

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI SALERNO - ORDINE N. 1317
Dott. Ing. SERGIO di MARTINO

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI SALERNO
ARCHITETTO PAOLO CARLO MONIZZI
ALBO N. 267

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI SALERNO
ING. CUCCHINIETTO
ALBO N. 1886

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI SALERNO
ARCHITETTO MARIO DI SASSA
ALBO N. 055

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI SALERNO
ARCHITETTO PAOLO CARLO MONIZZI
ALBO N. 267

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI SALERNO
ARCHITETTO PAOLO CARLO MONIZZI
ALBO N. 267

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI SALERNO
ING. RAIMONDO PASQUINO
ALBO N. 4658

COMUNE

DI

ORIGINALE

PAGANI

iano

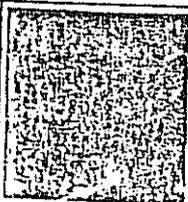
R
Regolatore

G
enerale

progettati:

- prof. ing. raimondo pasquino
- arch. alberto baraldi
- ing. sabato cucchiniello
- arch. luca de chiara
- ing. sergio di martino
- arch. maria di sassa
- arch. paolo monizzi

IL COMMISSARIO AD ACTA
(dott. Giulio Pappalardo)



redazione	
adozione	
approvazione	

elaborato:

regolamento edilizio

PARERE DEL PRIMO SINDACO PERSONALE
ARS. 15. L.R. 9/83 art. 206 del 27/3/84



C A P O I

N O R M E G E N E R A L I



Art.1

Oggetto del Regolamento

Il presente Regolamento disciplina tutte le attività comportanti trasformazioni urbanistiche del suolo e del sottosuolo o opere di edilizia per costruzione, demolizione o trasformazione nell'ambito del territorio comunale di PAGANI. Esso è integrato dalle norme di attuazione e dagli eventuali piani esecutivi.

Art.2

Obbligatorietà della concessione per la trasformazione dell'assetto urbanistico.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco ai sensi della legge 28.1.1977, n.10.

L'onerosità della concessione è disciplinata dall'articolo 16 e seg. del presente Regolamento.

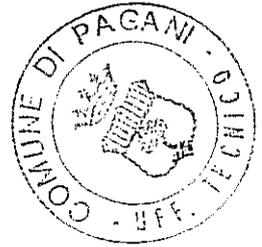
Art.3

Autorizzazione alla lottizzazione

Chiunque intenda eseguire lottizzazioni di terreni nell'ambito del territorio comunale, dovrà farne richiesta al Sindaco con le modalità di seguito prescritte.

Ciascuna lottizzazione dovrà essere disciplinata da apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

Il Segretario Comunale
(dott. Antonio Zamboni)



C A P O II

R I L A S C I O D E L L A C O N C E S S I O N E

Art.4

Opere soggette a concessione edilizia

Son soggette a concessione edilizia :

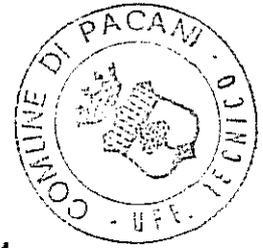
- a) opere di urbanizzazione o singole parti di esse;
- b) nuove costruzioni, compresi i tipi prefabbricati o trasferibili, quando, in quest'ultimo caso, siano stabilmente fissati al suolo o collegati in via continuativa ad impianti, servizi ed opere di urbanizzazione;
- c) ampliamenti, sopraelevazioni e ricostruzioni anche parziali;
- d) opere di manutenzione straordinaria, di restauro, riattamento di fabbricati ed opere di ristrutturazione;
- e) modifiche e trasformazioni strutturali ed estetiche sia allo interno che all'esterno di fabbricati, sia pubblici che privati qualunque ne sia l'uso o la destinazione;
- f) modifiche di destinazione d'uso del manufatto, dell'edificio o di singole parti e locali di essi;
- g) modifiche nell'ubicazione di costruzioni smontabili o trasferibili;
- h) demolizioni;
- i) lavori concernenti gli allacciamenti delle reti esterne delle fognature domestiche e degli impianti idrici, elettrici e del gas;
- l) opere eseguite da privati su aree demaniali;
- m) costruzione, restauro, modifica, demolizione e ricostruzione di muri di cinta, cancellate, recinzione prospicienti spazi pubblici, di uso pubblico e privato, nonchè chioschi permanenti;

Sono altresì soggetti alla preventiva concessione del Sindaco scavi, rinterri, depositi o accumuli di materiali d'opera ovvero di risulta nonchè ogni opera per la sistemazione di aree aperte al pubblico; costruzione di ponti ed accessi pedonali e carrabili, aperture di strade e costruzione di manufatti; innanzi ad ogni manomissione dell'aspetto urbanistico o edilizio;

- n) monumenti;
- o) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;

[Handwritten signature]
Comune di Pagani
Ufficio Tecnico





Art.5

Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione :

- a) collocamento, modificazione o rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni, addobbi esterni e distributori automatici;
- b) costruzione o trasformazione di vetrine, collocamento di insegne, mostre, cartelli, affissi pubblicitari o indicatori; apposizione di tende e tettoie aggettanti sullo spiazzo pubblico, lumi-memorie, monumenti;
- c) eliminazione, restauri o rifacimenti totali di acquai e camini esterni;
- d) spurgo, sostituzione o restauro di doccionate, fogne interne, pozzetti e fosse settiche o biologiche esistenti;
- e) opere provvisoriale;
- f) mostre campionarie provvisorie all'aperto e quelle espressamente previste dalle Leggi vigenti.

Art.6

Opere soggette a denuncia

Sono soggette a preventiva denuncia :

- a) sondaggi geognostici e quelle espressamente previste dalle Leggi vigenti;
- b) opere ordinate dall'Autorità Giudiziaria.

Art.7

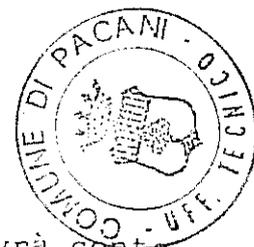
Opere urgenti ed indifferibili

Le opere di assoluta urgenza ed indifferibilità possono essere eseguite in deroga alle norme del presente Regolamento, se disposte con ordinanza del Sindaco, ai sensi dell'art.153 del T. U. del 1915, n.148, o ordinate dall'Autorità giudiziaria.

Potranno, altresì, essere eseguiti lavori urgenti ed indifferibili per eliminare cause di immediato pericolo e nei limiti della pura eliminazione del pericolo stesso.

Nei casi del 1° e 2° comma del presente articolo è, comunque, fatto obbligo di dare comunicazione al Sindaco dei lavori in corso entro ventiquattro ore dall'inizio degli stessi con impegno a presentare, entro il limite massimo di giorni quattro, regolare richiesta di concessione edilizia.

La domanda di concessione edilizia per la quale si rende indispensabile derogare dal presente Regolamento ovvero da norme



di attuazione dello strumento urbanistico di base, dovrà contenere l'enunciazione degli elementi e delle disposizioni e norme comunali che consentono la richiesta deroga; essa dovrà essere corredata, inoltre da almeno quattro copie degli elaborati progettuali.

All'istruttoria delle domande si provvederà ai sensi degli articoli 28 e seguenti.

Successivamente al parere della Commissione Edilizia, sulla domanda si pronunzia il Consiglio Comunale che indicherà il contenuto normativo da dare, nel caso specifico, all'esercizio del potere di deroga genericamente previsto dalle norme dello strumento urbanistico o del presente Regolamento.

Il Sindaco, di ufficio, richiederà il prescritto nullaosta regionale allegando tutta la documentazione dell'istruttoria come sopra illustrata.

Intervenuto l'anzidetto nulla osta, il Sindaco rilascerà la richiesta concessione edilizia in deroga.

Art.8

Opere eseguite da Amministrazioni dello Stato : conformità alle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti.

Nei casi di opere rientranti fra quelle disciplinate dallo art.29 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150, l'Amministrazione Statale committente, è tenuta a depositare presso gli uffici comunali competenti il documento comprovante l'avvenuto accertamento di conformità alle previsioni urbanistico-edilizie vigenti, rilasciato dall'Amministrazione Regionale, almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, unitamente ad una copia del progetto, anche ai fini di cui al quarto comma dell'articolo 32 della menzionata Legge urbanistica.

Anteriormente all'inizio dei lavori andrà corrisposto il contributo inerente alla correlativa trasformazione urbanistica del territorio, nelle forme e nei modi previsti nei successivi articoli.

Art.9

Opere eseguite da enti pubblici su aree demaniali : conformità alle prescrizioni urbanistiche-edilizie vigenti.

Nei casi di opere da eseguire a cura di Enti pubblici su terreni demaniali, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'Amministrazione regionale, d'intesa con le Amministrazioni interessate e sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento.

Il Comune esprime il proprio parere, sentita la Commissione



Edilizia.

L'Ente committente provvederà in analogia a quanto previsto nell'articolo precedente; andrà comunque applicato il deposito di cui all'ultimo comma del succitato Articolo.

Art.10

Concessioni edilizie speciali:deroghe

Qualora singole norme dello strumento urbanistico comunale lo consentano e lo prevedano espressamente, è ammesso, entro i limiti previsti, l'esercizio della deroga per la realizzazione di edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, secondo le procedure successivamente previste.

Art.11

Concessioni edilizie speciali : lotti interclusi

Non si fa luogo alla preventiva lottizzazione prescritta dalla legge 17.8.1942, n.1150, quando trattasi di costruzioni da realizzare su singoli lotti racchiusi fra la esistente edificazione, fuori dai centri storici e dalle zone di risanamento.

Presupposto per tale esclusione è l'esistenza di un lotto ineditato e, cioè, di un appezzamento di terreno sufficiente, potenzialmente, alla realizzazione di un fabbricato conforme alla tipologia prevista dallo strumento urbanistico della zona.

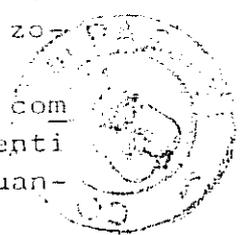
Costituisce impedimento all'eccezione di cui al primo comma la contiguità del lotto interessato con edifici fatiscenti e non conformi, per tipologia o destinazione d'uso, con quanto prescritto dai vigenti strumenti urbanistici.

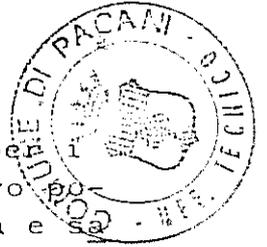
Il rilascio della relativa concessione edilizia, oltre che ad ottemperare alle normali disposizioni disciplinari l'emana- zione di tale atto, sarà, altresì, soggetto alle particolari disposizioni procedurali contenute nel successivo art.28.

Art.12

Concessione di costruzione

I provvedimenti del Sindaco o dell'Assessore a tale compito delegato, sono notificati al richiedente entro sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda quale risulta dal protocollo comunale, ovvero dalla data di presentazione dei chiarimenti, dei dati o dei documenti integrativi richiesti ai sensi del successivo art.28.





La concessione verrà pubblicata nell'Albo pretorio per i quindici giorni successivi a decorrere dal giorno festivo posteriore alla data del rilascio della concessione stessa e sarà disponibile, con i relativi atti di progetto, presso la sede comunale, dove chiunque potrà prenderne visione, previa domanda scritta del Sindaco.

La concessione verrà sempre rilasciata salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

Art.13

Varianti

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto approvato, gli interessati dovranno presentare i relativi elaborati che saranno assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso di opera; anche in questo caso, qualora entro sessanta giorni dalla data di presentazione di progetto di variante, il Sindaco non adotti alcuna decisione in merito, il progetto originario conserverà la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto.

In ogni caso, l'effettuazione dei lavori in variante, dovrà essere sempre successiva al rilascio della concessione in tal senso.

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione dal costo di costruzione, andrà opportunamente aggiornata nel caso si tratti di varianti essenziali al progetto originario.

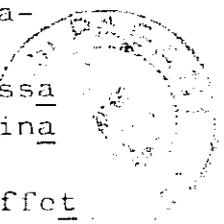
La concessione di lavori in variante non implicherà sporcamento alcuno nei termini di validità della concessione originaria nel caso in cui si tratti di varianti non sostanziali.

Non si considererà variante ma nuovo progetto ad ogni effetto quando quest'ultimo si differenzi dal progetto originario - mente autorizzato per notevole modificazione del volume, dello orientamento; per disposizione planivolumetrica ed in genere, ove si possa escludere che il secondo progetto rappresenti una rilevante realizzazione parziale del primo.

Art.14

Termini della concessione

I lavori relativi alla concessione dovranno essere iniziati nel termine indicato nella stessa e comunque mai superiore ad un anno dalla data del rilascio per essere ultimati entro il termine stabilito nella concessione e non oltre tre anni dalla data del rilascio della stessa. Entro lo stesso termine dovrà essere stata presentata domanda ai sensi dell'art.46 del





presente Regolamento.

In caso di inizio dei lavori oltre i termini di cui al precedente, il concessionario dovrà presentare nuova istanza di concessione e corrispondere nuovamente i contributi.

Il termine di ultimazione potrà essere prorogato con provvedimento motivato del Sindaco che accerti il sopravvenire di fatti estranei alla volontà del concessionario durante l'esecuzione dei lavori.

Nel caso in cui non sia possibile richiedere la proroga, questa non sia stata concessa, il concessionario dovrà chiedere una nuova concessione che riguarderà la parte dell'opera non ultimata e per la quale andranno corrisposti i relativi contributi.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, comporterà la decadenza della concessione salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Art.15

Volture

La voltura integrale o frazionata ovvero il mutamento o la variazione dell'intestatario della concessione urbanistica o edilizia, non potrà aver luogo senza un corrispondente preliminare trasferimento della proprietà o di altro diritto che comporti la disponibilità ai fini edificatori.

La voltura della concessione richiede il preventivo assenso del Sindaco, nella forma di semplice annotazione, da effettuarsi in calce alla concessione originaria. Tale assenso comporta in ogni modo la verifica del permanere della piena disponibilità ai fini edificatori.

Art.16

Onerosità della concessione

La concessione comporta, di norma, la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, salvo che il concessionario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art.11 della Legge 28.1.1977, n.10.

Art.17

Contributo relativo all'incidenza delle spese di urbanizzazione. Esenzione del contributo.

La determinazione del contributo è stabilita con delibera-



zione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche definite con decreto del Presidente della Giunta Regionale.

Il pagamento del contributo avviene all'atto della consegna della concessione e di esso vengono riportati gli estremi nel testo della concessione medesima.

Il presente contributo non è dovuto per gli interventi di cui all'art.9 della Legge 28 gennaio 1977, n.10.

Art.18

Situazioni differenziate per la speciale contribuzione relativa agli oneri di urbanizzazione.

La concessione relativa a costruzione od impianti destinati ad attività industriali od artigianali, dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

Il contributo viene determinato con delibera del Consiglio Comunale in relazione ai diversi tipi di attività.

Art.19

Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione in aree di intervento singolo.

Qualora il richiedente domanda di concessione edilizia in tenda avvalersi della facoltà di realizzare opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuto, dovrà dichiararlo nel testo della domanda medesima.

L'ufficio tecnico comunale, in sede di istruttoria della domanda, provvederà a calcolare l'importo della quota di contributo da applicare teoricamente al progetto per cui è richiesta la concessione.

Lo stesso ufficio formulerà un elenco di opere di urbanizzazione che, in tutto o in parte, possono essere realizzate dal concessionario indicando, per ciascuna di esse, l'importo presunto del costo di realizzazione.

Con atto unilaterale d'obbligo il concessionario si impegnerà, ad eseguire le opere indicate. A tale atto dovrà essere allegata idonea garanzia fidejussoria. L'atto unilaterale d'obbligo va registrato e trascritto a cura del comune ed a spese del concessionario.

Severino
dott. [Signature]



Art.20

Partecipazione agli oneri di urbanizzazione in aree oggetto di lottizzazione convenzionata, piani dell'edilizia economica e popolare, piani per gli insediamenti produttivi, comparti edificatori.

Qualora la concessione riguardi aree comprese in ambiti di lottizzazione o comparti edificatori, le opere di urbanizzazione realizzate in esecuzione della convenzione di cui all'art.28 della Legge 17.8.1942, n.1150, e successive modifiche ed integrazioni, o in esecuzione dell'obbligo considerato all'art.23 della Legge medesima, per la quota riferita al lotto da edificare, vanno valutate a scomputo totale o parziale della quota di contributo relativo agli oneri di urbanizzazione. Di tale valutazione verrà dato atto nella convenzione ai sensi dello art.11, comma 1° della legge 28.1.1977, n°10.

Qualora la concessione riguardi, invece, aree comprese nel l'ambito di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare o di Piani per insediamenti produttivi e l'Amministrazione comunale o l'Ente gestore, all'atto di cessione della proprietà o del diritto di superficie, abbia già conteggiato in sede di calcolo del prezzo relativo il costo di urbanizzazione, detta quota parte del prezzo andrà valutata a scomputo totale o parziale della quota di contributo relativo agli oneri di urbanizzazione. Di tale valutazione verrà dato atto nella convenzione ai sensi dell'art.11 1° comma, della legge 28.1.1977, n.10.

Gli estremi della convenzione di cui ai commi precedenti verranno espressamente richiamati nel testo della concessione edilizia.

Art.21

Determinazione del costo di costruzione

Tranne per casi particolari e di cui sarà trattato in seguito, il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato con la procedura di cui all'art.6, comma I°-II°-III°-IV° e V° della Legge 28.1.1977, n.10.

Nel caso di interventi su edifici esistenti, il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi così come individuati dal Comune con apposita delibera.

Art.22

Speciale regolamentazione afferente il costo di costruzione

La concessione relativa a costruzioni o impianti destinati



ad attività turistiche, commerciali e direzionali comporta la corresponsione di un contributo determinato con deliberazione del Consiglio Comunale secondo percentuali diverse sino ad un massimo del 10% del costo documentato di costruzione.

Art.23

Esenzione dal contributo afferente il costo di costruzione

Il contributo afferente il costo di costruzione non è dovuto :

- 1) per gli interventi per i quali il concessionario si impegna con il Comune a praticare convenzionali prezzi di vendita e canoni di locazione, ai sensi degli artt.7 ed 8 della Legge 28.1.1977, n.10.
- 2) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo, ai sensi dell'art.12 della Legge 9 maggio 1975, n.153;
- 3) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento delle destinazioni d'uso, quando il concessionario si impegna, mediante convenzioni o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune;
- 4) per gli interventi di manutenzione straordinaria;
- 5) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento di edificio unifamiliare, in misura superiore al 20%;
- 6) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per esigenze abitative;
- 7) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- 8) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- 9) per gli interventi su immobili dello Stato;
- 10) per le demolizioni;
- 11) per interventi di recupero del patrimonio edilizio previsti dal titolo IV della Legge n.457 del 5.8.1978;
- 12) per gli interventi riguardanti immobili danneggiati da eventi sismici, purchè eseguiti ai sensi della legge 219 del 14.5.1981 e successive modifiche ed integrazioni.



La richiesta di esenzione dovrà essere formulata nel testo stesso della domanda di concessione edilizia.

Nei casi considerati nei punti 2) e 8) del comma primo il richiedente dovrà, altresì, documentare il proprio titolo all'esenzione richiesta e nel testo della concessione edilizia dovrà essere dato atto esplicito della sussistenza dei presupposti giuridici dell'esenzione e riportati gli estremi della documentazione allegata.





C A P O III

ORGANI, UFFICI E PROCEDURE

Art.24

Formazione della Commissione Edilizia

1) E' istituita la Commissione Edilizia così composta :

- Membri di diritto :

- 1- Sindaco o Assessore da lui delegato, che la presiede;
- 2- Assessore all'urbanistica;
- 3- Capo dell'Ufficio tecnico comunale cui è affidato il compito di relatore senza diritto al voto;
- 4- Ufficiale Sanitario;
- 5- Comandante del Corpo provinciale dei vigili del Fuoco o suo delegato;

2) La partecipazione dell'Ufficiale Sanitario ai lavori della Commissione, non sostituisce l'autonomo parere del medesimo funzionario prescritto dall'art.220 del T.U. delle Leggi sanitarie approvate con R.D. 27-7-1934, n.1265.

3) Membri elettivi :

Sette membri nominati dal Consiglio Comunale scelti tra persone che abbiano competenza tecnica ed amministrativa in materia edilizia ed urbanistica; di essi dovranno far parte almeno un Ingegnere ed un Architetto.

4) ~~Gli stessi non sono eleggibili per il Triennio successivo.~~

In via straordinaria, alle riunioni della Commissione Edilizia, partecipano, senza diritto di voto, gli Assessori interessati ai progetti riguardanti il ramo di servizio cui gli stessi sono delegati.

Esercita la funzione di segretario della Commissione, il Segretario Comunale o suo delegato senza diritto di voto.

I Commissari di nomina consiliare dureranno in carica anni tre.

Sarà considerato dimissionario quel membro elettivo che, senza giustificato motivo, risultasse assente per più di tre sedute consecutive.

Il componente elettivo che, per qualsiasi ragione cessi dall'incarico prima del periodo suddetto, sarà sostituito con la stessa procedura. Il sostituto durerà in carica fino a quella che sarebbe stata la normale scadenza del componente da esso sostituito.

Per le cause e le procedure di decadenza, incompatibilità, astensione, per la validità delle sedute e delle decisioni ed, in genere, per ogni problema inerente il funzionamento della Commissione, che non sia trattato in questo o in altri articoli, verranno applicate le disposizioni del T.U.L.C.P. approvato

con R.D. 3.3.1934 n.383, regolanti casi analoghi

Art.25

Commissione Edilizia : funzionamento

La Commissione Edilizia si riunisce nella Casa Comunale, salvo cause di documentata forza maggiore, di norma ogni quindici giorni in seduta ordinaria e, ogni volta che il Sindaco ne ravvisi la necessità, in seduta straordinaria.

Per la validità delle adunanze è necessaria la presenza di almeno sei dei componenti la Commissione Edilizia fra cui obbligatoriamente il Presidente ed uno dei tecnici con diritto al voto.

Il numero legale deve essere raggiunto, al massimo, entro un'ora dall'orario di convocazione. Scaduto tale termine il Segretario redigerà il verbale di adunanza nulla, firmato dai componenti presenti oltre che dal Segretario stesso.

I pareri espressi dalla Commissione saranno verbalizzati dal Segretario in apposito registro a pagine numerate e vidimate dal Sindaco prima del suo uso. E' demandata al Segretario la conservazione del registro.

I pareri sono espressi a maggioranza dei voti dei presenti, in caso di parità prevarrà il voto del Presidente.

I pareri, se negativi, dovranno essere debitamente motivati.

Del parere della Commissione edilizia, il Segretario farà annotazione sulla domanda di concessione esaminata ed apporrà sul relativo progetto, la dicitura: "Esaminato dalla Commissione Edilizia.....", completando col parere, la data e la firma del Presidente e di un componente la Commissione.

Le due firme andranno apposte anche sulla domanda.

Ogni membro della Commissione ha diritto a far verbalizzare sue dichiarazioni.

