

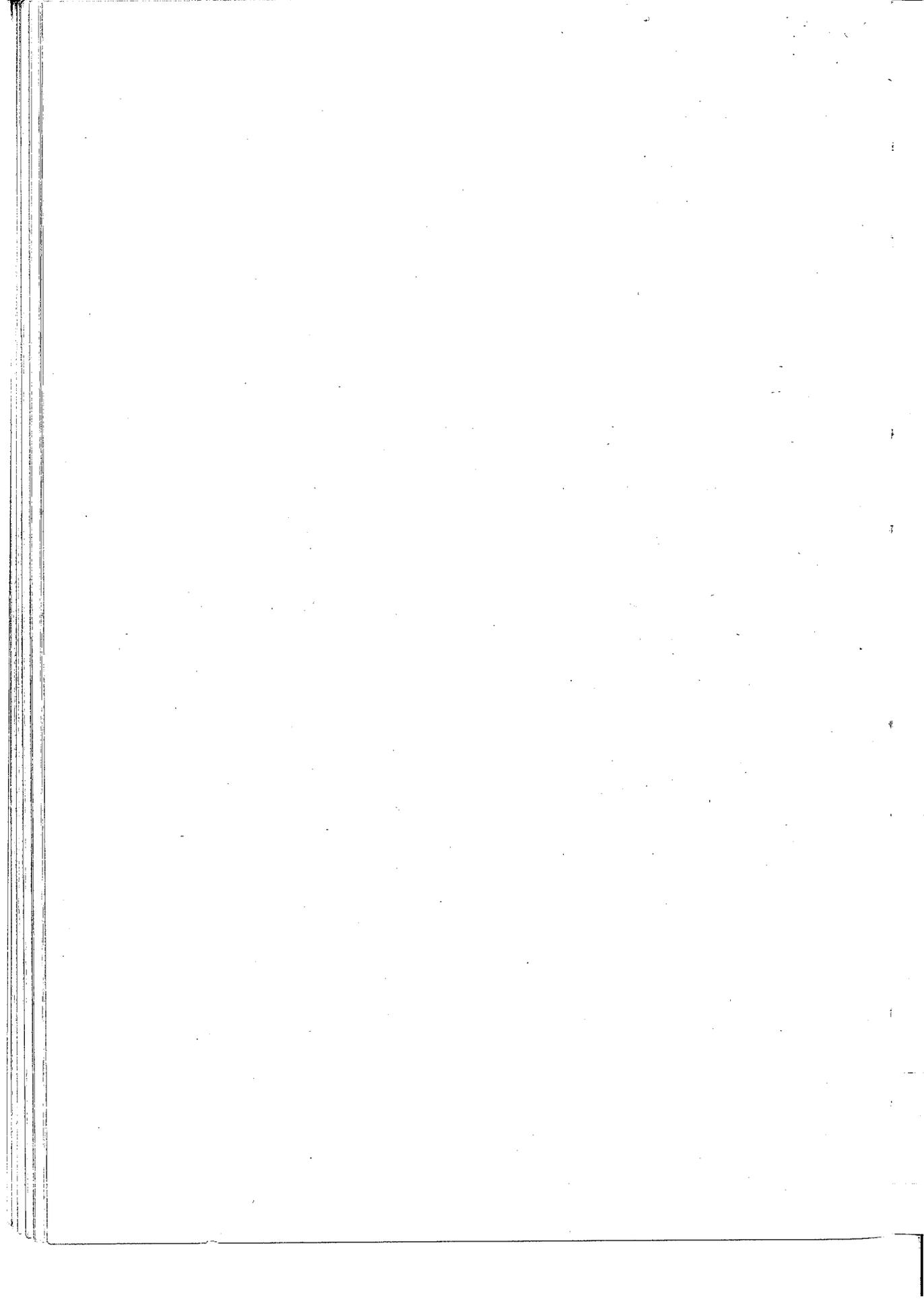


COMUNE DI POMPEI

# REGOLAMENTO E D I L I Z I O

APPROVATO CON DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE N. 4160 DEL 29 - 11 - 76. ENTRATO IN VIGORE IL 1° FEBBRAIO 1977.

Integrato con delibera di CC n°39 del 29/07/06 - Modifica ed integrazione art 27 e 28  
Pubblicato su G.U. n. 45 del 02/10/2006





COMUNE DI POMPEI

# REGOLAMENTO E D I L I Z I O

APPROVATO CON DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE N. 4160 DEL 29 - 11 - 76. ENTRATO IN VIGORE IL 1° FEBBRAIO 1977.

Integrato con delibera di CC n°39 del 29/07/06 - Modifica ed integrazione art 27 e 28  
Pubblicato su G.U. n. 45 del 02/10/2006



# INDICE

## TITOLO I

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### CAPO I

##### OGGETTO DEL REGOLAMENTO

	Pag.
Art. 1 — Oggetto del regolamento	11
Art. 2 — Richiamo a disposizioni generali di legge	11

#### CAPO II

##### RICHIESTA DELLA LICENZA EDILIZIA - ESAME DEI PROGETTI - PARERI

Art. 3 — Opere soggette ad autorizzazione	12
Art. 4 — Opere non soggette ad autorizzazione	13
Art. 5 — Progettisti e costruttori	14
Art. 6 — Lavori eseguibili d'urgenza	14
Art. 7 — Domanda di licenza edilizia e allegati a corredo della domanda	15
Art. 8 — Procedura per la presentazione della domanda	19
Art. 9 — Istruttoria preliminare dei progetti	19

#### CAPO III

##### COMMISSIONE EDILIZIA E DETERMINAZIONE DEL SINDACO SULLA DOMANDA

Art. 10 — Commissione edilizia - composizione	20
Art. 11 — Compiti della Commissione Edilizia	21
Art. 12 — Adunanza della Commissione Edilizia	22
Art. 13 — Determinazione del Sindaco sulla domanda	23
Art. 14 — Licenza edilizia	24
Art. 15 — Titolare e variazioni della licenza edilizia	26
Art. 16 — Validità e decadenza della licenza edilizia	26
Art. 17 — Varianti al progetto	27

**CAPO IV**  
**ESECUZIONE DELLA LICENZA**

	Pag.
Art. 18 — Inizio dei lavori - Capisaldi - Attacchi fognature e acquedotto	28
Art. 19 — Direttore dei lavori e costruttore	28
Art. 20 — Sistemazione del cantiere	29
Art. 21 — Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico	29
Art. 22 — Visite di controllo: termini e modalità	30
Art. 23 — Norme particolari per i cantieri edilizi	30
Art. 24 — Licenza d'uso delle opere in conglomerato cementizio armato	31
Art. 25 — Sospensione dei lavori	31

**CAPO V**  
**AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'**

Art. 26 — Domanda e procedura per ottenere l'autorizzazione abitabilità e agibilità	32
--	----

**TITOLO II**  
**PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO - EDILIZIE, ANTINCENDIO,  
DIVERSE E CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE**

**CAPO I**  
**ELEMENTI DI ABITABILITA'**

Art. 27 — Classificazione dei locali	33
Art. 28 — Caratteristiche dei locali	34
Art. 29 — Impianti speciali	35
Art. 30 — Soffitti inclinati o a quote diverse	36
Art. 31 — Classificazione dei piani	36
Art. 32 — Piani interrati	37
Art. 33 — Piani seminterrati	37
Art. 34 — Piani terreni e rialzati	38
Art. 35 — Sottotetti	38
Art. 36 — Soppalchi	39

**CAPO II**  
**PARAMETRI EDILIZI - DISTANZE TRA I FABBRICATI  
SPAZI INTERNI DEGLI EDIFICI**

Art. 37 — Parametri edilizi	40
Art. 38 — Distanza fra i fabbricati e spazi interni	41

### CAPO III

#### PRESCRIZIONI IGIENICO - EDILIZIE

	Pag.
Art. 39 — Utilizzazione degli spazi interni agli edifici	43
Art. 40 — Uso di distacchi tra fabbricati	43
Art. 41 — Igiene del suolo e del sottosuolo	44
Art. 42 — Isolamento dalla umidità	44
Art. 43 — Isolamento termico	45
Art. 44 — Isolamento fonico	45
Art. 45 — Prevenzione della condensazione del vapore	46
Art. 46 — Convogliamento e smaltimento delle acque piovane	47
Art. 47 — Latrine e tubi di scarico di materie luride	47
Art. 48 — Fognature	48
Art. 49 — Pozzi neri	48
Art. 50 — Pozzi, vasche e cisterne	49
Art. 51 — Impianti minimi	50
Art. 52 — Bucatai e stenditoi	50
Art. 53 — Impianti ed attrezzature negli edifici residenziali	51
Art. 54 — Impianto di sollevamento acqua	52
Art. 55 — Impianto antenna collettiva TV	52
Art. 56 — Ascensori	52
Art. 57 — Impianti termici e gas in bombole	53

### CAPO IV

#### PRESCRIZIONI ANTINCENDIO CONTRO L'INQUINAMENTO E SUGLI ASCENSORI

Art. 58 — Copertura	54
Art. 59 — Pareti divisorie	54
Art. 60 — Scale	54
Art. 61 — Scale e bocche antincendio in edifici alti	55
Art. 62 — Canne fumarie	55
Art. 63 — Rinvio a leggi particolari	56

### CAPO V

#### ASPETTO DEGLI EDIFICI E ARREDO URBANO

Art. 64 — Decoro generale	57
Art. 65 — Manutenzione	57
Art. 66 — Zoccolature	58

	Pag.
Art. 67 — Coperture	58
Art. 68 — Elementi ornamentali degli edifici	58
Art. 69 — Elementi aggettanti	59
Art. 70 — Tende e inferriate	60
Art. 71 — Mostre - vetrine - insegne	61
Art. 72 — Apparecchi di illuminazione	62
Art. 73 — Marciapiedi e porticati	62
Art. 74 — Recinzione	62
Art. 75 — Zone verdi e parchi	62

#### CAPO VI

##### PRESCRIZIONI VARIE

Art. 76 — Norme tecniche di edilizia	63
Art. 77 — Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici	63
Art. 78 — Uscite dalle autorimesse e rampe	63
Art. 79 — Intercapedini	64
Art. 80 — Depositi di materiali	64
Art. 81 — Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani	64
Art. 82 — Cassette per corrispondenza	65

#### CAPO VII

##### NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 83 — Copertura a tetto	66
Art. 84 — Copertura a terrazzo	66
Art. 85 — Cornicioni	67
Art. 86 — Bordature di terrazze, balconi, ecc.	67
Art. 87 — Balconi, pensiline e aggetti	68
Art. 88 — Ringhiere	68
Art. 89 — Copertine e soglie	68
Art. 90 — Parapetti di finestre	69
Art. 91 — Intonaci esterni	69
Art. 92 — Murature in vista e rivestimenti esterni	69
Art. 93 — Rivestimenti interni	69
Art. 94 — Tinteggiatura	70
Art. 95 — Sistemi di prefabbricazione ammessi	70

## CAPO VIII

### EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI

	Pag.
Art. 96 — Edifici ed ambienti con destinazioni particolari	71
Art. 97 — Locali per allevamento e ricovero di animali	71
Art. 98 — Impianti per lavorazioni insalubri	71

## CAPO IX

### CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

Art. 99 — Norme generali	72
Art. 100 — Norme particolari	72
Art. 101 — Aree e verde e scoperte	72
Art. 102 — Parcheggi	73
Art. 103 — Protezione dell'ambiente	73

## TITOLO III

### LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

#### CAPO I

#### DOMANDA - CONVENZIONE - AUTORIZZAZIONE - ESECUZIONE

Art. 104 — Domanda di lottizzazione e documenti a corredo	75
Art. 105 — Proposta di convenzione	77
Art. 106 — Oneri sostitutivi della cessione delle aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria	78
Art. 107 — Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione	79
Art. 108 — Validità delle autorizzazioni per le lottizzazioni	79
Art. 109 — Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi. Progetto relativo. Esecuzioni. Controlli	79
Art. 110 — Penalità per inadempienza da parte del lottizzante	80
Art. 111 — Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione	80
Art. 112 — Licenze edilizie nella lottizzazione	81

CAPO II

COMPILAZIONE D'UFFICIO DEL PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE

	Pag.
Art. 113 — Compilazione d'Ufficio dei progetti di lottizzazione	82

TITOLO IV

**DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

CAPO I

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 114 — Deroghe	83
Art. 115 — Adeguamento delle costruzioni preesistenti	83
Art. 116 — Controlli e repressione abusi	84
Art. 117 — Sanzioni	84
Art. 118 — Entrata in vigore del Regolamento	86

CAPO II

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 119 — Opere già autorizzate	87
Art. 120 — Occupazioni di suolo pubblico	87
Art. 121 — Depositi di materiali nelle zone residenziali	87
Art. 122 — Canne fumarie	88
Art. 123 — Antenne Radio e T.V.	88
Art. 124 — Autorimesse private, lavanderie ecc.	88

TITOLO I

**DISPOSIZIONI GENERALI**

CAPO I

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Art. 1

**(Oggetto del regolamento)**

L'attività costruttiva edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano e territoriale e le lottizzazioni di aree a scopo edilizio nel territorio del Comune, sono disciplinate dal presente Regolamento, dalla Legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, modificata ed integrata con legge 6 agosto 1967 n. 765.

