

ATTO DI CONFORMAZIONE  
DEL VIGENTE PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE  
( L.R. 19/2002 - art. 73 )

FRANCESCO CALABRERA  
COMUNE DI VIBO VALENTIA  
PROV. DI VIBO VALENTIA



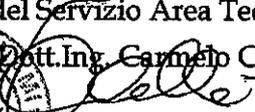
REGOLAMENTO EDILIZIO  
AGGIORNAMENTO AI SENSI DELLA L.R. 19/2002-

approvato con Determina N° 91 del 07-08-2003

il Tecnico  
Dott. Arch. Angelo M. Nostro  
Galleria del Centro Tel. 0966-55074-55080  
89013 - C/DA NUORO - RC



il Responsabile  
del Servizio Area Tecnica  
Dott. Ing. Carmelo Calla'



ANNO 2003

## SOMMARIO

### 1. TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

#### CAPO I – Norme preliminari

**Art. 1 - : Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio**

**Art. 2 - : Richiamo a disposizioni generali di legge.**

#### CAPO II – COMMISSIONE EDILIZIA

**Art. 3 - : Attribuzioni della Commissione Edilizia.**

**Art. 4 - : Composizione della Commissione Edilizia**

**Art. 5 - : Funzionamento della Commissione Edilizia.**

#### CAPO III – ATTO DI CONCESSIONE

**Art. 6 - : Opere soggette a Concessione di costruzione.**

**Art. 6 bis - : Disciplina degli interventi di straordinaria manutenzione.**

**Art. 7 - : Lavori eseguibili senza Concessione.**

**Art. 8 - : Lavori eseguibili d'urgenza.**

**Art. 8-bis : Opere soggette a Concessione con Atto d'obbligo.**

**Art. 9 - : Domande di Concessione.**

**Art. 9-bis: Istruttoria Domande di Concessione e delle Autorizzazioni.**

**Art. 10 - : Documentazione a corredo delle domande. Progetto e allegati.**

**Art. 10 bis - : Documentazione a corredo delle domande per apertura di cave. Progetto e allegati.**

**Art. 11 - : Atto di Concessione.**

**Art. 12 - : Opere soggette a denuncia di Inizio di Attività.**

**Art. 12 bis - : Obbligatorietà delle urbanizzazioni primarie.**

**Art. 13 - : Rilascio e Validità della Concessione.**

**Art. 14 - : Durata, decadenza, proroga della Concessione.**

**Art. 14 - :bis: Contributo per il rilascio della Concessione e destinazione dei proventi.**

**Art. 15 - : Deroghe.**

**Art. 16 - : Responsabilità.**

CAPO IV - AUTORIZZAZIONI

**Art. 17 - : Attività soggette ad Autorizzazione.**

CAPO V - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

**Art. 18 - : Allineamenti stradali e fili fissi.**

**Art. 18 - :bis: Inizio e termine dei lavori -**

**Art. 19 - :Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni.**

**Art. 20 - : Abitabilità ed Agibilità**

**Art. 20 -bis : Varianti al Progetto approvato, oggetto di Concessione o autorizzazione.**

**2. TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA**

CAPO UNICO - Criteri per la determinazione di indici e parametri.

**Art. 21 - : Indici e parametri - Destinazioni di zona.**

**Art. 21 - :bis -Definizioni interventi**

**Art. 22 - : Definizioni degli indici e dei parametri.**

**3. TITOLO III - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE**

CAPO I - Aspetti dei fabbricati ed arredo urbano

**Art. 23 - : Campionatura.**

**Art. 24 - : Aspetto e manutenzione degli edifici.**

**Art. 25 - : Aggetti e sporgenze.**

**Art. 26 - : Arredo Urbano - Numeri civici e Targhe.**

CAPO II - NORME IGIENICHE

**Art. 27 - : Spazi interni agli edifici.**

**Art. 28 - : Uso dei distacchi tra fabbricati.**

**Art. 28 - bis: salubrità del terreno.**

**Art. 29 - : Convogliamento acque luride.**

**Art. 30 - : Scale.**

**Art. 31 - : Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie.**

**Art. 32 - : Piani interrati e seminterrati.**

**Art. 33 - : Piani terreni.**

**Art. 34 - : Piani sottotetto.**

**Art. 35 - : Norme comuni a tutti i vani abitabili: finestre, altezza, superfici.**

**Art. 36 - : Fabbricati in zona rurale.**

**Art. 37 - : Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti.**

**Art. 37 bis<sup>1</sup> : Miglioramenti tecnologici.**

**Art. 38 - : Rifornimento idrico.**

**Art. 39 - : Impianto elettrico.**

**Art. 40 - : Barriere architettoniche.**

**Art. 41 - : Prevenzione incendi.**

**Art. 42 - : Impianti per le lavorazioni insalubri.**

CAPO III - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

**Art. 43 - : Chiusura di aree edificabili fronteggianti spazi pubblici.**

**Art. 44 - : Depositi su aree scoperte.**

CAPO IV - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

**Art. 45- : Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni.**

**Art. 46 - : Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti.**

CAPO V - USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

**Art. 47 - : Occupazione temporanea di spazio o suolo o sottosuolo Pubblico.**

**Art. 48 - : Rinvenimenti e scoperte.**

**Art. 49 - : Uso di scarichi e di acque pubbliche.**

CAPO VI - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

**Art. 50 - : Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori.**

**Art. 51 - : Ponti e scale di servizio.**

**Art. 52 - : Scarico dei materiali - Demolizioni. Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri.**

**Art. 53- : Responsabilità degli esecutori di opere.**

**Art. 54 - : Rimozione delle recinzioni.**

**4. TITOLO IV -PIANIFICAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA**

CAPO unico - Strumenti attuativi

**Art. 55 - : Strumenti Urbanistici di attuazione .**

**Art. 55 bis - : Lottizzazioni di terreno a scopo Edilizio residenziale, artigianale commerciale e industriale .**

**Art. 56 - : Domanda di Lottizzazioni, documenti da allegare**

---

<sup>1</sup> Disposizione introdotta dall'art. 49 delle legge regionale 16 aprile 2002, n. 19.

**Art. 57 - :Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione**

**Art. 58 - :Modalità per lo scomputo del contributo per opere di urbanizzazione --- Divieto di compensazione**

**Art. 59 - :Concessioni nell'ambito delle lottizzazioni.**

**Art. 60 - :Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.**

**Art. 61 - : Validità delle autorizzazione per le lottizzazioni.**

**Art. 62 - : Penalità per inadempienze --- svincoli della cauzione**

**Art. 63 - : Compilazione d'ufficio di progetti di Lottizzazione a scopo edilizio.**

**Art. 64 - :Piani di Recupero edilizio ed urbanistico -Documenti da allegare.**

## **5. TITOLO V - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

### CAPO UNICO esecutività del regolamento

**Art. 65 - : Sanzioni.**

**Art. 66 - : Adeguamento al Regolamento delle costruzioni preesistenti.**

**Art. 67 - : Disposizioni transitorie.**

**Art. 68 - : Misure di salvaguardia**

**Art. 69 entrata in vigore del Regolamento con annesso Programma di fabbricazione**

# TITOLO I

## Disposizioni generali

Natura e scopi del Regolamento Edilizio

### CAPO I - Norme preliminari

#### **Art. 1 - : Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio**

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite o da costruire nel territorio comunale da parte di chiunque, sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente regolamento e nelle cartografie e norme costituenti lo strumento urbanistico vigente.

#### **Il Regolamento Edilizio definisce:**

le singole fasi della procedura di rilascio del provvedimento comunale; determina con puntualità quali richieste dei privati siano soggette a concessione, quali ad autorizzazione e quali possono essere asseverati dal Tecnico progettista o semplicemente comunicate al Comune; disciplina le caratteristiche e l'uso dei fabbricati; disciplina gli obblighi e le responsabilità degli operatori per la progettazione, la realizzazione e il collaudo delle opere; descrive gli obblighi del responsabile del procedimento; descrive la composizione e le competenze della Commissione Edilizia comunale; definisce quali allegati progettuali sono da considerare obbligatori.

Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, il presente Regolamento obbliga, qualora non contrasti con atti normativi primari e cioè con leggi sia statali che regionali, e atti aventi forza di legge.

Le Norme del presente Regolamento prevalgono, solo in materia di edilizia, sui regolamenti di igiene, polizia urbana, polizia mortuaria del Comune vigenti

#### **Art. 2 - : Richiamo a disposizioni generali di legge.**

Disponendo l'art. 871 del Codice Civile che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali", per quanto non specificamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia. In particolare si richiama la legge 28.1.1977, n° 10 ed in generale sulla disciplina delle attività urbanistica ed edilizia si richiamano, oltre alle disposizioni del presente Regolamento, le Leggi generali e Speciali della Repubblica Italiana e della Regione Calabria.

### CAPO II - COMMISSIONE EDILIZIA

#### **Art. 3 - : Attribuzioni della Commissione Edilizia.**

La Commissione Edilizia in quanto Organo Tecnico Consultivo del Comune, dà parere al

**Responsabile del Servizio:**

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- b) sui progetti delle opere soggette a concessione di costruzione di cui all'art. 6;
- c) sugli strumenti urbanistici;
- d) in via preliminare su progetti di massima relative ad opere di particolare importanza;
- e) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori.

In generale la C.E. esprime il proprio parere sull'osservanza delle norme urbanistiche, edilizie, tecniche ed igieniche vigenti e sull'adeguatezza del progetto sotto i profili estetico ed ambientale, previo esame da parte degli Uffici comunali interessati, sui progetti di tutte le opere oggetto di domanda di concessione o autorizzazione edilizia.

La C.E. esprime altresì il proprio parere sui provvedimenti per le opere eseguite senza Concessione e in difformità nonché sull'annullamento delle Concessioni/ autorizzazioni ed in particolare:

- Sui progetti di strumento primario e di variante allo stesso e sui progetti di pianificazione esecutiva;
- Sulla interpretazione, sull'applicazione e sulla eventuale modifica e/o integrazione del presente Regolamento.

La C.E. può far apportare al progetto edilizio quelle modifiche che lo rendano idoneo e più coerente con lo spirito delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e, in particolare, con l'ambiente in cui la costruzione viene a sorgere.

La C.E. può dettare criteri d'indirizzo a cui si dovranno attenere i progettisti.