I verbali, a fine seduta, dovranno essere firmati dai presenti.

I progetti e gli elaborati dovranno essere preventivamente esaminati dall'Ufficio Tecnico Comunale e dall'Ufficio Sanitario che allegheranno alla pratica le loro relazioni istruttorie.

Se qualcuno dei membri della Commissione sia autore dei progetti sottoposti all'esame della Commissione Edilizia, o comunque interessato, dovrà allontanarsi dall'adunanza mentre questa esamina tale progetto, e l'osservanza di tale prescrizione dovrà risultare in verbale.

Il Presidente può, quando ne ravvisi la necessità, chiamare a partecipare all'adunanza, a scopo consultivo e senza diritto di voto, persona esperta su un problema particolare riguardante un progetto posto all'esame della Commissione; la





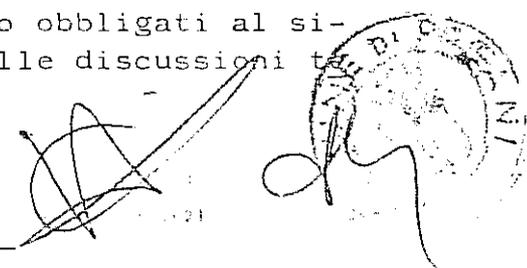
partecipazione all'adunanza sarà riportata in verbale e sarà limitata alla sola discussione di quel progetto non potendosi protrarre alla fase della votazione.

La Commissione Edilizia può invitare il progettista a fornire chiarimenti su dettagli di progetto oppure ad introdurre varianti prima di esprimere parere. La partecipazione all'adunanza sarà riportata in verbale e non dovrà protrarsi alla fase della votazione.

I componenti la Commissione Edilizia sono obbligati al silenzio verso chiunque in merito alle fasi delle discussioni tenutesi in adunanza.

Art.26

Ufficio Tecnico Comunale



Il funzionario responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale redige, per ogni domanda o denuncia pervenuta, una breve relazione scritta sulla conformità dei progetti presentati alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti e fornisce gli ulteriori chiarimenti, se richiesti dalla Commissione.

E' inoltre compito del suddetto funzionario la tenuta ed il tempestivo aggiornamento, di una mappa catastale sulla quale dovranno essere indicate, con particolare colorazione e simbologia, le aree costituite in pertinenza urbanistica, secondo le previsioni dei piani comunali.

Tale mappa sarà esposta a libera consultazione del pubblico.

Art.27

Parere dell'Ufficiale Sanitario Comunale

Il parere prescritto dall'art.220 T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D. 27.7.1934, n.1265, salvo particolari modalità richieste, viene espresso mediante visto da apporsi sugli elaborati del progetto.

Detto parere è obbligatorio e vincolante.

Art.28

Documentazione delle domande d'autorizzazione a lottizzare

La domanda per il rilascio di autorizzazione a lottizzare va indirizzata al Sindaco e dovrà essere sottoscritta da tutti i proprietari dei fondi compresi nell'ambito della lottizzazione nonché dagli altri aventi diritto su di essi, ovvero dai loro legali rappresentanti.

Essa dovrà indicare il nome ed il cognome, il recapito, il codice fiscale, la partita IVA, l'Albo provinciale ed il numero

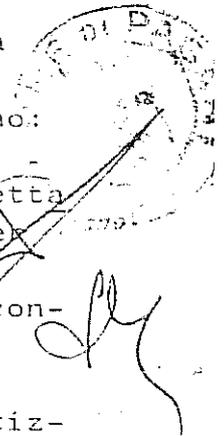


d'iscrizione del progettista, o dei progettisti, nell'ambito delle rispettive competenze.

La domanda dovrà essere corredata dal progetto del piano di lottizzazione e da uno schema di convenzione, tutto, in cinque copie.

Il progetto si compone come segue :

- 1) estratto del Piano Regolatore Generale Comunale in scala 1:2000;
- 2) planimetria in scala 1:500 o 1:1000 dalla quale risultino:
 - orientamento;
 - ove occorra, schemi plano-volumetrici degli edifici progettati e degli edifici esistenti anche su lotti confinanti per una fascia profonda non meno di mt.100;
 - quote altimetriche del terreno esistente anche su lotti confinanti;
 - quote altimetriche del terreno esistente e sistemato;
 - destinazione d'uso delle singole aree comprese nella lottizzazione;
 - strade private;
 - superfici dei lotti edificatori, superfici coperte, volumi progettati, calcolo ed indicazione degli spazi per parcheggio indice di fabbricabilità, indice di copertura, ecc.;
 - modificazione degli alberi di alto fusto eventualmente esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora;
- 3) sezioni del terreno rilevante nella scala della planimetria di cui al punto 2), dalle quali risultino :
 - profili del terreno esistente e del terreno sistemato estesi ad almeno tutto il piano di lottizzazione - se ritenuto necessario- ai lotti confinanti, con indicazione dei volumi geometrici di scavo e di riporto;
 - profili altimetrici degli edifici progettati e di quelli esistenti anche sui lotti confinanti;
- 4) fotografie e, se necessario, a richiesta, fotomontaggi e plastici della zona;
- 5) tavola numerica degli elementi urbanistici ricavati dal progetto;
- 6) schemi o progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti esistenti;
- 7) estratto tavolare e certificato catastale delle particelle incluse nella lottizzazione, nonchè eventuale progetto di frazionamento dei fondi;
- 8) relazione tecnica illustrativa del progetto con espressi riferimenti :
 - alla conformità alle norme urbanistiche vigenti;
 - alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti nella zona;
 - ai motivi dell'inclusione o dell'esclusione delle opere di ur



banizzazione primaria;

9) Norme tecniche edilizie di attuazione.

Art.29

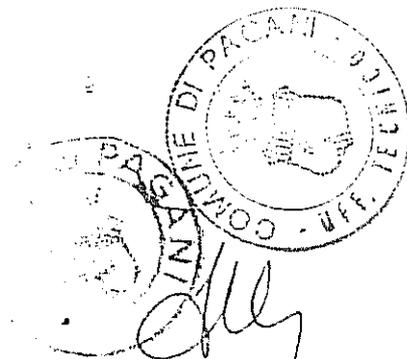
Domanda di concessione e relativa documentazione

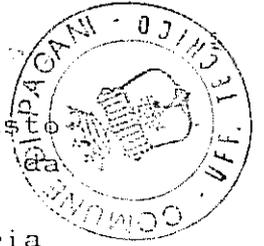
La domanda di concessione va indirizzata al Sindaco ed è sottoscritta dai proprietari dell'area interessata o dagli aventi altro a titolo reale su di essa, nei limiti in cui sia loro riconosciuta giuridicamente la disponibilità dell'area stessa.

Nella domanda medesima va inserita l'eventuale richiesta di valersi della facoltà di cui all'art.11 della Legge 28.1.1977, n.10.

Alla domanda per le nuove costruzioni, ampliamenti, modifiche e restauro deve essere allegato il relativo progetto in cinque copie composto da stralcio di P.R.G. e/o del piano attuativo eventuale con l'individuazione della zona interessata oltre che da :

- 1) una planimetria scala 1:1000, dalla quale risultino :
 - orientamento;
 - sagome degli edifici o manufatti realizzabili;
 - edifici esistenti;
 - strade o piazze con toponomastica;
 - quote altimetriche o curve di livello;
 - allineamenti e quote dello strumento urbanistico o comunale;
 - delimitazione del lotto di fabbrica e della proprietà;
 - numeri catastali del lotto di fabbrica e di proprietà e dei lotti confinanti;
 - accessi dalla pubblica via, pedonali o veicolari;
 - ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera;
- 2) una planimetria in scala non inferiore a 1:500, rilevata, dalla quale risultino:
 - orientamento;
 - edificio o manufatto progettato;
 - edifici esistenti sui lotti confinanti o vicini con la loro altezza massima e destinazione d'uso;
 - quote altimetriche del terreno esistente e sistemato;
 - dimensione dei cortili e loro calcolo;
 - schema del sistema di fognatura prevista con l'indicazione della destinazione finale;
 - superficie del lotto edificatorio, superficie coperta, volume progettato, calcolo e indicazione degli spazi per parcheggio, indice di fabbricabilità, indice di copertura;





- indicazione della vegetazione e degli alberi d'alto fusto eventualmente esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora;
- 3) sezioni del terreno rilevate nella scala della planimetria di cui al punto 2) da cui risultino i profili altimetrici dell'edificio progettato e di quelli confinanti;
- 4) piante quotate di ogni piano, del tetto e dei volumi tecnici in scala 1:100, dalle quali risultino:
 - destinazione dei vani e superficie di ciascuno di essi;
 - aperture di porte e finestre e dimensione dei fori esterni;
- 5) sezione o sezioni quotate in scala 1:100 dalle quali risultino:
 - altezza netta dei piani da pavimento a soffitto;
 - spessore dei solai compreso pavimento ed intonaci;
 - eventuali intercapedini, camere d'aria e volumi tecnici;
- 6) prospetti in scala 1:100 disegnati a semplici contorni, senza ombre o colori, comprendenti anche i camini o i volumi tecnici oltre le indicazioni dei materiali nonché, nelle zone in serie chiusa, i prospetti degli edifici confinanti;
- 7) relazioni di indagini geologiche sulla fattività dell'intervento.



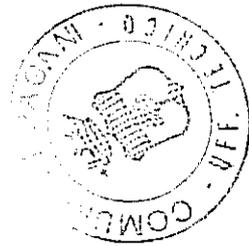
Qualora il progetto comporti opere di sistemazione esterna (muri, scale, strade, recinzioni, etc.) i prospetti di tali opere devono apparire insieme a quelli dell'edificio progettato. Potranno essere presentate, o eventualmente richieste, al fine di una maggiore conoscenza del progetto, una descrizione dell'opera, particolari architettonici, prospettive, fotomontaggi, etc. Per i progetti di modifiche o restauri, potrà essere limitato il numero dei disegni ed il loro contenuto, quando la modesta entità dell'opera lo consenta.

Per l'esecuzione di qualsiasi opera che modifichi lo stato attuale all'interno od all'esterno di fabbricati di interesse artistico o storico, soggetti alla Legge 1.6.1939, n. 1089, dovrà richiedersi il nullaosta delle competenti Soprintendenze.

Le domande relative a demolizioni, dovranno essere corredate da una planimetria in scala 1:1000 recante l'indicazione dell'edificio o del manufatto da demolire, nonché una documentazione atta ad individuare le caratteristiche ed il significato ambientale delle opere da demolire.

Gli elaborati grafici progettuali relativi a scavi, rinterri, modificazioni al suolo pubblico e privato ed al regime delle acque superficiali e sotterranee, con opere che apportino variazioni di aspetto all'ambiente naturale preesistente, devono essere prodotti in cinque copie e devono comprendere:

- 1) stralcio del P.R.C. della zona interessata e/o del piano attuativo eventuale;
- 2) una planimetria in scala 1:1000, dalla quale risultino:
 - orientamento



strade o piazze con toponomastica
quote altimetriche o curve di livello
delimitazione dell'area oggetto dei lavori, con indicazione
dei numeri catastali della stessa e delle aree circostanti
ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione
dell'ubicazione dell'opera ;

1) una planimetria in scala non inferiore a 1:500, rilevata,
dalla quale risultino:

- orientamento
- edifici esistenti sulle aree circostanti
- quote altimetriche del terreno prima e dopo la modifica
- indicazione della vegetazione e degli alberi di alto fusto
esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora
- indicazione delle eventuali opere di costruzione sotterra-
nee;

2) sezione del terreno rilevate nella scala di cui al punto
3), dalle quali risultino:

profili del terreno esistente e del terreno sistemato este
si almeno a tutta l'area interessata, con indicazione dei
volumi geometrici di scavo e di riporto

indicazione di massima delle opere di sostegno da cui risul-
tino l'aspetto e l'inserimento dei manufatti nell'ambiente;

3) relazione ed indagine geologica sulla fattività dell'inter-
vento.

Gli elaborati grafici di progetto relativi alla costruzio-
ne o modifica di strade e relativi manufatti devono essere
prodotti in cinque copie e devono comprendere:

1) stralcio del Piano Regolatore Generale e/o del piano at-
tuativo in cui l'opera é compresa;

2) una planimetria in scala 1:1000 dalla quale risultino:
orientamento

tracciato di progetto

numeri catastali dell'area di sedime e delle proprietà cir-
costanti

strade e piazze con toponomastica

quote altimetriche o curve di livello

allineamenti e quote dello strumento urbanistico

ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione
dell'opera;

3) una planimetria della strada elaborata su piano rilevato
in scala non inferiore a 1:500, dalla quale risultino:

tracciato stradale

individuazione delle sezioni

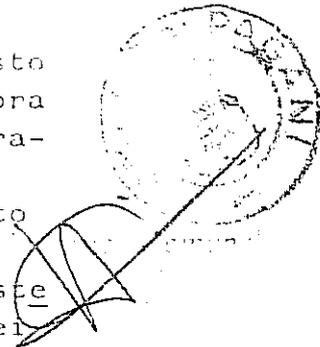
quote altimetriche

asse della fognatura e diametri relativi;

profilo longitudinale della strada in scala non inferiore
a 1:500 per le lunghezze e a 1:200 per le altezze, dal

quale risultino:

sezioni



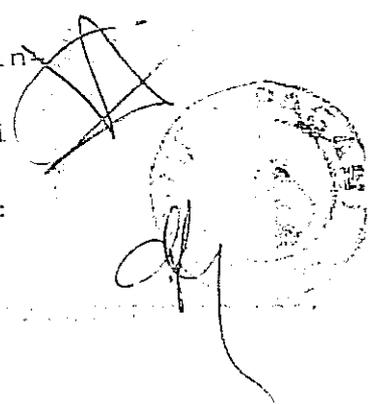


- distanze parziali e progressive
- quote terreno e quote di progetto
- livellette
- rettificabili e curve
- fognatura stradale e diametri relativi;
- 5) sezioni trasversali della strada in scala non inferiore a 1:200, dalle quali risultino:
 - area di occupazione
 - quote di terreno e quote di progetto
 - dimensioni della sede stradale
 - sezione di scavo e di riporto
 - manufatti
 - sezione stradale tipo con caratteristiche dei materiali;
- 6) piante, sezioni, prospetti dei manufatti in scala adeguata;
- 7) relazione tecnica illustrativa del progetto;
- 8) relazione ed indagine geologica sulla fattività dell'intervento.

Gli elaborati grafici di progetto relativi ad opere di fognatura devono comprendere:

- 1) una planimetria in scala 1:1000 dalla quale risultino:
 - orientamento
 - manufatto progettato ed edificio a cui si riferisce
 - edifici esistenti
 - strade e piazze con toponomastica
 - delimitazione del lotto di fabbrica e della proprietà
 - ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'opera;
- 2) una pianta quotata 1:100 del piano del terreno e dello eventuale scantinato dell'edificio dalla quale risultino:
 - destinazione dei vani
 - posizione e dimensione degli scarichi verticali interni ed esterni
 - tracce, diametri, pendenze, quote di livello di fondo delle tubazioni, bocche e pozzetti di ispezione, caditoie, altri eventuali manufatti e particolari fino all'attacco della fognatura stradale, quando esiste, fosse biologiche eventuali od altri sistemi di smaltimento delle acque e dei liquami;
- 3) una pianta quotata in scala 1:100 del piano tipo dalla quale risultino:
 - destinazione dei vani
 - posizione e dimensione degli scarichi verticali interni ed esterni;
- 4) relazione ed indagine geologica sulla fattività degli interventi.

Potranno essere presentate od eventualmente essere richieste una descrizione e calcoli dell'opera, la determinazione di punti fissi di linea e di livello.





I progetti per la collocazione di impianti tecnologici fissi, devono comprendere, oltre allo stralcio di P.R.G. anche:

- 1) planimetria e profili in scala adeguata;
- 2) piante, prospetti e sezioni, quotati in scala adeguata dei manufatti, ove ritenuto necessario da parte del Comune;
- 3) relazione tecnica illustrativa del progetto.

Gli elaborati grafici del progetto devono essere nitidamente disegnati, riprodotti su materiale idoneo e muniti dell'indicazione della scala grafica.

Art. 30

Domande di autorizzazione, documentazione e procedimento relativo

La domanda di autorizzazione per le opere di cui allo art. 5 va indirizzata al Sindaco e dovrà essere corredata da una planimetria in scala 1:500 accompagnata da schizzi e fotomontaggi dai quali siano rilevabili i dati relativi alle caratteristiche architettoniche del manufatto.

Alla domanda dovrà essere allegata copia dell'atto di concessione di occupazione di suolo, sottosuolo e soprassuolo pubblico ogni qualvolta le opere da eseguirsi lo richiedano.

Il richiesto permesso viene rilasciato dal Sindaco, sentito il parere dell'ufficio tecnico, entro i trenta giorni successivi alla ricezione della domanda.

La scadenza infruttuosa del termine equivale a denegato permesso.

I lavori devono essere iniziati entro tre mesi dal rilascio del permesso e portati a termine nei successivi dodici mesi.

Art. 31

Contenuto della denuncia e relativo procedimento

La denuncia di cui al precedente art. 6 va indirizzata al Sindaco e deve contenere ogni dato o elemento utile ad una esatta cognizione delle opere da eseguirsi e, di norma, sarà corredata da fotografie, schizzi e campioni.

Qualora, nel termine dei trenta giorni successivi alla ricezione della domanda, l'Amministrazione Comunale non abbia fatto pervenire richieste di chiarimenti o determinazione alcuna, il denunciante si intenderà autorizzato ad iniziare i lavori.

Per quanto riguarda i termini di inizio e fine dei lavori va applicata la disciplina di cui all'ultimo comma dell'articolo precedente.

Art. 32

Contenuto della domanda di concessione

Nella domanda, oltre all'oggetto, dovrà essere dichiarata la situazione di legittimazione con l'indicazione del titolo.

Il richiedente dovrà indicare la destinazione d'uso e impegnarsi a non modificarla senza preventiva nuova concessione.

Il richiedente dovrà, inoltre, indicare le generalità, il re capito, il codice fiscale, la partita IVA, l'Albo provinciale ed il numero di iscrizione del progettista, o dei progettisti che, nei limiti delle rispettive competenze professionali, potrà essere ingegnere, architetto, geometra, perito edile, dottore o perito agrario, iscritto all'Albo competente.

Art. 33

Contenuto dell'atto di concessione

L'atto di concessione deve enunciare l'oggetto, il termine di inizio e di ultimazione dei lavori, il contributo relativo a gli oneri di urbanizzazione da pagare all'atto del rilascio, le modalità e le garanzie per il pagamento delle quote del costo di costruzione nel corso dell'opera, ovvero gli estremi dell'ob bligazione assunta ai sensi dell'art. 11 della L. n. 10/1977, ovvero menzione del titolo o della motivazione per cui il concessionario fruisca di eventuali esenzioni.

Il testo deve contenere, inoltre, la costituzione in pertinenza urbanistica dell'area necessaria alla costruzione autorizzata mediante indicazione dei dati catastali e, quando ciò non sia sufficiente, mediante individuazione grafica allegata.

Il provvedimento concessorio determinerà che il pagamento della quota di costo di costruzione avvenga in quattro rate con scadenze prestabilite, nell'arco di tempo previsto per l'ulti mazione dei lavori e comunque non oltre sessanta giorni dall'ulti mazione dell'opera, qualora ciò avvenga prima dello scadere dell'ultimo termine concesso.

Il rispetto degli impegni anzidetti sarà garantito da apposita fidejussione bancaria.

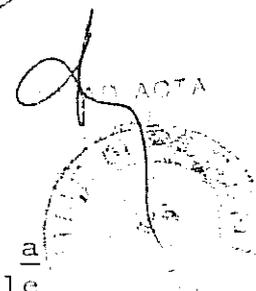
Il testo della concessione, oltre a tutti i pareri, autorizzazioni o nullaosta prescritti preventivamente dalle vigenti leggi, ed in particolare dalla L.R. n. 9 del 7.1.83 deve, menzionare il parere obbligatorio e vincolante dell'Ufficiale Sanitario.

Quando il parere della Commissione Edilizia sia stato negativo, la concessione dovrà contenere altresì i motivi che hanno indotto il Sindaco a dissentire da esso.

La concessione può essere annullata per illeggittimità rela-



[Handwritten signature]





tivamente a disposizioni di Legge, di Regolamento e di prescrizione dello strumento urbanistico, o, nel caso in cui la concessione sia stata concessa sulla base di dichiarazioni o documentazioni non corrispondenti al vero, quando esse siano determinanti ai fini del rilascio dell'atto in parola.

Art. 34

Istruttoria delle lottizzazioni

La disciplina delle lottizzazioni sarà regolata dal successivo capo IV.

L'Ufficio Tecnico Comunale redige, per ogni domanda di autorizzazione a lottizzare, una propria relazione. Essa conterrà i risultati della preliminare verifica della conformità dell'iniziativa alla normativa ed alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi del sesto comma dell'art. 41 quinquies della vigente Legge Urbanistica 17.8.1942, n. 1150.

La relazione, partendo dall'esame della situazione di fatto, attesterà la congruità di ciascuna opera di urbanizzazione primaria e secondaria progettata specificando per le stesse i tempi di realizzazione, il loro dimensionamento, la quota di fruizione da parte dei potenziali residenti nell'ambito della Lottizzazione. Sarà chiarito inoltre se le medesime sono collocate al di fuori dell'ambito della lottizzazione stessa, ovvero se l'ambito è interessato da opere di urbanizzazione che soddisfano anche alle esigenze esterne.

Previo parere della Commissione Edilizia, il Consiglio Comunale approva il piano di lottizzazione con le modifiche che eventualmente fossero ritenute necessarie.

La richiesta del nullaosta regionale viene formulata, d'ufficio, dal Sindaco.

Rilasciato il suddetto nulla-osta, il Consiglio Comunale approva il testo della convenzione proposto dai privati interessati, eventualmente modificato in modo da tener conto degli elementi e delle proposte contenute nella relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale o formulate dalla Commissione Edilizia, delle modifiche al piano apportate in precedenza dal Consiglio Comunale e delle prescrizioni contenute nel nulla-osta Regionale, autorizzando il Sindaco a sottoscriverla.

Alla stipula della convenzione farà seguito la sua trascrizione a cura del proprietario nei pubblici registri immobiliari ed il rilascio dell'autorizzazione del Sindaco a lottizzare.

Nel caso in cui la zona ove ricade la lottizzazione risulti già disciplinata da un piano attuativo d'iniziativa pubblica, si ometterà la richiesta del nulla-osta Regionale.



C A P O IV

DISCIPLINA DELLE LOTTIZZAZIONI

Art.35

Ambiti della lottizzazione

Gli spazi unitari che i singoli piani di lottizzazione debbono considerare sono quelli risultanti nello strumento urbanistico di base, salvo quanto disposto riguardo eventuali limiti di tolleranza ed aggiustamenti delle Norme di attuazione dello strumento suddetto.