Art. 2

**(Richiamo a disposizioni generali di legge)**

Per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

## CAPO II

### RICHIESTA DELLA LICENZA EDILIZIA — ESAME DEI PROGETTI — PARERI

#### Art. 3

#### **(Opere soggette ad autorizzazione)**

Chiunque intenda, nell'ambito del territorio comunale, eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare, o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del territorio deve chiedere apposita autorizzazione al Sindaco e deve sottostare alle prescrizioni procedurali e tecniche del presente Regolamento.

In particolare sono soggette ad autorizzazione :

- a) lottizzazioni di aree a scopo edificatorio;
- b) opere di urbanizzazione;
- c) nuove costruzioni;
- d) ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali;
- e) trasformazioni alla distribuzione interna, restauro, riattamento di fabbricati;
- f) modifiche di destinazione d'uso;
- g) modifiche nell'ubicazione di costruzioni trasferibili;
- h) demolizioni;
- i) costruzione, restauro, modifica, demolizione e ricostruzione di: muri di cinta, cancellate, recinzioni prospicienti spazi di uso pubblico, chioschi permanenti e provvisori;
- l) scavi, rinterrì, muri di sostegno e rilevati in genere, fognature, acquedotti;
- m) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;

n) abbattimento o alterazione di alberi in parchi e giardini privati ed in complessi alberati di valore ambientale;

o) apertura o modifica di accessi privati sulle fronti stradali o su aree pubbliche;

p) costruzione o trasformazione di vetrine, collocamento di insegne, mostre, cartelli od affissi pubblicitari od indicatori, lumi, memorie, monumenti, costruzione di tettoie, pensiline, verande o tende all'esterno degli edifici, anche provvisorie, in luoghi pubblici, aperti o prospettanti su luoghi pubblici;

q) esecuzione di manutenzione straordinaria, qualora comporti installazioni di ponteggi o scale mobili o ponti volanti;

r) installazione di condutture elettriche, telefoniche, di gas, ecc. sia da parte di privati che di Società concessionarie, nei suoli pubblici e privati e negli esterni di edifici esistenti;

s) rivestimenti, decorazioni e tinteggiatura di edifici.

#### Art. 4

#### **(Opere non soggette ad autorizzazione)**

Non sono soggette alla autorizzazione:

a) le opere da eseguirsi direttamente da Amministrazioni statali. Tali Amministrazioni comunque devono depositare presso il Sindaco, prima dell'inizio di qualsiasi opera, la prova dell'accertamento di cui agli articoli 29 e 31 comma 2° della vigente legge urbanistica;

b) le opere pubbliche da eseguirsi da parte del Comune;

c) le opere e le installazioni per la segnaletica stradale orizzontale e verticale, in applicazione del Codice della strada;

d) le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione che non comportino modificazioni dei fabbricati e comunque non interessino edifici tutelati ai sensi della legge 1° giugno 1939 n. 1089;

e) impianti di servizi accessori come illuminazione, energia industriale, telefono, riscaldamento, ventilazione, ascensori o montacarichi ed opere inerenti, salva l'osservanza delle disposizioni di legge o contenute in regolamenti specifici e solo nel caso che tali impianti non comportino l'esecuzione di opere visibili dall'esterno.

#### Art. 5

##### **(Progettisti e costruttori)**

La progettazione di fabbricati deve essere effettuata da tecnici specializzati in materia edilizia: Ingegneri, Architetti, Geometri, Dottori Agronomi e Periti nell'ambito delle rispettive competenze.

I predetti professionisti devono essere iscritti negli Albi professionali.

Il costruttore, specialmente per quanto riguarda le strutture di cemento armato, deve essere debitamente abilitato o avvalersi di un tecnico che possa assumersi la responsabilità inerente l'esecuzione delle opere.

#### Art. 6

##### **(Lavori eseguibili d'urgenza)**

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie valutate di assoluta urgenza dall'Amministrazione Comunale, dall'Autorità Giudiziaria o dal Corpo dei VV. FF. e da tali Enti ordinate per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare la domanda di licenza di cui al precedente art. 5 entro giorni 15 dalla data dell'ordinanza.

Art. 7

**(Domanda di licenza edilizia e allegati a corredo della domanda)**

La domanda di licenza, compilata in competente carta da bollo, deve essere diretta al Sindaco.

Ove la licenza sia richiesta dal proprietario dell'area edificatoria, la domanda deve contenere le generalità, il domicilio e la firma dello stesso e del progettista.

Se il richiedente non è proprietario della area edificatoria, la domanda deve contenere oltre le generalità, il domicilio e la firma dello stesso e del progettista, anche l'assenso del proprietario dell'area.

Per le aree edificatorie appartenenti a persone giuridiche, la domanda di licenza deve essere avanzata dagli Organi che ne hanno la legale rappresentanza.

Inoltre la domanda deve contenere l'impegno del proprietario di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del costruttore e del direttore dei lavori, riconoscendo, in caso di inadempienza, la decadenza di ufficio della licenza.

La domanda di licenza edilizia deve essere corredata da:

1) modello-questionario statistico, accompagnato da scheda del terreno (Allegato A), contenente i dati base necessari alla progettazione, quali quote stradali, quote della fognatura, allineamenti, indici e vincoli particolari prescritti da strumenti urbanistici vigenti o da altre norme; nonché lo stralcio dello strumento urbanistico vigente, esteso per metri 100 oltre all'area stessa;

2) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a 6 (sei) mesi;

3) planimetria dello stato di fatto in rapporto non inferiore a 1:500 con le indicazioni delle proprietà confinanti per una profondità di almeno 50 metri dai confini, con le quote planimetriche e altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati circostanti, anche accessori e con le indicazioni degli alberi di alto fusto esistenti ed ogni eventuale altro particolare di rilievo;

4) documentazione fotografica dello stato di fatto;

5) planimetria, in rapporto normalmente non inferiore a 1:200, dove sia rappresentata nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze, l'opera progettata. 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 ed 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;
- dimensioni delle aperture (con distinzione delle parti apribili e fisse);
- indicazione dei rapporti di illuminazione;
- ingombri degli apparecchi igienici nei locali di abitazione e nei servizi;
- ubicazione e dimensione delle canne fumarie (con specifica del tipo adottato), dei pluviali e degli scarichi;
- strutture portanti (C. A., acciaio, murature, ecc.);
- spazi aperti, pavimentazioni, recinzioni, arredi esterni, cordonature, tappeti erbosi, arbusti e piante nonché della rete di fognatura bianca e nera (pozzetti di ispezione, carditoie, fosse a depurazione biologica, quote e diametri delle condotte, ecc.);
- materiali della copertura, senso delle falde e delle pendenze, volumi tecnici, camini, gronde ed i relativi punti di calata dei pluviali, lucernari ecc.

Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200 corredate da 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 rapporto 1:100, di sezioni dell'opera messe in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli altri spazi. Le quote, riferite al piano di campagna originario ed al caposaldo fissato nella scheda del terreno, 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 riferimenti agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche.

Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno, esistente e di progetto. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti. I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali impiegati e loro colore, delle zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro e balaustre, delle coperture, dei pluviali in vista, dei volumi tecnici;

9) disegni di pianta, di sezione e di prospetto in scala non inferiore a 1:20, in corrispondenza di piani caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore.

Analoghi particolari per recinzioni, cancelli e sistemazioni a terra;

10) documentazione sulle destinazioni d'uso, sulle attività e sugli impianti, in caso di opere complesse — (edifici o locali a carattere commerciale, agricolo, industriale, per attrezzature scolastiche, magazzini ecc.) — delle quali anche accurati disegni non chiariscono i rapporti con l'ambiente esterno, pubblico o privato, e le caratteristiche funzionali;

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

12) disegni in scala minima 1:200 indicanti: senza campitura le murature che si intendono conservare, con campitura grigia le murature che si intendono demolire.

Le piante di progetto contenenti anche le indicazioni di cui al precedente numero 6) devono analogamente indicare con campitura bianca le murature conservate, con campitura grigia quelle demolite e con campitura nera quelle nuove. In caso di strutture da sostituire, queste devono essere indicate con opportuno retino. I prospetti delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguiti nella stessa scala e con la medesima grafia;

13) relazione illustrativa;

14) nulla osta, ove richiesto, del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;

15) nulla osta, ove richiesto, della Sovrintendenza ai Monumenti;

16) nulla osta della Sovrintendenza alle Antichità per le zone di rispetto archeologico;

17) autorizzazione, ove del caso, alla concessione di accessi per le aree prospicienti strade statali o provinciali fuori dei centri abitati;

18) certificato della Conservatoria dei Registri Immobiliari attestante la inesistenza di vincoli urbanistici sull'area che si intende utilizzare per la costruzione.

Di tale elenco, i documenti da presentare a corredo della domanda, sono specificati nella tabella allegata B, secondo la categoria di opere per cui si chiede l'autorizzazione.

Gli elaborati di cui ai precedenti punti 3-5-6-7-8-9-11- e 12 devono essere riuniti in una unica tavola di altezza non superiore a 93 cm, e della lunghezza necessaria; tale tavola dovrà essere presentata in copie riprodotte, piegate secondo il formato UNI, delle quali una bollata a norma di legge. Tutte le tavole

di cui al precedente e la relazione illustrativa devono essere firmate dal progettista il quale deve opporvi anche il proprio timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale.

Per opere la cui approvazione si esaurisce nell'ambito comunale sono necessarie tre copie; per le opere la cui approvazione non si esaurisce nell'ambito comunale, sono necessarie almeno cinque copie.

#### Art. 8

##### **(Procedura per la presentazione della domanda)**

La domanda di licenza edilizia, corredata dai documenti di cui al precedente art. 5, deve essere presentata all'Ufficio Tecnico Comunale, il quale, dopo avere controllato che i documenti a corredo sono tutti quelli elencati nella domanda, rilascia al nominativo del richiedente apposita ricevuta con indicazione del numero progressivo attribuito alla domanda e la data di ricevimento.

#### Art. 9

##### **(Istruttoria preliminare dei progetti)**

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 20 giorni dagli Uffici comunali competenti. Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti; la presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di licenza di costruzione e sulla relativa ricevuta. Da tale nuova data avrà inizio il termine di legge per il rilascio della licenza stessa.

### CAPO III

## COMMISSIONE EDILIZIA E DETERMINAZIONE DEL SINDACO SULLA DOMANDA

### Art. 10

#### **(Commissione edilizia - composizione)**

La Commissione Edilizia è composta :

- a) dal Sindaco o da un suo delegato, che la presiede;
- b) dal Dirigente l'Ufficio Tecnico Comunale;
- c) dall'Ufficiale Sanitario del Comune;
- d) dal Soprintendente alle Antichità o da un Suo delegato;
- e) dal Presidente della locale Azienda Autonoma di Cura e Soggiorno o da un Suo delegato;
- f) da due tecnici, di cui uno almeno ingegnere o architetto, residenti nel Comune e designati dal Consiglio Comunale;
- g) da tre persone residenti nel Comune, designate dal Consiglio Comunale e particolarmente esperte dei problemi urbanistici ed edilizi locali;
- h) dal Comandante del Corpo Provinciale dei Vigili del Fuoco o da un suo delegato.

Il dirigente l'Ufficio Tecnico Comunale svolge funzioni di relatore.

I commissari di cui alle lettere f) e g) durano in carica due anni e sono rieleggibili.

Qualora uno dei membri elettivi cessasse dall'Ufficio durante il biennio, il Consiglio Comunale provvederà alla sua sostituzione ed il nuovo nominato rimarrà in carica sino al compimento del biennio medesimo.

Saranno considerati decaduti quei membri che, senza giustificato motivo, risultassero assenti per più di tre sedute consecutive.

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

Il Sindaco può, quando lo crede opportuno, chiamare a far parte della Commissione, a scopo consultivo e senza diritto al voto, persone particolarmente e notoriamente esperte sui progetti posti all'esame della Commissione.