**Art. 4 - : Composizione della Commissione Edilizia**

La commissione edilizia è così composta:

- a) dal Sindaco, o un suo delegato, che la presiede;
- b) due consiglieri comunali, uno di minoranza ed uno di maggioranza, nominati dal consiglio comunale;
- c) due esperti nel settore dell'urbanistica di cui almeno uno deve essere un tecnico laureato in ingegneria o architettura, nominati dal Consiglio comunale;
- d) dal responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale e dal medico rappresentante A.S.L., componenti di diritto;

I componenti di diritto di cui al punto d), partecipano alle adunanze senza diritto di voto.

I membri nominati dal Consiglio Comunale, durano in carica 2 anni e sono rieleggibili; chi ricopre la carica per due mandati consecutivi non è, allo scadere del secondo mandato, immediatamente rieleggibile, e saranno considerati dimissionari se assenti per 3 riunioni consecutive senza giustificato motivo o che risultino comunque assenti nel corso di un anno ad un numero uguale o superiore a 10 sedute.

Per gli affari di speciale importanza il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, senza diritto di voto, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

I Pareri della C. E. non sono vincolanti per il Responsabile del Servizio; ove peraltro lo stesso non si determini in conformità a tali pareri, dovrà dare comunicazione del suo provvedimento, che deve essere trasmesso alla C.E. alla sua prima successiva seduta, per opportuna conoscenza.

Non può essere eletto a far parte della C.E. chi sia parente o affine fino al quarto grado di altro componente della Commissione.

Spetta ai membri della Commissione Edilizia, che non siano dipendenti o rappresentanti di Enti Pubblici, un congruo gettone di presenza oltre al rimborso delle spese di trasferta eventualmente sostenute per partecipare alle riunioni; Il Consiglio Comunale delibera sull'entità di tale gettone contestualmente alla nomina della C.E. stessa o con provvedimento successivo.

#### Art. 5 - : Funzionamento della Commissione Edilizia.

La Commissione si riunisce almeno una volta al mese, su convocazione scritta del Sindaco e con un preavviso di almeno dieci giorni.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno tre dei commissari di cui ai punti a), b), c) dell'art. 4.

- I pareri saranno resi a maggioranza assoluta di voti.
- Il Presidente può designare tra i commissari i relatori dei singoli progetti.
- I componenti della Commissione Edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non potranno comunque assistere alla votazione. L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.
- Le funzioni di segretario della Commissione Edilizia saranno disimpegnate dal Segretario comunale o da altro impiegato del Comune all'uopo designato dal Sindaco, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal presidente e dai componenti la Commissione Edilizia.
- Il segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate.
- La Commissione deve esprimere il proprio parere sulle pratiche entro trenta giorni dal completamento dell'istruttoria preliminare di cui al successivo art. 9 bis

### CAPO III - ATTO DI CONCESSIONE

#### Art. 6 - : Opere soggette a concessione di costruzione.

Le seguenti opere, permanenti, semipermanenti o in precario, sia pubbliche che private, sono soggette a concessione edilizia, (salvo quanto diversamente disposto per legge per le cosiddette "OPERE MINORI" L.662/1996) e per le opere di pertinenza comunale:

- a) Nuove costruzioni a qualsiasi uso destinate, da realizzare con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di prefabbricazione totale o parziale
- b) costruzione, ampliamento, riduzione, restauro, riattamento, modifica, trasformazione strutturale od estetica, demolizione, ricostruzione totale o parziale, sia all'interno che all'esterno, di fabbricati;
- c) installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli quali capannoni, cisterne, ponti ed impianti tubolari e sospesi o simili, silos, tettoie concimaie, ecc.;
- d) costruzione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di muri di cinta, cancellate, recinzioni;
- ~~e~~ e) scavi, rinterrati e modifiche al suolo pubblico o privato, opere e costruzioni sotterranee, alterazioni degli alberi ornamentali d'alto fusto;
- f) apertura di cave di prestito e prospezioni nel sottosuolo;
- g) opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato);
- h) modifiche, restauri, rifacimenti parziali o totali di intonaci, coloriture, decorazioni sui prospetti esterni degli edifici, sia che essi si affaccino su strade, piazze od aree pubbliche che su aree private;

- i) collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chioschi, distributori di carburante e simili;
- j) collocamento o modifica di tenda e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato;
- k) realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- l) costruzioni e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere.

**Art. 7 - : Lavori eseguibili senza concessione.**

Non è richiesta la concessione per i seguenti lavori, sempre che non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse artistico o storico:

- a) demolizione e costruzione di pavimenti interni;
- b) coloriture e decorazioni interne, o in genere lavori di manutenzione interna, che non comportino variazione alcuna alla disposizione dei locali;
- c) spurgo, sostituzione e restauro di docionate, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche, biologiche già esistenti;
- d) impianti di servizi accessori come illuminazione, energia industriale, telefono, riscaldamento, ventilazione, ascensori, montacarichi ed opere inerenti, salvo l'osservanza delle disposizioni di legge o contenute in regolamenti specifici e solo nel caso che tali impianti non comportino l'esecuzione di opere visibili dall'esterno. In ogni caso deve essere presentata al Comune per tutti gli interventi di competenza la relativa denuncia prima dell'inizio dei lavori definiti nel presente articolo.
- e) Tutte le Opere Minori descritte all'art.2 comma n 60 legge 662 /1996, previa Denuncia di inizio di attività secondo le prescrizioni delle stesse disposizioni di legge e ai sensi dell'art.12 del presente Regolamento.
- f) Non sono soggette a concessione Edilizia né a denuncia dell'attività le opere pubbliche comunali e delle Province. La Deliberazione con la quale il Progetto viene approvato o l'opera autorizzata, ha i medesimi effetti della Concessione edilizia. I relativi Progetti dovranno peraltro essere corredati da una Relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del Progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei Nulla Osta di conformità alle norme di sicurezza sanitarie, ambientali e paesistiche.

**Art. 8 - : Lavori eseguibili d'urgenza.**

Potranno essere eseguite, senza domanda preventiva, le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Responsabile del Servizio e di presentare sollecitamente la domanda di concessione di cui al precedente art. 6.

**Art. 8 -bis : Opere soggette a concessione con atto d'obbligo.**

L'Amministrazione comunale può, ove il caso, ricorrere all'istituto della concessione con atto d'obbligo o concessione convenzionata per le opere di cui al precedente articolo 6. Considerato il particolare tipo di trasformazione urbanistica dovuta alle seguenti opere:

- Installazione e attrezzatura di complessi turistici complementari, quali campeggi, asili per case mobili destinati ad alloggi temporanei e simili;
- Apertura e coltivazione delle cave, estrazione di materiali inerti da fiume, discariche.

Oltre a quanto disposto in materia dalla normativa vigente,(nazionale e regionale), la concessione deve essere sempre integrata da specifico atto d'obbligo unilaterale regolarmente trascritto.

**Art. 9 - : Domande di concessione.**

La domanda di concessione per eseguire lavori di cui al precedente art. 6, redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario o da chi abbia titolo per richiederla, deve essere indirizzata al Sindaco.

Al momento della presentazione, è rilasciata all'interessato una ricevuta di presentazione con indicato oltre agli estremi di protocollo, il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli art.4-5 della legge 07.08.1995 n.241.

Nella domanda devono risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, quello dello strumento urbanistico vigente e le altre leggi vigenti in materia;
- b) l'elezione di domicilio nel Comune da parte del proprietario e il suo numero di codice fiscale;
- c) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del direttore dei lavori con indicazione dell'Albo professionale cui risulta iscritto, del costruttore e dell'assistente e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio della Concessione. Il rilascio della Concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione (art. 3 legge 28.1.1977, n° 10).
- d) Per le aree, gli edifici e le opere soggetti a speciali leggi o vincoli anche di natura paesaggistica o per regolamentazioni provinciali, regionali o statali, devono essere esibiti dai richiedenti i relativi pareri e specifici permessi e/o autorizzazioni.
- e) Per le concessioni convenzionate deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione tipo predisposta dalla regione ai sensi della legislazione vigente previ accordi con il comune; (tale atto deve essere, prima del rilascio della concessione, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente.
- f) Per le concessioni onerosi deve essere allegato alla domanda anche un prospetto dimostrativo del volume totale edificato ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

I firmatari della domanda di Concessione edilizia sono responsabili, a norma di legge per ogni inosservanza delle disposizioni di legge o regolamento e delle prescrizioni e modalità esecutive fissate nell'atto di Concessione edilizia.

**Art. 9 -bis: Istruttoria Domande di concessione e delle autorizzazioni.**

Entro trenta giorni dall'accettazione della domanda gli uffici comunali competenti o il responsabile del Procedimento, nominato nei termini di legge, compiono l'istruttoria preliminare degli atti ed elaborati presentati.

L'esame delle domande di concessione o autorizzazione deve avvenire seguendo il numero progressivo di presentazione.

Qualora la documentazione presentata a un primo esame risultasse incompleta il Responsabile del Servizio entro il termine suddetto comunica al richiedente gli eventuali rilievi e la richiesta di perfezionamento di quelli incompleti per il successivo esame della Commissione edilizia.

In tal caso il richiedente ha tempo 90 giorni, a partire dalla comunicazione, per regolarizzare la pratica; se questo non avviene la pratica stessa si intende annullata.

Come data di consegna della domanda di concessione o autorizzazione si intende quella in cui è avvenuta la citata regolarizzazione della pratica, agli effetti della decorenza dei termini che ha il Comune per pronunciarsi definitivamente.

Il responsabile del Procedimento inoltre:

- fatto salvo quanto previsto dall'art.14 della Legge 7 agosto 1990 n.241 chiede al Responsabile del Servizio la convocazione della conferenza dei servizi interni per esaminare casi di particolare complessità e difficoltà istruttoria.