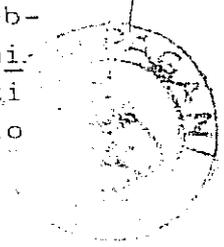
Art.36

Ordine di successione delle lottizzazioni

Qualora nelle Norme urbanistiche, ovvero nei programmi pluriennali di attuazione di cui all'art.13 L.28.1.1977 n.10, risultino prestabilito l'ordine da seguire nella formazione delle lottizzazioni, il rapporto di successione temporale va inteso, salva esplicita disposizione in contrario, intercorrere solamente fra la lottizzazione che debba contenere o essere attraversata da opere di urbanizzazione al servizio delle lottizzazioni successive a queste ultime.

In analogia con il principio sopra esposto e salva esplicita disposizione in contrario, la lottizzazione di uno spazio unitario può considerarsi esaurita ai fini esclusivi del rispetto del loro ordine di successione, quando risultino già realizzate tutte le opere di urbanizzazione per esse previste che possano direttamente interessare la razionale e funzionale realizzazione delle lottizzazioni successive.

Alla individuazione delle opere di cui al precedente comma e del termine per la loro esecuzione si procede in sede di approvazione del piano di lottizzazione e, successivamente, tale individuazione viene confermata nella convenzione. Tale termine, non può superare il biennio e dovrà tener conto dell'arco temporale considerato da eventuali programmi pluriennali interessanti l'area.





Art.37

Valutazione dello stato di urbanizzazione dell'area da lottizzare.

Il Consiglio Comunale, in sede di approvazione dei piani di lottizzazione ed in riferimento alla relazione dell'Ufficio Tecnico-Comunale, effettua una valutazione dello stato attuale dell'urbanizzazione dell'area interessata, accertando, per ogni singola opera di urbanizzazione primaria e secondaria :

- 1) se essa già sussista e sia adeguata alla popolazione teoricamente ivi insediabile;
- 2) se per essa possa funzionalmente farsi capo ad altra opera già esistente altrove e se ciò richieda un adeguamento della medesima;
- 3) se essa, dovendo per ragioni di funzionalità tecnica, servire utenti insediabili in più di uno spazio unitario di lottizzazione, debba essere realizzata all'interno della lottizzazione che si va ad approvare ovvero all'esterno di essa, dichiarando, in entrambi i casi, la quota della potenzialità dell'opera corrispondente alla popolazione insediabile allo interno di ciascuno spazio unitario in cui l'opera stessa sarà ubicata;
- 4) quale debba essere l'adeguamento percentuale della potenzialità dell'opera, nei casi considerati sub 1) e 2) riferibile alla popolazione teoricamente insediabile nella lottizzazione che si va ad approvare.

Art.38

Concessione gratuita di aree da parte dei lottizzatori per opere di urbanizzazione primaria.

I lottizzatori sono tenuti, ai sensi del quinto comma dell'art.28 della legge 17 agosto 1942 n.1150, a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, entro i termini prestabiliti, le aree per le opere di urbanizzazione primarie previste nel piano di lottizzazione che da questa fossero richieste.

Nei casi in cui, per determinate opere di urbanizzazione primaria, la lottizzazione da autorizzare faccia capo ad altra da realizzare al di fuori dello spazio unitario di essa, i lottizzatori sono tenuti a mettere gratuitamente a disposizione del Comune, entro i termini prestabiliti, l'area necessaria per una quota corrispondente alla potenzialità dell'opera, determinata ai sensi dei punti 3) e 4) del precedente art.37, ovvero, qualora ciò non sia possibile, a rimborsare al Comune il corri-

spondente effettivo costo della sua acquisizione benaria, oblativa.

Art.39

Realizzazione delle opere di urbanizzazione

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è, di norma, effettuata a cura dei lottizzatori che, a dal fine, richiederanno per ciascuna di esse apposita concessione allegando i relativi progetti esecutivi.

In sede di rilascio della concessione, il Sindaco potrà prescrivere le modifiche o le integrazioni che ritenesse necessarie sia nell'interesse della futura popolazione residente, sia per garantire l'attuazione razionale e funzionale dello strumento urbanistico di base.

In particolari e giustificate circostanze, come ad esempio, quelle considerate ai punti 3) e 4) dell'art.37, i lottizzatori potranno richiedere che l'opera sia eseguita per loro conto ed a loro spese dal Comune. Nel caso in cui il Comune aderisca alla richiesta, i lottizzatori anticiperanno, prima dell'inizio dei lavori, l'intera spesa preventivata e, a collaudo effettuato, provvederanno all'eventuale saldo.

Tale rapporto dovrà trovare opportuna e completa disciplina in apposito contratto separato dalla convenzione di cui al quinto comma dell'art.28 della L.17.8.1942, n.1150.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, di norma, è effettuata a cura dei lottizzatori ogni volta che la quota di oneri posta a loro complessivo carico risulti maggioritaria rispetto a quella assunta dal Comune. L'esecuzione delle opere avverrà nelle forme e nei modi previsti nei commi precedenti.

Art.40

Oneri di urbanizzazione secondaria a carico dei lottizzatori

L'effettivo onere per le opere di urbanizzazione secondaria da porre a carico dei lottizzatori, deve essere calcolato in valore percentuale:

- a) sul costo dell'adeguamento necessario sulle singole opere di urbanizzazione secondaria già esistente nello spazio unitario oggetto del piano di lottizzazione;
- b) sul costo dell'adeguamento necessario sulle singole opere di urbanizzazione secondaria già esistenti al di fuori dello spazio unitario oggetto del piano di lottizzazione;

- 
- 
- c) sulla quota del costo delle opere di urbanizzazione secondaria, destinata a più di una lottizzazione, corrispondente alla potenzialità percentualmente riferibile alla popolazione insediabile all'interno dello spazio unitario oggetto del piano di lottizzazione;
- d) sul costo della realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria la cui potenzialità corrisponde alle esigenze della sola popolazione insediabile nello spazio unitario oggetto del piano di lottizzazione.

Art.41

Concessione gratuita di aree da parte dei lottizzatori per opere di urbanizzazione secondaria.

Ai sensi del punto 1) del quinto comma dell'art.28 della L. n.1150/1942, i lottizzatori sono tenuti a cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale, entro termini prestabiliti, quote delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria da calcolarsi in analogia a quanto previsto per gli oneri di urbanizzazione secondaria da porre a carico dei lottizzatori, e ciò anche nel caso considerato dall'Art.precedente.

Qualore, per singole opere di urbanizzazione secondaria, la lottizzazione da autorizzare faccia capo ad altre già esistenti al di fuori del rispettivo spazio unitario mediante adeguamento della sua potenzialità, ovvero faccia capo ad altro da realizzare al di fuori dello spazio unitario di essa, i lottizzatori sono tenuti a mettere gratuitamente a disposizione del Comune, entro termini prestabiliti, la quota di area necessaria da calcolarsi con le modalità previste al precedente comma, ovvero, nel caso in cui ciò non sia possibile, a rimborsare al Comune il corrispondente effettivo costo della sua acquisizione bonaria o coattiva.

Art.42

Speciale trattamento da assicurare al concessionario all'interno della lottizzazione.

In sede di concessione edilizia, in attuazione di una lottizzazione, verrà scomputato dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, quanto già versato per la quota relativa dal lottizzante al Comune per opere di urbanizzazione.

Nel caso in cui vi sia stata la realizzazione diretta delle opere da parte del lottizzante, dal contributo di urbanizzazione verrà attuato lo scomputo della quantificazione monetaria delle opere stesse.

Di tale valutazione e scomputo verrà dato atto nella apposita convenzione.

C A P O V



I N I Z I O , E S E C U Z I O N E , C O N T R O L L O E
U L T I M A Z I O N E D E L L E O P E R E

Art.43

Deposito in cantiere della concessione edilizia e dei disegni

La concessione edilizia ed i disegni approvati debbono essere conservati fino a che la costruzione non sia dichiarata abitabile o comunque adattata all'uso. L'una e gli altri dovranno essere esibiti a richiesta degli incaricati della vigilanza edilizia.

Art.44

Inizio e termine dei lavori -

Punti di linea e di livello

Il titolare della concessione di cui all'art.4 e del permesso di cui all'art.5 del presente Regolamento, deve comunicare al Sindaco la data di inizio dei lavori almeno venti giorni prima del giorno di inizio, mediante lettera raccomandata, con la suddetta procedenza vanno comunicati le generalità, il recapito, il codice fiscale, la partita IVA, l'Albo provinciale ed il numero di iscrizione del Direttore Lavori e del Collaudatore in corso d'opera, nonché tutti i dati necessari ad individuare, senza equivoco, l'impresa assuntrice dei lavori ed il suo Titolare.

I lavori si dicono iniziati allorchè, dopo l'impianto del cantiere si dà inizio alla effettiva realizzazione del progetto autorizzato, secondo una razionale e funzionale successione di operazioni.

I lavori di costruzione si considerano ultimati quando sia stato richiesto il permesso di abitabilità o di agibilità a norma dell'art.221 e seguenti del T.U. sulle leggi Sanitarie, approvato con R.D. 27.7.1934, n.1265.

L'eventuale diniego dell'anzidetto permesso fa venir meno tale presunzione.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'Art.28, quinto comma, della legge 17.8.1942, n.1150.

Il titolare, inoltre, deve dare comunicazione al Sindaco del



eventuale copertura dell'edificio per l'accertamento delle dipendenze della volumetria generale effettivamente realizzata.

Con la comunicazione di inizio dei lavori, deve essere richiesto per iscritto che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione o la demolizione, oltre i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali ed i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistono.

Le suddette operazioni devono avvenire entro venti giorni dalla presentazione della domanda e verranno effettuate alla presenza del richiedente o di un suo incaricato, dal Direttore o dall'assuntore dei lavori, tenuto, altresì, a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Analoga sarà la procedura per le operazioni conseguenti alle comunicazioni di avvenuta copertura dell'edificio e di termine dei lavori.

Nelle suddette operazioni si redigerà apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti intervenute.

Le spese di bollo e di registro del suddetto verbale saranno a carico del richiedente.

Art. 45

Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico-scopo. Materiali d'impiego e di risulta.

Ove per l'esecuzione di opere sia necessario l'occupazione temporanea e/o permanente o la manomissione del suolo e/o del sottosuolo e/o spazio aereo pubblico, l'interessato, dovrà presentare apposita domanda al Sindaco atta ad ottenerne l'autorizzazione.

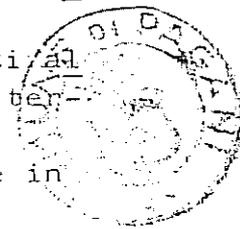
La domanda dovrà precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e dovrà contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nella concessione; in ogni caso i lavori dovranno essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

L'occupazione temporanea del suolo pubblico necessario per intraprendere e condurre a termine una costruzione, dovrà avvenire secondo le prescrizioni e le misure espressamente indicate nella concessione edilizia, fermo il rispetto delle altre norme contenute in altre Leggi o Regolamenti speciali.

L'occupazione di suolo pubblico sarà consentita soltanto per il materiale d'impiego e per il tempo strettamente necessario all'impiego stesso.

La tassa di occupazione verrà determinata in base al relativo regolamento Comunale.



[Handwritten signature and scribbles]



In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Sindaco subordinerà il rilascio della concessione al versamento di una congrua cauzione che verrà restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici saranno stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In caso di inadempienza si procederà di ufficio a spese dell'interessato.

Sono fatte salve le disposizioni del T.U.F.L.14 Settembre 1931, n.1175 e dei provvedimenti tributari in materia di occupazione del suolo pubblico.

Ove, nel corso di scavi od altre operazioni, si venissero a scoprire oggetti di interesse archeologico, occorrerà farne immediata denuncia al Sindaco il quale ordinerà i provvedimenti che siano richiesti dalla necessità di conservazione del monumento ad oggetto scoperto, avvertendo in pari tempo la Soprintendenza competente. Analoghe segnalazioni al Sindaco andranno fatte nel caso di rinvenimento di resti mortali.

I materiali provenienti dalle demolizioni (materiali di risulta) non possono essere accumulati sulle aree pubbliche.

E' altresì fatto divieto di accumulare il predetto materiale su qualsiasi area, anche privata, quando vi sia pericolo di pregiudizio per l'igiene e la salute pubblica.

I materiali di rifiuto dovranno essere trasportati nei luoghi di scarico pubblico o, dietro particolare autorizzazione, in altri luoghi, osservate le prescrizioni all'uopo impartite dall'Autorità Comunale.

Art.46

Vigilanza sulle costruzioni - Ordine di sospensione.

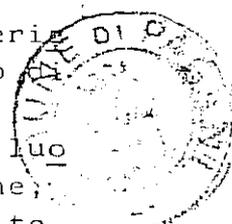
Il Sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di Legge, al presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella concessione.

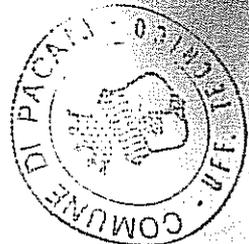
Per tale vigilanza il Sindaco si avvale di funzionari e agenti da lui delegati e che a lui faranno rapporto.

Quando i fatti da essi rilevati configurano le fatti-specie considerate al primo comma dell'art.17 della L.10/1977, copia del rapporto andrà trasmessa all'Autorità Giudiziaria.

Il Sindaco, a mezzo dei propri agenti e del personale dell'ufficio tecnico sanitario, vigilerà, altresì, affinché tutti gli edifici posti nel territorio comunale soddisfino alle Leggi della statica ed alle buone norme del pubblico decoro.

Il Sindaco curerà, inoltre, l'esecuzione delle decisioni prese in merito alle domande presentate e sorveglierà affinché le





opere siano eseguite con le prescrizioni contenute nel presente Regolamento e nelle altre disposizioni di Legge e di Regolamenti vigenti, secondo le buone regole d'arte e in conformità del progetto approvato.

Qualora nel corso dell'esecuzione di opere o di lavori considerati dall'art.4 del Regolamento, venga constatata la non corrispondenza di essi alle disposizioni di Legge o di Regolamento in materia urbanistica ed Edilizia nonché alle prescrizioni dello strumento urbanistico, al progetto od alle modalità esecutive fissate nella concessione, il Sindaco ordinerà, ai sensi del secondo comma dell'art.32 della citata Legge n.1150/1942 ed altre leggi successive, l'immediata sospensione dei lavori con riserva di far conoscere, entro i trenta giorni successivi alla notifica dell'ordinanza, i provvedimenti definitivi.

Entro il termine suddetto, il Sindaco emetterà provvedimenti sanzionatori previsti dall'art.15 della legge 28.gennaio. 1977, n.10.

L'ordinanza di sospensione cesserà di avere efficacia se il Sindaco, nel termine suddetto, non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Le deficienze rilevate durante le visite dai funzionari e dagli agenti, daranno luogo a regolari ordinanze ingiungenti la esecuzione delle opere che saranno ritenute necessarie nei perentori limiti di tempo prescritti. Tali ordinanze non esimeranno gli interessati dal richiedere le concessioni per le occupazioni di suolo pubblico, dal pagamento delle relative tasse, spese e dalla osservanza di ogni altro eventuale obbligo, a norma delle disposizioni vigenti.

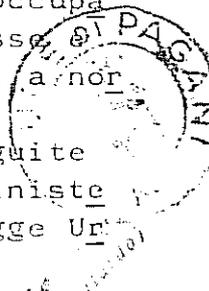
Quando l'inosservanza si riferisca a costruzioni eseguite da Amministrazioni statali, il Sindaco ne informerà il Ministero dei Lavori pubblici agli effetti dell'art.29 della Legge Urbanistica.

Art.47

Sanzioni amministrative per l'edilizia abusiva -
Perdita delle agevolazioni fiscali, dei contributi e dei benefici.

Per l'attività edilizia abusiva il Sindaco, salvo disposizioni in deroga, applicherà le sanzioni amministrative previste dall'articolo 5 della legge n.10 del 1977 indipendentemente dalle sanzioni penali che saranno erogate dall'Autorità Giudiziarica.

Quando nell'esercizio della funzione di vigilanza di cui all'articolo precedente, si accerti la realizzazione iniziata o





ultimata di opere e lavori eseguiti in parziale difformità della concessione e che non sia in contrasto con le norme e le previsioni urbanistiche vigenti, il committente sarà ammesso a presentare domanda di concessione edilizia in sanatoria.

Il rilascio di quest'ultima non esime il Sindaco dalle segnalazioni di cui detto.

Le opere realizzate senza concessione, o in totale o parziale difformità da essa, ovvero sulla base di concessione successivamente annullata, non beneficieranno delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, nè di contributi o altre provvidenze dello Stato o di altri Enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazione di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano, per singola unità immobiliare, il 2% delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati negli strumenti urbanistici vigenti.

E' fatto obbligo al Sindaco di segnalare all'Intendenza di finanza, entro tre mesi dalla ultimazione dei lavori o della richiesta della licenza di abitabilità o di agibilità, ovvero dall'annullamento della licenza, ogni inosservanza comportante la decadenza dei benefici di cui al comma precedente.

In caso di revoca o decadenza dei benefici suddetti, il committente resterà responsabile dei danni nei confronti degli aventi causa.

Art.48

Demolizione o rimozione di opere costruite sul suolo pubblico

L'Amministrazione Comunale potrà ordinare la demolizione o la rimozione di opere costruite su suolo pubblico o sporgenti nello spazio soprastante suolo pubblico, quali gradini, scale, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie eccessive, tettoie, sovrappassaggi, portè e finestre a pian terreno che si aprono verso l'esterno.

Quando tali opere siano state costruite abusivamente o tollerate dal comune, l'Autorità Comunale può ordinarne la demolizione o rimozione in qualsiasi momento, senza alcuna limitazione di tempo.

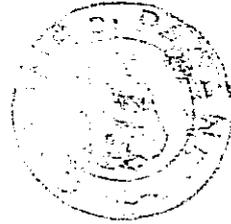
Quando, invece, siano state eseguite con concessione a termini delle Leggi vigenti all'epoca della loro esecuzione, l'Autorità Comunale potrà ordinare la demolizione o la rimozione, quando esistano ragioni di interesse pubblico, o in occasione di restauri importanti dell'edificio o delle parti in questione, salvo il diritto ad eventuali indennizzi che potessero spettare ai proprietari in forza di leggi, regolamenti o diritti acquisiti



Art. 49

Cautela da adottare nello svolgimento dei lavori

Il costruttore è personalmente responsabile della solidità e sicurezza di tutto ciò che riguarda l'esecuzione dei lavori. All'uopo verranno le Norme di Legge vigenti.



[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

C A P O VI

DEFINIZIONI

Art.50

Categorie d'intervento

Nuova costruzione : per nuova costruzione si intende una costruzione interamente nuova, anche se sorgente su area risultante da demolizione.

Ricostruzione : per ricostruzione si intende la riedificazione di un fabbricato avente cubatura uguale a quella dell'edificio preesistente.

Costruzione parziale : per costruzione parziale si intende il fabbricato risultante dal complesso di lavori di ricostruzione indispensabili per ripristinare uno o più locali di edificio preesistente, utilizzando una parte importante di quest'ultimo dal punto di vista volumetrico, storico, architettonico.

Ampliamento : per ampliamento si intende quel complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire il fabbricato creando spazi supplementari.

Sopraelevazione : per sopraelevazione si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.

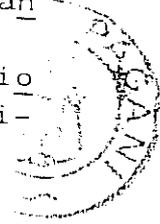
Trasformazione : per trasformazione si intendono le modifiche, strutturali e non, effettuate all'interno del fabbricato.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti :

a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

- più in particolare :
- tinteggiatura e sostituzione di rivestimenti interni e pavimentazioni interne;
 - riparazioni di infissi interni ed esterni;
 - sostituzioni di tubi e scarichi;
 - riparazione ed ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione "ex novo" di locali per servizi igienici e tecnologici;
 - apertura o chiusura di porte e finestre interne.

b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche



[Handwritten signature]



strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; più in particolare :

- tinteggiatura e rivestimenti esterni;
- sostituzione di infissi esterni;
- sostituzione delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) senza che ciò comporti variazioni delle quote delle strutture stesse;
- consolidamento e risanamento delle strutture verticali;
- apertura o chiusura di porte e finestre esterne;
- demolizione e costruzione di tramezzi divisorii;
- destinazione di locali interni a servizi igienici e impianti tecnologici.



c) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; più in particolare :

- sostituzione, parziale o totale, delle strutture verticali e delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) senza che queste ultime comportino variazioni delle quote delle strutture stesse;
- modifica della posizione, dimensione e pendenza delle scale e rampe.

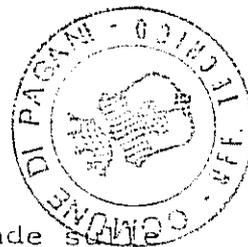
d) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Art. 51

Superficie fondiaria corrispondente : pertinenza urbanistica

Ogni volume edilizio da costruire, provvisto di concessione edilizia, determina, sul territorio, la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore del P.R.G.,



la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende su aree coperte e scoperte di proprietà della ditta, contigue funzionalmente a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici indicati nelle norme urbanistiche di attuazione dello strumento urbanistico.

Per detti volumi edilizi esistenti, la superficie fondiaria corrispondente, può risultare inferiore a quella derivante dagli indici. In tali casi non saranno ammesse ricostruzioni eccedenti l'indice di densità prescritto.

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la pertinenza urbanistica ad esso corrispondente.

Ad ogni rilascio di concessione il Comune provvede ad aggiornare la mappa di cui all'art. 26.

Eventuali compravendite o frazionamenti di fondi successivi al momento della costruzione della pertinenza urbanistica, ai sensi del primo comma, non incide su quest'ultima.

Art. 52

Definizione del concetto di superficie



Superficie utile è la somma delle superfici di pavimento dei singoli vani dell'alloggio, esclusi i muri interni ed esterni.

Superficie abitabile è la superficie delle stanze (vani utili) esclusi i vani accessori che fanno parte dello stesso alloggio.

Art. 53

Definizione di particolari elementi architettonici

Si definiscono i seguenti elementi architettonici :

1) Cortile :

è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche i locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi un'altezza maggiore o uguale a mt 2,50 con rapporto tra pieni e vuoti superiore a 1/6;

L'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del cortile;

2) lastrico solare :

è la copertura di volume edilizio delimitato da pareti verticali da esse emergenti; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico;

3) chiostrina :

è l'area libera, scoperta, delimitata da fabbricazione continua



lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili;

4) locali seminterrati :

si considerano locali seminterrati quelli che risultano posti al di sotto del naturale piano di campagna per almeno metà della superficie complessiva delle rispettive pareti;

5) scantinati :

si intendono locali posti interamente al di sotto del naturale piano di campagna;

6) locali a piano terra :

si intendono quelli il cui pavimento è posto al livello di campagna ovvero ad un livello ad esso inferiore.

Art. 54

Definizione di fabbricato e di fabbricato residenziale

Per fabbricato o edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e possa avere una o più scale autonome.

Per fabbricato o edificio residenziale si intende quel fabbricato, urbano o rurale, destinato per la maggior parte della cubatura ad uso di abitazione.