#### Art. 11

#### (Compiti della Commissione Edilizia)

La Commissione Edilizia è chiamata per dare parere consultivo:

a) sull'interpretazione nonché su eventuali proposte di modifiche al presente Regolamento;

b) sui progetti delle opere soggette a licenza di costruzione di cui all'art. 3;

c) in via preliminare sui progetti di massima di opere di particolare importanza;

d) sui progetti dei Piani Regolatori Generali, sui piani particolareggiati di esecuzione, sui progetti dei programmi di fabbricazione e sulle lottizzazioni di aree a scopo edificatorio;

e) sulle questioni di ambiente urbano e naturale, onde salvaguardare e valorizzare peculiari caratteri;

f) sull'inserimento nel territorio di qualsiasi opera che possa comunque modificarlo;

g) sulle opere pubbliche del Comune;

h) in particolare su tutte le opere nuove o di trasformazione esterna o di rivestimento di edifici esistenti, siano essi pubblici o privati, semipermanenti o provvisori, qualunque destinazione abbiano;

i) sul rinnovo di licenze edilizie.

La Commissione esprime parere sulla legittimità delle opere proposte, sul valore architettonico, sul decoro e sull'ambientazione delle opere nel rispetto dell'autonomia dell'espressione progettuale, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato nonché sulla rispondenza del patrimonio edilizio e dei pubblici servizi alle necessità d'uso.

Essa può proporre le eventuali modificazioni che ravviserà

opportune allo scopo di impedire che si eseguano opere indecorose, di danno o di incomodo pubblico o difforni allo strumento urbanistico vigente o alle norme del presente Regolamento Edilizio.

La Commissione edilizia, nell'esame dei progetti per i quali viene richiesta licenza di costruzione, dovrà preliminarmente verificare e dichiarare se ricorrano o meno gli estremi di una lottizzazione ai sensi dell'art. 28 della legge urbanistica vigente, tenendo conto delle caratteristiche, del peso degli insediamenti oggetto della richiesta in esame e di altre richieste presentate precedentemente o contemporaneamente.

In caso negativo nel parere sarà inclusa la dizione «Non ricorrono gli estremi di lottizzazione ai sensi dell'art. 28 della legge urbanistica vigente».

In caso positivo sarà invece inclusa la dizione «Ricorrono gli estremi di lottizzazione ai sensi dell'art. 28 della legge urbanistica vigente» e sarà espresso, quindi, parere contrario al rilascio di singola licenza edilizia.

#### Art. 12

#### (Adunanza della Commissione Edilizia)

La Commissione Edilizia si riunisce nella residenza municipale ordinariamente una volta al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto.

Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno la metà dei membri tra i quali il Presidente e almeno un tecnico.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti, in caso di parità prevale il voto del gruppo di cui fa parte il Presidente.

La Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

La Commissione ha altresì facoltà di effettuare sopralluoghi informativi in casi di riscontrata necessità e ciò previo preavviso di almeno tre giorni al proprietario ed al progettista.

I Commissari non possono presenziare all'esame ed alla vo-

tazione dei progetti da essi elaborati od alla esecuzione dei quali siano comunque interessati.

Dell'osservanza di queste prescrizioni deve essere fatto esplicito riferimento a verbale.

Le funzioni di segretario della Commissione sono disimpegnate dal Segretario comunale o da altro impiegato del Comune designato dal Sindaco.

I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto del parere dato; essi vengono firmati dal Presidente e dal Segretario.

Del parere della Commissione il Segretario riferisce sommariamente sull'incarto relativo ad ogni domanda esaminata ed appone sul relativo progetto la dicitura «ESAMINATO dalla Commissione Edilizia...» completando con la data e la firma del Presidente e di un Commissario di volta in volta designato.

#### Art. 13

##### **(Determinazione del Sindaco sulla domanda)**

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge. Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della licenza di costruzione.

L'eventuale diniego della licenza deve essere motivato allegando al progetto respinto copia del verbale della Commissione edilizia con l'indicazione delle modifiche che vanno eventualmente apportate affinché il progetto stesso possa essere successivamente approvato.

Un progetto respinto può essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustifichino un nuovo esame.

L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della Commissione edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio di licenza di costruzione, nella licenza stessa dovrà essere integralmente trascritto il parere difforme della Commissione edilizia.

In ogni caso la determinazione del Sindaco sulla domanda di

licenza deve essere notificata all'interessato non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento degli eventuali documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco.

Scaduto il termine di giorni 60 senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha diritto di ricorrere contro il silenzio-rifiuto, ma non può comunque dare inizio ai lavori.

Art. 14  
**(Licenza edilizia)**

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

Il rilascio della licenza edilizia nell'ambito dei singoli lotti di una lottizzazione è subordinata all'impegno del lottizzante all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai lotti stessi così come precisato al titolo III del presente Regolamento.

La licenza invece non può essere subordinata alle opere di urbanizzazione nelle zone rurali per costruzioni al servizio dell'agricoltura, ovvero destinate alla conduzione di fondi.

Il rilascio della licenza per nuove costruzioni da realizzarsi in qualsiasi zona residenziale o in zona industriale, qualora non sia stato preceduto da intervento urbanistico preventivo (piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata), è subordinato all'assunzione, da parte del titolare della licenza, degli oneri di urbanizzazione secondaria (costo del suolo occorrente più un'aliquota del costo delle opere relative) nonché degli oneri di urbanizzazione primaria (costo del suolo e costo totale delle opere relative) che risulti carente nella zona, oneri che saranno determinati dall'Amministrazione Comunale, mediante delibera consiliare, sulla base di una stima tecnico-economica appositamente redatta.

Il rilascio della licenza è altresì subordinato alla consegna all'Ufficio Tecnico Comunale di:

— ricevute attestanti l'avvenuto pagamento delle quote a favore delle casse di previdenza per professionisti od analoghe provvidenze;

— certificato della Conservatoria dei Registri Immobiliari attestante la trascrizione del vincolo di asservimento alla costruzione da realizzare nei fondi agricoli utilizzati per il computo del volume della costruzione stessa.

La licenza edilizia viene notificata al richiedente, corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.

Il rilascio della licenza edilizia non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

Nel testo della licenza edilizia saranno specificati i seguenti obblighi del titolare, in relazione allo speciale interesse archeologico del territorio comunale:

a) obbligo di notificare alla Soprintendenza alle Antichità la data di effettivo inizio dei lavori che comunque interessino il sottosuolo;

b) obbligo, in caso di ritrovamento di ruderi, manufatti e oggetti antichi, di fare immediata denuncia alla Soprintendenza alle Antichità e di sospendere immediatamente i lavori, ai sensi degli articoli 48 e 49 della legge 1-6-1939 n. 1089.

Dell'avvenuto rilascio della licenza edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 giorni (quindici) consecutivi, nell'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 la impugnativa.

Chiunque può prendere visione presso gli Uffici comunali della licenza edilizia e dei relativi atti di progetto, domanda, disegni e verbale della Commissione Edilizia e ricorrere contro il rilascio della licenza edilizia in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 15

**(Titolare e variazioni della licenza edilizia)**

La licenza di costruzione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata.

In caso di trasferimento dell'immobile, l'acquirente, gli eredi o gli aventi causa devono chiedere variazione dell'intestazione al Sindaco che, accertata la legittimità della richiesta e la validità della licenza, provvederà alla relativa variazione senza che per questo si modifichino in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la licenza originaria.

Art. 16

**(Validità e decadenza della licenza edilizia)**

La licenza ha la validità di mesi 12; qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati l'interessato, entro lo stesso termine predetto, può presentare — una tantum — istanza diretta ad ottenere il rinnovo.

Il rinnovo può essere accordato, per un periodo non superiore ai 12 (dodici) mesi, su parere della Commissione Edilizia.

La licenza si intende decaduta quando alla scadenza del termine di validità, eventualmente rinnovato, i lavori non siano iniziati o risultino sospesi da oltre 120 (centoventi) giorni per inerzia naturale del titolare della licenza stessa.

La decadenza della licenza si verifica pure quando le opere di cui alle lettere d), e), f), g), h), i), l), m), n), o), p), q), r), s); del precedente articolo 3 non siano ultimate nel termine di 18 (diciotto) mesi consecutivi dalla data d'inizio, e quelle di cui alle lettere b) e c) del precitato articolo 3 non siano ultimate nel termine di 36 (trentasei) mesi consecutivi dalla data d'inizio, salvo diversa prescrizione speciale da fissarsi in sede di rilascio della licenza.

La decadenza della licenza si verifica inoltre, nell'ipotesi prevista dall'art. 31 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, modificata ed integrata con legge 6 agosto 1967 n. 765.

L'autorizzazione è nulla e la licenza priva di valore giuridico quando:

a) risulti ottenuta in base a disegni alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto della domanda;

b) non siano rispettate le norme di legge e di regolamento vigenti;

c) durante la esecuzione dei lavori non siano osservate le condizioni prescritte nella licenza;

d) siano state apportate all'opera varianti arbitrarie, anche se le varianti stesse siano di carattere meramente strutturale;

e) risulti che il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, non avendo lo stesso partecipato al sopralluogo tecnico di cui al seguente art. 18; abbia abbandonato la direzione medesima o sia stato sostituito senza aver data la prescritta comunicazione al Comune

In questo ultimo caso le opere dovranno essere immediatamente sospese e potranno essere riprese solo dopo la nomina di un nuovo Direttore dei lavori.

#### Art. 17

#### (Varianti al progetto)

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto, anche se queste sono di carattere meramente strutturale, gli interessati debbono presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

Resta stabilito che con la determinazione del Sindaco sul progetto di variante non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera; in questo caso, qualora entro 60 (sessanta) giorni dalla data di presentazione del progetto di variante il Sindaco non adotti alcuna determinazione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ed ogni conseguente effetto e la ripresa dei lavori già previsti nel progetto originario equivale ad esplicita rinunzia alla variante stessa.

## CAPO IV

### ESECUZIONE DELLA LICENZA

#### Art. 18

##### **(Inizio dei lavori - Capisaldi - Attacchi fognature e acquedotto)**

Almeno 10 (dieci) giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto per iscritto al Comune il sopraluogo tecnico per la determinazione dei capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali ed i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano; a tale sopraluogo deve partecipare il direttore dei lavori designato.

Entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti.

In caso di inadempienza il privato potrà iniziare i lavori stessi, trascorsi inutilmente altri 15 (quindici) giorni.

Le determinazioni di cui al comma uno vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Delle suddette determinazioni si redige apposito verbale, in doppio esemplare, firmato dalle parti.

In tale occasione e nel medesimo verbale il titolare della licenza edilizia deve dichiarare la data di effettivo inizio dei lavori.

#### Art. 19

##### **(Direttore dei lavori e costruttore)**

Il titolare della licenza edilizia, prima di dare inizio alle opere, deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori nonché il nominativo e la residenza del costruttore.

Il direttore dei lavori e il costruttore a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al Sindaco, 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.

Il committente titolare della licenza, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge o di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza edilizia.

#### Art. 20

##### **(Sistemazione del cantiere)**

Il cantiere in zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici deve essere cintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori, ed organizzato con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni d'illuminazione stradale, provvedute e gestite dal costruttore che ne è responsabile.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile contenente la denominazione dell'opera, le generalità del titolare della licenza, del progettista, del direttore dei lavori, del calculatore dell'opera in cemento armato, del costruttore e dell'assistente, nonché gli estremi della licenza.

In cantiere devono essere conservate la licenza edilizia e la copia dei disegni approvati, a disposizione dell'Autorità comunale e statale.

#### Art. 21

##### **(Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico)**

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenerne la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. La concessione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche ed a versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di terrazzamento sia di pavimentazione o vegetazione,

allo scadere della concessione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.

Trascorsi 90 (novanta) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

#### Art. 22

##### **(Visite di controllo: termini e modalità)**

Il titolare della licenza edilizia nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali di edifici, è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al Sindaco:

— all'inizio dei lavori, per il controllo dei punti fissi di linea e livello;

— alla copertura dell'edificio, per l'accertamento della rispondenza della volumetria generale dell'edificio rispetto a quella di progetto;

— alla fine dei lavori, per le verifiche finali.

In tutti gli altri casi il titolare della licenza edilizia è tenuto ad effettuare comunicazione per iscritto al Sindaco:

— all'inizio dei lavori;

— alla fine dei lavori;

Il titolare della licenza deve fornire mano d'opera, strumenti e mezzi necessari per l'effettuazione della visita.

Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.

La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare della licenza edilizia, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza edilizia.

#### Art. 23

##### **(Norme particolari per i cantieri edilizi)**

Si richiamano espressamente:

-- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle

opere provvisionali, dei mezzi di opera di qualsiasi tipo, dell'uso della energia elettrica, di combustibili e dei macchinari;

— le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;

— l'obbligo, a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterzo;

— la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone e cose pubbliche o private in dipendenza dei lavori.