- **Richiede il parere alla Commissione edilizia;**
- **Redige relazione finale di istruttoria delle pratiche edilizie ed urbanistiche e predispone lo schema del provvedimento conclusivo di accoglimento o di diniego e li propone al Responsabile del Servizio.**

**Art. 10 - : Documentazione a corredo delle domande. Progetto e allegati.**

**Per le opere edilizie, a corredo della domanda è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia, firmati da un tecnico abilitato ai sensi della legislazione vigente:**

- a. stralcio dello strumento urbanistico vigente, nella scala definita;**
- b. planimetria catastale quotata della località, in scala non inferiore ad 1:1.000, indicante la edificazione esistente e la viabilità al contorno;**
- c. planimetria in scala non minore a 1:500 da cui risulti la dimensione del lotto e la situazione dei lotti confinanti per un raggio di almeno 50 mt. con tutte le quote necessarie ad individuare la posizione reciproca dei fabbricati.**
- d. planimetria del lotto in scala non inferiore ad 1:200 da cui risulti la sistemazione prevista con le opere di giardinaggio, le recinzioni, le aree per parcheggio e le eventuali rampe di accesso ai locali interrati, l'indicazione degli edifici e delle proprietà confinanti, le quote planoaltimetriche anteoperam e postoperam, l'orientamento cardinale, gli estremi dell'approvazione comunale della lottizzazione della quale il lotto stesso faccia eventualmente parte; eventuali angoli focali per la documentazione fotografica di riferimento;**
- e. tavola del calcolo dei volumi a scala 1.200 con riferimento dei dati e dei parametri urbanistici di progetto a confronto con quelli di Piano;**
- f. i prospetti, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), ed almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, tutti in scala non inferiore a 1:100. Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.**
- g. Disegni particolari delle opere di recinzione e dei locali accessori eventualmente previsti anche se in terrati;**
- h. Disegni di impianti tecnici secondo la normativa vigente in materia;**
- i. Relazione illustrativa dettagliata con la descrizione sia della destinazione d'uso dei vari locali quanto illustrativa delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle opere di allestimento e rifinitura esterna dei fabbricati, dello schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche, nere e luride, e ove necessario e richiesto, la descrizione del ciclo delle lavorazioni produttive artigianali ed industriali con la descrizione degli impianti previsti per la depurazione delle acque di lavorazione industriale e/o per l'abbattimento di eventuali scorie o esalazioni inquinanti.**
- j. Esplicito riferimento progettuale della normativa in vigore per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici tanto pubblici che privati .**

**L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere altri elaborati (particolari costruttivi e decorativi, fotografie, plastici) che ritenga necessari per l'esame dell'opera progettata.**

**Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una Relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, nonché delle opere di urbanizzazione primaria esistenti o da realizzare a norma dell'art. 31 della L.U.**

**Nelle nuove costruzioni 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 dieci metri cubi di costruzione.**

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm. 21 x 29,7.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro e/o demolizione e ricostruzione di fabbricati, saranno indicate in giallo le opere di demolizione e gli scavi, in rosso le nuove opere. Questo tipo di intervento sarà illustrato con documentazione fotografica e tavole di rilievo grafico dello stato di fatto, nonché elaborati dello stato di progetto e tavole dello stato sovrapposto degli interventi evidenziati in giallo e rosso. I progetti in zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi e reclamistici, dovranno illustrarne l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.

Nel caso di demolizioni o rimozioni di manufatti contenenti Amianto dovrà procedersi nei termini prescritti dalle leggi vigenti in materia.

**Art. 10 bis - : Documentazione a corredo delle domande per apertura di cave. Progetto e allegati.**

Chiunque intenda aprire o coltivare cave nell'ambito del territorio comunale è tenuto a presentare domanda di concessione corredata dai seguenti elaborati in triplice copia:

- a) stralcio dello strumento urbanistico vigente in triplice copia;
- b) planimetria catastale del territorio in cui si intende intervenire e planimetria dei percorsi viari che si intende utilizzare o aprire ex novo per l'accesso alla cava;
- c) piano quotato ante sistemazione in scala non inferiore al 1:500 con indicazione delle alberature esistenti;
- d) almeno due profili trasversali del terreno interessato in scala non inferiore ad 1:500;
- e) piano quotato e profili trasversali post sistemazione, in scala non inferiore ad 1:500, con indicazione delle opere di rimodellamento finale del terreno e degli impianti arborei di ripristino;
- f) programma di conduzione della cava, sia per quanto riguarda la durata della coltivazione, sia per i macchinari da utilizzare, le attrezzature ed i sistemi estrattivi da usare e specificazioni dei tempi di rimodellamento e di ripristino degli impianti arborei di cui al punto "e";
- g) impegno ad utilizzare esclusivamente e a mantenere in ottimo stato di manutenzione i percorsi viari di accesso e di uscita dalla cava approvati da Comune;
- h) impegno ad osservare le norme del presente Regolamento Edilizio e tutte le disposizioni relative alle misure di tutela ambientale vigenti per legge;
- i) Titolo di proprietà o valido titolo attestante il diritto ad edificare.

**Art. 11 - : Atto di Concessione.**

Il Responsabile del Servizio, sentito il parere della Commissione Edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato entro 60 giorni dalla data di consegna e motivando l'eventuale diniego. Per i progetti approvati viste le disposizioni della L. 28.1.1977, n. 10 autorizza l'esecuzione, condizionata o non all'ossequanza di speciali modalità, mediante il rilascio della concessione, alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.

La concessione può essere rilasciata anche ad uno solo dei comproprietari del suolo e/o del manufatto purché comprovi mediante atto notorio di avere la disponibilità del suolo o del manufatto, facendo salvi i diritti degli altri comproprietari o aventi causa.

"La concessione edilizia" è subordinata alla presentazione di un progetto di fognatura nera da raccordare a quella Comunale esistente o in progetto.

Copia dell'atto di concessione sarà resa pubblica secondo le disposizioni vigenti in materia e chiunque potrà prenderne visione presso gli uffici comunali.

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

Nel caso il Responsabile del Servizio non si pronunci sull'istanza di Concessione entro il termine di sessanta giorni, l'interessato ha il diritto di ricorrere contro il silenzio rifiuto nei termini di legge.

**IL richiedente la Concessione o autorizzazione può ricorrere contro la decisione del Responsabile del Servizio, relativa alla richiesta di Concessione o autorizzazione, entro e non oltre 60 gg. dalla data di notifica del provvedimento medesimo, presentando ricorso al TAR, (TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE) nei modi e termini di legge.**

**Art. 12 - : Opere soggette a denuncia di Inizio di Attività.**

**I seguenti interventi, se non in contrasto con gli strumenti urbanistici, approvati o adottati, e con il presente Regolamento edilizio, ferma restando la necessità delle autorizzazioni previste per le aree soggette a tutela ambientale e/o vincolo idrogeologico nonché degli altri N.O. previsti per l'area interessata, sono subordinati alla Denuncia di inizio dell'attività ai sensi dell'art.2 comma 60 legge n.662/1997:**

- a) interventi di manutenzione straordinaria e di restauro di cui alle lettere b) e c) art. 31 legge 05.08.1978, n.457;
- b) opere di demolizione in genere nonché demolizioni totali o parziali di edifici, reinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere o riporti e scavi eseguiti a scopo di sistemazione ambientale;
- c) occupazione di suolo mediante deposito di materiale ed esposizione di merce a cielo libero;
- d) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- e) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- f) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- g) opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche alla sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- h) impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici; possono essere ricomprese in questa fattispecie anche i contenitori di gas sia a vista che interrati;
- i) varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino sostanzialmente i prospetti e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella Concessione edilizia;
- l) Parcheggi nel sottosuolo dei fabbricati ;
- m) mutamento di destinazione d'uso senza opere, purché compatibile con la destinazione di Zona.

**La denuncia di inizio di attività deve essere prodotta venti giorni prima dell'effettivo inizio delle opere. Contestualmente alla denuncia di inizio dell'attività l'interessato dovrà produrre una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché gli elaborati progettuali previsti dal presente regolamento per le opere soggette ad Autorizzazione /Concessione, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli Strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie.**

**Nella Denuncia di inizio attività dovranno essere indicati i nominativi del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice delle Opere. Il progettista abilitato/direttore lavori alla fine dei lavori deve trasmettere un Certificato di Collaudo finale che attesti la conformità delle opere al progetto presentato. Nei casi previsti dovrà altresì essere avanzata richiesta di abitabilità-agibilità con le modalità di cui al presente Regolamento.**

**Art. 12 - bis: Obbligatorietà delle urbanizzazioni primarie.**

Non potrà essere rilasciata la concessione, ai sensi dell'art. 31 della L.U., in aree non dotate di urbanizzazioni primarie e per le quali non saranno fornite dal proprietario congrue garanzie ai sensi della legge 28.1.1977, n° 10.

**Art. 13 - : Rilascio e Validità della Concessione.**

La concessione è sempre concessa con riserva dei diritti di terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano la materia. La concessione è rilasciata dal Responsabile del Servizio al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla.

La concessione è personale ed è valida esclusivamente per il proprietario dell'immobile al quale è stata intestata. Essa è trasferibile ai successori o aventi causa e l'Ufficio Tecnico procederà alla Voltura della medesima Concessione, dietro istanza dell'interessato, il quale avrà obbligo di dimostrare i propri diritti, nonché l'accollo del pagamento dell'eventuale rata di saldo degli oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione e comunque di quanto ancora dovuto al Comune dal precedente intestatario.

In caso di voltura le precedenti polizze fidejussorie a garanzia delle rate di pagamento dovute dal primo Concessionario, debbono intendersi inefficaci, subentrando l'obbligo da parte del nuovo intestatario di garantire in proprio i pagamenti rateizzati e non ancora pagati. In conseguenza della voltura predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.

**Art. 14 - : Durata, decadenza, proroga della concessione.**

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. Per quanto non specificato si richiama il disposto dell'art. 4 della legge 28.1.1977, n° 10.

**Art. 14 - bis: Contributo per il rilascio della Concessione e destinazione dei proventi.**

La Concessione comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, da stabilirsi con deliberazione comunale in applicazione delle disposizioni legislative vigenti, , salvo le esenzioni o riduzioni previste per legge.

La quota di contributo commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione deve essere corrisposta al Comune secondo quanto stabilito dalla vigente legislazione nazionale e regionale.

A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il Concessionario può richiedere di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione.

Qualora il Comune accetti la richiesta, determina il costo di tali opere, che può essere dedotto dal contributo di cui al comma precedente, se per lo stesso importo il richiedente consegna al Comune una corrispondente polizza fidejussoria bancaria insieme con l'Atto con il quale si obbliga ad eseguire le opere di cui sopra.

Tale fidejussione può essere decurtata in corrispondenza delle fasi esecutive e a collaudo avvenuto delle opere stesse.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio della Concessione ed è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e comunque non oltre sessanta giorni dalla ultimazione delle opere.

A garanzia di tale versamento, prima dell'inizio dei lavori il concessionario deposita una fidejussione bancaria concordata con il comune pari all'importo, o quota parte di esso, maggiorato della penalità massima prevista dalle leggi vigenti.