Art. 55

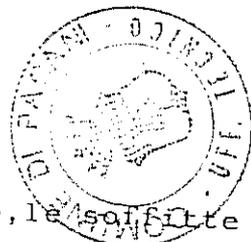
Definizione relativa alla composizione degli alloggi

a) - Alloggio o appartamento - Per alloggio o appartamento si intende un insieme di vani ed annessi, situati in una costruzione permanente, o in parti separate, ma funzionalmente connesse a detta costruzione e destinati ad uso di abitazione per famiglia.

L'alloggio deve avere un ingresso sulla strada (direttamente o attraverso un giardino, un cortile, ecc.) o su uno spazio comune all'interno della costruzione (scala, passaggio, ballatoio, ecc.)

b) - Vano - Per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, in legno, vetro, ecc.). La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili) deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro.

c) - Stanza - (Vano utile) - Per stanza (vano utile), si intendono



no le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le cucine, le camere da letto e gli spazi destinati all'abitazione, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere un letto da adulto (almeno 9 mq), ed il cui soffitto si trovi ad un'altezza media di almeno mt 2,70 dal pavimento.

- d)- Vani accessori - Per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni, ecc. (ingressi, anticamere, corridoi, bagni, latrine, ecc.) nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.
- e)- Altri vani - Per altri vani si intendono tutti quei vani che pur essendo compresi nel fabbricato residenziale non fanno parte integrante delle abitazioni (botteghe, autorimesse, cantine, magazzini, soffitte, non abitabili, fienili, ecc.).

Art. 56

Fondi funzionalmente contigui

Di norma la contiguità funzionale coincide con quella fisica.

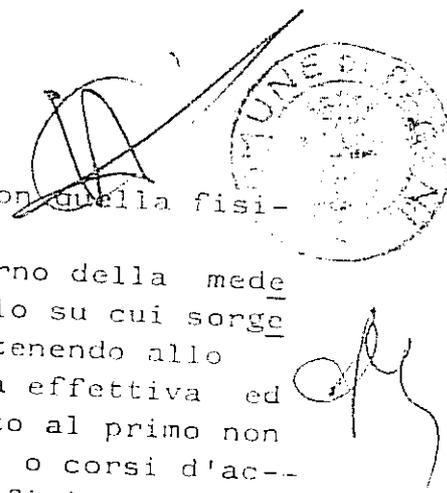
Limitatamente alla zona agricola ed all'interno della medesima, possono considerarsi fondi contigui a quello su cui sorge l'edificio o il manufatto, quelli che, appartenendo allo stesso proprietario, siano posti ad una distanza effettiva ed attuale di massima percorrenza di ml 300 rispetto al primo non interrotta da strade statali, autostrade, canali o corsi d'acqua non pontati o altri ostacoli naturali o artificiali non superabili da mezzi agricoli ovvero da zone destinate ad insediamenti residenziali o produttivi.

Sarà cura di coloro che hanno beneficiato di tale computabilità chiedere il trasferimento del vincolo di pertinenza urbanistica come sopra costituita ad altri terreni di loro proprietà di cui siano venuti successivamente possesso e posti ad una distanza dal fondo sul quale è stata realizzata la nuova costruzione minore rispetto a quella dei fondi precedentemente asserviti.

Art. 57

Definizione e metodi di misurazione degli elementi urbanistici

Superficie fondiaria : La superficie fondiaria reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, ecc) misurata in proiezione orizzontale.





Superficie fondiaria edificabile : è la superficie di cui sopra depurata dalle aree non effettivamente edificabili in conformità di norme di legge, di strumenti urbanistici ovvero di rapporti di diritto privato inerenti alla proprietà ed a servitù prediali.

Superficie coperta : è la proiezione sul piano orizzontale di tutti i volumi edificati fuori terra; non concorrono alla formazione della superficie coperta le scale aperte e gli sporti aperti su tre lati.

Altezza del fabbricato : è la differenza fra la quota media del terreno e la quota dell'estradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile, qualora terreno e strada siano orizzontali alla medesima quota.

Qualora terreno e strada non siano orizzontali o siano orizzontali a quote diverse, l'altezza è riferita al punto più basso del terreno interessato alla costruzione; qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile, non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio dell'estradosso.

Altezza fronti: è l'altezza determinata come al punto precedente, aumentata dall'eventuale maggiore altezza del bordo superiore della linea di gronda o dal parapetto pieno o dalla pedana dei timpani.

Volume del fabbricato : è la cubatura totale compresa tra la superficie esterna delle mura, il livello del pavimento più basso e la parte esterna della copertura, o, qualora la soffitta o sottotetto non sia abitabile l'estradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile.

Qualora il livello del suolo sia inferiore a quello del livello più basso, il volume lordo deve essere misurato partendo dal livello del suolo. Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui, il volume lordo si misura partendo dalla linea medesima di tali muri.

Gli annessi che abbiano una struttura analoga a quella della costruzione principale e che siano costruiti con gli stessi materiali devono essere compresi nel volume lordo.

Distanza dalle strade : è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta del fabbricato dal ciglio stradale.

Distanza dai confini : è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini di proprietà.

Distacco fra i fabbricati : è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte definite nel presente articolo.

Indice di fabbricabilità territoriale : l'indice di fabbricabilità territoriale, o densità territoriale, è dato dal rappor-



to tra il volume delle costruzioni e la superficie complessiva delle relative zone amogene, comunque comprensive di spazi pubblici e privati.

Si applica in sede di attuazione dello strumento urbanistico nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.

Indice di fabbricabilità fondiaria : l'indice di fabbricabilità fondiaria è dato dal rapporto tra il volume costruito fuori terra dell'edificio e la superficie disponibile del lotto, al netto di spazi pubblici.

Il volume costruito fuori terra sarà determinato moltiplicando le superfici per le altezze relative misurate a norma del presente Regolamento.

Ove occorra, gli edifici composti di parti di diversa altezza saranno suddivisi in volumi semplici la cui somma rappresenterà il volume totale.

Saranno detratti dal computo i volumi dei porticati e, per gli edifici su palafitte (terreno libero condominiale o aperto al pubblico) saranno integralmente detratti il volume del piano terreno, i volumi tecnici e quelli dei sottotetti qualora in questo caso, il colmo non superi l'altezza di mt 2 dal piano di calpestio dell'ultimo solaio.

*colofa
m palafitte*

Le coperture a tetto, il cui colmo superi, invece, tale altezza, saranno integralmente computate per il volume effettivo.

Rapporto di copertura : il rapporto di copertura è dato dal rapporto tra la superficie coperta dell'edificio, come già definita e la superficie disponibile del lotto al netto di spazi pubblici.

[Handwritten signature]



C A P O VII

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED

EDILIZI

Art. 58

Stabilità e sicurezza delle costruzioni

Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole dell'arte del costruire in conformità alle vigenti disposizioni di legge, in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed all'esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità e la sicurezza di ogni sua parte.

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di garantire, con periodica ed opportuna opera di ordinaria e straordinaria manutenzione, la costante sussistenza delle iniziali condizioni di stabilità e sicurezza degli stessi.

Il Sindaco, interviene ingiungendo l'esecuzione delle opere a tal fine necessarie ai sensi dell'Art. 153 ovvero dello Art. 151 del T.U. 4.2.1915, n. 148.

Art. 59

Altezze e distacchi

Per tutte le costruzioni, le altezze massime ed i distacchi minimi, sono quelli fissati da questo Regolamento e dalle Norme di attuazione di P.R.G.

Le costruzioni, per tutta la loro altezza, devono essere tenute alle distanze prescritte.

Al di sopra dell'altezza massima fissata dal presente Regolamento, non è consentita alcuna costruzione, fatta eccezione per i volumi tecnici (terrazzi, accessori e sovrastrutture di servizi e stenditoi la cui superficie non potrà superare un quinto dell'area coperta dell'edificio e la cui altezza non potrà superare i metri due).

Quando un fabbricato è coperto a terrazzo, al di sopra del lastricato, non saranno consentite costruzioni ed impianti che non siano indicati chiaramente in progetto, nei limiti strettamente necessari per la funzionalità delle scale, degli ascensori, dei montacarichi, etc.

Il distacco tra due fabbricati o tra corpi di fabbrica dello stesso edificio, è la distanza, misurata sul piano orizzontale, che intercorre tra le proiezioni dei punti di maggiore sporgenza degli aggetti.



Non vanno calcolati, agli effetti della distanza, gli oggetti decorativi dei muri, quali zoccoli o lesene, costruiti a solo scopo decorativo, nonché i cornicioni la cui sporgenza non superi i 30 % 50 cm.

Art. 60

Misura delle altezze

L'altezza é misurata, fatta esclusione per i volumi tecnici dal piano stradale di calpestio (marciapiede) alla linea di gronda o del cornicione (attico, mansarda e simili sovrastrutture comprese) ovvero al piano della terrazza, il cui prospetto non deve superare la altezza di metri uno e centimetri trenta.

Le altezze verranno misurate come di seguito :

- a) Via in pendenza : sulla mezzeria del fronte;
- b) fabbricati su strade a diverse quote : con riferimento alla strada di quota inferiore;
- c) fabbricati a valle di strada e di terreno in pendenza: sulla mezzeria del fronte principale più alto a valle.

Qualora il fabbricato debba sorgere su di un rilevato superiore al livello della strada, l'altezza concedibile, sarà determinata calcolandola dal piano del rilevato.

Art. 61

Altezza dei fabbricati con fronti su strade e piazze

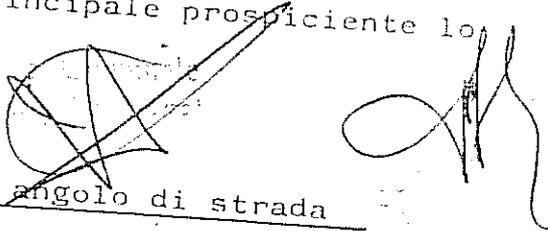
Quando il fabbricato prospetta parte su strada e parte su piazza, l'altezza massima sarà rapportata alla larghezza della strada se la parte fronteggiante lo slargo o piazza ha la lunghezza inferiore ad un terzo di quella totale; sarà, invece, la media di quella relativa alla larghezza della strada o dello slargo o piazza, negli altri casi, purchè tale altezza media non ecceda metri tre e centimetri cinquanta l'altezza massima consentita per il fronte principale prospiciente lo spazio più stretto.

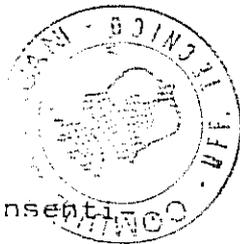
Art. 62

Altezza dei fabbricati in angolo di strada

Quando un fabbricato prospetta in angolo su due vie di larghezza diversa, l'altezza sarà determinata in base alla larghezza della via maggiore per tutta la parte prospiciente su di questa e per un tratto del risvolto sulla via minore non superiore a metri dodici.

Nel caso di un angolo con smusso e raccordo che non raggiunga i metri sette, la lunghezza del risvolto deve misurarsi dalla prosecuzione della linea di fronte dell'edificio verso lo





spazio più largo.

La parte restante, sulla via minore, avrà altezza consentita dalla larghezza della stessa via minore.

Il Sindaco, sentita la commissione edilizia, potrà richiedere, per esigenze di viabilità, lo smusso e l'arretramento dello spigolo che forma angolo tra le due strade.

Lo smusso negli spigoli è obbligatorio per i fabbricati che prospettano su quadrivi o vengono costruiti alla confluenza di strade con arterie di scorrimento.

Lo smusso non deve essere mai inferiore a mt. 5,00.

Art. 63

Costruzioni arretrate dal filo stradale

Il proprietario che intende arretrare la linea della sua costruzione dal filo stradale per tutta la larghezza del prospetto sulla strada o spazio pubblico, fermo restando i vincoli imposti dal P.R.G. e dalla L. 64/1974, può essere autorizzato all'arretramento ed ad elevare il fabbricato all'altezza consentita dalla raggiunta larghezza stradale qualora la profondità dell'arretramento sia almeno di mt. 3,00 in corrispondenza del piano stradale o del solaio di copertura del primo piano in elevazione e di mt. 2,00 se in corrispondenza dell'ultimo piano.

L'arretramento avrà inizio a partire dal solaio di copertura del primo piano in elevazione quando l'edificio prospetta su strada larga maggiore di mt. 10,00 e avrà inizio dal piano stradale quando l'edificio prospetti su strade larghe inferiori a mt. 10,00 e in ogni caso sia assicurata la distanza di mt. 10,00 dal ciglio opposto della strada.

In corrispondenza dell'ultimo piano gli arretramenti non sono cumulabili ai sensi della determinazione dell'altezza relativa alla larghezza stradale.

In ogni caso è consentito un ulteriore arretramento all'ultimo piano che non sia inferiore a mt. 2,00.

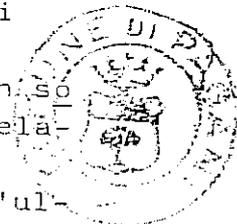
L'area lasciata libera rimane di uso pubblico. In tal caso il proprietario dovrà fare tutte quelle opere che l'autorità Comunale, su parere della Commissione Edilizia, ritiene necessarie per il decoro dello spazio dismesso a suolo pubblico.

Art. 64

Altezza dei fabbricati a valle di strada e su terreni in pendenza

L'altezza massima per i fabbricati a valle di strada e su terreni in pendenza, misurata come è indicato all'articolo 60, sarà quella consentita dalla larghezza della strada a monte quando il terreno avrà pendenza fino al 20 %.

Detta altezza massima sarà aumentata di mt. 2,50 se la pen-



denza del terreno è compresa tra il 21 ed il 45 % di mt. 3,50 per le pendenze che superino il 45 %.



Art. 65

Distanza da terrapieni

Le costruzioni da eseguire contro rilievi montuosi o terrapieni devono essere ubicate a distanza dal piede del rilievo o terrapieno pari all'altezza dello stesso con un minimo assoluto di mt. 3,00.

Per tutte le costruzioni da eseguirsi contro rilievi montuosi o terrapieni oltre alle condizioni espresse precedentemente è fatto obbligo di costruire idoneo muro di sostegno il cui progetto va allegato a quello dell'edificio.

Qualora l'edificio da costruire a ridosso di un rilievo o terrapieno prospetti su strada sostenuta dal terrapieno stesso, la costruzione, fermo restando l'obbligo di erigere il muro di sostegno, deve essere distaccata per la parte al di sotto della strada per tutta l'altezza dei piani abitabili non meno di due metri dal muro di sostegno in modo da creare un intercapedine ventilata, aperta alle estremità, nella quale non è permesso di aprire vani di finestra.

Il distacco va misurato tra la proiezione sul piano orizzontale del punto più sporgente della parete che prospetta su detta intercapedine e la base del muro di sostegno.

Le strutture del fabbricato nella parte al di sotto del terrapieno devono essere completamente isolate da quelle del muro di sostegno.

Al piede dei terrapieni o dei muri di sostegno saranno costruiti appositi canali per il rapido scolo delle acque.

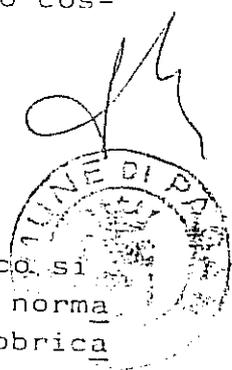
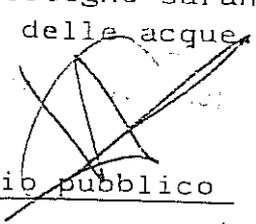
Art. 66

Larghezza della strada e dello spazio pubblico

La larghezza media della strada o dello spazio pubblico si determina come media aritmetica delle misure prese sulle normali all'asse stradale, ai due estremi del prospetto del fabbricato e dei vari tratti che eventualmente lo costituiscono.

Quando il prospetto venga a trovarsi di fronte allo sbocco di una via, le misure saranno ricavate fino alla congiungente ideale degli spigoli dei fabbricati contrapposti.

Alla larghezza media così calcolata potrà essere aggiunto l'arretramento del fabbricato dal ciglio stradale, ma non l'eventuale arretramento del fabbricato fronteggiante.



Art. 67

Altezza minima dei fabbricati

Le altezze minime dei fabbricati, non dovranno essere inferiori a quelle stabilite dai piani di lottizzazione approvati dalle Autorità Comunali.

In ogni altro caso, la stessa Autorità, potrà richiedere il raggiungimento di un'altezza minima tale da evitare disarmonie e gravi, quali potrebbero derivare dalla diversa elevazione di edifici contigui e dalla presenza di muri ciechi, ovvero, per ragioni di ambientamento e di rispetto di Edifici monumentali.

Art. 68

Distanza delle costruzioni dalle strade esterne alle zone residenziali od industriali di P.R.-G.

1)- Definizione del ciglio della strada :

Si definisce ciglio della strada, la linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano trasferibili, nonché le strutture di delimitazione non trasferibili (parapetti, arginelle e simili).

2)- Distinzione delle strade :

Le strade, in rapporto alla loro natura ed alle loro caratteristiche, vengono distinte, agli effetti dell'applicazione delle disposizioni dei seguenti Articoli, nei seguenti tipi :

a)- Autostrade di qualunque tipo (L. 7.2.1961 n. 59); raccordi autostradali riconosciuti quali autostrade ad aste di accesso tra le autostrade e la rete viaria della zona (Legge 19.10.65 n. 1197' e succ.);

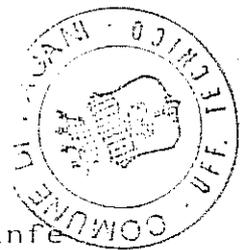
b)- Strade di grande comunicazione o di traffico elevato : strade statali comprendenti itinerari internazionali; strade statali di grande comunicazione; raccordi autostradali non riconosciuti; strade a scorrimento veloce;

c)- Strade di media importanza : strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente; strade provinciali aventi larghezza della sede superiore od uguale a 10.50 metri strade Comunali aventi larghezza della sede superiore od uguale a metri 10.50;

d)- Strade di interesse locale : Strade provinciali e comunali non comprese tra quelle della categoria precedente.

3)- Norme per le distanze :

Le distanze da osservarsi nella edificazione, a partire dal



Handwritten signature or initials.

ciglio della strada, sono da misurarsi in proiezione orizzontale, salvo diversa indicazione di P.R.G., e restano costabili :

- Strade tipo a)- metri 60.00 (sessanta)
- Strade tipo b)- metri 40.00 (quaranta)
- Strade tipo c)- metri 30.00 (trenta)
- Strade tipo d)- metri 20.00 (venti).

A tale distanza minima, va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di es propri risultanti da progetti approvati.

4)- Distanze in corrispondenza di incroci :

In corrispondenza di incroci o biforcazioni, le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime di cui sopra, sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia uguale al doppio delle distanze stabilite dal primo comma del precedente Articolo, afferenti alle rispettive strade ed il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Resta fermo quanto prescritto per gli incroci relativi alle strade costituenti itinerari internazionali.

Art. 69

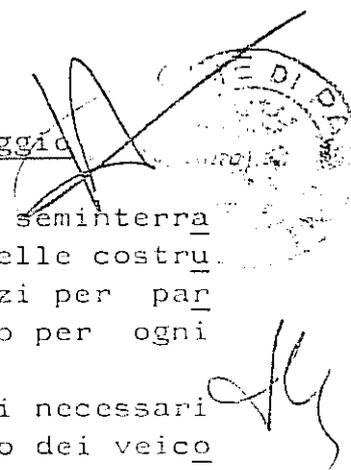
Dotazioni di autorimesse e di aree di parcheggio

Nelle nuove costruzioni sia al porticato, sia al seminterrato e interrato ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 20 metri cubi di costruzione.

Spazi per parcheggi debbono intendersi gli spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra ed all'accesso dei veicoli. I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente, ed anche in aree che non formino parte del lotto, purchè siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trasciversi a cura del proprietario.

La cubatura in rapporto alla quale va determinata la superficie da destinare è costituita dalla sola cubatura destinata ad abitazione, uffici o negozi, con esclusione perciò, delle altre parti dell'edificio quali scantinati servizi e volumi tecnici, indicati nell'art 59.

I progetti degli edifici aventi l'obbligo di costruire delle autorimesse dovranno prevedere le soluzioni più idonee dal punto di vista della massima ricettività della osservanza delle disposizioni vigenti con particolare riguardo ai sistemi di ventilazione e di prevenzione degli incendi. Qualunque sia





la soluzione di discesa e salita degli autoveicoli (a rampa o meccanizzata), gli accessi, mai inferiori a due, dovranno essere ubicati in modo che l'afflusso e l'uscita delle autovetture non provochino intralcio al traffico e consentano rapidità di manovra nel movimento dei veicoli.

Al fine di evitare un utilizzo complessivo dell'area restante scoperta di un lotto a solo parcheggio, si ritiene ne cessario, salvo giustificate motivazioni diverse, predisporre i parcheggi al piano interrato e al di sotto degli edifici.

Art. 70

Edifici pubblici

Per gli edifici appartenenti al demanio pubblico o destinati ad uso pubblico, si applicheranno le norme del presente regolamento o quelle che, in deroga e, per ciascun caso, potranno essere poste dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e la Commissione per la Tutela dei Beni Ambientali pre via deliberazione del Consiglio Comunale, con l'osservanza dell'art. 3 della Legge 21.12.1955, n. 1357.

Non è ammessa deroga alle norme dei piani particolareggiati, dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare e da quelle di igiene e di sicurezza.

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]



C A P O VIII

SPAZI LIBERI ALL'INTERNO E ALL'ESTERNO DEI FABBRICATI

Art.71

Accesso ai fabbricati

L'accesso ai disimpegni verticali, scale e ascensori sia in terni che esterni alle costruzioni, quando gli stessi non siano alla quota del piano terreno, dovrà essere assicurato con rampe, o con rampe abbinata a scale, di pendenza non superiore al 1'8% e di lunghezza massima, quando superino la pendenza del 5% di metri nove.

La larghezza delle rampe, che andranno protette opportunamente, non potrà essere inferiore a 1,20 metri; la loro pavimentazione andrà eseguita con materiali antisdrucchiolevoli.

Per gli edifici pubblici o di uso pubblico andranno applicate le norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Art.72

Cortili

I cortili, quando ammessi, dovranno avere il cielo completamente libero.

Il rapporto tra la superficie del cortile e quella delle pareti che lo recingono non dovrà essere inferiore ad un quinto.

La superficie computabile dovrà essere netta dell'area occupata da balconi e da qualsiasi altro oggetto.

L'altezza delle pareti si misurerà a partire dal livello del pavimento fino alla linea di gronda od all'estremità di un parapetto in muratura, se la copertura è a terrazza, delle facciate che vi prospettano.

I lati dei cortili confinanti con altre proprietà, agli effetti del computo della superficie, verranno considerati come chiusi per tutta la lunghezza dei lati stessi, e tanto se questi non sono fabbricati, come se fabbricati ad altezza minore di m 15, salvo a computare l'effettiva minore altezza quando esista tra i confinanti convenzione di servitù perpetua di "al-tius non tollendi", legalmente trascritta.