I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari e, in caso di recidiva, chiedere la sospensione del lavoro e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

#### Art. 24

#### **(Licenza d'uso delle opere in conglomerato cementizio armato)**

Al fine di ottenere la licenza d'uso delle opere in conglomerato cementizio armato che fanno parte della costruzione, il proprietario dovrà presentare al Comune una copia del certificato di collaudo così come prescritto all'art. 7 della legge 5.11.1971 n. 1086, con l'attestazione da parte dell'Ufficio del Genio Civile dell'avvenuto deposito.

#### Art. 25

#### **(Sospensione dei lavori)**

E' vietato eseguire soltanto in parte le opere approvate se l'interessato non ha ottenuto speciale autorizzazione.

Qualora, per cause di forza maggiore, l'opera non potesse completarsi secondo il progetto approvato o rimanesse sospesa, nel termine massimo di tre mesi dalla sospensione dei lavori le parti eseguite devono essere sistemate in modo da non presentare inconvenienti per la stabilità, per l'estetica, per l'igiene, per la viabilità, e, comunque, dovranno essere uniformate alle prescrizioni che al riguardo venissero emanate dal Sindaco.

## CAPO V

### AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'

#### Art. 26

#### **(Domanda e procedura per ottenere l'autorizzazione di abitabilità e agibilità)**

Il titolare della licenza edilizia per ottenere l'autorizzazione di abitabilità e di agibilità deve indirizzare al Sindaco apposita domanda, in carta da bollo, quando i lavori siano stati ultimati.

Alla domanda va allegata copia del certificato di collaudo della struttura in conglomerato cementizio armato con l'attestazione da parte dell'Ufficio del Genio Civile dell'avvenuto deposito dello stesso ai sensi dell'art. 7 della legge 5.11.1971 n. 1086.

Il Sindaco fisserà il giorno e l'ora della visita entro i sessanta giorni successivi alla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al titolare della licenza, al direttore ed all'assuntore dei lavori che hanno diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie e nella licenza di costruzione, su conforme parere scritto dell'Ufficiale Sanitario nonché in base al certificato di collaudo come specificato al 2° comma e al certificato da parte dei VV. FF., se necessari, il Sindaco rilascerà la dichiarazione di abitabilità e di agibilità, che tuttavia avrà efficacia non prima di sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

Eventuali riduzioni di tale termine possono essere disposte su parere dell'Ufficiale Sanitario previa misurazione del grado di umidità o quando siano usati sistemi costruttivi che non comportino impiego in cantiere di malte o conglomerati.

L'autorizzazione di abitabilità o agibilità, comunque, verrà rilasciata solo dopo che il titolare della licenza abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e della tassa di concessione governativa.

## TITOLO II

### **PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO - EDILIZIE, ANTINCENDIO, DIVERSE E CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE**

#### CAPO I

#### ELEMENTI DI ABITABILITA'

##### Art. 27

##### **(Classificazione dei locali)**

Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone.

- A<sub>1</sub> — Soggiorni, camere da pranzo e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;  
— Uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.
- A<sub>2</sub> — Negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;  
— laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;  
— officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;  
— parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;

33

Art. 27 Integrato con delibera di CC n°39 del 29/07/06 come segue "nella classificazione col tipo A2 i locali riservati ad attività produttive, commerciali e turistiche ricettive nonché tutti quelli non elencati in A1 e non riservati a civile abitazione"

— magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia;

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

S<sub>1</sub> — cucine, servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva, nei complessi scolastici e di lavoro;

S<sub>2</sub> — a) scale che collegano più di due piani;  
b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 10 mq. di superficie o 8 metri di lunghezza;  
c) magazzini e depositi in genere;  
d) autorimesse di solo posteggio;  
e) salette di macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza;  
f) lavanderia, stenditoi e legnaie;

S<sub>3</sub> — a) disimpegni inferiori a 10 mq.;  
b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.;  
c) vani scala colleganti solo due piani;  
d) salette macchine con funzionamento automatico, salvo le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione su parere della Commissione Edilizia.

#### Art. 28

#### **(Caratteristiche dei locali)**

Tutti i locali di cat. A, nonché le cucine, devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono

distribuire regolarmente la luce nell'ambiente. Il rapporto tra le superfici della finestra e del pavimento deve essere non inferiore a 1/8.

Le dimensioni minime dei locali devono essere:

- lineari planimetriche ml. 2.10;
- superficiali mq. 8,50 (con l'eccezione di quelli destinati a negozio, di mq. 30, e a cucina, di mq. 7);
- cubiche mc. 25 (cucina mc. 20).

L'altezza minima dei locali di categoria  $A_1$ , senza che ciò possa portare diminuzione alla cubatura sopra indicata, può essere pari ad almeno metri 2.80 netta; per la categoria  $A_2$  deve essere pari ad almeno metri 3.50.

I locali di categoria S, escluse le cucine, possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi a cielo libero non aperti, con le limitazioni di cui all'art. 39 e salve le eccezioni delle centrali termiche.

Il rapporto tra superficie delle finestre e quella dei pavimenti deve essere non inferiore a 1/12.

Le dimensioni minime dei locali di categoria S dipendono dalla particolare attribuzione degli stessi con un minimo di m. 1,10 per i locali di categoria  $S_2/b$  e di m. 0,90 per quelli di cat.  $S_3$ ; l'altezza minima consentita è di m. 2,30, con l'eccezione dei locali destinati a cantina o garage, per i quali l'altezza minima può essere consentita fino a m. 2,00.

I locali di cat.  $S_1$ , escluse le cucine, non possono avere accesso diretto da locali di cat. A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizia (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve avere le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti.

#### Art. 29

#### (Impianti speciali)

Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, la cui esecuzione deve essere affidata a ditta specializzata, l'Amministrazione, su parere dell'Ufficiale Sanitario,

può caso per caso stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di Cat. A ed S.

Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità dei locali è subordinata al collaudo dell'impianto effettuato dall'Ufficiale Sanitario.

In casi particolari possono essere consentite canne interne di ventilazione soltanto per i locali di categoria S, aperte in sommità ed in basso a creazione di tiraggio naturale. Esse comportano almeno una tubazione di richiamo d'aria per i locali da ventilare.

Tali canne di ventilazione possono essere ammesse solo previo parere dell'Ufficiale Sanitario, per particolari tipi di edificio e previa verifica in sede di progetto delle caratteristiche costruttive di dimensionamento.

#### Art. 30

##### **(Soffitti inclinati o a quote diverse)**

Nel caso di soffitti non orizzontali, o a quote diverse, per la determinazione dell'altezza minima consentita, viene assunta la media delle altezze, che deve essere almeno uguale ai minimi sopraindicati, e con minimo assoluto di m. 2.20 per i locali di Cat. A.

#### Art. 31

##### **(Classificazione dei piani)**

Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale, locali di Cat. A<sub>1</sub>, A<sub>2</sub> ed S<sub>1</sub>.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di Cat. S<sub>2</sub> o S<sub>3</sub>, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di Cat. A<sub>1</sub> e A<sub>2</sub> appartenenti ai piani abitabili sovrastanti o sottostanti ed a condizione che tali espansioni non eccedano 1/10 della superficie complessiva del piano superiore o inferiore.

Art. 32

**(Piani interrati)**

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, possono essere adibiti solo a locali di Cat. S<sub>2</sub> e S<sub>3</sub>.

Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili, dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quella dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di collegamento delle acque stesse che, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario e dell'Ufficio Tecnico Comunale, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico e tecnico. L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare un sufficiente ricambio d'aria.

Art. 33

**(Piani seminterrati)**

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al disotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere utilizzati per destinazione di cat. A<sub>2</sub>, soltanto se: in nessun punto il soffitto di ogni locale è a quota inferiore a m. 1.20 rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne; l'altezza utile netta interna è almeno di m. 3.00, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso; esista un'intercapedine con cunetta più bassa della quota del pavimento e con larghezza pari a 1/3 dell'altezza; il pavimento posi su vespaio aerato e la falda freatica e la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino, attraverso una relazione da sottoporre al parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, al di sotto del piano di posa del vespaio.

L'Amministrazione si riserva di esaminare deroghe eventuali soltanto per fabbricati nella zona A (centro storico).

Art. 34  
**(Piani terreni e rialzati)**

I piani terreni non possono essere destinati ad abitazioni.

I piani rialzati destinati ad abitazioni dovranno avere la quota di calpestio ad altezza non inferiore a m. 2,30 dal livello del marciapiede o dell'area circostante a sistemazione avvenuta.

Salvo gli ingressi, le autorimesse, i negozi ed i laboratori, i locali di piano terreno dovranno essere accessibili dall'interno.

Fanno eccezione a tali norme gli alloggi delle case a schiera, delle case unifamiliari isolate o binate, sempre che i locali del piano terra prospettino su un'area di pertinenza dell'edificio e di profondità non inferiore a m. 5,00.

Può essere inoltre ammessa, in relazione a particolari situazioni ambientali, la costruzione di locali con destinazione di Cat. A<sub>1</sub> al piano rialzato posto a quota inferiore a m. 2,30 solo in edifici con non più di tre piani abitabili e con giardino antistante di profondità minima di m. 5,00.

In tal caso i davanzali delle finestre del piano abitabile più basso dovranno essere almeno a m. 2,00 dal livello del marciapiede perimetrale.

Art. 35  
**(Sottotetti)**

I vani sotto le falde di tetto, compresa la intercapedine d'isolamento delle coperture, non debbono avere altezze medie eccedenti mt. 2,00, lucernari di illuminazione di superficie maggiore a mq. 0,40 e non possono essere utilizzati che come depositi occasionali.

In corrispondenza della copertura dei soli volumi tecnici (vani comando ascensori, lavanderie, stenditoi), la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammessi lucernari di dimensioni maggiori di quelle sopradette.

Sono ammessi sottotetti abitabili a condizione che l'altezza

media sia non inferiore ai m. 2,80 e che le eventuali intercapedini di isolamento, che devono avere una altezza non superiore a m. 0,50, siano inaccessibili.

L'isolamento delle coperture, realizzato sia con camere d'aria sia con materiali coibenti, deve essere tale da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità o agibilità è, perciò, condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'Ufficiale Sanitario.

#### Art. 36

#### **(Soppalchi)**

I soppalchi sono sempre consentiti a condizione: che la superficie del soppalco sia non superiore ad  $\frac{1}{3}$  di quella del locale in cui è posto; che l'altezza netta del locale in corrispondenza del soppalco sia non minore di m. 4,70; che la superficie di aerazione sia non minore di  $\frac{1}{6}$  di quella complessiva dei pavimenti del locale e del soppalco; che il soppalco sia aerato e illuminato direttamente.

Sono consentiti soppalchi non aerati e illuminati direttamente a condizione che presentino la parete verso il locale completamente aperta e per uno sviluppo lineare non minore di  $\frac{1}{4}$  del perimetro del soppalco.

## CAPO II

### PARAMETRI EDILIZI — DISTANZE TRA I FABBRICATI SPAZI INTERNI DEGLI EDIFICI

#### Art. 37 (Parametri edilizi)

SU = *Superficie utile*. La somma delle superfici lorde di tutti i piani (comprese le scale ed i vani di ascensore) fuori ed entro terra ad esclusione delle autorimesse (nella misura non superiore a 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione), delle cantine, dei servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, di condizionamento, ecc.), dei porticati di uso pubblico e dei balconi incassati. Sono comprese le superfici lorde degli sbalzi chiusi (bow-windows).

SC = *Superficie coperta*. Area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale della superficie lorda del piano fuori terra di maggiore estensione, con esclusione delle parti aggettanti come balconi, sporti di gronda e pensiline. Sono comprese le superfici lorde degli sbalzi chiusi (bow - windows).

HF = *Altezza delle fronti*. Ai fini della determinazione dei distacchi; l'altezza di ciascun fronte del fabbricato è data dalla differenza fra la più bassa delle due quote:

- a) media del marciapiede o del terreno;
  - b) piano di calpestio del piano terreno;
- e la più alta delle due quote:

a) soffitto dell'ultimo piano abitabile sia orizzontale che inclinato (in questo caso calcolata nel punto medio);

b) bordo superiore della linea di gronda o media dell'inclinazione delle coperture, se queste hanno pendenze superiori al 45%.

H = *Altezza del fabbricato*. Media dell'altezza delle varie fronti.

V = *Volume*. La somma dei prodotti delle superfici utili di ogni piano per le relative altezze lorde (misurate da pavimento a pavimento).