Tale fidejussione può essere decurtata nel caso di parziale pagamento del contributo di cui sopra.

**Art. 15 - : Deroghe.**

Nei casi e nei modi previsti dall'art. 3 della legge 21.12.1955, n° 1357, il Responsabile del Servizio, previa delibera del Consiglio Comunale, può concedere la concessione in deroga a norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico limitatamente ai casi di edifici e di impianti pubblici o di interesse pubblico.

La concessione in deroga può essere rilasciata nella stessa forma del comma precedente anche per le opere a finalità culturale, di spettacolo e sport, nonché le altre opere di interesse generale realizzate dagli enti o

associazioni istituzionalmente competenti che non perseguono fine di lucro, sempre che sussista il requisito di pubblico interesse.

La destinazione di cui sopra deve essere garantita attraverso una convenzione tra il legale rappresentante dell'Ente richiedente ed il Comune di DINAMI nella quale sia specificato che la parte di edificio realizzata in deroga viene ceduta al Comune di Dinami all'atto di cessazione della funzione per la quale è stata concessa la deroga stessa.

#### **Art. 16 - : Responsabilità.**

Il committente titolare della Concessione, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'Impresa costruttrice, sono responsabili, nei limiti delle proprie competenze, di ogni inosservanza, così delle modalità delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive prescritte dalla Concessione.

La Legge determina i casi in cui il Responsabile del Servizio, con Ordinanza, ingiunge la demolizione e la rimessa in pristino delle opere, o ove previsto la sanzione amministrativa pecuniaria secondo la legislazione vigente in materia. Per opere eseguite senza l'atto di concessione, si applicano i disposti degli artt. 15,16,17 della Legge 28.01.1977, n° 10. nonché la legge n.47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni per quanto applicabili.

I progettisti e i direttori dei Lavori devono essere - nell'ambito delle rispettive competenze - iscritti ai rispettivi ordini, collegi o albi professionali e comunque possedere i requisiti previsti dalla legislazione vigente.

### CAPO IV - AUTORIZZAZIONI

#### **Art. 17 - : Attività soggette ad Autorizzazione.**

Sono soggette ad autorizzazione Urbanistica, secondo le Leggi e disposizioni vigenti:

1 - a) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio previo Nulla Osta delle competenti autorità, secondo articolo 28 della Legge Urbanistica. Le lottizzazioni possono essere attuate anche per stralci funzionali, convenzionabili separatamente, onde evitare la paralisi della edificazione nel caso di mancato accordo fra i proprietari dei lotti compresi entro il perimetro di Piano. In detta ipotesi dovrà essere predisposto uno studio che riguardi l'intero perimetro del Piano da lottizzare e verifichi, all'intermo dello stralcio proposto, la dotazione degli standars previsti dallo strumento urbanistico. I Piani stralci dovranno essere in linea con il Piano di lottizzazione approvato, ma potranno anche essere proposte varianti a tale strumento, purché si coordinino con i programmi stralcio precedentemente assentiti.

b) Piani di recupero e particolareggiati di emanazione privata;

Sono soggette ad autorizzazione Edilizia, secondo le Leggi e disposizioni vigenti:

2 - i cambiamenti di destinazione d'uso, nei limiti consentiti dallo strumento urbanistico vigente, fatto salvo quanto disposto dall'art.2 comma 60 della legge 662/1996 salvo quanto diversamente disposto dalle disposizione di legge regionale.

3 - i depositi su aree scoperte.

4 - le occupazioni di suolo pubblico ai sensi del vigente Regolamento Comunale per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.

Chiunque intenda richiedere le autorizzazioni sopra specificate, deve presentarle al Responsabile del Servizio domanda in carta da bollo secondo quanto specificato agli artt 9-9.bis e 10 del presente regolamento. Altresì nella domanda deve risultare esplicitamente l'impegno di osservare le norme del presente regolamento e del

vigente strumento urbanistico, le leggi e le disposizioni vigenti emanate dalle autorità competenti per il territorio nazionale e regionale.

Nell'atto di autorizzazione sono stabilite dal Responsabile del Servizio le condizioni e le norme alle quali si intende la medesima autorizzazione subordinata, la relativa durata e l'ammontare, qualora dovuto, della tassa o canone da corrispondere al comune.

Il Responsabile del Servizio, sentiti il Tecnico Comunale e l'Ufficiale Sanitario, ha sempre la facoltà di imporre con l'autorizzazione stessa particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e della incolumità pubblica.

Le autorizzazioni si intendono in tutti i casi accordate:

- a. senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- b. con l'obbligo del titolare di riparare o risarcire tutti i danni derivanti dalle opere;
- c. con la facoltà del Comune di imporre, in caso di inadempienza ed in caso di sopravvenute necessità, nuove condizioni e prescrizioni.

Per le autorizzazioni l'interessato, può entro il termine stabilito, presentare domanda diretta ad ottenere il rinnovo, che può essere accordato dal Responsabile del Servizio, anche senza la presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, semprechè nel frattempo non siano intervenute modificazioni nella normativa vigente al riguardo. L'entrata in vigore di nuove norme legislative e regolamentari disciplinanti la materia oggetto dell'autorizzazione, comporta la decadenza delle autorizzazioni, relative ai lavori ed opere che non siano ancora iniziati e che risultino in contrasto con le stesse.

In tal caso, l'interessato può richiedere il rilascio di una nuova autorizzazione in conformità alle nuove disposizioni. Il rinnovo delle autorizzazioni di cui ai precedenti commi può essere negato per sopravvenute ragioni di pubblico interesse.

Le autorizzazioni possono, in genere essere revocate :

- a. quando sono state ottenute con dolo od errore provocato dall'interessato mediante travisamento di fatti o presentazione di elaborati alterati;
- b. se il titolare contravviene in modo grave a disposizioni generali e particolari di leggi e regolamenti ed alle condizioni e prescrizioni stabilite nella stessa autorizzazione.

Nei casi di decadenza e di revoca il titolare dell'autorizzazione non ha diritto ad alcun compenso o risarcimento da parte del comune a qualsiasi titolo.

#### CAPO V - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

##### **Art. 18 - : Allineamenti stradali e fili fissi.**

Gli allineamenti e le sezioni stradali, definiti dalla cartografia dello strumento urbanistico si intendono fissi.

Nei casi in cui la viabilità svolge un ruolo portante per la circolazione del centro urbano (zona B1 e B2) il Consiglio Comunale con propria deliberazione definisce i nuovi fili fissi delle recinzioni e/o degli edifici prospettanti.

In tali casi il computo dell'indice di edificabilità fondiaria va fatto sull'area originaria comprendente la fascia di arretramento.

Il titolare della Concessione (o della autorizzazione) prima di dare inizio ai lavori, quando si tratti di ampliamenti e/o nuove costruzioni anche di recinzioni, qualora non sufficientemente indicati nel progetto,

può richiedere al Responsabile del Servizio l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti quote verticali), che una volta assegnati devono essere osservati scrupolosamente. IL Tecnico Comunale, effettua sopralluogo entro dieci giorni dalla domanda e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati. L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale, mezzi di trasporto, mezzi d'opera e strumentazioni necessarie per tali operazioni.

#### **Art. 18 - bis: Inizio e termine dei lavori -**

Prima dell'inizio dei lavori deve essere presentata, nel rispetto della legislazione vigente Nazionale e Regionale, la prescritta denuncia delle opere in cemento armato e/o ferro e muratura ordinaria, all'Ufficio del Genio Civile.

Prima di dare inizio ai Lavori dovranno essere comunicati al Responsabile del Servizio, a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, i nominativi ed il recapito del Direttore dei lavori e dell'assuntore dei Lavori che controfirmeranno tale comunicazione per accettazione dell'incarico.

Il periodo di un anno entro il quale deve darsi inizio ai lavori di costruzione, a pena di decadenza della relativa concessione /autorizzazione, decorre dalla data di Protocollo della Concessione edilizia.

La data di ultimazione dei lavori, che dovrà essere comunicata dal titolare della Concessione /autorizzazione all'Amministrazione Comunale preferibilmente a mezzo di raccomandata A.R. sarà quella del timbro postale, o quella risultante dalla ricevuta del protocollo comunale.

#### **Art. 19 - Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni.**

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente Regolamento Edilizio, o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

A tal uopo l'atto di concessione e i disegni allegati, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata. Nel caso di lavori iniziati senza concessione o proseguiti dopo l'ordinanza di sospensione si applicano le disposizioni di cui agli artt. 15,16, 17 della Legge 28,1,1977, n° 10.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro 48 ore successive, al Responsabile del Servizio, il quale disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene ed il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni, a richiesta, hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

#### **Art. 20 - : Abitabilità ed Agibilità**

Prima di usare i fabbricati ed in genere gli organismi e le unità edilizie, il titolare della Concessione /autorizzazione o il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, chiedendo la visita del tecnico del Comune e dell'Ufficiale sanitario per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità. In caso di inadempienza si applicano le disposizioni di cui all'art. 221 del R.D. 27.7.1934 n° 1265".

Alla domanda dovranno essere allegati:

- a) il certificato di Collaudo statico nei termini della legislazione vigente;
- b) un certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei Lavori che attesti la conformità dell'edificio rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- c) l'eventuale nulla osta degli Enti e degli Organi competenti, interpellati dal Responsabile del

**Servizio in sede di rilascio della Concessione;**

- d) Certificato di conformità alla normativa vigente degli impianti installati;**
- e) Relazione asseverata per il rispetto delle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;**
- f) Il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando provinciale dei Vigili del Fuoco nei casi previsti, o dichiarazione attestante la potenzialità della caldaia qualora la stessa sia inferiore alle 30.000. Kcal/ora;**
- g) Versamenti per tasse di concessione comunale e per diritti di segreteria e stampato;**
- h) Dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto;**
- i) Autorizzazione allo scarico dei reflui;**

**Il Responsabile del Servizio fisserà il giorno e l'ora della visita entro il mese successivo alla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al proprietario che ha diritto di intervenire o di farsi rappresentare. Gli accertamenti sono svolti dal tecnico comunale e dall'ufficiale sanitario secondo le rispettive competenze.**

**Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente Regolamento, nelle leggi sanitarie e nell'atto di concessione, nonché accertate le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnici ai sensi delle legge 46/90 nonché l'avvenuto collaudo statico delle strutture portanti, il relativo certificato di conformità alle leggi per le costruzioni in zona sismica, ed inoltre l'osservanza delle leggi per la eliminazione delle barriere architettoniche e l'avvenuta denuncia di accatastamento dell'opera e ove necessario e richiesto le relative autorizzazioni di altri Enti competenti per territorio, il Responsabile del Servizio rilascerà la dichiarazione di abitabilità o di agibilità .**

**Il rilascio del Certificato di abitabilità/agibilità non esime dal possesso dei titoli previsti da altre leggi e/o regolamenti per l'esercizio delle attività, anche se dette attività non risultano annoverate nell'elenco delle industrie insalubri.**

**Per le lottizzazioni, il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione allegata alla Autorizzazione a lottizzare.**

**Art. 20 -bis : Varianti al Progetto approvato, oggetto di Concessione o autorizzazione.**

**Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare i relativi progetti che sono soggetti alle procedure analoghe a quelle seguite per il progetto principale, fatto salvo quando diversamente prescritto per le varianti in corso d'opera e non considerare sostanziali dall'art. 2 comma 60 della legge 662/1996**

## TITOLO II

### Disciplina urbanistica

CAPO UNICO - Criteri per la determinazione di indici e parametri.