Se vi sono fabbricati di altezza maggiore di metri quindici, si valiterà, nel computo, l'altezza effettiva.

Il lato minore dei cortili interni non potrà essere inferiore al valore minimo fissato, per il distacco tra i fabbrica



ti, dal presente Regolamento e la luce libera davanti ad ogni finestra che vi si affaccerà, misurata sulla normale ad essa, non dovrà, in nessun caso, essere inferiore al valore stabilito per il distacco suddetto.

Tali Norme valgono anche per i cortili delimitati da più fabbricati appartenenti a proprietari diversi.

L'area dei cortili potrà essere tanto di proprietà esclusiva dell'edificante, come appartenente a uno o più proprietari.

In quest'ultimo caso i cortili confinanti potranno, agli effetti del presente Articolo, essere considerati come unico cortile, purchè esso risulti da analoga convenzione di reciproca servitù perpetua da stabilirsi tra i rispettivi confinanti, a loro spese, per atto pubblico e con l'intervento del Comune, al quale spetterà copia Regale dell'atto stesso con la prova dell'avvenuta trascrizione. Le pareti divisorie di proprietà nei cortili formati ai sensi del precedente Articolo, quando non siano costituite da muri eccedenti l'altezza di m. 2,50, verranno considerate come esistenti.

Le appendici ed anse di cortili non dovranno avere il lato aperto inferiore alla misura prevista, nel presente Regolamento, per il distacco tra i corpi di fabbrica e profondità superiore alla metà del lato aperto.

Non sono ammesse costruzioni di nessun genere all'interno dei cortili.

Per i cortili di forma allungata o comunque irregolare, il Sindaco potrà stabilire quelle speciali prescrizioni che valgono a soddisfare, in ogni misura, le esigenze dell'igiene.

Art. 73

Spazi liberi

Qualunque spazio anche ad uso di giardino, quando vi prospettino locali di abitazioni, sarà equiparato a cortile per quanto riguarda le disposizioni del presente regolamento relativo all'area.

Si potrà prescindere dal computo anzidetto e, quindi, considerare come regolamentari i cortili aperti da un lato verso la pubblica via, quando esistano i seguenti requisiti:

- 1) che la lunghezza del lato aperto non sia inferiore al valore stabilito dal presente regolamento per i distacchi tra i fabbricati;
- 2) che la profondità massima non ecceda una volta e mezzo l'ampiezza del lato aperto verso la strada.

Tutti gli spazi liberi nell'interno dei fabbricati o tra fabbricati, nessuno escluso, devono essere facilmente accessibili e gli accessi dovranno chiudersi con cancelli.



Le Norme di questo articolo, si applicano a tutti gli spazi comunque recintati, salvo prescrizioni e opportuni adattamenti da determinarsi per i casi particolari.

Art.74

Chiostrine

Le chiostrine, non consentite negli edifici di nuova costruzione, sono ammesse esclusivamente per la diretta illuminazione delle latrine, dei bagni, dei corridoi di disimpegno e delle antecamere aventi superficie non superiore a cinque metri quadrati.

E' vietata ogni altra destinazione di ambiente anche nei piani terreni.

La superficie delle chiostrine non potrà mai essere inferiore ad $1/20$ della superficie complessiva delle pareti che la delimitano; in nessun caso la distanza tra le pareti contrapposte potrà essere inferiore a m 4 (quattro).

L'area delle chiostrine s'intende netta da quella delle proiezioni orizzontali dei ballatoi o di qualsiasi altro oggetto, compresa la grondaia.

Per la misura delle chiostrine saranno applicate le disposizioni relative ai cortili, con l'avvertenza che l'altezza si computerà a partire dal piano di pavimento della latrina o bagno più bassi illuminati dalla chiostrina stessa, quando il suo livello sia inferiore a quello della chiostrina.

Le chiostrine dovranno essere accessibili al piano del pavimento, che sarà di materiale impermeabile e munito di regolari canali di scolo con pozzetti sifonici a perfetta tenuta stagna, ed avere libera comunicazione o con altri spazi liberi o con locali terranei o sotterranei dell'edificio, a condizione che questi, a loro volta, comunichino con cortili regolamentari e con spazi liberi mediante aperture mantenute sempre libere.

Le aperture di comunicazione con spazi liberi o con terranei e sotterranei per la ventilazione, avranno la sezione di almeno $1/5$ dell'area regolamentare della chiostrine e mai inferiore a mq 3 (tre).

Per le chiostrine saranno ammesse le coperture solamente se a vetri ed a condizione che l'area libera dell'apertura al di sotto e di contorno alla tettoia, alla sommità delle chiostrine, sia uguale almeno ad una volta e mezzo l'area regolamentare.

Le finestre verso le chiostrine saranno munite di rete metallica a larghe maglie.



Art.75

Portici e gallerie

I portici e le gallerie collegati fra loro più aree di pubblica circolazione, costituiscono parte integrante delle strade o piazze che essi fiancheggiano o collegano.

L'altezza netta dei porticati è inderogabilmente fissata in metri quattro e la larghezza minima netta è misurata tra le parti sporgenti in metri 3,50.

La costruzione di essi, tanto se siano destinati ad essere ceduti al Comune su indicazione di P.R.G. o piano esecutivo, quanto se rimangano aree private soggette ad uso pubblico, costituisce realizzazione o adeguamento di opere di urbanizzazione primaria e come tali possono essere imposte ai privati, in sede di concessione o di lottizzazione convenzionata, senza indennizzo di sorte.

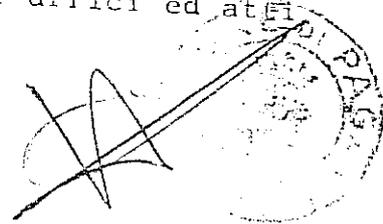
La pavimentazione e l'illuminazione saranno a cura e spese del concessionario con materiali riconosciuti idonei dall'Amministrazione Comunale su parere della Commissione Edilizia. Tali spese concorreranno allo scomputo degli oneri previsti dalla legge 10/77.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle pareti dei portici o gallerie è a totale carico del proprietario, mentre la manutenzione del pavimento e dell'illuminazione, saranno a carico del Comune.

Nei portici non possono prospettare locali adibiti ad abitazione, mentre sarà consentito il prospettare di uffici ed attività commerciali.

Art.76

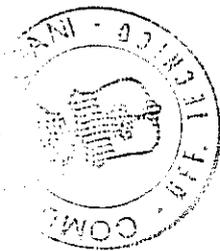
I porticati



I porticati di edifici costruiti su palafitte, non destinati ad essere ceduti al Comune e non assoggettati a servitù di uso pubblico, restano di proprietà privata e saranno costruiti, pavimentati, illuminati e curati, per manutenzione di qualsiasi genere, dal privato.

L'altezza netta dovrà essere non inferiore a mt.2,50
Tale superficie potrà essere adibita a parcheggio condominiale.

Se l'edificio prospetta, in tutto o in parte, su spazi pubblici, dove è consentito o possibile la circolazione veicolare, i volumi edificati al piano immediatamente al di sopra del porticato non potranno avere sporti o aggetti per il fronte prospiciente gli spazi pubblici.



Art.77

Marciapiedi

Lungo tutti gli edifici e le recinzioni da costruirsi, ex novo, in fregio a spazi pubblici comunali, dovrà essere costruito il marciapiede a cura dei proprietari degli edifici stessi (anche se porticati), e delle recinzioni.

Negli altri casi di edifici e recinzioni esistenti e prospettanti su spazi pubblici, l'Amministrazione Comunale provvederà a far sistemare i marciapiedi nei modi e nel tempo che riterrà opportuni.

I proprietari saranno tenuti a concorrere per la metà delle spese di prima sistemazione definitiva e successiva pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.

Qualora il pagamento non venga effettuato nel termine che verrà fissato dall'Amministrazione Comunale prima dell'inizio dei lavori, l'esazione verrà fatta dall'Esattore in base al ruolo approvato dall'Autorità Comunale e da quella tutoria.

Quando un medesimo accesso serve non solo a proprietari frontisti ma altresì a proprietari di case prospettanti verso l'interno dei cortili, la quota assegnata per il marciapiede per l'intero prospetto, sarà ripartita fra tutti i proprietari frontisti ed interni in proporzione alla superficie dei locali coperti di proprietà di ciascuno di essi in ogni piano computato solo per la metà, con l'avvertenza, però, che si intenderà ridotta alla metà la superficie dei locali prospettanti la via.

I marciapiedi dovranno essere di pietra naturale o di altro materiale riconosciuto idoneo dall'Autorità Comunale su parere della Commissione Edilizia ed, in ogni caso, dovranno essere muniti di guide esterne di pietra lavorata nella faccia vista aventi altezza fuori terra non minore di cm 15, larghezza di cm 30 ed arrotondate negli spigoli.

La larghezza dei marciapiedi, che non potrà essere inferiore ad un metro, verrà fissata dall'Autorità Comunale in rapporto alla larghezza della via.

Le livellette, da osservarsi nella formazione dei marciapiedi e dei pavimenti dei portici con pubblico passaggio, saranno determinate sul luogo dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Art.78

Griglie lungo strade e piazze

Per collocare sul piano stradale assoggettato ad uso pubblico griglie in ferro o altre opere affini di areazione o illuminazione di locali esistenti sotto il livello stradale, l'interessato dovrà fornirsi della prescritta autorizzazione e con



formarsi a tutte le Norme vigenti in materia di strade e del presente Regolamento.

A queste ultime, entro tre mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento, dovranno essere adeguate tutte le opere già esistenti.

Non sono consentite griglie su suolo pubblico.

Art.79

Apertura di strada privata

Quando uno o più proprietari intendano aprire una strada privata, o anche solo iniziarne la costruzione, dovranno presentare, al Sindaco, il relativo progetto, ottenerne l'approvazione e addivenire alla stipula, a loro spese, di atto notaile da trascrivere e dal quale risulti l'obbligo degli stessi di sistemare, mantenere ed illuminare la strada stessa nei modi che verranno prescritti dal Sindaco nonchè di provvedere anche alle fognature, a sistema separatore, per le acque pluviali e per quelle di scarico di eventuali fabbricati da costruire, nonchè all'impianto idrico per l'alimentazione degli edifici.

All'uopo, dovranno essere presentati i progetti relativi ai vari impianti sopra descritti.

La larghezza delle strade non potrà essere minore di metri dieci, riducibili, a giudizio dell'Autorità Comunale, a metri otto per strade fiancheggiate da zone a giardino, dove siano previste fabbricazioni arretrate, rispetto al fili stradale almeno metri quattro.

Le case e le costruzioni in genere che dovranno sorgere lungo le strade private, saranno soggette alle disposizioni vigenti ed alle Norme del presente Regolamento come se prospettasse su di uno spazio pubblico.

Art.80

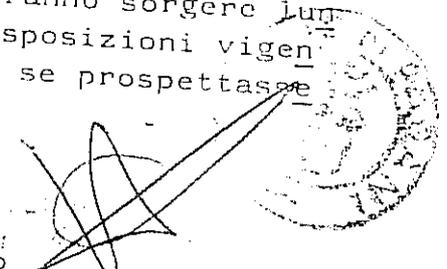
Accessibilità e sosta dei vicoli nel sottosuolo

passi carrai

Le rampe di accesso dei veicoli dovranno essere precedute da un tratto piano orizzontale di almeno metri 4,50 a partire dal filo stradale; La pendenza delle rampe non dovrà superare il 20%.

Le rampe dovranno essere costruite in materiale antisdruciolevole ed insonorizzante ed avere scalinete o percorsi dentati per l'accesso dei pedoni.

Al fine del rispetto delle norme suddette saranno consentite soluzioni comuni per più edifici adiacenti.





E' concessa, a spesa dell'edificante ed a cura della Amministrazione Comunale, la formazione di un passo carrabile nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli alle seguenti condizioni :

- larghezza non inferiore a m 3,50 e non superiore a m 6,50.
- distanza non inferiore a m 10 da ogni incrocio stradale, misurata dallo spigolo dell'edificio d'angolo.
- distanza non inferiore a m 1,60 da un altro passo carrabile ed a m 0,80 dal confine dell'area interessata dall'edificazione. Qualora l'edificio sia contornato da più vie l'accesso dei veicoli verrà concesso dalla via di minor importanza; potrà essere concesso più di un passo carrabile qualora si realizzi un miglioramento della viabilità sia esterna che interna con particolare riferimento ai complessi edilizi ed agli insediamenti non residenziali.

Il Comune
Pinerolo

C A P O IX

DECORO ED ESTETICA DEI FABBRICATI



Art.81

Decoro degli edifici

Le costruzioni devono rispettare, nel loro aspetto esterno, il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano; i proprietari devono provvedere a tale adempimento mediante periodiche ed opportune opere di ordinaria e straordinaria manutenzione o di eventuale restauro.

A tal riguardo, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere e la rimozione di elementi contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.

Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, imporre ai proprietari lo spianamento completo ovvero l'interruzione dei lavori o, almeno, una conveniente sistemazione provvisoria degli stessi.

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della Legislazione vigente.

Art.82

Omogeneità delle fronti dei fabbricati

Le fronti esterne degli edifici formanti un solo complesso architettonico, non possono subire variazioni che ne mutino la unità estetica.

Ogni edificio, anche se condominiale, sarà sempre considerato, in rapporto all'estetica edilizia, costruzione unitaria.

Saranno ammesse soltanto quelle modificazioni esterne (sia nella decorazione sia nella tinta) che si armonizzino a tutta la fronte, conservandone o migliorandone la validità sul piano estetico.



Art.83

Intonacatura, tinteggiatura e rivestimenti esterni

E' vietata l'applicazione, ai prospetti dei fabbricati, di materiali o tinte che ostentino l'estetica e il decoro, avuto riguardo alla natura della costruzione e alle caratteristiche della zona nella quale essa sorge.

Tutti i muri di nuova costruzione, compresi i muri di cinta, quando non siano rivestiti in pietra naturale o stilati a pietra viva a perfetta regola d'arte, devono essere intonacati e convenientemente tinteggiati, ovvero rivestiti con materiali idonei.

La tinteggiatura di pareti esterne intonacate sarà ottenuta - salvo specifica autorizzazione- mediante colore incorporato nell'intonaco con esclusione di tinteggiature a tempera o a calce.

Le strutture e le pareti in vista in calcestruzzo saranno trattate con vernici idrorepellenti.

E' fatto divieto di intonacature o tinteggiature parziali quando da esse ne può derivare uno sconcio estetico.

Nell'uso di tinteggiature a calce o a tempera, in ambienti interni, saranno usati sempre adeguati fissativi.

Sulle pareti esterne non saranno, in alcun caso, ammessi intonaci costituiti da calce idrata, nè intonaci comuni a calce in posti di passeggio.

Sarà altresì esclusa l'applicazione di intonaci comuni a diretto rivestimento delle superfici in calcestruzzo armato comunque, su tutte le superfici particolarmente esposte agli agenti atmosferici e non adeguatamente protette.

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

Art.84

Elementi delle facciate che aggettano sul suolo pubblico

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente :

- a) fino a ml 4,00 di altezza sono ammessi aggetti solo in corrispondenza dei marciampiedi per sporgenze non superiori a cm 10, tale sporgenza diventa di cm 20 sotto i portici;



b) oltre i metri lineari 4,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di metri lineari 1,80.

Nelle vie di larghezza inferiore a metri lineari 6,00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale superiore a cm 10.

Debbono inoltre, essere osservate le seguenti prescrizioni:

1) per tende davanti ad aperture : sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperte al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere, in ogni punto, non inferiore a ml 2,50, e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm 50 dal filo, esterno del marciapiede con un massimo di ml 1,50; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità;

2) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi : qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo, è consentita un'altezza non minore di metri lineari 2,50 sotto i portici e metri lineari 2,20 sotto i porticati.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a ml 4,00 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

E' in facoltà dell'Autorità Comunale, sentita la Commissione Edilizia, ridurre, fino ad annullarle, tutte le sporgenze di cui sopra qualora le esigenze della circolazione e della larghezza delle vie e dei marciapiedi lo richiedano.

Art. 85

Tende, insegne, mostre e vetrine

L'applicazione di tende aggettanti sul suolo pubblico, l'apposizione di insegne, mostre anche luminose, vetrine e cartelli indicanti ditte, aziende e esercizi di arti, mestieri, professioni ed industrie e di qualunque altro oggetto che a qualsiasi scopo voglia esporsi o affiggersi all'esterno di costruzioni, è subordinata all'autorizzazione del Sindaco.

L'autorizzazione può essere :

- negata, quando ostino motivi di pubblico decoro in rapporto ai materiali da usare, alle forme, ai contenuti (iscrizioni, figure, stemmi o emblemi) ed alle tinte;
- subordinata a particolari modifiche e prescrizioni in aggiunta alle norme regolamentari Comunali;
- revocata, previa diffida, quando le opere non siano mantenute in buono stato, rechinò intralcio al libero transito o limiti





no il diritto di veduta dei vicini.

Per le sporgenze su suolo pubblico si applica il disposto dell'articolo precedente.

Può essere consentita l'apposizione di opere a bandiera ad un'altezza non inferiore a metri lineari 2,80 dal marciapiede e per una sporgenza che sarà determinata caso per caso, subordinatamente alle condizioni dei luoghi ed alla corresponsione della tassa per l'occupazione di suolo pubblico.

Per la pubblicità con cartelloni su pali, entro terreni di proprietà privata visibili dalle vie ferroviarie e dalle strade pubbliche, è pure necessario il nulla-osta Comunale il quale verrà accordato se non venga minimamente offeso il senso artistico e non si creino contrasti con l'ambiente circostante.

Art.86

Zoccoli

La parte inferiore delle facciate degli edifici e dei muri di cinta dovrà avere uno zoccolo, formato da materiale naturale o artificiale di particolare resistenza, di un'altezza minima di cm 60 dal piano di marciapiede.

La presente disposizione è applicabile anche agli edifici costruiti in arretramento, quando non esista recinzione verso strada.

La sporgenza massima dal filo dell'edificio sarà di cm 4 (quattro).

Art.87

Canali e tubazioni per il convogliamento delle acque meteoriche

I tetti, le terrazze, le pensiline ed, in generale tutte le superfici scoperte che siano spioventi sulla pubblica via o su altra area pubblica, dovranno essere muniti di adeguati mezzi di raccolta e convogliamento delle acque meteoriche in carattere con l'edificio e rispondenti al fine di evitare stillicidi e danni ai rivestimenti delle facciate.

Il convogliamento avverrà fino al collettore comunale esistente sulla pubblica via o su altra area pubblica su cui prospetta l'edificio o, in mancanza, fino al livello stradale.

In caso di rottura di un tubo per il convogliamento delle acque piovane, il proprietario provvederà nelle ventiquattro ore a rimedi provvisori e, in tempi brevi, alla riparazione to tale.



I tubi discendenti lungo le facciate a filo di strada dovranno essere incassati nei muri almeno fino all'altezza di metri 3,50 misurati dal piano del marciapiede. Le pareti delle incassature dovranno essere rivestite di materiale impermeabile ed i tubi non dovranno essere a contatto con le pareti stesse.

Art.88

Tubi di scarico di materie luride

Nei fabbricati di nuova costruzione o che vengano restaurati, non si possono disporre lungo le facciate prospicienti le vie pubbliche e private condutture di materie luride.

Art.89

Servitù pubbliche particolari

Al Comune è riservata, per ragioni di pubblico servizio e senza indennità di sorta, la facoltà di applicare, e far applicare, previo avviso agli interessati, alle fronti dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura prospettanti le vie ed i luoghi pubblici, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi stradali ed in particolare :

- a) l'indicazione dei nomi delle piazze, corsi, vie, vicoli ed altri spazi simili;
- b) le piastrine ed i capisaldi per indicazioni altimetriche di tracciati e di idranti;
- c) le mensole, i ganci, i tubi, ecc. per la pubblica illuminazione;
- d) gli orologi elettrici;
- e) i sostegni per i fili conduttori elettrici;
- f) gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori;
- g) i cartelli per segnalazioni stradali e di fermata dei pubblici servizi di trasporto.

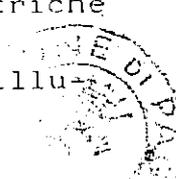
Detti infissi non devono essere sottratti alla pubblica vista.

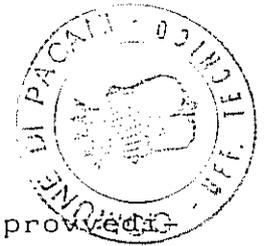
Essi potranno essere rimossi o spostati dal Comune quando lo stesso ne ravvisi la necessità.

Le operazioni di applicazione o rimozione dovranno essere eseguite dall'esterno e con il minimo disturbo.

Ogni danno inerente e conseguente alle operazioni suddette sarà risarcito e rimosso a cura del Comune.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte della fronte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori su indicati, dovrà darne tempe-





stivamente avviso al Sindaco, il quale prescriverà i provvedimenti del caso.

Art.90

Numeri civici

A costruzione ultimata, e comunque prima che possano essere immesse persone nel fabbricato o persone e attività a qualsiasi locale con accesso esterno, il proprietario deve presentare al Comune apposita domanda per ottenere l'indicazione del numero civico.

Il Comune assegna e fa applicare, a spese del proprietario, su ogni ingresso di edificio o di negozio o di porta esterna di accesso, la targhetta con il numero civico assegnato.

Il proprietario riceve in consegna l'indicatore ed è obbligato a conservarlo ed a mantenerlo nel posto in cui fu collocato in modo facilmente visibile.

Il numero civico viene collocato di fianco alla porta di ingresso a destra di chi guarda ad una altezza variabile da mt.2,50 a mt.3,00.

Quando i proprietari intendano applicare, a loro spese, indicatori di tipo diverso da quello adottato dall'Autorità Comunale, ciò potrà essere concesso purchè i numeri riescano facilmente leggibili a distanza non minore di quella che rende visibile gli indicatori di tipo ordinario e che sia luminoso nelle ore notturne limitatamente alla indicazione numerica.

Saranno da escludersi le cifre che troppo si distaccano dal tipo convenzionale.

In caso di demolizione di fabbricati o di soppressione di parte di essi o di porte esterne di accesso, il proprietario dovrà notificare al comune il numero o i numeri civici che vengono così aboliti e restituirgli i corrispondenti indicatori.

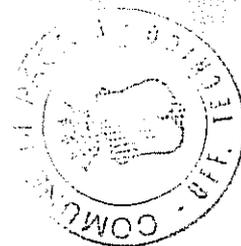
Il proprietario ha l'obbligo di provvedere, a proprie ed esclusive spese, anche alla numerazione interna seguendo le istruzioni degli uffici comunali a ciò preposti.

Art.91

Conservazione di elementi artistici, storici e decorativi

E' vietato modificare le decorazioni dei prospetti ed asportare mostre, pitture, sculture, lapidi, ecc. che ne facciano parte senza autorizzazione del Sindaco, su parere della Commissione Edilizia.