#### Art. 38

#### (Distanza fra i fabbricati e spazi interni)

DE = *Distacco fra gli edifici*. E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione degli sporti aperti.

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto.

Le norme relative ai distacchi fra gli edifici non si applicano alle pareti di un medesimo edificio se prospicienti su spazi interni.

DC = *Distacco dai confini*. E' la minima distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza con esclusione degli sporti aperti, e la linea di confine.

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto.

*Spazi interni agli edifici*. Si intendono per spazi interni le aree circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

AC = *Ampio cortile*. Spazio interno con normale minima libera davanti ad ogni finestra non inferiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m. 25,00;

P = *Patio*. Spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime delle pareti non inferiori a m. 6.00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4.00.

C = *Cortile*. Spazio interno con normale libera davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 8.00 e superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che lo circondano.

CH = *Chiostrina*. Spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 20.00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3.00, senza aggetti o rientranze superiori a cm. 5, eccetto la gronda o il cornicione, che possono raggiungere i cm. 30.

### CAPO III

#### PRESCRIZIONI IGIENICO - EDILIZIE

##### Art. 39

##### (Utilizzazione degli spazi interni agli edifici)

Nell'«ampio cortile» e nel «patio» possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono ammettersi costruzioni accessorie ad un piano per guardiola e simili, con il limite di mc. 100.

Nel «cortile» possono affacciare solo ambienti di Cat. S. Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei Vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, tranne che siano completamente traforati o translucidi e per altezza del solo pianterreno.

Nelle «chiostrine» possono affacciare soltanto ambienti di categoria S<sub>1</sub> e S<sub>2</sub>. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

Salvo che nelle chiostrine sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

##### Art. 40

##### (Uso di distacchi tra fabbricati)

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso a parcheggio. In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

Art. 41

**(Igiene del suolo e del sottosuolo)**

Non è permesso il getto di nuove fondazioni di edifici in un terreno già adibito a deposito di immondizie, letame od altro materiale putrido od insalubre. Tale terreno deve essere rimesso preventivamente in condizioni di perfetta igiene.

Se il suolo sul quale si debbono stabilire le fondazioni di un edificio sia umido od esposto all'invasione di acque, anche soltanto per la oscillazione della falda sotterranea, si munirà di sufficienti drenaggi il perimetro del fabbricato ed in ogni caso si impiegheranno per i muri di fondazioni materiali idrofughi, proteggendo i muri sotterranei dal terreno circostante per mezzo di materiali impermeabili o con opportune intercapedini.

Art. 42

**(Isolamento dalla umidità)**

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali di Cat. A<sub>1</sub> ed S a piano terra devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio aerato con almeno 50 cm. di spessore tra il terreno battuto ed il pavimento. Per i locali di Cat. A<sub>2</sub> può essere ammesso un vespaio di ciottoli di almeno 25 cm. di spessore ed il piano di calpestio deve risultare 30 cm. sul piano di campagna, oppure può essere ammesso che siano circondati da intercapedine come nei casi di cui al precedente art. 33.

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 calpestio interno.

I pavimenti dei locali di Cat. A<sub>1</sub> e S<sub>1</sub> costruiti su vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

Art. 43

**(Isolamento termico)**

I muri esterni interessanti locali di cat. A e S<sub>1</sub> dovranno avere spessore non inferiore a cm. 26 se in muratura di mattoni; cm. 30 se in muratura di tompagno a doppia fodera con interposta camera d'aria o blocchetti di lapillo e cemento; cm. 40 se in tufo. Le pareti divisorie tra i diversi appartamenti devono avere una coibenza pari almeno a quella di un muro di mattoni pieni ad una testa intonacato da ambo le parti.

Sono consentite murature di spessore minore quando siano realizzate con materiali o tecniche particolari tali da ottenere coibenza pari a quelle di una muratura di mattoni pieni a due teste od a una testa, rispettivamente per i muri esterni e divisorii.

Art. 44

**(Isolamento fonico)**

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle riforme sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere prevista e realizzata una protezione contro i rumori che viene di seguito indicata:

a) *Solai (rumore al calpestio) per edifici di abitazioni a più alloggi.* I solai devono essere costituiti con materiale e spessori tali da assicurare per l'ambiente sottostante un livello massimo di rumore al calpestio (misurato con metodi normalizzati) non superiori a 70 db. per frequenze fra 100 e 3000 Hz.;

b) *Pareti interne (tramezzi).* Le pareti divisorie fra appartamenti e quelle tra appartamenti e locali di uso comune (androne, scale, ecc.) devono assicurare un assorbimento acustico medio di almeno 45 db. per frequenze fra 100 e 3000 Hz. Per pareti divisorie tra ambienti di uno stesso appartamento si può ammettere un assorbimento minimo di 30 db. per le stesse frequenze;

c) *Pareti esterne.* Per gli edifici fronteggianti strade e piazze i muri perimetrali devono avere il potere fono-assorbente tale da garantire un assorbimento acustico di 45 db. per le frequenze fra 100 e 3000 Hz.

Per i relativi serramenti e per le cassette degli avvolgibili devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (quali la perfetta tenuta ed un adeguato spessore di vetri) per attenuare i rumori dall'esterno.

Per tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti idro-sanitari, di riscaldamento, saracinesche, fognature verticali, ecc.) devono essere adottati accorgimenti specifici atti ad ottenere l'attenuazione dei rumori ed impedirne la trasmissione. In sede di controllo per l'agibilità dei locali, l'Ufficiale Sanitario dovrà collaudarne l'efficacia.

Le strutture perimetrali dei fabbricati fronteggianti strade e piazze devono essere distaccate, mediante giunti elastici od altri dispositivi, dalle pavimentazioni stradali o da qualunque altra struttura rigida in contatto con esse.

Negli spazi interni degli edifici non debbono esservi rampe carreggiabili con pendenza superiore al 5%.

Nella progettazione di edifici destinati ad attività industriali od uffici devono essere specificate le caratteristiche dell'assorbimento fonico da attuarsi nella costruzione, per la tutela delle buone condizioni di lavoro in rapporto al tipo di attività.

#### Art. 45

#### **(Prevenzione della condensazione del vapore)**

Per limitare la formazione del vapore d'acqua su muri e solai si dovrà provvedere a:

- a) installare bocchette di ventilazione al di sopra del gruppo di cottura e del lavello;
- b) ventilare i muri a cassetta provvisti di intercapedine;
- c) favorire il ricambio d'aria tra i locali interni;
- d) adottare in ogni caso per l'interno, gli intonaci a malta di calce escludendo gli intonaci a malta di cemento.

Art. 46

**(Convogliamento e smaltimento delle acque piovane)**

Lo smaltimento delle acque piovane sarà sempre assicurato da pluviali esterne al perimetro del fabbricato, o ubicate in chiostrine o cavedi o cassonetti ispezionabili.

Nel caso di copertura a tetto, la grondaia sarà esterna ed in vista; sarà inoltre realizzata in materiale non soggetto a deterioramento da parte degli agenti atmosferici (lamiera zincata, P. V. C. ecc.).

Nel caso di copertura a terrazza, le acque saranno direttamente convogliate mediante le prescritte pendenze verso i bocchettoni corrispondenti alle pluviali, con esclusione di grondaie incamerate nella pavimentazione o nel cornicione.

Le pluviali verranno collegate direttamente alla fognatura appositamente destinata a raccogliere le acque meteoriche e senza sifone; in tal caso il tubo pluviale deve essere a tenuta d'aria. Il sifone è però prescritto quando al di sopra della gronda vi siano abitazioni o terrazzi accessibili.

Le pluviali ubicate in aree soggette a pubblico transito saranno realizzate in ghisa o in materiale di pari resistenza, per un tratto di m. 2.50 dal suolo.

In caso di rottura verso la strada di un tubo che raccoglie le acque pluviali, da cui derivi uno scolo d'acqua o grave incomodo ai passanti, il proprietario dovrà al più tardi nella prima giornata rimediarsi provvisoriamente; la stabile riparazione sarà poi da eseguirsi entro i successivi cinque giorni, salvo deroga concessa dal Sindaco su motivata istanza.

Art. 47

**(Latrine e tubi di scarico di materie luride)**

Nei fabbricati di nuova costruzione o che vengono restaurati non si possono disporre lungo le facciate prospicienti le vie

pubbliche e private condutture di materie luride a meno che l'area antistante non sia sottratta al pubblico transito e fatto salvo, comunque, quanto disposto all'art. 64.

Art. 48  
**(Fognature)**

Gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati, a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, all'innesto della fognatura per le acque nere o, in mancanza di questa, in fosse settiche (eccetto che per la zona agricola, e con le prescrizioni fissate dal vigente regolamento di fognatura, non sono ammessi i pozzi perdenti) di dimensioni proporzionate all'edificio, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, poste almeno ad 1 ml. dal perimetro dell'edificio e 20 ml. da pozzi e prese idriche. Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di aerazione portate fino alla copertura.

Nei cortili e negli spazi di qualsiasi genere le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo di pozzi perdenti, oppure di canalizzazioni scoperte verso la campagna; esse non dovranno impegnare suolo stradale o pubblico. L'immissione dei nuovi condotti di scarico nelle fognature o nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo aver ottenuto speciale autorizzazione del Comune.

Art. 49  
**(Pozzi neri)**

I pozzi neri sono ammessi soltanto in zone agricole; non potranno costruirsi in posizione tale da risultare coperti da un fabbricato. Devono essere distaccati di almeno m. 3.00 dai muri degli edifici e convenientemente isolati da questi.

Disteranno almeno 20 metri da qualunque pozzo, pompa, serbatoio, acquedotto, presa di acqua potabile. Se vengono costruiti in calcestruzzo cementizio od in calcestruzzo cementizio armato,

lo spessore delle pareti e del fondo non dovrà essere inferiore a cm. 15 e la soletta a volta di copertura non dovrà essere inferiore a cm. 10.

Se la costruzione dei pozzi viene fatta in muratura, la canna deve essere costruita con mattoni di prima qualità, dello spessore di cm. 18; il fondo con una massicciata di muratura greggia dello spessore di cm. 45 e la volta superiore con uno spessore di cm. 25; vanno completati con intonaco di cemento su tutta la superficie interna che ne assicuri la completa impermeabilità.

La forma dei nuovi pozzi sarà di pianta rettangolare con curvatura nei risvolti, o circolare oppure ellittica; in ogni caso il fondo dovrà essere a bacino. Le bocche dei pozzi dovranno essere munite di telaio in pietra a doppio chiusino con interposto strato di creta che impedisca le esalazioni e non renda difficile la vuotatura.

Saranno di capacità proporzionata alla loro destinazione. Devono avere una profondità non superiore ai quattro metri dal livello del suolo e saranno provvisti di canna di ventilazione prolungata fin oltre il tetto e munita di mitria.

#### Art. 50 (Pozzi, vasche e cisterne)

Per pozzi, cisterne e serbatoi di acqua potabile per uso privato è prescritta la distanza minima di m. 10.00 da fogne, bottini, concimaie, stalle, acquai, canali e fosse di scolo, lavatoi, abbeveratoi o simili. Per i pozzi, cisterne e serbatoi di acqua destinati ad uso pubblico, tale distanza deve essere almeno di m. 20.00.

I pozzi devono essere costruiti con buona muratura, rivestiti internamente di uno strato di cemento e con pareti rese comunque impermeabili e atte ad impedire infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale o profonda, dal suolo circostante.

La loro profondità sarà spinta fino al ritrovamento di sicura falda profonda ed immune da inquinamenti. Essi devono sempre essere chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura munita di portello chiudibile. L'attingimento potrà farsi sola-

mente a mezzo di pompe. Il terreno circostante dovrà essere impermeabilizzato per il sollecito allontanamento delle acque di stramazzo e meteoriche.

Sono ad ogni modo da preferirsi i pozzi trivellati.

Art. 51  
**(Impianti minimi)**

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico completo di W. C. bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno; di una cucina, costituita di norma da un ambiente autonomo, in cui dovranno poter essere razionalmente installati: un apparecchio di cucina a gas o elettrico della larghezza di almeno cm. 70, un lavello a due bacini con scolapiatti; un piano di preparazione vivande; mobili a terra o pensili per la conservazione di stoviglie, vasellame etc. per uno sviluppo lineare di m. 0.60; un frigorifero; una lavastoviglie della larghezza di almeno cm. 60.

In alloggi di superficie netta fino a mq. 100 possono essere consentite cucine in nicchia, con cubatura massima di mc. 15, purchè aprentisi su altro locale regolamentare di almeno mc. 25 (complessivamente mc. 40) e purchè non esista né parete né infisso tra i due locali e la stessa nicchia risulti dotata di canna fumaria e di una canna di aspirazione indipendente di almeno 200 cmq. di sezione.