**Art. 21 - : Indici e parametri - Destinazioni di zona.**

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni di zona è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'art. 22 e dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente.

**Art. 21 - :bis -Definizioni interventi**

a. Costruzione –

- qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;
- qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli .

a. Costruzioni accessorie

- Nelle zone residenziali tutti i locali, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc, devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale. Sono locali per lo più ad un solo piano, adibiti al servizio dell'edificio principale. La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare (salvo contraria specifica), l'indice di fabbricabilità fondiario attribuito al lotto.

a. Fronte –

- la proiezione ortogonale, sul piano verticale, relativa alle porzioni di facciata più esterne, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale.

a. Ricostruzione –

- Qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di una parte di essa demolita.

a. Ampliamento –

- L'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.

a. Sopraelevazione –

- L'estensione in senso verticale di tutta , o di parte, della costruzione esistente

a. Ristrutturazione edilizia–

- Il complesso degli interventi 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, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti

a. Ristrutturazione urbanistica –

- Qualsiasi intervento volto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale

a. Restauro e risanamento conservativo --

- Quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti e necessari per le esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo.

a. Manutenzione ordinaria --

- Qualsiasi intervento che riguardi opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti e la costruzione esistente.

In particolare rientrano negli interventi di manutenzione ordinaria:

- Sostituzione degli elementi del manto;
- Rifacimento del manto,( se con uguale materiale)
- Consolidamento muri portanti, strutture, fondazioni nelle caratteristiche precedenti;
- Consolidamento dei tramezzi interni;
- Sostituzione di apparecchi o di apparecchi di servizi igienici;
- Risanamento o sostituzione di elementi di isolamento e impermeabilizzazione;
- Inserimento di elementi di isolamento e impermeabilizzazione;
- Sostituzione di parti di impianti;
- Rifacimento rivestimenti esterni ed interni con le stesse caratteristiche;
- Rifacimento rivestimenti interni con caratteristiche diverse;
- Costruzione di rivestimenti interni;
- Rifacimento di pavimenti esterni con le stesse caratteristiche;
- Costruzione o rifacimento pavimenti interni;
- Sostituzione infissi esterni con le stesse caratteristiche;
- Sostituzione infissi interni;

k. Manutenzione straordinaria

- Insieme delle opere e delle modifiche strutturali delle costruzioni 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; nonché le opere per realizzare impianti di ascensore da ubicare all'esterno degli edifici, (cortili, patii, ecc.), qualora non sia possibile la loro realizzazione all'interno degli stessi edifici.

In particolare rientrano negli interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- Rifacimento strutture del tetto, senza modifiche del piano di imposta;
- Rifacimento manto del tetto con materiale nuovo;
- Demolizione e ricostruzione solai senza modifica al piano di imposta;
- Consolidamento muri portanti, strutture fondazioni, con modifiche nei materiali o nei solai statici;
- Rimozione e ricostruzione muri senza modifiche nei materiali o sistemi statici escluso l'impiego di strutture in calcestruzzo armato, (L.1086/71);
- Demolizione e ricostruzione tramezzi;
- Creazione (o chiusura) di aperture con o senza modifiche distribuzione interna;
- Inserimento di elementi di isolamento o impermeabilizzazione (se esterni o sottomanto);
- Inserimento di nuovi servizi igienici senza modifiche degli impegni planivolumetrici;
- Rifacimento rivestimento esterno con caratteristiche diverse;
- Rifacimento di pavimenti esterni con caratteristiche diverse;
- Costruzione di pavimenti esterni;
- Sostituzione di infissi esterni con caratteristiche diverse;
- Modifiche e sistemazioni esterne, (recinzioni) etc.

**a. Disposizione planivolumetrica degli edifici**

- Rappresenta di norma uno degli elementi costitutivi degli strumenti urbanistici esecutivi del P.di F. e non deve necessariamente intendersi come rigida configurazione spaziale delle costruzioni. Essa soprattutto nel caso di strumenti esecutivi estesi a vaste porzioni di territorio, che si presume siano costruite in archi temporali di una certa entità, è opportuno che venga formulata in maniera flessibile tale da non fornire precise forme di volumetrie edilizie. In tal caso, ai fini degli elaborati necessari per lo strumento urbanistico esecutivo e allo scopo di consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione architettonica, può risultare opportuno e sufficiente, definire graficamente una "impostazione planovolumetrica di base". Quest'ultima, nell'ambito della cubatura consentita dallo strumento urbanistico, rappresenta l'involucro massimo entro il quale dovranno successivamente risultare contenuti i volumi edilizi che saranno definiti in sede di richiesta di concessione.

**a. Interventi Urgenti**

- Gli interventi che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per la incolumità delle persone, possono essere eseguiti senza preventiva autorizzazione e concessione edilizia, ma sotto la responsabilità personale del proprietario o del conduttore anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' fatto obbligo al proprietario di dare immediata segnalazione dei lavori al Responsabile del Servizio e di presentare entro quindici giorni dall'inizio di questi ultimi la richiesta di Concessione e/o autorizzazione in conformità della tipologia dell'intervento.

Art. 22 - : Definizioni degli indici e dei parametri.

1 - **Indice di fabbricabilità territoriale:** è il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona, destinata nello strumento urbanistico ad utilizzazione edificatoria (residenziale, direzionale, turistica, etc.) e la superficie complessiva della zona stessa, impegnata dall'intervento, ivi comprese le superfici per la viabilità e la sosta pubblica, per il verde pubblico e per i servizi sociali. In particolare non costituiscono volume da conteggiare in quello consentito dall'indice di fabbricabilità fondiario o territoriale:

- a. i passi carrai coperti purché la loro larghezza non superi i metri 3,50;
- a. i porticati ad uso pedonale pubblico perpetuo;
- b. i loggiati aperti su tre lati purché la loro profondità non superi i metri 3,50;
- c. i corpi scala esterni all'edificio purché aperti su almeno due lati del volume definito. In ogni caso i corpi scala esterni devono rispettare le norme sui distacchi minimi dai confini stradali e di proprietà, previsti dalla normativa specifica di zona del P. di F..

2 - **Attrezzature e servizi :** sono il verde pubblico attrezzato, i servizi sociali, la sosta pubblica e tutte le superfici di uso pubblico necessarie, esclusa la viabilità pubblica prevista dall'intervento urbanistico.

3 - **Destinazione d'uso:** per ogni zona sono definite nello strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche corredate di relative norme tecniche di attuazione.

#### Disciplina del mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili<sup>2</sup>

Le destinazioni d'uso sono suddivise nei seguenti raggruppamenti:

- a) residenziale, turistico - ricettiva e direzionale, sanitaria che possono essere insediate nelle zone di tipo A), B) e C) di cui al *Decreto Interministeriale n. 1444, del 2 aprile 1968*;
- b) produttiva (commerciale, artigianale, industriale nei limiti dimensionali stabiliti dalla normativa vigente in materia di piccole e medie imprese e di trasformazione) che possono essere insediate nelle zone omogenee di tipo D) di cui al *Decreto Interministeriale n. 1444, del 2 aprile 1968*;
- c) industriale (nei limiti dimensionali stabiliti dalla legislazione vigente in materia di imprese maggiori) che possono essere insediate nelle zone omogenee di tipo D) di cui al *Decreto Interministeriale n. 1444, del 2 aprile 1968*;
- d) servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale che possono essere insediate nelle zone omogenee di tipo F) di cui al *Decreto Interministeriale n. 1444, del 2 aprile 1968*;
- e) agricola che possono essere insediate nelle zone omogenee di tipo E) di cui al *Decreto Interministeriale n. 1444, del 2 aprile 1968*, secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali. Gli esercizi commerciali di vicinato e piccole imprese artigiane non inquinanti, sono ammessi in tutte le zone omogenee ad eccezione di quelle E), di cui al *Decreto Interministeriale n. 1444, del 2 aprile 1968*, a destinazione agricola.

Costituiscono modifica di destinazione d'uso il passaggio tra i diversi raggruppamenti sopra elencati, nonché tra le zone omogenee del *Decreto Interministeriale n. 1444, del 2 aprile 1968*, secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico comunale.

Si ha mutamento di destinazione d'uso quando l'immobile, o parte di esso, viene ad essere utilizzato, in modo non puramente occasionale e momentaneo, per lo svolgimento di attività appartenente ad una delle categorie di destinazione di cui al comma 4 diversa da quella in atto.

La destinazione d'uso "in atto" dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella fissata dalla licenza, permesso di

<sup>2</sup> Disposizione introdotta dall'art. 57 della legge regionale 16 aprile 2002, n. 19.

costruire o autorizzazione per essi rilasciata, ovvero, in assenza o nell'indeterminatezza di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento o da altri atti probanti.

Per i mutamenti della destinazione d'uso che implicino variazioni degli *standards* urbanistici, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla verifica del reperimento degli *standards*.