I proprietari hanno l'obbligo di consentire agli agenti del Comune di provvedere alla custodia di lapidi, stemmi, monumenti, ecc. ed alla rimozione di quelli esistenti in fabbricati dei quali sia autorizzata la demolizione.



C A P O X

CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI

Art.92

Spessori e muri

I muri perimetrali dovranno avere spessore minimo di m 0,30. Per tutta l'altezza del pianterreno e degli eventuali piani sottostanti, le murature perimetrali dovranno essere piene, mentre soltanto per i piani sovrastanti al piano terreno le murature potranno essere realizzate con camera d'aria.

I muri divisorii tra le scale, ivi compresi i ballatoi, avranno uno spessore minimo di cm 20.

I muri divisorii tra gli appartamenti dovranno essere realizzati con doppia fodera e camera d'aria non inferiore a cm 4.

Art.93

Vespai e solai a piano terra

I piani destinati ad alloggi saranno sempre su solaio discostato dal suolo; lo spazio tra solaio e terreno sarà opportunamente aerato con griglie di adeguata dimensione. L'uso dei vespai è consentito esclusivamente sotto il calpestio di locali non abitabili purchè ne sia garantita la difesa da infiltrazioni di acqua o per la natura particolarmente umida del terreno o per l'elevato livello della quota massima di falda freatica.

Art.94

Scale

Le scale comuni negli edifici di abitazione saranno costituite, in genere, da rampe rettilinee e saranno ubicate in vani coperti e chiusi. Dal vano scala dovrà essere assicurato l'accesso alle coperture.

Negli edifici con più di tre piani abitabili le scale dovranno essere illuminate, direttamente, da finestre aperte su pareti esterne. Negli altri casi è consentito l'impiego di scale prive di finestre direttamente praticate sulla parete esterna, purchè



ne siano assicurate l'illuminazione e la ventilazione naturale.

Le rampe dovranno avere una larghezza utile non inferiore a cm 110 e parapetti dell'altezza minima di cm 90; per le rampe interne delle case a schiera è consentita una larghezza minima di cm 100.

Per le case multipiani, la profondità minima dei pianerottoli intermedi sarà di cm 120; quella dei pianerottoli di arrivo di cm 130.

Per la superficie coperta da servire con ogni caposcala e per le opere di sicurezza, si rimanda alle norme vigenti del Comando VV.FF.

Art.95

Ascensori e montacarichi

L'impianto ascensore dovrà essere previsto, d'obbligo, in tutti i fabbricati con un numero di piani, fuori terra, superiore a quattro.

Il numero delle persone servite per ogni cabina non deve essere inferiore alle quattro unità negli edifici con più di cinque piani fuori terra.

L'impianto ascensore, in tutte le sue parti ed elementi, dovrà rispondere alle caratteristiche indicate dalla norme vigenti in materia e dalle prescrizioni degli Uffici competenti; dovrà comunque essere dotato del meccanismo di autolivellamento.

E' ammessa l'istallazione di montacarichi alle stesse condizioni.

Il pozzo degli ascensori dovrà essere completamente chiuso da pareti resistenti al fuoco ed essere munito di porte di ferro.

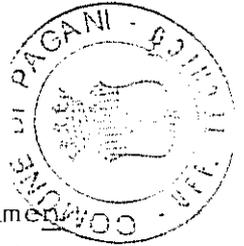
Le pareti del vano corsa e quelle della sala motori, ivi compreso il solaio di appoggio delle apparecchiature, dovranno essere convenientemente isolate con materiale idoneo.

Art.96

Balconi, pensiline, cornicioni e aggetti

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



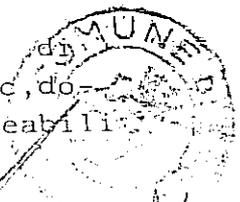


Allo scopo di proteggere le superfici esterne, il coronamento del fabbricato, sia nel caso di copertura a tetto, sia per coperture a terrazzo, dovrà sempre aggettare su tutti i lati in misura proporzionata all'altezza delle fronti ed alle caratteristiche costruttive ed estetiche dei prospetti e degli infissi.

L'aggetto di coperture e di soglie, dalla superficie verticale finita, non potrà essere inferiore a cm 4 e sarà munito di gocciolatoio. Le soglie di serramenti esterni dovranno essere tali da evitare lo stillicidio lungo gli spigoli di attacco alla parete e saranno allettate su piano continuo.

Ogni oggetto, di qualsiasi tipo e dimensione, dovrà essere munito di gocciolatoio, la cui profondità non potrà essere inferiore a cm 2, e, comunque, tale da impedire scolaratura di acqua verso le superfici di intradesso e verticali del fabbricato.

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



Art. 97

Ringhiere e parapetti

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.

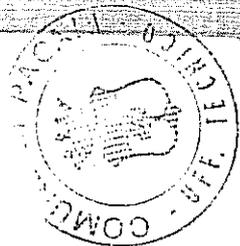
Le ringhiere dovranno presentare adeguati requisiti di stabilità, sicurezza e robustezza e, se in ferro, avranno peso non inferiore a Kg 16 per metro quadrato.

Tale peso potrà essere inferiore soltanto nel caso di adozione di profili scatolari.

L'elemento orizzontale di base del telaio delle ringhiere 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 tra 3 e 5 centimetri.

Salvo casi speciali, dettati da esigenze architettoniche e con la salvaguardia di tutte le misure di sicurezza, i parapetti in muratura delle finestre dovranno avere l'altezza minima di m 1,05 e saranno costituiti almeno da una parete esterna e da una paretina interna in laterizi forati con interposta camera d'aria.

Sono consentiti, ai balconi, muretti in muratura in sostitu



zione delle ringhiere. Essi saranno costruiti in blocchi di la
pilli e cemento con sovrastante bauletto in cemento armato col
legato, con montanti disposti ad interasse di mt. 1,50, alla
struttura di calpestio dello sporto.

L'altezza totale, ivi compreso l'eventuale corrimano, non sa
rà inferiore a cm 1,05.

I muretti saranno portati fin sul calpestio e le acque pio-
vane saranno smaltite esclusivamente tramite adeguato condotto
direttamente nelle pluviali

Art. 98

Sovrastrutture

In generale, le sovrastrutture e le installazioni al piano di
copertura dovranno essere risolte nell'ambito di volumi di invi-
luppo unitari, che si presentino tali anche alla visione dallo
alto.

Art. 99

Coperture a tetto

Le coperture a tetto, costituendo elementi di rilevante inte-
resse figurativo, esse devono pertanto essere concepite in re-
lazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

Le pendenze dalle falde di tetto saranno adeguate alle carat-
teristiche del materiale impiegato e non dovranno scendere al
disotto dei seguenti valori :

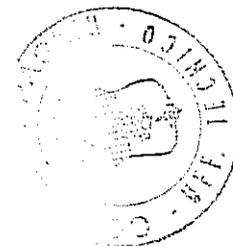
Coppi a canali, lastre in lavagna	40%
Tegole piane e coppi a tegole composte	35%
Tegole piane e altri tipi simili	30%
Lastre continue in lamiera grecata e simili	5%

L'inclinazione delle falde non sarà mai rivolta verso l'in-
terno del fabbricato e gli impluvi dovranno essere tutti porta-
ti all'esterno, salvo casi di rilevante impegno architettonico
secondo il parere della Commissione Edilizia e del Sindaco.

E' consentita l'inclinazione delle falde all'interno, negli
edifici non superiore a due piani, con orientamento delle stes-
se verso spazi esterni assimilabili a patii; in ogni caso do-
vrà essere assicurato lo smaltimento delle acque piovane.

Le falde dovranno sporgere adeguatamente da tutte le muratu-
re esterne.

L'accessibilità alle coperture sarà sempre garantita median-
te apposito torrino o botola stagna comunicante col vano scala.



Art.100

Copertura a terrazzo

Il solaio di copertura, qualora non si adottino soluzioni con adeguata intercapedine e contro-solaio interno, dovrà presentare un coefficiente di isolamento termico non inferiore a $R = 1,3$.

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

Saranno impermeabilizzati e muniti di scarichi delle acque i pavimenti dei locali adibiti a cabina idrica e lavatoi.

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

È obbligatoria la pavimentazione di terrazze praticabili. Qualora tale pavimentazione sia realizzata da lastrato, 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 copertina.

Nel caso di parapetto pieno, lo stesso, avrà un'altezza di almeno 20 cm.

Art.101

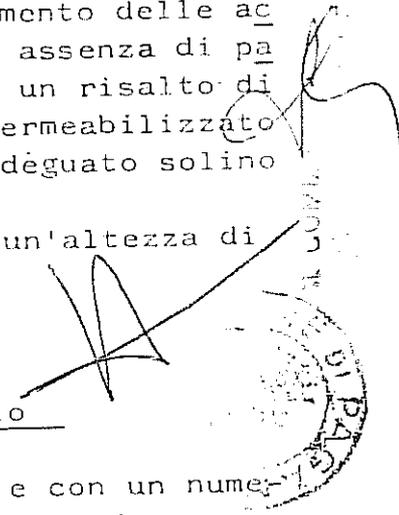
Sala condominiale e locale di servizio

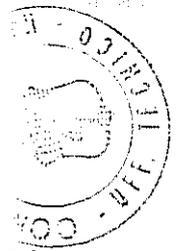
Negli edifici multipiano, ad uno o più scale e con un numero di alloggi superiore ad otto, è obbligatorio prevedere un locale da adibire a sala condominiale.

Lo stesso dovrà avere ingressi indipendenti ed, illuminazione e ventilazione diretta.

La sala condominiale sarà di forma regolare e proporzionata per un minimo di mq 1,60 per alloggio, in condomini fino a 20 alloggi, di mq 1,50 per alloggio, in condomini fino a 40 alloggi, di mq 1,40 per alloggio in condomini con più di 40 alloggi.

Il locale di servizio, provvisto di fontanino e gettatoio, sarà destinato al personale addetto alla pulizia dello stabile, sarà di forma regolare e di superficie non inferiore a mq 5.





Potrà ospitare anche una latrina, nel qual caso sarà obbligatoria ventilazione forzata o illuminazione diretta.

I due locali, se ubicati a piano terra, dovranno avere accesso dall'interno del vano androne.

Art.102

Cucina, banchi da fuoco, acquai

Ogni appartamento destinato ad abitazione sarà fornito di cucina situata in ambiente apposito, autonomo e rispondente ai requisiti dei locali di abitazione salvo quanto disposto dagli articoli precedenti e seguenti.

I banchi da fuoco saranno costruiti in buona muratura o in metallo e in marmo ed avranno superficie liscia e impermeabile.

Le pareti, alle quali detti banchi, nonché gli acquai, sono addossati, dovranno avere un rivestimento di materiale lavabile per un'altezza di metri 0,60 misurata dal piano degli stessi.

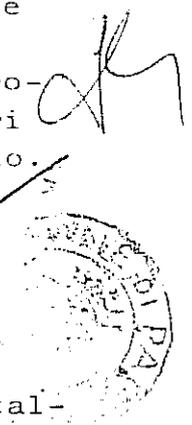
Il rivestimento dovrà comunque partire dal pavimento e giungere all'altezza di almeno mt.1,50.

I banchi da fuoco, fornelli ed altri simili apparecchi dovranno essere muniti di cappa o gola da fumo, propria e indipendente, per l'asportazione dei prodotti di combustione, dei gas, dei vapori, e degli odori provenienti dalla cottura delle vivande oppure saranno provveduti di altro sistema di ventilazione riconosciuto idoneo dall'Ufficio Igiene.

E' vietato collocare condotti di fumo con tubi esterni prospettanti sul suolo pubblico e far esalare fumo, gas o vapori al di sotto del punto più alto della copertura del fabbricato.

Art.103

Elementi di servizio ed accessori



A) Nella cucina, dovranno poter essere razionalmente installati :

- una macchina di cucina a gas o elettrica della larghezza di almeno cm 70;
- un lavello a due bacini con scolapiatti;
- un piano preparazione vivande;
- mobili a terra o pensili per la conservazione delle stoviglie, vasellame, etc;
- un frigorifero,

B) Nel bagno dovranno poter essere razionalmente installati:

- una vasca da bagno o piatto doccia;
- un lavabo delle dimensioni minime di cm 45x55;
- un bidet e un W.C.

C) Ingresso :

- in ambiente preferibilmente autonomo e dimensionato in reda-



- zione al tipo dell'alloggio o del locale di soggiorno.
- D) I disimpegni ed i passaggi di ogni tipo non potranno avere il lato minore inferiore a ml 1,00.
 - E) Lo spazio occorrente per l'installazione e la manovra di apparecchi per la lavatura meccanica o manuale ed occorrente al deposito della biancheria, sarà individuato in ambiente proprio, non all'aperto, o in quello dell'eventuale servizio igienico supplementare; sarà sempre distinto e non accessibile dalla cucina.

Art.104

Protezione termica delle costruzioni

I valori calcolati per la resistenza termica R non dovranno essere inferiori ai seguenti :
(espressi in mq H° C/Cal.)

- a)- pareti esterne R=0,9
- b)- Coperture e solai sopra spazi aperti R=1,3.

La tenuta ai fini delle infiltrazioni d'aria delle pareti nel loro complesso (e cioè comprendendo elementi opachi e pareti vetrate) deve essere tale da permettere il mantenimento, in un ambiente delimitato da cinque pareti stagne e dalla parete in esame, da una pressione di 25 mm. di colonna d'acqua, con una portata non superiore a 2 mc/h per mc di parete.

Art.105

Protezione acustica delle costruzioni

Valgono le seguenti norme riguardanti la protezione dei rumori trasmessi dalle pareti esterne, dai solai e dalle pareti divisorie, comuni a due o più appartamenti, ed il contenimento dei rumori che possono essere prodotti dagli impianti tecnici inseriti nell'edificio.

Il potere fono isolante delle pareti esterne deve essere tale da consentire e garantire un isolamento acustico medio verso l'esterno non inferiore a 45 decibel per frequenza tra 100 e 3000 Hertz.

Le pareti divisorie fra appartamenti e quelle tra appartamenti e locali di uso comune (scale etc.) devono assicurare un isolamento acustico medio di almeno 45 decibel con frequenza tra 100 e 3000 Hertz.

Per le pareti divisorie tra ambienti di uno stesso appartamento si potrà ammettere un isolamento minimo di 30 decibel con le anzidette frequenze.

I solai dovranno assicurare un livello massimo di trasmis-

sione dai rumori di calpestio, misurato a 70 decibel per frequenze comprese tra i 100 e 3000 Hertz.



Art.106

Attrezzature e servizi centralizzati, numerazione interna

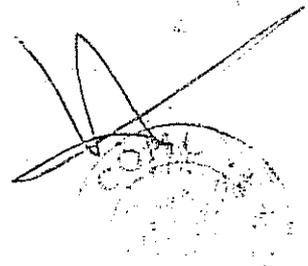
In ogni unità fabbricativa residenziale potranno essere previste attrezzature domestiche e servizi tecnici centralizzati (lavanderia, riscaldamento, distribuzione acqua calda, smaltimento immondizia, etc.), in conformità, per quanto possibile, alle precedenti norme e previe specifiche progettazioni.

In tutti i fabbricati dovranno essere installate, sotto le direttive delle competenti aziende, ed in appositi cassonetti chiusi ma ispezionabili, le colonne montanti e relative diramazioni interne degli impianti elettrici, idrici e del gas di città e le linee dei telefoni urbani.

Inoltre, per tutti gli appartamenti serviti da ogni scala dovrà essere eseguito l'impianto centralizzato di discesa di antenna della televisione.

Tutti i fabbricati, costituiti da più appartamenti dovranno avere la numerazione interna delle porte d'ingresso dei vari quartini e l'indicazione dei singoli piani e le varie scale dovranno essere contraddistinte con le prime lettere dell'alfabeto.

L'applicazione della numerazione interna è a carico dei proprietari dei fabbricati.



C A P O X I
E D I L I Z I A R U R A L E



Art. 107

Collocazione

Qualunque abitazione rurale dovrà essere collocata su terreno bene asciutto e con falda acqua profonda. Ove non sia possibile l'osservanza di una tale condizione, il sottosuolo dovrà essere munito di efficiente drenaggio.

Il piano di costruzione delle case deve essere sopraelevato di almeno cm.80 dal piano della circostante campagna, ed almeno di un metro al di sopra del livello cui possono giungere i pozzi d'acqua che si trovano nelle adiacenze. Tali vincoli sono applicati ai vani per civili abitazione. Possono derogare, purchè siano garantiti i requisiti igienici ed ambientali, vani con usi diversi dalle civili abitazioni.

Nei luoghi sottoposti ad inondazioni, l'Autorità Comunale stabilirà, caso per caso, di quanto debbono essere sopraelevati i pavimenti.

Le pendenze del suolo circostante quelle dell'aia e degli orti adiacenti alle abitazioni dovranno essere sistemate in modo che siano prontamente smaltite le acque pluviali e di rifiuto.

Art. 108

Murature

E' proibito addossare muri di abitazioni rurali direttamente a terrapieni; detti muri dovranno distare almeno tre metri dalla base inferiore della scarpata naturale del terrapieno, oppure almeno 2 metri dal piede di muri di sostegno del terrapieno. In ogni caso si faranno opportuni canali di drenaggio per smaltire le acque meteoriche e di infiltrazioni.

I muri, le coperture ed i pavimenti dovranno essere costruiti con laterizi ben cotti o con altri materiali poco permeabili.

Art. 109

Ambienti abitabili

Le camere di abitazione devono avere un'altezza di almeno m. 2,70. Tutti gli ambienti devono avere finestre che si aprono direttamente verso l'esterno e quando la finestra sia unica deve avere una superficie di almeno 1/10 di quella del pavimento.

Le pareti dovranno essere tutte intonacate e dipinte almeno con calce.

Art. 110

Impianti igienici

Ogni abitazione per famiglia deve essere provveduta di un acquario e di una latrina. Questa dovrà avere il pavimento impermeabile, essere provvista di una finestra a prentesi all'aria libera e di ampiezza non minore di mq. 0,50 e non avere comunicazione diretta con le camere da letto e con la cucina. Le latrine e gli acquari dovranno essere muniti di chiusure atte ad impedire ogni esalazione e di tubi di scarico costruiti di materiale impermeabile ben connesso nelle giunture.

Art. 111

Fognature

Ogni latrina, in mancanza della fognatura municipale, dovrà immergersi in apposito pozzo nero costruito secondo le norme di cui all'articolo successivo.

Le acque domestiche di rifiuto, ove non esista fognatura, saranno immesse nel pozzo nero e condotte in apposito serbatoio a tenuta stagna.

Art. 112

Pozzi neri

I pozzi neri non potranno costruirsi in posizione che sia coperta da un fabbricato. Devono essere distaccati di almeno cm. 100 dai muri di edifici e convenientemente isolati da questi. Distanza di almeno 15 metri da qualunque pozzo, pompa, serbatoio, acquedotto, presa di acqua potabile. Se vengono costruiti in calcestruzzo cementizio, od in calcestruzzo cementizio armato dovranno avere dimensioni e spessori sufficienti per la loro stabilità.

Se la costruzione dei pozzi viene fatta in muratura, la canna deve essere costruita in mattoni di prima qualità, dello spessore di cm. 40 con massicciata sul fondo di muratura greggia dello spessore di cm. 45 e con la volta superiore dello spessore di cm. 25 con intonaco di cemento su tutta la superficie interna tale da assicurarne la completa impermeabilità.

La forma dei nuovi pozzi sarà di pianta rettangolare con curvatura nei risvolti, o circolare, ellittica; in ogni caso dovrà avere il fondo a bacino. Le bocche dei pozzi dovranno essere muniti 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.

Non è in alcun modo consentita l'uso di bottini o fosse mobili. In caso di installazione o copertura di pubblica fognatura, i proprietari interessati devono, entro un mese dall'invito del Comune

ne,provvedere all'allacciamento delle fognature private con la canalizzazione pubblica e all'immediata eliminazione dei pozzi neri con ogni cautela igienico-sanitaria.

E' consentito l'uso di pozzi prefabbricati purchè siano garantiti i requisiti di cui sopra.

Art. 113

Pozzi vasche e cisterne

E' vietato costruire vasche per uso abbeveratoio o lavatoio a distanza minore di metri 10 da pozzi di cisterna, o serbatoi di acqua potabile.

E' vietato scavare pozzi, costruire cisterne o serbatoi di acqua potabile per uso privato a distanza minima di 10 metri da fogne, bottini, concimaie, abbeveratoi, stalle, acquai, canali e fosse di scolo, lavatoi abbeveratoi e simili. Per i pozzi, cisterne e serbatoi di acque destinate ad uso pubblico, tale distanza deve essere di almeno 20 metri.

I pozzi devono essere costruiti con buona muratura, rivestiti interamente di uno strato di cemento o con pareti rese altrimenti impermeabili 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 sportello chiudibile. L'attingimento potrà farsi solamente a mezzo di pompe. Il terreno circostante dovrà essere impermeabilizzato per il sollecito allontanamento delle acque di stramazzo e meteoriche.

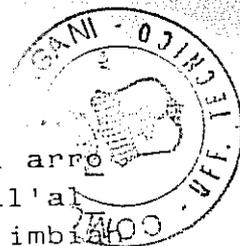
Sono, ad ogni modo, da preferirsi i pozzi trivellati.

Art. 114

Scuderie e concimaie

Le scuderie pubbliche e quelle adibite a servizi pubblici dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

- a) collocazione in distinti corpi di fabbrica e mai in cortili di fabbricati adibiti ad abitazione;
- b) porte e finestre non aperte direttamente in cortili di tali fabbricati;
- c) nessuna comunicazione diretta con locali di abitazioni;
- d) cubatura almeno di mc. 30 per ogni cavallo;
- e) adeguato impianto idrico;
- f) pavimento almeno di 10 cm. più alto del livello del suolo (costruito con cemento idraulico mescolato a pietrisco o mattoni cotti, disposti in costa o connessi in cemento) con una pendenza del 2% verso un canaletto di scolo costruito con materiale impermeabile e sbocco nel canale di fognatura o in poz



zo nero, con interposizione di adatto sifone;

g) altezza minima di mt. 3,50;

h) pareti raccordate con il pavimento e tra loro con angoli arrotondati, intonacate con cemento o calce idraulica fino all'altezza di mt. 2 dal suolo e, al di sopra, pareti e soffitti imbiancati;

i) finestre con aperture opposte, comunicanti direttamente con lo esterno con superfici non inferiori al 7% delle somme delle superfici delle due pareti contigue;

l) una o più canne di ventilazione, di conveniente ampiezza dai 10 ai 20 cm. di diametro, che attraversino il soffitto ed escano sulla copertura;

m) mangiatoie in cemento o altro materiale impermeabile con appositi fori nei punti più declivi, per le operazioni di pulizia e disinfezione;

n) ogni stallaggio deve essere munito di concimaia, posta lontano dai pozzi e situata nel luogo igienicamente adatto, con platea impermeabile e tale da evitare disperdimento di liquidi.