In uffici, negozi, laboratori, ecc. a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, possono essere consentiti servizi comuni a diverse unità, in numero proporzionato agli utenti e dotato di antilatrina con lavabi.

Art. 52  
**(Bucatoi e stenditoi)**

Lo spazio occorrente alla installazione ed alla manovra degli apparecchi per la lavatura meccanica o manuale ed al deposito della biancheria sarà individuato in ambiente proprio o in quello dell'eventuale servizio igienico supplementare o nel bagno e sa-

rà sempre distinto e non accessibile dalla cucina. Non sono ammessi i bucatoi con accesso esterno su logge e simili, anche se aperte su un solo lato o completamente schermate.

Sulle terrazze di copertura o nei sottotetti non abitabili sono consentiti stenditoi, a condizione che gli stessi siano realizzati senza connessioni permanenti alle strutture e che abbiano altezza non superiore a m. 1.80.

#### Art. 53

#### **(Impianti ed attrezzature negli edifici residenziali)**

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

Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati ma in tal caso deve risultare potabile dall'analisi dei Laboratori d'igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'autorità sanitaria.

In tutti gli alloggi dovrà essere prevista la possibilità di installare uno scalda-acqua elettrico o a gas; nella posizione prescelta per tale apparecchio dovranno pertanto essere predisposti attacchi alla energia industriale o al gas; la distribuzione dell'acqua calda sarà estesa a tutti i lavabi, alla vasca da bagno, alla doccia, al bidet, al lavello di cucina ed allo spazio destinato alla lavatura della biancheria.

Tutti gli scarichi debbono avere la chiusura idraulica.

I W. C., inoltre, devono essere dotati di sifone allacciato alla canna di ventilazione.

In tutti gli alloggi, oltre alla normale rete elettrica per l'illuminazione, dovrà essere di norma prevista la rete di energia industriale con almeno una presa in ogni ambiente e, comunque, nei punti più adatti alla installazione di apparecchi elettrodomestici.

Art. 54

**(Impianto di sollevamento acqua)**

Gli edifici aventi locali abitabili con pavimento posto ad altezza superiore ai ml. 24.00 devono essere dotati di apparecchio di sollevamento di acqua (autoclave) anche se prelevata dall'acquedotto comunale.

Per l'esercizio di tali impianti è prescritta l'autorizzazione preventiva da parte del Comune, il quale ha facoltà di revocarla in ogni tempo in relazione alle particolari situazioni del servizio di distribuzione dell'acqua.

Art. 55

**(Impianto antenna collettiva TV)**

Per ogni fabbricato con più di sei alloggi è obbligatorio prevedere l'impianto di antenna collettiva TV. L'antenna sarà centralizzata per scala con canalizzazione indipendente per ogni alloggio. Non sarà ammessa la installazione di antenne singole per i fabbricati muniti di antenna collettiva.

Art. 56

**(Ascensori)**

L'impianto di ascensore deve essere previsto in tutti i fabbricati con quattro o più piani abitabili (oltre il piano terreno), con una portata minima della cabina pari a tre persone.

Negli edifici di oltre otto piani (oltre il piano terreno) dovrà essere predisposto il vano per due ascensori e ne dovrà essere installato almeno uno; negli edifici con sei piani abitabili o più (oltre il piano terreno) il numero di persone servite da ogni cabina non deve essere inferiore a quattro unità.

Il vano ascensore non dovrà mai essere attiguo a camere da letto.

L'impianto ascensore in tutte le sue parti ed elementi dovrà essere rispondente alle caratteristiche indicate nelle norme vigenti in materia.

Art. 57

**(Impianti termici e gas in bombole)**

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

Nel caso di utilizzazione di gas di propano liquefatto in bombola, questa dovrà essere installata all'esterno del locale ove trovasi l'apparecchio di utilizzazione o in nicchia chiusa ermeticamente verso l'interno del locale ed aerata direttamente verso l'esterno.

La tubazione di raccordo fissa, dalla bombola all'interno del locale, nell'attraversamento delle murature dovrà essere protetta con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno. Detta tubazione dovrà essere munita di rubinetto di intercettazione del flusso.

La tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura ed all'azione chimica del g.p.l..

Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio di utilizzazione, devono essere eseguite con accuratezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas e possibilità di sfilamento del tubo stesso.

Alla bombola, infine, per evitare fuoriuscita di gas in caso di spegnimento della fiamma, dovrà essere applicato un dispositivo di sicurezza dei tipi in commercio.

## CAPO IV

### PRESCRIZIONI ANTINCENDIO CONTRO L'INQUINAMENTO E SUGLI ASCENSORI

#### Art. 58

#### **(Copertura)**

Gli edifici di altezza superiore a metri 13, di nuova costruzione, devono avere le strutture orizzontali e di copertura incombustibili.

I solai e le coperture sopra garages, locali caldaie e magazzini di materiale combustibile devono essere protetti inferiormente da soletta in cemento armato di almeno 4 cm. di spessore.

#### Art. 59

#### **(Pareti divisorie)**

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

#### Art. 60

#### **(Scale)**

La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica. Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani. Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena, laterizio o calcestruzzo di cemento. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani deve essere non inferiore a metri 1.20. Tale larghezza, se il fabbricato non sia servito da ascensore, deve

essere aumentata di cm. 10 ogni due piani serviti, oltre ai primi due. La profondità minima dei pianerottoli intermedi sarà di m. 1.20 e quella dei pianerottoli d'arrivo di m. 1.30; le alzate degli scalini non potranno superare i cm. 17.5. Ogni scala in edificio fino a 30 mt. di altezza può servire fino ad un massimo di 500 mq. di superficie coperta per piano, ma mai più di quattro alloggi per piano.

Ogni scala che serva edifici da metri 17 a metri 30 di altezza deve essere dotata all'ultimo piano di una apertura munita di infisso apribile dal piano terreno. Sono consentite scale interne « a pozzo » soltanto in edifici di altezza non superiore ai metri 14.

#### Art. 61

#### **(Scale e bocche antincendio in edifici alti)**

Ogni scala, in edificio superiore a metri 24 di altezza, deve essere fornita al piano terreno e a piani alterni di una bocca antincendio.

In edifici di altezza superiore a metri 30, una scala non può servire più di 400 mq. di superficie coperta; quelle eventuali ulteriori non possono servire più di 300 mq. o frazione. In questi casi, la scala deve essere del tipo a tenuta di fumo.

#### Art. 62

#### **(Canne fumarie)**

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbano essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al disopra della terrazza o del punto più alto del tetto; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di m. 5.00 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Esse possono essere interne all'edificio, od anche esterne, con le limitazioni di cui all'art. 64 e a condizione che rispondano alle norme vigenti.

Art. 63

**(Rinvio a leggi particolari)**

Ascensori e montacarichi e relativi vani corsa, impianti elettrici, impianti termici, autorimesse, depositi di materiale infiammabile, sono soggetti inoltre a norme e prescrizioni tecniche degli Enti allo scopo preposti.

Anche edifici speciali, come sale spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali e case di cura, industrie ed impianti sportivi sottostanno inoltre alle regolamentazioni previste da leggi particolari.

## CAPO V

### ASPETTO DEGLI EDIFICI E ARREDO URBANO

#### Art. 64

#### **(Decoro generale)**

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semi-permanente o provvisorio, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni e i cavi per energia elettrica e i cavi telefonici, gli apparecchi d'illuminazione stradale, le antenne Radio e T. V., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere in generale a requisiti di ordine e di decoro, e tali da non costituire disturbo e confusione visiva.

In particolare è tassativamente vietato: realizzare opere o iscrizioni che nuocciano al decoro dell'ambiente, turbino l'estetica, alterino elementi architettonici o limitino la visuale di sfondi architettonici o paesistici, o diritti di veduta; sistemare sulle pareti esterne anche non prospettanti su spazi pubblici, tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non ne preveda una sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico; posare su pareti esterne tubazioni del gas, idriche, telefoniche od elettriche, a meno che non siano alloggiate in appositi cassonetti ispezionabili, tali da costituire una idonea soluzione architettonica.

#### Art. 65

#### **(Manutenzione)**

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura per il mantenimento dell'edificio, dei suoi accessori e pertinenze.

Quando l'aspetto di un fabbricato, dei suoi accessori o pertinenze sia comunque indecoroso, il Sindaco, sentita la Commis-

sione Edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni delle leggi vigenti.

Art. 66  
**(Zoccolature)**

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare, per un'altezza non inferiore a cm. 50, caratteristiche di resistenza all'usura ed all'umidità. Particolari ragioni ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della Commissione Edilizia.

Art. 67  
**(Coperture)**

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerati elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere, oltre che alle norme di buona costruzione di cui agli articoli 83 e 84, a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse.

Art. 68  
**(Elementi ornamentali degli edifici)**

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, come frammenti antichi, lapidi, stemmi, architravi, portali, mostre, graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico o civico, anche se non espressamente tutelato dalle leggi vigenti, non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventi-

va autorizzazione del Comune o, nei casi previsti, della Sovrintendenza ai monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Sindaco potrà prescrivere che gli elementi su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

Art. 69  
**(Elementi aggettanti)**

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati:

a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 10 fino all'altezza di m. 2.20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;

b) infissi con aperture verso l'esterno ad una altezza inferiore a m. 2.20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m. 4.50 se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m. 8.00, o a m. 6.00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m. 3.50 dal piano di marciapiede o, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto, a m. 4,50 dal piano stradale.

Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi e gli aggetti non debbono sporgere sul suolo pubblico più di 1/10 della larghezza della strada.

I balconi aggettanti verso un confine od un edificio di proprietà privata debbono avere uno sporto non superiore a DC/4 e

DE/8 ed in ogni caso devono distare dal confine in proiezione orizzontale non meno di m. 1,50.

Nelle zone per le quali il P.R.G. limita la superficie dei balconi, l'eventuale eccedenza si conteggia come superficie coperta.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows) o con alcuni lati chiusi sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza superiore a m. 12,00 e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

Non sono ammessi balconi chiusi ad una distanza dal confine laterale più vicino minore di m. 3,00.

Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

Non sono ammessi balconi aggettanti o incassati di profondità media superiore a m. 1,50 salvo che nelle zone A e B per le quali vigono le norme relative; sono sempre consentiti i balconi alla romana.

#### Art. 70

#### **(Tende e inferriate)**

Quando non nuociano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini, il Sindaco può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tela o in frangia che scendano al disotto di m. 2,20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio della Commissione Edilizia, non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito e di visuale.

E' vietato collocare esternamente, ad altezza minore di quella consentita per i balconi dal suolo pubblico, inferriate, telai di

riverbero, invetriate, persiane ed imposte oltre il limite delle aperture.

Potrà essere concesso il collocamento di inferriate fisse e sporgenti ad altezza non minore di m. 2,20 dal suolo purché il rispettivo sporto dal vivo del muro non superi i 20 cm. e la strada sia dotata di marciapiede.

#### Art. 71

#### **(Mostre - vetrine - insegne)**

Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne, le targhe devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente.

Le vetrine, le cornici, le insegne, le decorazioni fisse o mobili, ecc. dei negozi non potranno sporgere dal vivo del muro più di 30 cm. nelle strade munite di marciapiedi e 40 cm. sotto i portici.

E' in facoltà dell'Autorità Comunale, su parere della Commissione Edilizia, di ridurre tutte le sporgenze di cui sopra ed anche di vietare tali infissi qualora le esigenze della circolazione, della larghezza delle vie e dei marciapiedi lo richiedano.

Le insegne dovranno essere decorose nella forma e nel contenuto per quanto riguarda sia le iscrizioni, sia le figure, gli stemmi, gli emblemi ecc. in esse rappresentati.

L'installazione di qualsiasi elemento dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

In caso di riparazione o di modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che comunque richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito con le modifiche resesi necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino, il Sindaco potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Art. 72

**(Apparecchi di illuminazione)**

E' vietato collocare lampioni fissi nelle piazze e nelle vie ad altezza inferiore a m. 4,50 dal suolo.

Sui marciapiedi e sotto i portici non carrabili l'altezza delle lampade, anche fisse, è ridotta a m. 2,20.

Le sporgenze dal vivo del muro non potranno eccedere il metro.

Art. 73

**(Marciapiedi e porticati)**

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i portici devono essere lastricati con materiali scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale. E' prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di opere di riparo, per i lati di aree cortilizie, altane, ballatoi, terrazze, ecc. comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe, parti di edifici poste ad una quota inferiore, con dislivello maggiore di cm. 50.