Il mutamento di destinazione d'uso, anche se attuato senza la realizzazione di opere edilizie, comporta l'obbligo di corrispondere al comune il contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del DPR 380/2001, per la quota parte commisurata agli oneri di urbanizzazione ed in misura rapportata alla differenza tra quanto dovuto per la nuova destinazione rispetto a quella già in atto, allorché la nuova destinazione sia idonea a determinare un aumento quantitativo e/o qualitativo del carico urbanistico della zona, inteso come rapporto tra insediamenti e servizi. Per tutti gli immobili costruiti prima dell'entrata in vigore della legge 6.8.1967 n. 765 il mutamento di destinazione d'uso, pur non dovendo corrispondere al Comune alcun contributo di costruzione, è soggetto a denuncia d'inizio attività (D.I.A.) nonché all'obbligo di denuncia di variazione catastale.

E' soggetto a *Denuncia di Inizio Attività* (D.I.A.) il diverso uso all'interno dello stesso raggruppamento tra quelli sopra elencati e comunque il mutamento da cui non derivi la necessità di dotazioni aggiuntive di *standards*, servizi e spazi pubblici o privati.

Gli immobili con le relative aree di pertinenza, realizzati o in corso di realizzazione, anche con concessione edilizie rilasciate attraverso conferenze di servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 e seguenti della legge 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni, sono da ritenersi inquadrati, secondo la loro destinazione d'uso, nella disciplina dei raggruppamenti di cui al precedente punto quattro.

4 - **Indice di fabbricabilità fondiaria:** è il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona e la superficie fondiaria (dei soli lotti edificabili), al netto delle altre superfici da destinare alla viabilità pubblica dell'insediamento, e alle attrezzature e servizi di cui al numero 2 precedente.

5 - **Superficie minima del lotto:** è la superficie minima indispensabile per consentire la edificabilità nel lotto nella misura prevista dall'indice di fabbricabilità fondiaria di zona.

6 - **Indice di copertura:** è il rapporto tra la superficie di sedime del fabbricato e la superficie del lotto edificabile. Per superficie di sedime del fabbricato si intende la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei solai soggetti costituiti da balconi e da pensiline, fino ad un massimo di mt. 1,20 di sporgenza.

7 - **Altezza dei fabbricati:** L'altezza dei fabbricati è definita dalle norme di zona individuate dal Programma di Fabbricazione. L'altezza massima delle costruzioni non può in ogni caso superare la misura di metri 18; l'altezza minima, in ogni caso, non potrà essere inferiore a mt. 3,70.

8 - **Computo delle altezze e dei volumi:** Le altezze e i volumi edificabili sono definiti secondo quanto specificato nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate al P.d.F. E' consentito detrarre dal computo dei volumi quando esistono :

- a. i volumi tecnici
- b. il piano terreno di ogni edificio per una altezza pari a mt. 2,50 se la costruzione sorge su pilotis lasciando il piano terreno aperto e adibito a parcheggio o spazio pedonale di uso pubblico per non meno del 75% dell'area e per un'altezza eguale, e comunque mai inferiore a mt. 2,50.
- c. Per tutti gli edifici su pilotis è consentito maggiorare le prescritte altezze di zona del valore mt. 2,50 senza che per questo conseguano distanze maggiori fra gli edifici.
- d. Per gli edifici in angolo fra strade di diversa larghezza, l'altezza massima competente alla strada di maggior larghezza può concedersi anche per il prospetto sulla strada di larghezza minore, per una estensione non superiore a mt. 12. Quando però la strada secondaria abbia una larghezza inferiore a mt. 8,00 sarà necessario un arretramento dal fronte pari alla misura necessaria per consentire l'apertura di finestre in base alla normativa di zona per i distacchi. In ogni caso i prospetti devono essere risolti architettonicamente. A tal riguardo sono fatte salve e dovranno osservarsi nella

edificazione dei nuovi fabbricati in c.a o in muratura ordinari o con strutture in acciaio, le prescrizioni delle vigenti norme tecniche per le costruzioni in zona sismica di primo grado.

9 - **Numero dei piani:** Si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile ai sensi del seguente art. 33.

10 - **Distacco fra gli edifici:** E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza. E' stabilito per ogni zona in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto. Le norme relative ai distacchi fra gli edifici non si applicano alle pareti di un medesimo edificio prospicienti su spazi interni o su spazi configuranti cortili chiusi.

11 - **Distacco dai confini:** E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

12 - **Lunghezza massima dei prospetti:** E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

13 - **Cortili chiusi:** Si intendono le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore al ¼ del perimetro. Sono classificati nei seguenti tipi:

- b. **Ampio cortile.** Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore alla misura minima di ml 10,00
- c. **Patio.** Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a mt. 8,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a mt. 4,00.
- d. **Cortile.** Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è uguale a mt. 6,00 e la superficie del pavimento uguale a 1/6 di quella delle pareti che la circondano.
- e. **Chiostrina.** Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima, ottenuta con una normale minima davanti ad ogni parete non inferiore a mt. 2,00; in essa, possono affacciarsi soltanto bagni, servizi e disimpegni.
- f. **Cavedio** Si intende uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima fissata per la chiostrina e comunque superiore a 0.65 mq e sul quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere areazione naturale.

14- **Indice di piantumazione:** Indica il numero di piante d'alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, o per ogni lotto edificabile.

15 - **Larghezza stradale:** Per larghezza stradale si intende la somma delle larghezze della sede veicolare di transito e di sosta, di quella dei marciapiedi, nonché di quella delle eventuali aiuole spartitraffico.

16.- **Passi Carrai** :Per passi carrai si fa esplicito riferimento all'art.22 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n.85 (nuovo Codice della strada e all'art.46 del D.P.R. 16.12.1992 n.495 (regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada)

17.- **Alberature** :Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità od al servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente arborato. Qualora si proceda alla messa a dimora di piante d'alto fusto a carattere ornamentale, la scelta dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dei terreni e delle condizioni climatiche locali.

18.- **Coperture** : Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

19.- **Portici** : I Portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario, ed in particolare i pavimenti devono

essere realizzati con materiali prescritti dal comune. Restano a carico del proprietario le opere di manutenzione degli stessi portici—I portici di uso pubblico non vengono computati nel calcolo della volumetria e della superficie coperta dell'edificio e non sono quindi soggetti al pagamento di oneri.

20.<sup>3</sup> Al fine di migliorare la qualità tecnologica e di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico degli edifici, nuovi o esistenti, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e dei rapporti di copertura:

- a) i *tamponamenti perimetrali* per la sola parte eccedente i trenta centimetri, per le nuove costruzioni, e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque;
- b) il *maggiore spessore dei solai*, orizzontali od inclinati, per la sola parte eccedente i venti centimetri se contribuisce al miglioramento statico degli edifici, e/o al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica;
- c) le disposizioni del presente punto 20. valgono anche ai fini del calcolo delle altezze massime, delle distanze dai confini, fra edifici e dalle strade, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale (normativa antisismica, DD.MM. 1.4.68 e 2.4.68 e successive modifiche ed integrazioni, codice civile).

Gli interventi di cui al presente punto comportano la corresponsione degli oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo del costo di costruzione ai sensi di legge, calcolati sulla volumetria resa utilizzabile secondo le tariffe vigenti di ciascun comune per le opere d'urbanizzazione.

---

<sup>3</sup> Disposizione introdotta dall'art. 49 della legge regionale 16 aprile 2002, n. 19.

## TITOLO III

# DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

### CAPO I - Aspetti dei fabbricati ed arredo urbano

#### **Art. 23 - : Campionatura.**

**E' facoltà della Amministrazione richiedere - in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o paesistico - i campioni delle tinte e di rivestimenti.**

**In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nell'atto di Concessione.**

#### **Art. 24 - : Aspetto e manutenzione degli edifici.**

**Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali arce a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.**

**Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, etc.) devono essere realizzate con materiali e cura dei dettagli, tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.**

**Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.**

**Le tubazioni telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.**

**Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente.**

**Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.**

**Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il Responsabile del Servizio, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a tre mesi, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti.**

**Nell'esecuzione di opere edilizie in generale si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone ed a cose, ed attenuare, per quanto possibile le molestie che i terzi possono risentire dall'esecuzione delle opere stesse. L'esecutore delle opere deve adottare tutte le opere provvisorie necessarie alla regolare esecuzione delle opere in termini di sicurezza e salvaguardia della incolumità pubblica.**

#### **Art. 25 - : Aggetti e sporgenze.**

**Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico, sono vietati:**

- a) **aggetti e sporgenze superiori a cm. 5 fino all'altezza di mt. 2,20 dal piano del marciapiede, e aggetti**

superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi.

- b) porte, persiane che si aprano all'esterno ad una altezza inferiore a mt. 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a mt. 2,50 se la strada ne è priva.

I balconi in oggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a mt. 8,00, sono fatti salvo le sporgenze preesistenti in zona "A" con l'obbligo di invariabilità dimensionale ad eccezione di motivi di pubblica utilità.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a mt. 3,00 dal piano di marciapiede, e a mt. 3,50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

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

I balconi non debbono sporgere su suolo pubblico dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco e comunque non più di mt. 1,20.

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

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno mt. 5,00 e la misura frontale di essi non deve superare 1/3 della lunghezza della facciata.

**Art. 26 - : Arredo Urbano - Numeri civici e Targhe.**

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari etc., è subordinata in tutto il territorio ad autorizzazione da parte del Responsabile del Servizio.

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo.

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini.

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

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione e la ricollocazione in situ, con le modifiche resesi necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino il Responsabile del Servizio potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte della parete all'uopo destinata.

Negli uffici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il Responsabile del Servizio ha la facoltà di prescrivere una unica antenna centralizzata.

La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti.

Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini il Responsabile del Servizio può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà

opportune caso per caso, l'apposizione su porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a mt. 2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al disotto di mt. 2,20 dal suolo.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati: i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune, e nei casi di competenza della Soprintendenza ai Monumenti.

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

## CAPO II - NORME IGIENICHE

### **Art. 27 - : Spazi interni agli edifici.**

Negli spazi interni definiti dall'art. 22 al n. 14 come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione, nell'ampio cortile possono esservi costruzioni accessorie ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti dall'art. 22/14 come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti. L'uso di parcheggio coperto o autorimesa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o translucidi, e per l'altezza del solo piano terreno.

Negli spazi interni definiti dall'art. 22/14 come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze, né rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

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

### **Art. 28 - : Uso dei distacchi tra fabbricati.**

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

"Nei casi in cui venga richiesta l'edificazione di deroga al distacco minimo dai confini di proprietà è necessario produrre una convenzione fra i privati confinanti che definisca i nuovi distacchi fra edifici, sempre nel rispetto del distacco minimo di mt. 10,00 tra pareti finestrate".