Le concimaie, in forme di fosse o di cabine sotterranee avranno il fondo e le pareti di pietra naturale o in muratura laterizia dello spessore di 28 cm. almeno eseguita con malta idraulica, intonacata all'esterno con cemento idraulico, oppure costruite in calcuzzo ed in cemento armato. Le concimaie sopra terra saranno a doppia parete con intercapedine.

Le fosse e le cabine, saranno chiuse con imposte a chiusura ermetica in metallo per varie sezioni trasversali - a mezzo di porte e finestre e altre aperture - e non dovranno essere in diretta comunicazione con strade, piazze o altri spazi pubblici.

Le concimaie dovranno avere una capacità proporzionata al numero degli animali che possono tenersi nella stalla, calcolando mezzo metro cubo per cavallo.

Le concimaie dovranno essere munite di uno sfiatatoio di un diametro proporzionato alla capacità delle fosse e che superi il livello delle case circostanti quando l'importanza della concimaia - a giudizio dell'Ufficiale Sanitario lo richieda.

Le scuderie private - che sono soggette a speciali autorizzazioni del Sindaco, sentito l'Ufficiale Sanitario - non devono trovarsi in locali sottoposti ad abitazioni, ma in manufatti isolati ed indipendenti, i cui ambienti dovranno rispondere a tutti i suindicati requisiti.

Art. 115

Stalle e ricoveri animali

E' vietato destinare a stalle i locali che, per dislivello strale abbiano pavimento soprastante ad ambienti abitati o allo stesso livello di essi.

E' consentito, nelle zone rurali, la costruzione e la continuazione dell'uso delle stalle di sosta per bovini da macello, suini ed ovini quando:

a) oltre a rispondere a tutti i requisiti previsti dal precedente



- a) articolo siano in fabbricati distinti e lontani almeno 10 mt. da locali ad uso abitazione;
- b) un locale, completamente separato e isolato dalla stalla principale, sia destinato al ricovero degli animali sospetti affetti da malattie contagiose;
- c) sia assicurata la tutela igienico-sanitaria e siano garantiti i vincoli da qualsiasi molestia o esalazione;
- d) le dimensioni di esse e delle concimaie siano state preventivamente determinate dall'Autorità competente.

Le stalle di ricovero degli animali lattiferi devono possedere tutti gli specifici requisiti prescritti dalla legge o da regolamenti speciali, prevedendo un volume di 30 mc. per ogni capo grosso. Il volume per i capi piccoli è di 15 mc. cadauno.

Quando le stalle e i ricoveri siano nello stesso corpo di fabbricato, non dovranno avere comunicazione diretta con locali di abitazione e non verranno utilizzati come abitazione permanente i locali situati al di sopra di essi se il solaio non sia impermeabile.

Per la costruzione dei locali previsti in questo o nel precedente articolo si applicheranno inoltre tutte le norme legislative e regolamenti vigenti in materia, comprese quelle del regolamento comunale di polizia zoiatrica.

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

C A P O XII

NORME IGIENICO EDILIZIE

Art. 116

Deflusso delle acque

Sono vietate tutte quelle opere che modifichino il livello delle acque sotterranee o il naturale deflusso di quelle superficiali nei luoghi ove siffatte modificazioni siano da ritenersi nocive a norma delle vigenti norme regolamentari e a giudizio del Sindaco, sentito l'Ufficiale Sanitario del Comune.

Art. 117

Igiene del suolo e del sottosuolo.
Opere a contatto col terreno

Non è permesso il gettito 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 condizione di perfetta igiene.

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

Art. 118

Ristagni di acque

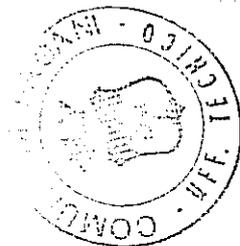
Tutte le depressioni, ove possa accumularsi acqua, devono essere evitate, colmandole, qualora si verificano, con idoneo materiale che non dovrà mai provenire da demolizioni di vecchi fabbricati, sistemando in superficie con pavimentazione eseguita con materiali lavabili ed impermeabili.

Non è consentito costruire opere di qualsiasi specie che possano, comunque, costituire rallentamento o ristagno di corsi e scoli d'acqua.

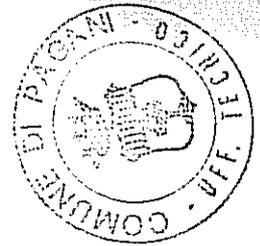
Le aree scoperte annesse ai fabbricati devono avere le opportune pendenze per lo scolo delle acque ed essere pavimentate per la larghezza di un metro almeno intorno al fabbricato.

I cortili che abbiano una superficie doppia di quella regolamentare, dovranno essere pavimentati per tutta la loro estensione.

Non è consentito costruire edifici destinati ad abitazione contro rilievi montuosi o terrapieni, se non a distanza di almeno tre metri dal terreno e costruendo -oltre gli opportuni muri di sostegno- canali di drenaggio per l'allontanamento delle acque meteoriche.



[Handwritten signature and stamp]



che o di infiltrazione.

Art. 119

Materiali vecchi

Nella costruzione di nuovi edifici, nel riadattamento di quelli esistenti e nei rinterri, non si possono impiegare materiali di demolizione di vecchi pavimenti e vecchi muri salnistrati, come pure terra proveniente da luoghi malsani, o in genere, materiali non ben puliti e igroscopici.

Art 120

Locali abitabili e non abitabili

Non potranno adibirsi ad abitazione locali che si trovino, anche in parte, sotto il livello del piano di campagna.

In nessun caso sarà abitabile un locale il cui pavimento si trovi a meno di un metro al di sopra dell'altezza massima del livello di acque sotterranee e non ne sia protetto da uno strato impermeabile di almeno mt. 0,15 di spessore e da una camera d'aria di mt. 0,50 di altezza. Il locale dovrà in ogni caso essere difeso da una intercapedine larga almeno un metro e prolungata fino ad almeno mt. 0,50 sotto il detto pavimento.

I locali, per la parte della loro altezza entroterra, potranno essere adibiti solo a cucine e laboratori, quando rispetto alla falda acquifera sotterranea si trovino nelle condizioni sopra indicate e abbiano un'altezza interna di almeno mt 1,50 e siano illuminati ed aereati mediante luci, aprentesi in spazio libero, delle quali la superficie non sia inferiore ad un ottavo di quella del pavimento ed il davanzale elevato di almeno metri 0,20 dal terreno su cui prospettano.

In casi particolari quali : camere di sicurezza per banche, alberghi, diurni, posteggi automobilistici, refettori, ritrovi temporanei nei centri cittadini di maggior affollamento e analoghi, il Sindaco potrà autorizzare, valutando, caso per caso e su parere dell'Ufficio Igiene e della Commissione Edilizia, l'uso dei locali, anche interamente sotterranei, purchè si provveda all'impianto di ariera condizionata e a tutte le prescrizioni che saranno ritenute indispensabili ed esclusa, sempre ed in ogni caso, la destinazione di alloggi anche eccezionali, ad uffici laboratori o negozi.

Art. 121

Altezza e superficie e cubatura minima dei vani

I locali di abitazione dovranno avere una superficie di almeno mq 8,00 ed una cubatura non inferiore a mc 25.

I lati degli ambienti non saranno inferiori in alcun caso a mt 2,00.

E' ammessa la costruzione del così detto cucinino solo quando



costituisca accessorio di un altro locale regolamentare di abitazione, esclusa la camera da letto, ed abbia superficie maggiore di mq 4 e lato minore non inferiore a mt 1,00.

I due locali dovranno comunicare fra loro con un'apertura a tutta altezza, di larghezza non inferiore a mt 1,00.

Il cucinino dovrà avere impianti di una cucina normale.

I locali del piano terreno, a qualunque uso destinati, non potranno avere altezza netta minore di metri 3,20.

L'altezza netta dei piani abitati dovrà essere non inferiore a mt 2,70.

Le altezze di cui sopra saranno misurate dal pavimento al soffitto orizzontale o al di sotto dei travicelli, escluse le travi principali.

Per i locali coperti a volta, si prenderà la media fra il piano di imposta e il culmine della volta.

I solai ed i sottotetti a copertura inclinata non potranno essere abitabili se non avranno in ogni punto l'altezza minima di almeno mt 1,75 presso la gronda e di metri 2,80 sulla parete opposta.

I soppalchi saranno permessi solo in locali aventi area e luce dalla via o dal cortile ad un'altezza non inferiore a 5,00 m.

Art.122

Vincoli del piano terreno

Tutti gli ambienti a piano terra prospicienti le vie pubbliche non possono essere destinati a residenze, ma devono essere utilizzati soltanto a scopo commerciale, artigianale, per depositi o garages.

L'altezza del piano terreno dovrà essere stabilita in relazione alla destinazione prevista.

In corrispondenza di passaggi pubblici, ma non soggetti a servitù di uso pubblico, ivi compreso l'antrone d'ingresso alla scala, l'altezza minima netta riferita all'estradosso del solaio del 1° Piano, non potrà essere inferiore a metri 3,20, se il Piano terra o rialzato non sia adibito ad abitazione.

Salvo gli ingressi, le autorimesse e i negozi, i locali di piano terreno dovranno avere accesso dall'interno.

Fanno eccezione a tale norma gli alloggi delle case a schiera dotati di orto-giardino.

Può essere inoltre ammessa la costruzione di alloggi a piano rialzato in edifici con non più di tre piani abitabili oltre il piano rialzato, purchè i davanzali delle finestre del piano abitabile più basso siano posti almeno a metri 2 dal livello del marciapiede perimetrale; questa altezza potrà essere ridotta a metri 1,60 se l'alloggio sarà fornito di giardino antistante della profondità minima di metri 5. Non sono ammessi vespai sottostanti a pavimenti di locali abitati.



[Handwritten signature]



Art.123

Depositi e magazzini

I depositi ed i magazzini devono essere bene aereati ed illuminati, con muri ad intonaco liscio; quelli destinati a deposito e magazzini di derrate alimentari devono avere muri imbiancati ed inoltre, fino all'altezza di ml 2,00 dal pavimento, devono essere verniciati e costruiti con materiale liscio, impermeabile e lavabile.

I pavimenti, qualora poggino sul vespaio, dovranno essere formati con sottofondo di calcestruzzo di cemento spesso almeno di 10 cm e sovrastante strato (dello spessore minimo di cm 2) di cemento e sabbia ben lisciato, o sovrastante manto di piastrelle di cemento o altro materiale littoide resistente agli urti, non assorbente e facilmente lavabile.

Per lo scarico delle acque di lavaggio, i depositi di derrate dovranno essere muniti di canale di scarico con chiusura idraulica.

Art.124

Fognature

Le canne delle latrine dovranno essere in tubi di ghisa o di gress del diametro di almeno cm 10 ben saldati fra di loro ed immessi nei canali della fognatura nera o mista, ove esiste, oppure in un bottino a tenuta fornito di canna di ventilazione e posto in luogo accessibile a pronta e perfetta vuotatura.

Le medesime disposizioni valgono per i tubi di scarico degli acquai, vasche da bagno, lavatori, etc.

Le suddette tubazioni saranno provviste di canne di ventilazione fino al tetto.

Art.125

Impianto idraulico - Sanitario

L'approvvigionamento di acqua potabile sarà assicurato mediante allacciamento alla rete idrica cittadina.

Gli allacciamenti alla fognatura pubblica dovranno essere dotati di pozzetti accessibili in quantità sufficiente ad assicurare l'ispezionabilità di tutto il condotto. Essi saranno situati all'esterno dell'area coperta dell'edificio.

Art.126



Smaltimento rifiuti e conduttore di scarico

Le condutture destinate a raccogliere gli scoli delle latrine e gli altri liquidi di rifiuto delle abitazioni debbono essere di materiale impermeabile alle materie di rifiuto, perfettamente giuntate, costruite e collocate in modo da rendere impossibile ogni in filtrazione tanto nei muri quanto nelle condutture delle acque e facilmente ispezionabile.

Le condutture di scarico degli acquai dei lavandini o delle vasche da bagno debbono essere fornite, al loro imbocco nei fognoli, di interruttori a chiusura idraulica e non debbono mai attraversare la cucina o altra stanza di abitazione. Potranno essere immesse nelle canne delle latrine solo per mezzo di sifoni od altri interruttori a chiusura idraulica.

Le condutture delle latrine avranno ciascuna al piede un sifone interruttore a chiusura idraulica, munito di proporzionata bocca di presa d'aria.

I fognoli saranno sottoposti a prove di uso per stabilire la loro perfetta impermeabilità ed efficacia.

Nessuna parte dei lavori di costruzione o di restauro della fognatura privata potrà essere coperta o in alcun modo occultata, se non dopo essere stata sottoposta a controllo.

E' vietato far sboccare nei corsi d'acqua (per tutti i tratti di essi compresi nel territorio del comune) e nei fossi stradali condutture di acque domestiche od altre acque immonde, fatta eccezione per quelle residue delle industrie, se convenientemente depurate, e per le acque meteoriche.

E' vietata altresì, l'immissione di residui industriali insalubri o pericolosi nei canali o corsi d'acqua; è vietato altresì il loro disperdimento e quello delle acque di immonde o di rifiuto di qualsiasi specie nelle falde idriche sotterranee sia per mezzo di pozzi assorbenti, sia con deposito alla superficie del suolo, sia mediante spandimenti agricoli, senza che quei materiali siano precedentemente resi del tutto innocui.

Ogni fabbricato deve avere il tetto sia verso la pubblica via, sia verso i cortili e i recinti, munito di canale di materiale idoneo e di diametro sufficiente a ricevere e a tradurre le acque piovane, le quali devono essere, allo sbocco inferiore delle grondaie, raccolte in cunicoli adatti e convogliati in modo da impedire la loro dispersione nel suolo pubblico e nel sottosuolo.

In detti canali di gronda è vietato immettere acque di rifiuto, comprese quelle dei fontanini di diramazione interna dell'acquedotto.



Le condutture di cui al presente articolo saranno costruite o modificate in conformità alle istruzioni che il competente Ufficio Comunale impartirà a tutela dell'igiene.

Dette istruzioni saranno relative alla materia di cui debbono essere formati i tubi, alla loro disposizione di chiusura, al calibro e rivestimento, ai giunti, agli sfiatatoi, agli imbocchi, etc.

Art.127

Serbatoi idrici

I serbatoi per acqua potabile, il cui impianto è soggetto ad autorizzazione dell'Ufficiale Sanitario, devono essere :

- a) costruiti con materiali che non possa modificare le condizioni di purezza dell'acqua, anche dopo lunga permanenza;
- b) muniti di doppio chiusura;
- c) collocati in apposito camerino con soffitto impermeabilizzati e termicamente isolante. Il camerino, munito di porta a chiave e sufficientemente ventilato, sarà ubicato in locale di facile accesso anche per le ispezioni da parte dell'Ufficio Igiene;
- d) tali che il tubo di scarico al serbatoio termini ad un livello di 10 cm al di sopra del tubo di sfioro;
- e) con i tubi facenti capo agli sfioratoi muniti di adatto sifone e senza contatti con le canne della latrina e degli acquai.

Art.128

Canalizzazioni idriche

Per tutte le canalizzazioni e tubazioni degli impianti tecnologici saranno precisati in progetto i passaggi nei vari elementi strutturali in modo da evitare l'esecuzione di fori e tracce durante la messa in opera.

Le tubazioni degli impianti idraulico e sanitario saranno concentrate in cavedio.

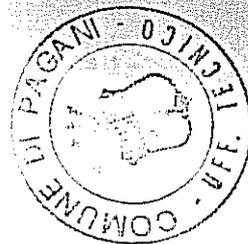
Le condutture di distribuzione e di scarico dell'acqua per uso potabile non potranno in alcun caso avere contiguità con quelle per la distribuzione e lo scarico degli impianti sanitari.

La distribuzione idrica negli interni delle abitazioni deve essere fatta in modo che l'acqua affluisca prima in cucina e di qui altri ambienti.

Art.129

Lavatoi

I lavatoi per uso degli inquilini e nelle abitazioni devono



avere una dotazione propria di acqua ,proporzionata al numero delle persone per le quali servono,tale da permettere una perfetta pulizia della biancheria.

L'Ufficio di Igiene potrà imporre,quando lo riconosca necessario, la divisione delle vasche in scompartimenti del tutto separati,con deflusso indipendente.

I locali destinati ai lavatoi devono avere la massima aereazione, il pavimento impermeabile munito di necessari scoli con chiusini inodori e le pareti intonacate a cemento fino all'altezza di mt 1,50 dal pavimento.

Le vasche saranno a compartimenti separati ed individuali,in cemento, in pietra o in muratura rivestita di intonaco e munita in ciascun compartimento, delle necessarie bocchette di scarico di sopravanza.

I lavatoi pubblici saranno costruiti a più scompartimenti distinti,ciascuno con bocca di entrata e di uscita dell'acqua, sì da escludere il lavaggio in una stessa vasca di oggetti di diversa provenienza.

Ai lavatoi sarà distribuita acqua che non sia servita ad altro uso domestico, industriale od agricolo.

L'acqua di rifiuto dei lavatoi non darà immessa in canali di acqua che possa servire per lavaggio di erbaggi od altri materiali di uso alimentare per l'uomo e per gli animali.

L'ufficio di igiene, laddove riterrà necessario,prescriverà ulteriori adempimenti anche in deroga alle presenti indicazioni.

Art.130

Aereggiamento e illuminazione dei locali.

In ogni ambiente da adibirsi ad abitazione la superficie illuminata delle finestre che si aprono direttamente all'aria libera non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del locale.

Quando vi sia una sola finestra, questa dovrà avere una superficie non minore a mq 1,60.

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale sono ammesse le finestre in piano orizzontale al livello del suolo, per dare luce ai sotterranei purchè siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticare negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese.



Art.131

Ventilazione artificiale

Quando non sia adeguatamente assicurata la ventilazione naturale dei locali igienici, dovrà attuarsi un sistema di circolazione forzata, riconosciuto idoneo dall'Ufficio di Igiene. Specialmente in relazione alla speciale destinazione dell'edificio potranno essere consentiti bagni e latrine con pozzi di ventilazione aerei da basso e coperti in alto con aperture laterali di superficie uguale a quella del pozzo stesso.

Art.132

Prevenzione dalla condensazione del vapore

Per limitare la formazione del vapore d'acqua sui muri ed i so-
lai si dovrà provvedere a :

- a) installare bocchette di ventilazione obbligatorie 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 degli intonaci a malta di calce, escludendo gli intonaci a malta di cemento

Art.133

Canne fumarie per impianti centralizzati di riscaldamento per forni a combustione solida e liquida.

Le canne fumarie per l'allontanamento dei prodotti della combustione devono avere direzione perfettamente verticale.

In caso di assoluta necessità il cambiamento di direzione non deve in ogni caso superare i trenta gradi di verticale.

Esse possono essere esterne al fabbricato od interne.

Nel caso di canne fumarie interne al fabbricato esse dovranno essere protette con mattoni di ottima qualità atti a resistere ad elevate temperature con esclusione di mattoni forati.

Lo spessore non dovrà essere inferiore a cm 20.

I camini dovranno sporgere di almeno mt 1 (uno) sopra i tetti piani e non meno di mt 0,70 sopra il punto più alto dei tetti a falde inclinate.

Tali altezze rimangono valide allorquando per un raggio di mt 8 dall'uscita non vi siano ostacoli rappresentati da altri fabbricati o muri.

Nessun genere di cappello applicato al camino dovrà diminuire la prescritta area del condotto.



Le canne fumarie saranno munite di depuratore della fuliggine possibilmente a secco e, comunque, di tipo idoneo per evitare l'immissione nell'atmosfera di residui della combustione.

La canna fumaria dovrà avere sezioni adeguate alla sua altezza ed alle calorie orarie dell'impianto.

Art.134

Impianto elettrico e condutture gas

Per ogni fabbricato sarà prevista la centralizzazione dei contatori alloggiati in appositi armadi, secondo le prescrizioni vigenti.

Le colonne montanti agli appartamenti saranno poste in sedi proprie, previste in struttura.

Ogni alloggio sarà fornito di linee per la distribuzione di energia elettrica normale ed industriale.

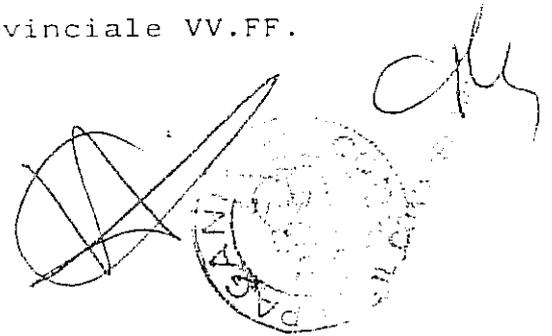
L'impianto elettrico sarà realizzato secondo le vigenti norme dell'Associazione Elettrotecnica Italiana.

Le condutture del gas dovranno essere poste nel vano scala.

Esse dovranno correre lungo pareti esterne prospicienti cortili e mai nei cavedi di superficie inferiore ai mq 4 (quattro).

I contatori dovranno essere posti all'esterno degli appartamenti.

Nel caso di centraline alimentate con bombole contenenti gas, la loro ubicazione dovrà essere conforme alle norme di sicurezza in vigore ed autorizzate dal Comando Provinciale VV.FF.





C A P O XIII

COSTRUZIONI A SPECIALE DESTINAZIONE

Art.135

Edifici e locali di uso collettivo

Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio ed altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni :

a) l'illuminazione naturale può essere sostituita con area zione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio di aria adeguato all'uso del locale.

Inoltre :

a) le cucine, le lavanderie, i locali per servizi igienici, ecc.debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza ml 2,00;

b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso, e i tramezzi che dividono i vari servizi di un raggruppamento possono avere altezze inferiori al soffitto, ma non minori a ml 2,40;

c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;

d) i dormitori debbono avere una cubatura minima di mc 15,00 per letto.

Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie che, ove diverse, vanno intese come prevalenti sulle disposizioni del presente regolamento.

Si rilevano, in particolare, le prescrizioni sulle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Art.136

Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse e laboratori in genere, devono sottostare alle norme e alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi; devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente regolamento, alle norme per i locali agibili e per quelli ad essi sussidiari.

Sono considerati tali gli uffici, i refettori, gli spoglia-

toi ed analoghi.

Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.



Art.137

Impianti per lavorazioni pericolose, moleste, insalubri o inquinati.

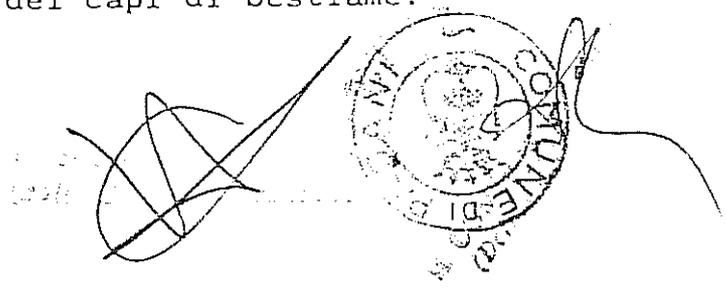
Gli impianti per lavorazioni pericolose, moleste insalubri o inquinati devono essere dislocati e realizzati in conformità alle disposizioni delle leggi speciali che li riguardano, oltre che alle norme contenute nel P.R.G. o nei piani esecutivi.