Art. 74

**(Recinzione)**

Le aree non edificate fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico passaggio possono essere delimitate o recintate.

Le recinzioni devono avere aspetto intonato all'ambiente.

Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.

Art. 75

**(Zone verdi o parchi)**

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

## CAPO VI

### PRESCRIZIONI VARIE

#### Art. 76

##### **(Norme tecniche di edilizia)**

In relazione al disposto dell'art. 2 della legge 25 novembre 1962 n. 1684, nella esecuzione dei lavori edilizi è fatto obbligo di osservare le prescrizioni tecniche di buona costruzione contenute negli artt. 3 e 4 della legge stessa e successive modificazioni.

In caso di contrasto con le norme del presente Regolamento si applica la più restrittiva delle norme stesse.

#### Art. 77

##### **(Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici)**

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

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

#### Art. 78

##### **(Uscite dalle autorimesse e rampe)**

Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate. Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali va osservata la distanza minima di almeno 10.00 ml., misurata fra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti. Se l'uscita

dalla autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno metri 3,50 di lunghezza.

Art. 79

**(Intercapedini)**

Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini purché si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni. Dette intercapedini devono possedere i requisiti di cui allo art. 29.

Art. 80

**(Depositi di materiali)**

I depositi di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili dalle strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone residenziali. Sono ammessi invece nelle zone produttive, ma sempre che, a giudizio del Sindaco e sentiti gli organi competenti, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo o per l'incolumità pubblica e privata.

Art. 81

**(Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani)**

I fabbricati nuovi, ampliati o modificati devono disporre di un locale o di un manufatto per il contenimento dei recipienti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

Detto locale o manufatto deve essere al piano terra e, indifferentemente che sia ricavato nel fabbricato o all'esterno del medesimo, deve avere accesso e aerazione direttamente dall'esterno.

Art. 82

**(Cassette per corrispondenza)**

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

## CAPO VII

### NORME DI BUONA COSTRUZIONE

#### Art. 83

##### **(Copertura a tetto)**

Le pendenze delle falde di tetto risponderanno alle caratteristiche dei materiali impiegati e alle condizioni climatiche. Comunque non si dovrà scendere al di sotto dei seguenti valori:

Lastre in lavagna	40%
Coppi, marsigliesi, tegole piane e simili	35%
Lastre continue in lamiera grecata, ondulata e simili	10%

L'inclinazione delle falde di norma non sarà mai rivolta verso l'interno del fabbricato; gli impluvi, comunque, dovranno essere tutti portati all'esterno.

Le falde dovranno sporgere adeguatamente da tutte le mura esterne.

L'accessibilità alle coperture sarà sempre garantita mediante apposito torrino o botola stagna comunicante con il vano scala.

#### Art. 84

##### **(Copertura a terrazzo)**

Il solaio di copertura, dovrà presentare un coefficiente di isolamento termico non inferiore a  $R=1.3$ .

L'impermeabilizzazione del solaio di copertura sarà realizzata con doppia stratificazione di asfalto o altri sistemi collaudati dalla esperienza e tali comunque da dare una garanzia almeno decennale.

Sarà posta particolare cura al fine di evitare la possibilità di fratture o fessurazioni dei manti impermeabili in particolare lungo i parapetti, attorno ai torrini, sulle cornici in aggetto e sui

bordi tra cornici e parapetti, assicurando la indipendenza del manto dal sottostante solaio e consentendo al manto stesso possibilità di dilatazione termica.

Saranno del pari impermeabilizzati e muniti di scarichi delle acque i pavimenti dei locali adibiti a cabine idriche e lavatoi.

Le pendenze del manto di copertura non saranno mai inferiori al 2%. E' escluso l'impiego di campigiane per la pavimentazione di terrazze praticabili.

Qualora tale pavimentazione sia realizzata in lastronato, si impiegherà cemento retinato e saranno previsti giunti adeguati a loro volta sigillati da materiale impermeabilizzante.

Al fine di impedire eventuali slittamenti tra solaio e manto di copertura ed assicurare un corretto smaltimento delle acque, la pavimentazione delle terrazze, anche in assenza di parapetto pieno, sarà contenuta verso l'esterno da un risalto di cemento, solidale con il solaio sottostante, impermeabilizzato con risvolto di asfalto da 8 mm. e provvisto di adeguato solino e copertura. Nel caso di parapetto pieno il suddetto risvolto avrà un'altezza di almeno 20 cm.

Art. 85  
**(Cornicioni)**

Allo scopo di proteggere le superfici esterne, il coronamento del fabbricato, sia nel caso di copertura a tetto che di copertura a terrazza, dovrà sempre aggettare su tutti i lati in misura proporzionata alle esigenze del clima ed alle caratteristiche costruttive dei prospetti e degli infissi, salvo che intonaci e rivestimenti esterni non vengano adeguatamente protetti da apposite vernici impermeabilizzanti (siliconiche e simili).

Art. 86  
**(Bordature di terrazze, balconi, ecc.)**

Le superfici esterne e interne di parapetti pieni, di muretti di bordo di terrazze, di balconi, di pensiline ecc. dovranno essere costituite di materiali durevoli ed impermeabili, con tassativa esclusione di intonaci comuni a calce.

Art. 87  
**(Balconi, pensiline e aggetti)**

Pensiline, balconi ed aggetti di qualsiasi tipo saranno sempre muniti, su tutti i lati, di gocciolatoio. Le superfici orizzontali dovranno essere protette da manto impermeabile. Il deflusso e lo smaltimento delle acque piovane sarà rivolto in modo tale da non arrecare inconvenienti ai piani sottostanti od alle pareti del fabbricato e da evitare scolarure laterali nei punti di attacco alla parete.

Il piano di calpestio dei balconi dovrà essere a quota inferiore di almeno cm. 5 rispetto al pavimento dell'ambiente interno adiacente.

Art. 88  
**(Ringhiere)**

Le ringhiere di qualunque tipo avranno altezza minima di m. 1,05 da misurarsi in corrispondenza della quota più alta del pavimento.

Le maglie delle ringhiere avranno distanza massima di cm. 12.

Le ringhiere dovranno presentare adeguati requisiti di stabilità, sicurezza e robustezza, e, se in ferro, risultare di peso non inferiore a kg. 16 per metro quadrato. Tale peso potrà essere inferiore nel caso di adozione di profili scatolari.

L'elemento orizzontale di base del telaio della ringhiera dovrà distare dal pavimento non meno di 5 e non più di 8 cm. Nel caso di ringhiere poste all'esterno del bordo del balcone, la loro distanza orizzontale dal bordo stesso dovrà essere compresa fra 3 e 5 cm.

Art. 89  
**(Copertine e soglie)**

L'aggetto di copertine e soglie, dalla superficie verticale finita, non sarà inferiore a cm. 4 e sarà munito di gocciolatoio. Le soglie di serramenti esterni saranno tali da evitare lo stillicidio lungo gli spigoli di attacco alla parete.

Art. 90  
**(Parapetti di finestre)**

Salvo casi speciali dettati da esigenze architettoniche e con la salvaguardia di tutte le esigenze di sicurezza, i parapetti in muratura delle finestre dovranno avere l'altezza minima di m. 0,90 e saranno costituiti almeno da una parete esterna e da una paratina interna in laterizi forati con interposta camera d'aria.

Art. 91  
**(Intonaci esterni)**

Sulle pareti esterne sono comunque esclusi intonaci costituiti da calce idrata. Intonaci comuni a calce sono da escludere sempre in luoghi di passaggio collettivo. In particolare sarà escluso l'uso di intonaci comuni a diretto rivestimento delle superfici in calcestruzzo armato e comunque su tutte le superfici particolarmente esposte agli agenti atmosferici e non adeguatamente protette.

Art. 92  
**(Murature in vista e rivestimenti esterni)**

I giunti delle cortine di mattoni e di altri materiali naturali od artificiali dovranno di norma essere stilati con malta bastarda o cementizia. Eventuali murature in vista, o rivestimenti di materiale comunque poroso, dovranno essere sottoposti a trattamenti particolari che ne assicurino la durevole impermeabilità all'acqua.

Art. 93  
**(Rivestimenti interni)**

Tutte le pareti dei locali destinati ai servizi igienici ed al lavatoio, nonché le pareti attrezzate delle cucine, dovranno essere rivestite fino all'altezza di m. 1,50 con materiale impermeabile e resistente all'uso di detersivi ed abrasivi.

Art. 94  
**(Tinteggiatura)**

La tinteggiatura di pareti esterne intonacate sarà ottenuta con vernici specifiche per esterni, con esclusione di tinteggiatura a tempera; la tinteggiatura a calce è ammessa solo se di colore bianco. Le strutture e le pareti in vista in calcestrutto saranno trattate con vernici idrorepellenti. Nel caso di tinteggiatura a calce o a tempera in ambienti interni saranno usati sempre adeguati fissativi.

Tali condizioni dovranno essere verificate con particolare attenzione nei fabbricati con più di due alloggi.

Art. 95  
**(Sistemi di prefabbricazione ammessi)**

Per le costruzioni che saranno realizzate con il sistema costruttivo basato sulla prefabbricazione, varranno le « Norme di accettazione, progettazione, esecuzione e collaudo » emanate dal Ministero dei Lavori Pubblici.

## CAPO VIII

### EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI

#### Art. 96

##### **(Edifici ed ambienti con destinazioni particolari)**

Edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, teatri, cinematografi, collegi, ospedali, case di cura, fabbricati per uso industriale e commerciale, autorimesse ed officine, macelli e mattatoi, magazzini e depositi di merci, impianti sportivi, ecc. sottostanno oltre che alle norme previste nel presente Regolamento, a quelle previste nelle leggi particolari relative.

#### Art. 97

##### **(Locali per allevamento e ricovero di animali)**

I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere dislocati in conformità delle disposizioni del Testo Unico sulle Leggi sanitarie e delle previsioni del P.R.G., e sottostanno, oltre che alle norme del presente Regolamento, a quelle previste nelle leggi particolari relative.

#### Art. 98

##### **(Impianti per lavorazioni insalubri)**

Gli impianti per lavorazioni insalubri, di cui al T. U. delle leggi sanitarie, devono essere dislocati in conformità delle disposizioni del citato Testo Unico e delle previsioni del P.R.G. e sottostanno, oltre che alle norme del presente Regolamento, a quelle previste nelle leggi particolari relative.

## CAPO IX

### CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

#### Art. 99

##### **(Norme generali)**

Tutte le attività urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale sono disciplinate dal P.R.G.

Le norme di attuazione del P.R.G. stabiliscono i criteri di urbanizzazione delle aree nelle varie zone, i volumi massimi, le caratteristiche della edificazione e della rete viaria, i vincoli e le modalità aventi come scopo l'ordine e la funzionalità urbanistica del territorio.

Le destinazioni per attrezzature di uso pubblico hanno valore indicativo e, comunque, vigono fino alla redazione del relativo progetto esecutivo.

#### Art. 100

##### **(Norme particolari)**

L'autorizzazione a costruire autorimesse private, negozi, padiglioni da giardino, centrali termiche, lavanderie a completamento di edifici esistenti viene concessa se essi costituiscono valida soluzione architettonica nell'insieme. Tali fabbricati devono sottostare alle norme stabilite per la zona in cui ricadono.

E' consentita la sistemazione a terrazzamenti con prato nelle coperture, purché tale sistemazione assicuri la continuità degli spazi a verde, quando ne esista la possibilità e ne sia riconosciuta l'opportunità.

#### Art. 101

##### **(Aree a verde e scoperte)**

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

L'utilizzazione di aree scoperte deve prevedere la messa a dimora di alberature d'alto fusto, le zone prative, quelle inghiaiate, lastricate e destinate ad attrezzature, giochi, ecc.

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

**Art. 102**  
**(Parcheggi)**

Nelle nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni, devono essere riservati spazi per parcheggio in misura non inferiore ad 1 mq. per ogni 20 mc. di costruzione destinata ad abitazione, uffici o negozi.

Spazi per parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente od anche in aree che non facciano parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trasciversi a cura del proprietario.

**Art. 103**  
**(Protezione dell'ambiente)**

L'attività edilizia negli agglomerati aventi carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale è consentita esclusivamente per opere di consolidamento o restauro, senza alterazione dei volumi. Le aree libere sono inedificabili fino all'approvazione del Piano particolareggiato esecutivo.