### **Art. 28 bis - : Salubrità del terreno.**

E' vietato realizzare nuove costruzioni sui terreni che siano serviti come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio.

In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e/o strutture sovrastanti. Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

**Art. 29 - : Convogliamento acque luride.**

Non è consentita la costruzione di pozzi neri od impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di concessione di costruzione, o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti i sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'Ufficiale sanitario.

In base ai contenuti della legislazione vigente le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:

**Acque meteoriche:** comprendono le acque piovane e quelle derivate dallo scioglimento delle nevi

**Acque nere:** comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet e di ogni altro accessorio con analoga funzione e le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiuti da imprese artigiane o commerciali;

**Acque luride:** sono gli scarichi di natura organica dei vasi o delle latrine di qualsiasi tipo;

**Acque inquinanti :** sono quelle di qualsiasi provenienza, che sono considerate tali dalle vigenti normative in materia di inquinamenti.

**Art. 30 - : Vani scala condominiali.**

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore a cm. 100 salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori. L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno.

**Art. 31 - : Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie.**

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art. 20 del presente Regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale ed industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo e secondo i limiti di legge in vigore, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti in materia.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione. I camini degli impianti artigiani od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore a norma delle leggi vigenti.

L'altezza delle canne fumarie deve comunque impedire che l'uscita dei fumi avvenga a quota inferiore a quella delle aperture (porte, o finestre) poste a distanza inferiore a 10,00 mt dal punto di uscita.

**Art. 32 - : Piani interrati e seminterrati.**

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente o parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibite ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti in materia. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle

acque stesse, che, a giudizio dell'ufficiale sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. La aereazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

**Art. 33 - : Piani terreni.**

I piani terreni delle nuove costruzioni, se adibiti ad abitazione o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di cm. 20 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'ufficiale sanitario; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a mt. 2,70.

I piani terreni delle nuove costruzioni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a mt. 3,50 e se privi di sottostante seminterrato essere rialzati di almeno 20 cm. dal piano di campagna salvo diverse prescrizioni di norme specifiche".

I piani terreni adibiti a locali accessori e ad autorimesse per una sola vettura o deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di mt. 2,50.

**Art. 34 - : Piani sottotetto.**

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni e uffici, se l'altezza media utile è di metri 2,70 e l'altezza minima non inferiore a mt. 2,20 e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità o agibilità è, perciò condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'Ufficiale Sanitario. Tutte le costruzioni in generale devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico.

**Art. 35 - : Norme comuni a tutti i vani abitabili: finestre, altezza, superfici.**

In tutti i vani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq. 0,80. Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile.

L'altezza utile dei vani adibiti ad abitazione non può essere inferiore a mt. 2,70, mentre per locali destinati a disimpegni e ripostigli, può essere ridotta sino a un minimo di mt. 2,40.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona e mq. 14 se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14 mq."

Le cucine non devono avere superficie inferiore a mq. 5,00, e i vani abitabili non inferiore a mq. 8.

La comunicazione tra ambienti di servizio e vani abitabili deve sempre avvenire tramite un disimpegno.

I bagni sono di regola areati direttamente dall'esterno. E' consentita tuttavia l'aereazione forzata, quando si tratta di migliorare le condizioni di abitabilità di edifici esistenti, oppure di secondo bagno per edifici nuovi.

In generale nei nuovi edifici e durante l'esecuzione dei lavori di risanamento, ristrutturazione e manutenzione straordinaria ove possibile devono essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici idonei per attuare un ottimale isolamento fonico.

**Art. 36 - : Fabbricati in zona rurale.**

I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e debbono inoltre, seguire le norme contenute nelle leggi speciali vigenti per quanto si riferisce agli accessori per il ricovero di animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di mt. 8,00. La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'Ufficiale Sanitario o dai vigili del fuoco.

Fuori dal perimetro dei centri abitati debbono osservarsi nella edificazione distanze minime a protezione del nastro stradale, misurate a partire dal ciglio della strada, ai sensi del D.M. 1.4.1968.

Lungo le rimanenti strade, fuori del perimetro dei centri abitati è vietato costruire, ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a distanza inferiore di metri 20.

**Art. 37 - : Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti.**

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili a giudizio dell'Amministrazione Comunale la quale può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti in materia, le unità di abitazione che non raggiungono a suo giudizio un livello igienico accettabile.

**Art. 37 bis<sup>4</sup> : Miglioramenti tecnologici.**

Con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio è consentito nei centri storici e nelle zone totalmente costruite dei centri abitati, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti e l'utilizzo a fini commerciali dei piani seminterrati ed interrati così definiti:

- a) *sottotetti*, i locali sovrastanti l'ultimo piano dell'edificio con copertura a tetto;
- b) *seminterrati*, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale inferiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;
- c) *interrati*, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale superiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;

purché siano rispettate le normali condizioni di abitabilità previsti dai vigenti regolamenti salvo le seguenti:

- requisiti di idoneità statica attestati mediante certificato di collaudo redatto da tecnico abilitato, corredato da prove di carico e certificazioni di cui alla *legge n. 1086 del 5.11.1971*;
- altezza media ponderale di almeno metri 2,20, ridotta a metri 2,00 per i comuni posti a quota superiore a metri 800 s.l.m., calcolata dividendo il volume della porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50 per la superficie relativa;
- rapporti pari a 1/15 tra la superficie delle aperture esterne e superficie degli ambienti di abitazione, calcolata relativamente alla porzione alla porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50;
- gli interventi per il collegamento diretto tra unità immobiliari e sovrastante sottotetto o fra locali contigui finalizzati alla migliore funzione di tali locali sono da considerarsi opere interne soggetta a D.I.A.;
- la realizzazione di aperture, botole, scale, ed ogni altra opera interna idonea a perseguire le finalità di abitabilità dei sottotetti è soggetta a D.I.A.;
- gli interventi e le opere di tipo edilizio e tecnologico devono avvenire senza alcuna modificazione delle linee di colmo e di gronda e senza alterazione delle originarie pendenze delle falde di copertura e con l'altezza dei piani sottostanti ai sottotetti che non può essere ridotta ad un valore inferiore a metri 2,70;
- è consentita, ai fini dell'osservanza dei requisiti di aerazione e di illuminazione dei sottotetti la realizzazione finestre, lucernari, abbaini e terrazzi se consentiti, ovvero la realizzazione di impianti di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;

per i seminterrati e gli interrati:

- altezza interna non inferiore a metri 2,70;
- aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiore ad un 1/15 della superficie del pavimento, ovvero la realizzazione d'impianto di ventilazione meccanico per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;
- gli interventi e le opere di tipo edilizio ammessi per conseguire l'utilizzo terziario e/o commerciale di piani seminterrati non devono, comunque, comportare modifiche delle quote standard di piano delle aree pubbliche e delle sistemazioni esterne già approvate;
- è consentito l'utilizzo dei locali ricavati con la suddivisione orizzontale dell'ambiente interrato o seminterrato esistente, che ha come fine l'integrazione e il miglioramento della funzione terziario - commerciale, a condizione però che la presenza del soppalco non riduca l'altezza dell'ambiente al di sotto di metri 2,70;

<sup>4</sup> Disposizione introdotta dall'art. 49 della legge regionale 16 aprile 2002, n. 19.

- gli interventi per collegare vano e soppalco e per la sistemazione dei locali interrati e seminterrati finalizzati a migliorare la fruizione di detti locali e la loro funzione terziario/commerciale sono da considerarsi opere soggette a D.I.A..

Gli interventi di cui al presente articolo comportano la corresponsione degli oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo del costo di costruzione ai sensi di legge, calcolati sulla volumetria resa utilizzabile secondo le tariffe vigenti di ciascun comune per le opere d'urbanizzazione.

Il recupero a fini abitativi e il riutilizzo ad uso terziario - commerciale dei piani seminterrati e interrati è ammesso rispettivamente per le zone A e B come definite dal *D.M. 1444/1968*. Nei sottotetti i volumi trasformabili non possono eccedere il 25 % del volume urbanistico dell'edificio cui l'intervento si riferisce.

Qualora venga superato il limite del 25 % dell'incremento volumetrico di cui al comma precedente e nella situazione d'impossibilità del rispetto dei limiti fissati dal *D.M. 2 aprile 1968* è, altresì ammessa la possibilità del diretto conferimento, da parte dei richiedenti, di superfici idonee a compensare gli *standards* urbanistici mancanti, ovvero della loro monetizzazione attraverso idonea convenzione, in base ai costi correnti di esproprio all'interno dell'area considerata.

Gli interventi di cui al presente articolo sono classificati come ristrutturazioni ai sensi dell'art. 31, comma 1, della *legge 5 agosto 1978, n. 457*.

#### **Art. 38 - : Rifornimento idrico.**

**Qualunque costruzione che contenga locali destinati ad abitabilità diurna e notturna deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, ovvero da acquedotto o pozzo privato.**

**In tal caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal laboratorio provinciale di igiene e profilassi e l'uso deve essere consentito dall'ufficiale sanitario.**

**L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire una adeguata e proporzionata distribuzione d'acqua in ragione del numero dei locali e del numero degli utenti, secondo le disposizioni legislative vigenti. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e nel caso di locali con pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento, autoclave.**

#### **Art. 39 - : Impianto elettrico.**

**Qualunque costruzione destinata ad abitabilità diurna e notturna deve essere dotata di impianto elettrico, realizzato secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente . In particolare tutte le unità immobiliari adibite ad abitazioni, uffici, laboratori, negozi, attività produttive artigianali ed industriali , ecc. devono essere dotati di dispositivi di sicurezza in grado di salvaguardare l'incolumità degli utenti.**

#### **Art. 40 - : Barriere architettoniche.**

**I progetti relativi alle costruzioni di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, devono essere redatti con l'osservanza del Regolamento di attuazione dell'art.1 della legge 9.1.1989 n.13, e delle altre disposizioni legislative in materia, recanti disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione della barriere architettoniche.**

#### **Art. 41 - : Prevenzione incendi.**

**E' fatto obbligo, per qualsiasi costruzione, di osservare le prescrizioni generali e quelle particolari di volta in volta adottate dal competente Comando dei VVFF e comunque prescritte per legge in ragione della specifica attività attuata negli edifici al fine di prevenire in termini di sicurezza il sorgere di incendi.**

