesso per l'esecuzione dell'opera o delle proroghe eventualmente concesse.

Art. 60

REVOCA DELLA LICENZA DI ABITABILITA'

Il Sindaco può in ogni momento disporre ispezioni sugli edifici esistenti per controllarne i requisiti di abitabilità e di agibilità.

Quando un edificio risulti inabitabile o inadatto all'attività cui è destinato, il Sindaco deve revocare l'abitabilità o l'agibilità precedentemente concessa. In ogni caso egli deve fissare un termine per la rimozione, ove essa risulti possibile, delle cause di inabitabilità o di inagibilità, decorso il quale ordina senz'altro lo sgombero dell'edificio.

L'ordine di sgombero dell'edificio deve essere dato immedia-

tamente all'atto dell'accertamento delle cause di inabitabilità o di inagibilità, quando queste costituiscano grave pericolo per l'incolumità delle persone.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche quando l'inabitabilità o l'inagibilità si riferisca a parte di un edificio, limitatamente alla porzione dichiarata inabitabile o inagibile.

L'inabitabilità e l'inagibilità si producono quando una costruzione o parte di essa non soddisfa alle norme legislative e regolamentari vigenti o è pericolante, e si estinguono dopo che ne sono rimosse le cause, dietro ottenimento di nuova licenza.

Art. 61

COSTRUZIONI PREFABBRICATE

Le costruzioni prefabbricate (come autorimesse semplici e multiple, villette, tettoie, capannoni per usi agricoli od industriali), qualora abbiano carattere di stabilità e di permanenza, sono considerate alla stregua delle costruzioni ordinarie e come tali sono sottoposte alle norme del presente Regolamento.

Qualora le stesse costruzioni prefabbricate, ad eccezione delle villette, abbiano invece carattere di provvisorietà, limitata al periodo di 2 anni sono sottoposte alle seguenti prescrizioni:

- non possono sopravanzare la fronte verso strada dell'edificio principale, qualora sorgano entro il lotto occupato dallo stesso o comunque l'allineamento individuato in base ai due edifici adiacenti;
- nel caso che il prefabbricato sia isolato, la sua distanza dagli spazi pubblici deve essere di almeno metri dieci;
- possono sorgere a non meno di un metro e mezzo dai confini privati.

PARTE IV

STABILITA' E SICUREZZA DEI FABBRICATI

TITOLO I

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 62

STABILITA' DELLE COSTRUZIONI

La progettazione e l'esecuzione di opere edilizie devono essere attuate in maniera che le costruzioni rispondano ai requisiti generali di solidità, d'igiene e sicurezza, secondo le Leggi e Regolamenti in vigore e in base alla loro destinazione.

Di norma, le costruzioni in muratura devono essere munite, in corrispondenza di ciascun piano e del piano di gronda, di un anello di collegamento in cemento armato esteso a tutti i muri portanti.

Nei piani superiori a quello terreno sono vietate le strutture spingenti contro i muri perimetrali, ove esse non siano munite di idonee catene. I tetti devono essere costruiti in modo da evitare spinte orizzontali.

Art. 63

MANUTENZIONI E RESTAURI

Il proprietario deve provvedere alle necessarie opere di manutenzione e di restauro dell'edificio, in maniera che ne sia garantita la stabilità e la sicurezza.

In occasione di restauro di fabbricati che non rispondano alle prescrizioni del presente Regolamento, le opere oggetto del restauro devono essere rese conformi alle disposizioni del presente Regolamento.

I restauri sono soggetti a licenza del Sindaco.

TITOLO II

PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO

Art. 64

PRESCRIZIONI CONTRO I PERICOLI D'INCENDIO

Nell'uso di materiali o di strutture soggette a distruzione per incendio, devono osservarsi tutte le cautele atte a prevenire ogni possibile inconveniente al riguardo.

Tra l'altro è fatto divieto:

- di adottare scale di legno quando servano a più di un appartamento;
- di costruire focolari, camini e condotti di gas o vapore con materiale non resistente alle temperature cui potrà essere assogettato;
- di far correre condotti di fumo, gas e simili all'interno degli ambienti e in prossimità di materiali facilmente infiammabili;
- di far esalare il fumo dei camini al di sotto della linea di gronda del tetto.

E' inoltre prescritto:

- di isolare i locali destinati ad usi nei quali possono facilmente manifestarsi incendi (autorimesse, officine, ecc.) mediante pareti e soffitti resistenti alle alte temperature e privi di aperture verso altri vani;
- di impiegare, nella costruzione di detti locali, solo materiali altamente incombustibili e di adottare idonei impianti antincendi.

Prima di lasciare una autorizzazione a costruire fabbriche, magazzini, depositi, autorimesse, ecc., nonché centrali termiche di potenzialità e caratteristiche regolamentate da leggi speciali in vigore, il Sindaco deve sentire il parere del competente Comando dei VV.FF. Analogo parere deve essere sentito prima di concedere la licenza di agibilità per fabbriche, depositi, magaz

zini, autorimesse e in ogni altro caso prescritto da leggi vigenti in materia di prevenzione degli incendi.