## TITOLO III

### LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

#### CAPO I

#### DOMANDA - CONVENZIONE - AUTORIZZAZIONE ESECUZIONE

#### Art. 104

#### **(Domanda di lottizzazione e documenti a corredo)**

Il proprietario che intende lottizzare aree a scopo edificatorio deve presentare all'Ufficio Tecnico Comunale apposita domanda in carta da bollo, diretta al Sindaco.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre agli altri documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1) — Rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno in scala 1:500, con l'indicazione dei caposaldi di riferimento;
- 2) — Planimetria di progetto in scala 1:500;
- 3) — Profili altimetrici in scala 1:500 dei fabbricati;
- 4) — Schemi planimetrici in scala 1:200 dei tipi edilizi previsti dal progetto;

5) — Schemi planimetrici in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione della energia elettrica e, eventualmente, del gas per uso domestico, spazi di verde attrezzato), con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;

6) — Tabella dei dati di progetto, nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;

7) — Norme di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzione, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, ecc;

8) — Relazione illustrativa del progetto, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;

9) — Estratto e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione;

10) — Planimetria su base catastale in scala 1:2000 riportante i limiti delle proprietà, nonché le destinazioni d'uso del suolo, previste dal P. R. G.;

11) — Proposta di convenzione.

La presentazione dei documenti di cui ai nn. 3 e 4 del presente articolo è obbligatoria per le lottizzazioni in zone ove sono consentite costruzioni per volumi superiori a tre metri cubi per metro quadrato di area edificabile o sono consentite altezze superiori ai 25 metri.

La presentazione dei documenti di cui ai predetti nn. 3 e 4

può essere richiesta dal Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, anche in ogni altro caso.

I documenti a corredo, tutti debitamente firmati dal proprietario e dai tecnici che li hanno redatti, devono essere presentati in cinque copie.

Art. 105

**(Proposta di convenzione)**

La proposta di convenzione deve prevedere:

a) la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria (art. 4 legge 29-9-1964 n. 847) e, per le opere di urbanizzazione secondaria, nei limiti di cui al punto seguente;

b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici;

c) il termine, non superiore ai 10 (dieci) anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;

d) l'impegno ad effettuare, a titolo di cauzione, un deposito in denaro o mediante polizza fidejussoria presso il Tesoriere Comunale, vincolato a favore del Comune, per un valore pari a 1/5 del costo presunto delle opere di urbanizzazione;

e) l'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e, su richiesta del Comune, quelle di urbanizzazione secondaria o quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi.

**(Oneri sostitutivi della cessione delle aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria)**

Le norme di attuazione del Piano fissano per ciascuna zona la percentuale di incidenza delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria che i proprietari sono tenuti a cedere gratuitamente.

In sede di lottizzazioni convenzionate la ripartizione delle superfici di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà rispettare la destinazione prevista dalle norme di attuazione.

Tuttavia, in tutti quei casi in cui nell'ambito della lottizzazione non ricadano opere di urbanizzazione secondaria, o vi ricadano solo in parte, o, comunque, la semplice cessione delle aree darebbe luogo ad inconvenienti per la realizzazione del Piano, il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per la urbanizzazione secondaria, i proprietari versino una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse, come pure può convenire che, in luogo della cessione parziale delle aree per le singole opere, vengano cedute integralmente le aree occorrenti per una od alcune soltanto di tali opere, fino alla concorrenza del totale delle superfici che i proprietari sono tenuti a cedere.

In ogni caso i proprietari sono sempre tenuti a cedere integralmente e gratuitamente le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, come pure sono tenuti a versare integralmente la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria (o la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi).

La quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria o necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi da porre a carico dei proprietari, è determinata con apposita delibera consiliare.

Art. 107

**(Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione)**

Il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Edilizia Comunale, quando la lottizzazione proposta presenta delle difformità rispetto alle norme previste per la zona del P.R.G., respinge la domanda, dandone comunicazione scritta all'interessato e restituendo contemporaneamente 3 (tre) delle copie dei documenti presentati a corredo della domanda; quando invece la lottizzazione risulta meritevole di autorizzazione, sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale il progetto della lottizzazione e lo schema di convenzione.

Indi, anche in pendenza dell'approvazione di detta deliberazione da parte della Sezione provinciale del Comitato regionale di controllo, il Sindaco provvede a chiedere il nulla-osta dell'Autorità regionale competente a norma dell'art. 28 della vigente legge urbanistica.

Intervenuti detto «nulla osta» nonché l'approvazione della deliberazione consiliare, si procede alla stipula della convenzione che, resa esecutoria, viene registrata e trascritta a cura e spese del proprietario lottizzante.

Il Sindaco, quindi, rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredata da una copia vistata dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

Art. 108

**(Validità delle autorizzazioni per le lottizzazioni)**

L'autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di 10 (dieci) anni. Può convenirsi anche un termine più breve.

Art. 109

**(Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi.  
Progetto relativo. Esecuzioni. Controlli)**

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono tutte quelle espressamente previste nello strumento urbanistico vigente e nelle relative norme di attuazione.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria e quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere autorizzati così come previsto all'art. 3 del presente Regolamento.

Gli uffici e servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

#### Art. 110

##### **(Penalità per inadempienza da parte del lottizzante)**

Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione, che verrà pertanto impiegata dal Comune per il completamento delle opere di urbanizzazione previste nella convenzione e poste a carico del lottizzante, salvo il diritto al recupero delle maggiori spese eventualmente sostenute per tale completamento.

#### Art. 111

##### **(Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione)**

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

Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Art. 112

**(Licenze edilizie nella lottizzazione)**

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

## CAPO II

### COMPILAZIONE D'UFFICIO DEL PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE

#### Art. 113

#### **(Compilazione d'Ufficio dei progetti di lottizzazione)**

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro il termine di 90 giorni un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, il Sindaco provvederà per la compilazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione, una volta approvato dal Consiglio Comunale, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 (trenta) giorni dalla notifica, prorogabili per altri 30 a domanda degli interessati, se l'accettino e se intendano attuarlo; ove i proprietari intendano attuarlo, il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto completo degli elaborati indicati all'art. 104 del presente Regolamento, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme del P.R.G.

## TITOLO IV

### DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

#### CAPO I

#### DISPOSIZIONI FINALI

##### Art. 114

##### **(Deroghe)**

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e sentita la Commissione Edilizia, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente Regolamento e dalle norme di attuazione del Piano Regolatore limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nulla-osta dei competenti Organi ai sensi dell'art. 3 della Legge 21 dicembre 1955 n. 1357.

In tal caso il termine di 60 (sessanta) giorni previsto dall'art. 13 del presente Regolamento è prorogato del tempo occorrente per lo svolgimento delle procedure relative al conseguimento dei nulla-osta predetti.

Non sono derogabili le norme relative ai rapporti di copertura e alle distanze dagli edifici e dai confini.

##### Art. 115

##### **(Adeguamento delle costruzioni preesistenti)**

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento nelle parti interessate dalla ricostruzione

o riforma, devono adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

Art. 116

**(Controlli e repressione abusi)**

Ai sensi dell'art. 32 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, il Sindaco esercita, mediante i funzionari ed agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere che vengono effettuate nel territorio comunale.

Qualora le opere vengano effettuate non conformemente al progetto approvato, oppure nella loro esecuzione non si sia tenuto conto delle prescrizioni e delle modalità contenute nella licenza edilizia, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori riservandosi di prendere i provvedimenti che risultino necessari per apportare le modifiche o per la rimessa in pristino. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un mese dalla notifica di esso il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Per i lavori iniziati senza la licenza edilizia o proseguiti dopo la precitata ordinanza di sospensione, le opere vengono considerate abusive ed il Sindaco può, previa diffida e sentito il parere della Sezione Urbanistica Regionale, ordinare la demolizione delle opere eseguite abusivamente a spese del contravventore senza pregiudizio delle sanzioni penali che possono essere applicate nei confronti del proprietario, del direttore dei lavori e del costruttore, congiuntamente responsabili.

Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da Amministrazioni Statali ed organi da esse dipendenti, il Sindaco ne informa il Ministero dei Lavori Pubblici agli effetti dell'art. 29 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150.

Art. 117

**(Sanzioni)**

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento Edilizio vengono applicate ai termini degli articoli 107 e seguenti del T. U. della legge Comunale e Provinciale 3 marzo 1934 n. 383.

La inosservanza delle norme igienico-edilizie sono punibili con le penalità stabilite dall'art. 344 del T. U. sulle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934 n. 1265.

Salvo quanto stabilito dalle Leggi sanitarie per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali di igiene, a norma dell'art. 41 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, sostituito dall'art. 13 della legge 6 agosto 1967 n. 765, si applica:

a) l'ammenda fino a lire un milione per la inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste nell'art. 32 — primo comma — della legge 17 agosto 1942 n. 1150;

b) l'arresto fino a sei mesi e l'ammenda fino a lire due milioni nei casi di inizio dei lavori senza licenza o di prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o di inosservanza del disposto dell'art. 28 della legge stessa.

Qualora non sia possibile procedere alla restituzione in pristino, ovvero alla demolizione delle opere eseguite senza la licenza di costruzione o in contrasto con questa, si applica in via amministrativa una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio Tecnico Erariale. Tale disposizione è applicabile anche nel caso di annullamento della licenza.

Fatte salve le predette sanzioni, le opere iniziate senza la licenza o in contrasto con la stessa, ovvero sulla base di licenza successivamente annullata, ai sensi dell'art. 41/ter della legge 17 agosto 1942 n. 1150 non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di Enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubature o superficie coperte che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel piano urbanistico.

Art. 118  
**(Entrata in vigore del Regolamento)**

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione e dopo la successiva prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune e sostituisce ogni altra regolamentazione comunale in materia.

## CAP. II

### DISPOSIZIONI TRANSITORIE

#### Art. 119

##### **(Opere già autorizzate)**

Le opere già autorizzate e iniziate alla data di entrata in vigore del presente Regolamento non sono soggette alle nuove disposizioni, ma devono essere ultimate entro tre anni dalla data di inizio.

Le licenze di costruzione già rilasciate ma i cui lavori non siano stati iniziati alla data di entrata in vigore del Regolamento, si intendono decadute se i relativi progetti presentino contrasti con le norme del Regolamento stesso e con le previsioni dell'annesso Piano Regolatore Generale.

Per le licenze decadute, di cui al comma precedente, e per le richieste ancora non definite si applicano esclusivamente le nuove norme del R. E. e del P. R. G.

#### Art. 120

##### **(Occupazioni di suolo pubblico)**

Tutte le autorizzazioni e concessioni alla occupazione di aree pubbliche devono essere controllate, modificate ed eventualmente revocate entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, al fine di renderle non contrastanti con il pubblico decoro.

#### Art. 121

##### **(Depositi di materiali nelle zone residenziali)**

I depositi di materiali, accatastati o alla rinfusa, esistenti nelle zone residenziali o nelle fasce di rispetto della viabilità devono

essere eliminati entro il termine di 2 (due) anni dalla entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 122

**(Canne fumarie)**

Le canne fumarie senza le tubazioni prescritte o che lascino evidenti tracce all'esterno degli edifici, devono essere sostituite con canne regolamentari (o abolite se possibile) entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, salvo proroga concessa dal Sindaco su motivata istanza.

Art. 123

**(Antenne Radio e T.V.)**

I proprietari di edifici esistenti, sulla cui copertura siano installate più di due antenne per radio o per televisione, devono provvedere alla sostituzione delle antenne individuali con una unica antenna centralizzata entro il termine di tre (3) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, salvo proroga concessa dal Sindaco su motivata istanza.

Art. 124

**(Autorimesse private, lavanderie ecc.)**

Le autorimesse private, le lavanderie e gli altri impianti e costruzioni esistenti indicati al precedente art. 100, non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento, devono essere adeguati alle norme vigenti entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, salvo proroga concessa dal Sindaco, su motivata istanza e sentita la Commissione Edilizia.

CITTÀ DI POMPEI - (Provincia di Napoli) - P.zza B.Longo, 36 -80045 Pompei (NA) - "Avviso di modifica del Regolamento Edilizio - Artt. 27/28".

Si rende noto che questo Comune ha adottato, con delibera consiliare n° 39 del 29/07/06 la "MODIFICA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO - ARTT. 27/28" come di seguito:

"1. di adottare la variante al vigente Regolamento Edilizio, integrando l'art. 27 del R.E. nel modo seguente:

Integrare nella classificazione col tipo A2 i locali riservati ad attività produttive, commerciali e turistiche ricettive nonché tutti quelli non elencati in A1 e non riservati a civile abitazione.

2. Integrare l'art. 28 del R.E. come segue:

Per tutti i locali di tipo A2 l'altezza netta minima deve essere non inferiore a m. 2,70."

Il Dirigente del VI Settore  
*Ing. Andrea Nunziatu*

*PER EVENTUALI ARTICOLI AGGIUNTIVI*