Art.138

Allevamenti zootecnici a carattere industriale

Si considerano impianti zootecnici a carattere industriale, e pertanto equiparate ad ogni effetto agli impianti industriali molesti ed inquinati, gli impianti per allevamento del bestiame nei quali ricorre una o più delle seguenti circostanze:

- a) l'alimentazione degli animali non avvenga con prevalente utilizzo dei prodotti aziendali;
- b) l'allevamento non avvenga mediante utilizzazione della normale mano d'opera agricola familiare o aziendale;
- c) non sussista un razionale e funzionale rapporto fra estensione poderale e numero dei capi di bestiame.



C A P O XIV

PREVENZIONE INCENDI



Art.139

Locali per lavorazione e depositi di materiali combustibili ed infiammabili

I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili e centrali termiche devono rispondere a requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.

Compete al Comando provinciale dei Vigili del Fuoco il controllo e le prescrizioni sulla regolare applicazione delle norme.

Art.140

Impianti di strutture lignee

Per le strutture portanti sono di norma vietati i materiali lignei.

In tutti quei casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali, o qualificate scelte architettoniche richiedono l'uso di tali materiali, l'impiego di essi è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a renderli, incombustibili.

Tali trattamenti dovranno essere illustrati in dettaglio nel progetto.

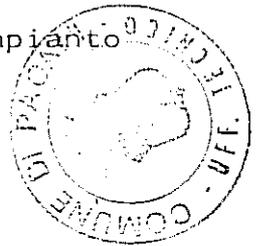
Art.141

Impianti termici

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

Gli operatori titolari di concessione devono presentare allo ufficio tecnico comunale i progetti per l'impianto termico e riscaldamento dell'acqua, redatto secondo le leggi ed i regolamen-

ti vigenti, prima di dare inizio all'esecuzione dell'impianto ed attendere il nulla osta dell'ufficio Comunale.



Art.142

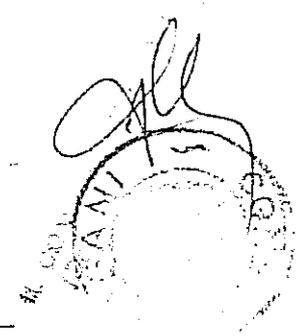
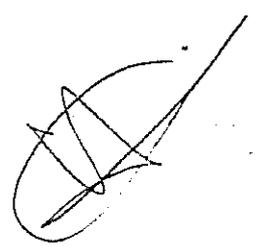
Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco

E' richiesto preventivo nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in ogni caso previsto dalle vigenti norme ed in particolare per i seguenti edifici prima del rilascio della concessione ad edificare.

- a) edifici industriali e artigianali;
- b) edifici commerciali, magazzini e depositi;
- c) locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo;
- d) edifici di abitazione di altezza superiore a ml 24,00;
- e) autorimesse, anche private, aventi superficie superiore a mq 100,00;
- f) edifici nei quali vi siano montacarichi;
- g) edifici nei quali vi siano ascensori con corsa superiore a ml 20,00
- h) edifici nei quali l'impianto termico abbia potenzialità superiore alle 30.000 (trentamila) Kcal/ore;
- i) edifici a struttura metallica;
- l) edifici a struttura lignea.

Art.143

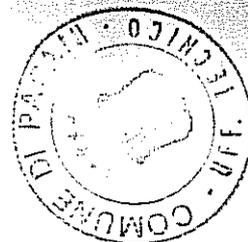
Particolari prevenzioni cautelative



I cortili chiusi devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.

L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarichi e le canne fumarie; gli apparecchi utilizzatori installati nel locale abitabile non possono essere alimentati da pressione superiore a mm 200 di colonna d'acqua; non è ammessa la installazione di apparecchi a gas in locali interrati o seminterrati.

Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttore generale che selezioni i circuiti, per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici che siano installati in ambienti ove possa presentarsi pericolo di incendio e di



esplosione devono essere a tenuta stagna.

I condotti di fumo devono essere costruiti con carne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno ml 1,00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti i materiali combustibili.

Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticcerie e simili, forni di fusioni e simili, forni metallurgici, fucine ecc. devono in ogni loro parte essere costruiti con materiali resistenti al fuoco.

Art.144

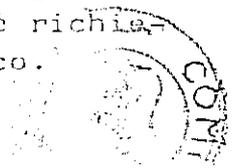
Uso di gas in contenitori

I contenitori di gas (bomboli, ecc.) devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavate all'esterno di fabbricati ed isolati dai locali di abitazione; la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

Art.145

Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente art. , è richiesto il collaudo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco.





C A P O XV

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art.146

Disciplina dell'edificazione nelle more dell'approvazione dello strumento urbanistico comunale

Fino a quando non sarà approvato lo strumento urbanistico comunale, l'edificazione a scopo residenziale è soggetta alle limitazioni di cui all'art.41 quinquies della legge 17.8.1942 n. 1150 modificata ed integrata con la legge 6.8.67 n.765.

L'edificazione degli edifici a destinazione produttiva e di quelli di cui alla legge 30.12.60 n.1670 è parimenti disciplinata dalle specifiche descrizioni riportate nel succitato articolo di legge.

Art.147

Trasformazione dei fabbricati e tolleranza nell'applicazione delle norme generali.

In caso di sostanziali trasformazioni degli edifici esistenti, qualora non si possa diversamente provvedere, potrà l'Amministrazione Comunale, inteso il parere dei competenti organi, autorizzare i lavori necessari, anche se gli edifici non risulteranno del tutto conformi alla legge urbanistica ed al presente regolamento, purchè con gli stessi lavori si verranno ad apportare sensibili miglioramenti alle condizioni igieniche ed edilizie dei fabbricati.

L'Amministrazione potrà anche imporre una graduale applicazione del presente regolamento agli edifici esistenti, sia della zona residenziale urbana, sia della zona di espansione e della zona rurale, quando gli stessi edifici siano divenuti incompatibili con le condizioni generali di decoro e di igiene del Comune.

Per l'esecuzione delle opere prescritte verrà assegnato un congruo termine, trascorso inutilmente il quale si procederà alla chiusura delle abitazioni deficienti delle quali non sarà più consentita l'abitabilità fino a quando non saranno eseguiti i lavori.



Le varie case, o parte di esse, contrastanti con le norme del presente regolamento, che per ragioni statiche si rendessero inabitabili, dovranno essere abbattute e mai integralmente restaurate.

Tale demolizione verrà disposta dal comune e da questo eseguita, qualora occorresse, in danno dei proprietari.

Le nuove costruzioni che dovessero sorgere al loro posto lungo le vecchie strade dovranno rispettare i limiti di altezza composti dal presente regolamento, nonché la normativa stabilita dalla Tabella dei tipi edilizi e dalle norme di attuazione del P.R.G.

Art.148

Entrata in vigore del presente regolamento

Il presente regolamento entrerà in vigore dopo la pubblicazione per quindici giorni consecutivi all'Albo Comunale del testo del regolamento debitamente approvato e del relativo provvedimento di approvazione salve le disposizioni della legge urbanistica che integrando a tutti gli effetti il vigente regolamento Comunale Edilizio, saranno applicate a decorrere dalla data di entrata in vigore della medesima legge.

Le pratiche già presentate e non ancora approvate all'entrata in vigore del presente regolamento dovranno essere uniformate alle nuove norme anche se ciò implica la necessità di modificare o di riesaminare i progetti presentati.

Il presente regolamento non viene applicato per tutti i lavori di estensione che hanno avuto inizio e per i quali non sia stata fatta regolare comunicazione al Comune.

Art.149

Revoca del precedente regolamento edilizio e delle altre disposizioni emanate in materia.

Con l'entrata in vigore del presente regolamento si intenderanno abrogati :

- a) il regolamento Comunale Edilizio precedentemente approvato;
- b) tutte le altre norme e disposizioni contenute negli altri regolamenti ed ordinanze comunali, che risultassero comunque incompatibili con le nuove disposizioni.

Art.150

In materia di sanatoria sull'abusivismo edilizio si rinvia alle prescrizioni di legge.

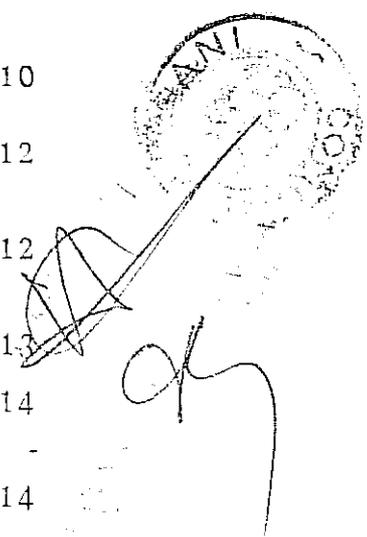
I N D I C E

<u>CAPO I</u> - Norme Generali	pag. 1
Art. 1 - Oggetto del Regolamento	pag. 1
Art. 2 - Obbligatorietà della concessione per la trasformazione dell'assetto urbanistico	pag. 1
Art. 3 - Autorizzazione alla lottizzazione	pag. 1
<u>CAPO II</u> - Rilascio della Concessione	pag. 2
Art. 4 - Opere soggette a concessione edilizia	pag. 2
Art. 5 - Opere soggette ad autorizzazione	pag. 3
Art. 6 - Opere soggette a denuncia	pag. 3
Art. 7 - Opere urgenti ed indifferibili	pag. 3
Art. 8 - Opere eseguite da Amministrazioni dello Stato: conformità alle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti	pag. 4
Art. 9 - Opere eseguite da enti pubblici su aree demaniali: conformità alle prescrizioni urbanistiche-edilizie vigenti	pag. 4
Art. 10 - Concessioni edilizie speciali - deroghe	pag. 5
Art. 11 - Concessioni edilizie speciali: lotti interclusi	pag. 5
Art. 12 - Concessione di costruzione	pag. 5
Art. 13 - Varianti	pag. 6
Art. 14 - Termini della concessione	pag. 6
Art. 15 - Volture	pag. 7
Art. 16 - Onerosità della concessione	pag. 7
Art. 17 - Contributo relativo all'incidenza delle spese di urbanizzazione. Esenzione del contributo	pag. 7



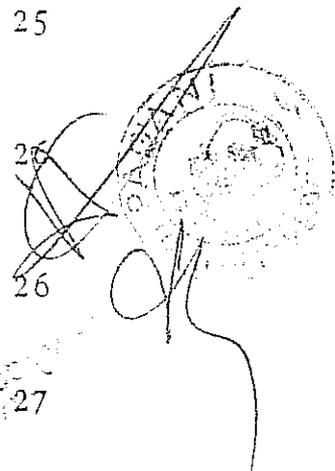
Comunale
Comune di Pagani
[Handwritten signature]
Comune di Pagani

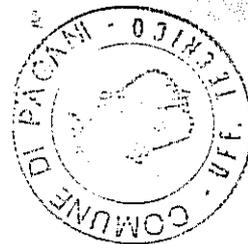
Art. 18 - Situazioni differenziate per la speciale contribuzione relativa agli oneri di urbanizzazione	pag. 8
Art. 19 - Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione in aree di intervento singolo	pag. 8
Art. 20 - Partecipazione agli oneri di urbanizzazione in aree oggetto di lottizzazione convenzionata, piani dell'edilizia economica e popolare, piani per gli insediamenti produttivi, comparti edificatori	pag. 9
Art. 21 - Determinazione del costo di costruzione	pag. 9
Art. 22 - Speciale regolamentazione afferente il costo di costruzione	pag. 9
Art. 23 - Esenzione dal contributo afferente il costo di costruzione	pag. 10
<u>CAPO III</u> - Organi, uffici e procedure	pag. 12
Art. 24 - Formazione della Commissione Edilizia	pag. 12
Art. 25 - Commissione Edilizia: funzionamento	pag. 13
Art. 26 - Ufficio Tecnico Comunale	pag. 14
Art. 27 - Parere dell'Ufficiale Sanitario Comunale	pag. 14
Art. 28 - Documentazione delle domande di autorizzazione a lottizzare	pag. 14
Art. 29 - Domanda di concessione e relativa documentazione	pag. 16
Art. 30 - Domande di autorizzazione, documentazione e procedimento relativo	pag. 20
Art. 31 - Contenuto della denuncia e relativo procedimento	pag. 20
Art. 32 - Contenuto della domanda di concessione	pag. 21





Art. 33 - Contenuto dell'atto di concessione	pag. 21
Art. 34 - Istruttoria delle lottizzazioni	pag. 22
<u>CAPO IV</u> - Disciplina delle lottizzazioni	pag. 23
Art. 35 - Ambiti della lottizzazione	pag. 23
Art. 36 - Ordine di successione delle lottizzazioni	pag. 23
Art. 37 - Valutazione dello stato di urbanizzazione dell'area da lottizzare	pag. 24
Art. 38 - Concessione gratuita di aree da parte dei lottizzatori per opere di urbanizzazione primaria	pag. 24
Art. 39 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione	pag. 25
Art. 40 - Oneri di urbanizzazione secondaria a carico dei lottizzatori	pag. 25
Art. 41 - Concessione gratuita di aree da parte dei lottizzatori per opere di urbanizzazione secondaria	pag. 25
Art. 42 - Speciale trattamento da assicurare al concessionario all'interno della lottizzazione	pag. 26
<u>CAPO V</u> - Inizio, esecuzione, controllo e ultimazione delle opere	pag. 27
Art. 43 - Deposito in cantiere della concessione edilizia e dei disegni	pag. 27
Art. 44 - Inizio e termine dei lavori. Punti di linea ed di livello	pag. 27
Art. 45 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico-scoperte. Materiali d'impiego e di risulta	pag. 28
Art. 46 - Vigilanza sulle costruzioni. Ordine di sospensione	pag. 29
Art. 47 - Sanzioni amministrative per l'edilizia	





lizia abusiva. Perdita delle agevolazioni fiscali, dei contributi e dei benefici	pag. 30
Art. 48-- Demolizione o rimozione di opere costruite sul suolo pubblico	pag. 31
Art. 49 - Cautela da adottare nello svolgimento dei lavori	pag. 32
<u>CAPO VI</u> - Definizioni	pag. 33
Art. 50 - Categorie d'intervento	pag. 33
Art. 51 - Superficie fondiaria corrispondente, pertinenza urbanistica	pag. 34
Art. 52 - Definizione del concetto di superficie	pag. 35
Art. 53 - Definizioni di particolari elementi architettonici	pag. 35
Art. 54 - Definizione di fabbricato e di fabbricato residenziale	pag. 36
Art. 55 - Definizione relativa alla composizione degli alloggi	pag. 36
Art. 56 - Fondi funzionalmente contigui	pag. 37
Art. 57 - Definizione e metodi di misurazione degli elementi urbanistici	pag. 37
<u>CAPO VII</u> - Criteri per la determinazione dei parametri urbanistici ed edilizi	pag. 40
Art. 58 - Stabilità e sicurezza delle costruzioni	pag. 40
Art. 59 - Altezze e distacchi	pag. 40
Art. 60 - Misura delle altezze	pag. 41
Art. 61 - Altezza dei fabbricati con fronti su strade e piazze	pag. 41
Art. 62 - Altezza dei fabbricati in angolo di strada	pag. 41
Art. 63 - Costruzioni arretrate dal filo stradale	pag. 42

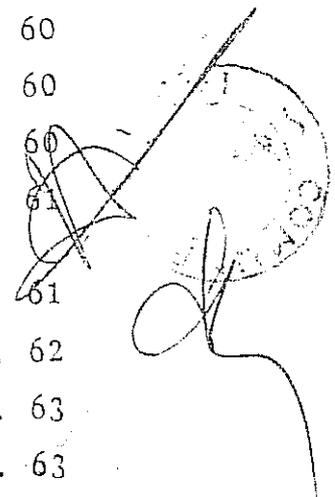
Art. 64 - Altezza dei fabbricati a valle di strada e su terreni in pendenza	pag. 42
Art. 65 - Distanza da terrapieni	pag. 43
Art. 66 - Larghezza della strada e dello spazio pubblico	pag. 43
Art. 67 - Altezza minima dei fabbricati	pag. 44
Art. 68 - Distanza delle costruzioni dalle strade esterne alle zone residenziali od industriali di P.R.G.	pag. 44
Art. 69 - Dotazioni di autorimesse e di aree di parcheggio	pag. 45
Art. 70 - Edifici pubblici	pag. 46
<u>CAPO VIII</u> - Spazi liberi all'interno e allo esterno dei fabbricati	pag. 47
Art. 71 - Accesso ai fabbricati	pag. 47
Art. 72 - Cortili	pag. 47
Art. 73 - Spazi liberi	pag. 48
Art. 74 - Chiostrine	pag. 49
Art. 75 - Portici e gallerie	pag. 50
Art. 76 - I porticati	pag. 50
Art. 77 - Marciapiedi	pag. 51
Art. 78 - Griglie lungo strade e piazze	pag. 51
Art. 79 - Apertura di strada privata	pag. 52
Art. 80 - Accessibilità e sosta dei vicoli nel sottosuolo,passi carrai	pag. 52
<u>CAPO IX</u> - Decoro ed estetica dei fabbricati	pag. 54
Art. 81 - Decoro degli edifici	pag. 54
Art. 82 - Omogeneità delle fronti dei fabbricati	pag. 54
Art. 83 - Intonacatura, tinteggiatura e rivestimenti esterni	pag. 55



[Handwritten signature and scribbles over the stamp area]



Art. 84 - Elementi delle facciate che aggettano sul suolo pubblico	pag. 55
Art. 85 - Tende, insegne, mostre e vetrine	pag. 56
Art. 86 - Zoccoli	pag. 57
Art. 87 - Canali e tubazioni per il convogliamento delle acque meteoriche	pag. 57
Art. 88 - Tubi di scarico di materie luride	pag. 58
Art. 89 - Servitù pubbliche particolari	pag. 58
Art. 90 - Numeri civici	pag. 59
Art. 91 - Conservazione di elementi artistici, storici e decorativi	pag. 59
<u>CAPO X</u> - Caratteristiche degli edifici residenziali	pag. 60
Art. 92 - Spessori e muri	pag. 60
Art. 93 - Vespai e solai a piano terra	pag. 60
Art. 94 - Scale	pag. 60
Art. 95 - Ascensori e montacarichi	pag. 61
Art. 96 - Balconi, pensiline, cornicioni e aggetti	pag. 61
Art. 97 - Ringhiere e parapetti	pag. 62
Art. 98 - Sovrastrutture	pag. 63
Art. 99 - Coperture a tetto	pag. 63
Art. 100 - Copertura a terrazzo	pag. 64
Art. 101 - Sala condominiale e locale servizio	pag. 64
Art. 102 - Cucina, banchi da fuoco, acquai	pag. 65
Art. 103 - Elementi di servizio ed accessori	pag. 65
Art. 104 - Protezione termica delle costruzioni	pag. 66
Art. 105 - Protezione acustica delle costruzioni	pag. 66

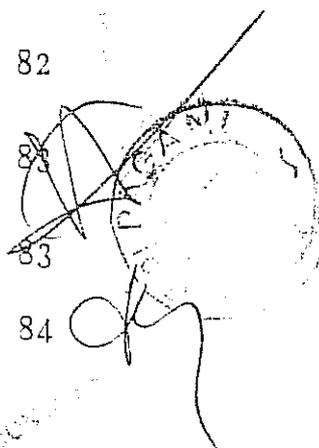


Art.106 - Attrezzature e servizi centralizzati, numerazione interna	pag. 67
<u>CAPO XI</u> - Edilizia rurale	pag. 68
Art.107 - Collocazione	pag. 68
Art.108 - Murature	pag. 68
Art.109 - Ambienti abitabili	pag. 68
Art.110 - Impianti igienici	pag. 68
Art.111 - Fognature	pag. 69
Art.112 - Pozzi neri	pag. 69
Art.113 - Pozzi vasche e cisterne	pag. 70
Art.114 - Scuderie e concimaie	pag. 70
Art.115 - Stalle e ricoveri animali	pag. 71
<u>CAPO XII</u> - Norme igienico edilizie	pag. 73
Art.116 - Deflusso delle acque	pag. 73
Art.117 - Igiene del suolo e del sottosuolo. Opere a contatto col terreno	pag. 73
Art.118 - Ristagni di acque	pag. 73
Art.119 - Materiali vecchi	pag. 74
Art.120 - Locali abitabili e non abitabili	pag. 74
Art.121 - Altezza e superficie e cubatura minima dei vani	pag. 74
Art.122 - Vincoli del piano terreno	pag. 75
Art.123 - Depositi e magazzini	pag. 76
Art.124 - Fognature	pag. 76
Art.125 - Impianto idraulico-Sanitario	pag. 76
Art.126 - Smaltimento rifiuti e conduttore di scarico	pag. 77
Art.127 - Serbatoi idrici	pag. 78
Art.128 - Canalizzazioni idriche	pag. 78
Art.129 - Lavatoi	pag. 78



[Handwritten signature and scribbles over the page numbers 73, 74, and 75.]

Art.130 - Aereggiamento e illuminazione dei locali	pag. 79
Art.131 - Ventilazione artificiale	pag. 80
Art.132 - Prevenzione dalla condensazione del vapore	pag. 80
Art.133 - Canne fumarie per impianti centralizzati di riscaldamento per forni a combustione solida e liquida	pag. 80
Art.134 - Impianto elettrico e condutture gas	pag. 81
<u>CAPO XIII</u> -Costruzioni a speciale destinazione	pag. 82
Art.135 - Edifici e locali di uso collettivo	pag. 82
Art.136 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse	pag. 82
Art.137 - Impianti per lavorazioni pericolose, moleste, insalubri o inquinati	pag. 83
Art.138 - Allevamenti zootecnici a carattere industriale	pag. 83
<u>CAPO XIV</u> - Prevenzione incendi	pag. 84
Art.139 - Locali per lavorazione e depositi di materiali combustibili ed infiammabili	pag. 84
Art.140 - Impianti di strutture lignee	pag. 84
Art.141 - Impianti termici	pag. 84
Art.142 - Preventivo nulla-osta dei vigili del fuoco	pag. 85
Art.143 - Particolari prevenzioni cautelative	pag. 85
Art.144 - Uso di gas in contenitori	pag. 86
Art.145 - Collaudo di competenza dei vigili del fuoco	pag. 86



<u>CAPO XV</u> - Disposizioni transitorie e finali	pag. 87
Art.146 - Disciplina dell'edificazione nelle more dell'approvazione dello strumento urbanistico comunale	pag. 87
Art.147 - Trasformazione dei fabbricati e tolleranza nell'applicazione delle norme generali	pag. 87
Art.148 - Entrata in vigore del presente regolamento	pag. 88
Art.149 - Revoca del precedente regolamento edilizio e delle altre disposizioni emanate in materia	pag. 88
Art.150 - Sanatoria	pag. 88