TITOLO III

CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 65

OPERE PROVVISORIALI

Nell'esecuzione di opere provvisorie edilizie (impalcature, ponteggi, ecc.) di qualsiasi specie, devono essere osservate tutte le cautele del caso ed impiegati materiali ed attrezzature aventi requisiti di solidità, resistenza, stabilità e protezione tali da garantire l'incolumità delle cose e delle persone, in ottemperanza alle disposizioni vigenti in materia.

Il Sindaco si riserva di prescrivere e di adottare d'ufficio, a cura e spese del titolare della licenza, i necessari provvedimenti salvaguardia della pubblica incolumità.

Art. 66

SCAVI E DEMOLIZIONI

Gli scavi devono essere fatti in modo da impedire smottamenti e franamenti del terreno. ove necessario le pareti degli scavi devono essere opportunamente rinforzate con solide armature. Gli scavi devono essere convenientemente recintati quando sono attigui a luoghi soggetti a pubblico passaggio.

Nelle opere di demolizione devono osservarsi tutte le cautele atte ad evitare danni e molestie alle persone ed alle cose. Devono, in particolare, essere evitati scotimenti del terreno, sollevamento di polvere e il più possibile contenuti i rumori.

Il Sindaco ha facoltà di prescrivere di volta in volta le opportune misure.

Art. 67

MOVIMENTO E TRASPORTO DEI MATERIALI

E' vietato tenere accumulati in qualsiasi luogo materiali

provenienti dalla demolizione di edifici, quando siano facilmente infiammabili. E' vietato altresì accumulare materiali di qualsiasi genere nei piani superiori degli edifici.

E' vietato calare dall'alto materiale di qualsiasi natura, se non attraverso apposite condutture o per mezzo di idonei e sicuri recipienti.

I materiali provenienti da scavi e demolizioni devono essere accumulati all'interno del recinto dei lavori. Parimenti il carico e lo scarico dei materiali di qualsiasi genere devono avvenire all'interno di tale recinto. Quando ciò non sia possibile, l'interessato può chiedere al Sindaco il permesso di effettuare le operazioni di carico e scarico su suolo pubblico o soggetto a pubblico passaggio. Il Sindaco può concedere il relativo permesso fissando le opportune prescrizioni per la sicurezza della circolazione, restando inteso che il permesso vale per il tempo e lo spazio strettamente necessari per le operazioni di carico e scarico, da precisarsi nell'apposita autorizzazione.

Gli spazi pubblici o soggetti a pubblico passaggio sui quali vengono effettuate le operazioni di carico e scarico di materiali, o che vengano comunque loro dati, devono essere di volta in volta immediatamente ripuliti.

I mezzi di trasporto devono essere caricati e condotti in maniera che il materiale non venga sparso durante il tragitto.

Art. 68

IMPIEGO DI MEZZI D'OPERA

Nella posa in opera e nell'impiego delle attrezzature di cantiere devono essere adottate le necessarie misure atte ad evitare disturbi o danni a terzi o alle cose di terzi.

PARTE V

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

TITOLO I

NORME TRANSITORIE

Art. 69

TERMINE DI VALIDITA'

DI PARTICOLARI NORME DEL PRECEDENTE REGOLAMENTO

Il precedente Regolamento Comunale, approvato con deliberazione podestarile n. 198 del 12/10/35 è abrogato.

Le licenze edilizie concesse anteriormente all'entrata in vigore del presente Regolamento, e non conformi alle norme in esso contenute restano valide, purchè i relativi lavori risultino iniziati e vengano ultimati entro il termine fissato dalla licenza ed in difetto entro tre anni dalla data di inizio secondo quanto stabilito al precedente art. 8, comma 2°.

In caso contrario, le licenze già concesse e non conformi al presente Regolamento si intendono revocate senza che vengono notificate all'interessato.

Hanno immediato vigore, anche nei confronti delle licenze di cui al precedente comma 2°, le disposizioni di cui agli artt. 3, 7, 8, 13, 16, 17 (limitatamente alle opere costruite in difformità alla licenza), 65, 66, 67, 68, in quanto applicabili.

Per quanto concerne le lottizzazioni già autorizzate, valgono le disposizioni di cui all'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, e successive modificazioni.

Art. 70

ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI

AL PRESENTE REGOLAMENTO

E' facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, disporre che determinate norme del presente Regolamento, - soprat-

tutto quelle di carattere igienico - trovino applicazione anche per le costruzioni preesistenti, nei casi ed entro i limiti in cui ciò sia possibile. In tale caso il Sindaco fissa anche i termini entro i quali deve essere ottemperato alle sue disposizioni, rese pubbliche nelle forme di legge. Decorso inutilmente i termini fissati, il Sindaco adotta i relativi provvedimenti.

TITOLO II

NORME FINALI

Art. 71

ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

Ottenuta l'approvazione della competente autorità, il presente Regolamento entra in vigore il sedicesimo giorno successivo a quello della sua pubblicazione all'albo comunale.

Datale data resta abrogata ogni disposizione contraria, prescritta da altri regolamenti comunali entrati in vigore precedentemente, fatte salve le norme transitorie di cui al precedente articolo 69.