**L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali ciechi.**

**I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia. Il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco controlla l'applicazione delle norme.**

**I Contenitori di gas (Bombole, ecc) devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno dei fabbricati ed isolati dai locali di abitazione nel rispetto della normativa vigente in materia.**

**Art. 42 - : Impianti per le lavorazioni insalubri.**

**Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione e iscritti nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali od in quelle in cui tali attività sono consentite e devono in ogni caso essere tenuti distanti dalle abitazioni.**

**Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizione che il proprietario dimostri che mediante l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il loro esercizio non reca nocumento alla salute degli abitanti e ciò sempre subordinatamente alla verifica dell'ufficiale sanitario.**

**Non è consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali, ma soltanto da dette zone a quelle industriali ed artigianali.**

**Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri e iscritti nella seconda classe, secondo la vigente legislazione, possono svolgersi anche in zone residenziali a condizione però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dall'ufficiale sanitario, ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.**

### **CAPO III – NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE**

**Art. 43 - : Chiusura di aree edificabili fronteggianti spazi pubblici.**

**Le aree edificabili, fronteggianti strade, piazze o spazi aperti al pubblico devono essere chiuse con recinzioni provvisorie (assiti solidi e decorosi) o definitive, e mantenute in modo rispondente alle norme vigenti in materia di sicurezza, di igiene, e di decoro pubblico.**

**I proprietari devono preventivamente presentare domanda di concessione nei modi stabiliti dal presente Regolamento.**

**Il tipo di recinzione da adottare deve essere adeguato alla zona sia per forma che per aspetto.**

**Art. 44 - : Depositi su aree scoperte.**

**I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art. 17. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.**

**In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Responsabile del Servizio potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.**

### **CAPO IV – NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

**Art. 45 - : Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni.**

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità con particolare riferimento alle norme antisismiche e a quelle del conglomerato cementizio nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

**Art. 46 - : Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti.**

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Responsabile del Servizio potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro stesso, sotto comminatoria della esecuzione di ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

#### CAPO V – USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

**Art. 47 - : Occupazione temporanea di spazio o suolo o sottosuolo Pubblico.**

Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Responsabile del Servizio ed ottenere l'autorizzazione.

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Responsabile del Servizio, il quale può accordarla dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente articolo 25.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsiasi altro motivo, senza specifica autorizzazione del Responsabile del Servizio, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il Responsabile del Servizio potrà concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, etc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate dal presente Regolamento.

Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità, tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Il Responsabile del Servizio ha la facoltà di revocare l'autorizzazione e di imporre il ripristino provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza.

**Art. 48 - : Rinvenimenti e scoperte.**

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi in materia sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Responsabile del Servizio i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

Le disposizioni di cui al primo comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Responsabile del Servizio ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

**Art. 49 - : Uso di scarichi e di acque pubbliche.**

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dalla Amministrazione sentito l'ufficiale sanitario, e di essi è data indicazione, (se non già specificato in progetto), nella Concessione edilizia

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati in modo da non determinare cavità o ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

E' vietato, senza speciale nulla osta del Comune, servirsi per i lavori dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

**CAPO VI - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'****Art. 50 - : Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori.**

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
2. nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
3. denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
4. nome, cognome e qualifica dell'assistenza ai lavori.
5. Numero di protocollo e data di rilascio della Concessione Edilizia o dell'autorizzazione o della DIA per le opere minori;

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella licenza e dotato di razionale latrina provvisoria.

Durante la esecuzione delle opere, i mezzi mobili del cantiere e non , interessati comunque ai lavori di movimento inerti e trasporto manufatti prima di immettersi sulla via pubblica devono sottostare al lavaggio delle gomme per non produrre polveri o danneggiare le sedi stradali o arrecare danni e disturbo alla collettività.

Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Ogni opera pubblica o privata deve osservare e rispettare le disposizioni di legge vigenti in materia per la sicurezza dei cantieri.

**Il Responsabile del Servizio potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:**

- a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
- b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) si tratti di tinteggiature, di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;
- d) ostino ragioni di pubblico transito.

Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a mt. 2,50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

**Art. 51 - : Ponti e scale di servizio.**

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi.

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.

In ogni caso devono essere rigidamente osservate le norme di legge in materia infortunistica e di sicurezza dei cantieri.

**Art. 52 - : Scarico dei materiali - Demolizioni. Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri.**

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Responsabile del Servizio e qualora non intralci il pubblico transito.

Qualora si verifichi intralcio il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

**Art. 53 - : Responsabilità degli esecutori di opere.**

L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e l'assistente debbono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono provenire dall'esecuzione delle opere.

Il Responsabile del Servizio potrà far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

**Art. 54 - : Rimozione delle recinzioni.**

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento.

**In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.**

**In caso di inadempienza il Responsabile del Servizio potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.**

## TITOLO IV

### PIANIFICAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA

#### CAPO unico - Strumenti attuativi

#### **Art. 55 Strumenti urbanistici di attuazione .**

Il Programma di fabbricazione si attua per mezzo di strumenti attuativi di iniziativa pubblica e privata. Gli strumenti attuativi si distinguono in interventi urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti.

L'intervento urbanistico preventivo si applica obbligatoriamente soltanto quando previsto nelle presenti norme tecniche di attuazione nelle parti del territorio comunale indicate negli elaborati grafici.

**Gli interventi urbanistici preventivi di iniziativa pubblica sono:**

- Piani Particolareggiati di esecuzione di cui all'art.13 della Legge 17 agosto 1942, n.1150;
- Piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962, n. 167;
- Piani per insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n.865 ;
- Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio esistente di cui all'art.28 e 30 della Legge 5 agosto 1978, n. 457;

**Gli interventi urbanistici preventivi di iniziativa privata sono:**

- Piani di lottizzazione convenzionata di cui all'art. 8 della Legge 6 agosto 1967, n.765;

**Art. 55 bis - : Lottizzazioni di terreno a scopo Edilizio residenziale, artigianale commerciale e industriale .**

**Sono Lottizzazioni di terreno:**

- a. Le utilizzazioni del suolo che indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, prevedano la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a destinazione residenziale, turistica, industriale, artigianale o commerciale, o comunque l'insediamento di abitanti o di attività in misura tale da richiedere la predisposizione delle opere di urbanizzazione tecnica o sociale occorrenti per le necessità dell'insediamento;
- b. Le iniziative comunque tendenti a frazionare i terreni non compresi in piani particolareggiati di esecuzione né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica popolare, per renderli idonei ad accogliere insediamenti residenziali, turistici, industriali, artigianali o commerciali, anche indipendentemente dalla previsione degli strumenti urbanistici vigenti;
- c. I frazionamenti delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alle attività agricole, ove i lotti siano inferiori a quelli minimi previsti da tali strumenti;
- d. Qualunque frazionamento delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alla formazione di spazi pubblici o di uso pubblico;
- e. Le iniziative tendenti a dotare di urbanizzazione i terreni non compresi in piani particolareggiati né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare;
- f. L'esecuzione anche parziale, da parte dei privati proprietari o per loro conto di opere di urbanizzazione tecnica non strettamente necessaria alla conduzione dei fondi agricoli o all'accessibilità di edifici legittimamente realizzati.

In sede di rilascio di singola concessione L'Amministrazione comunale è tenuta ad accertare che la stessa non sia soggettivamente ed oggettivamente collegata ad altre precedenti o contemporanee richieste di concessioni edilizie, e ciò al fine di evitare che attraverso singole concessioni si dia attuazione ad una lottizzazione di fatto.

**Art. 56 - : Domanda di Lottizzazioni, documenti da allegare**

I proprietari , singoli o riuniti in consorzio, che intendono lottizzare aree a scopo edificatorio nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente e dall'eventuale Programma pluriennale d'attuazione devono presentare al Responsabile del Servizio progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impegno di attuarli, anche per parti, secondo quanto stabilito nella convenzione.

A corredo della domanda per ottenere l'autorizzazione per lottizzazioni di terreno a scopo edilizio devono essere allegati i seguenti documenti:

**1. il progetto in sei copie, composto dai seguenti elaborati tecnici**

- relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni dello strumento urbanistico vigente con riferimento all'area interessata dal piano di lottizzazione, corredata dai seguenti allegati:
  - le analisi e le ricerche svolte;
  - la specificazione delle aree per destinazione pubbliche e i uso pubblico;
  - la stima sommaria degli oneri derivanti dalla urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il comune ed i privati;
  - i tempi previsti per l'attuazione, con l'indicazione delle relative priorità

In essa dovrà chiaramente evidenziarsi come si intenderà far fronte all'erogazione di pubblici servizi, ed in particolare:

- a. per la rete idrica andrà indicato il punto di allacciamento alla rete comunale nonché la quantità pro-capite di dotazione d'acqua disponibile giornalmente per gli abitanti del comune;
- b. per la rete fognante andrà indicato il punto di allacciamento alla rete comunale, l'esistenza di impianto di smaltimento funzionante, nonché l'effettiva capacità (in abitanti) d'assorbimento liquami;
 

Nel caso in cui si intenderà provvedere con impianto di trattamento autonomo ne dovranno essere indicate le caratteristiche nonché dovranno essere predisposti i relativi elaborati progettuali esecutivi con la precisa localizzazione dello stesso.
- c. per la rete elettrica dovrà indicarsi come si provvederà all'allacciamento ed il tipo di illuminazione degli spazi pubblici. Indicazioni di massima dovranno essere forniti sulla erogazione degli altri servizi a rete esistenti, (metano, telefono, ecc.

Dovrà inoltre essere chiaramente indicata se l'area oggetto di pianificazione attuativa è sottoposta a tutela ai sensi della legge 1497/1939 o ai sensi della legge 431/1985 e delle leggi regionali per la tutela ambientale, idrogeologica e paesistica, specificando in dettaglio il caso che ricorre (eventuale Decreto Ministeriale di tutela, distanze da corsi d'acqua , ecc.)

- a) La planimetria stralcio delle previsioni dello strumento Urbanistico vigente , relativo al territorio oggetto del Piano di Lottizzazione, estesa anche alle zone adiacenti, in modo che risultino le connessioni con altre parti del piano stesso;
- b) La planimetria del piano di lottizzazione , disegnata sulla mappa catastale o su tipo di frazionamento rilasciato dall'ufficio Tecnico erariale in data non anteriore a sei mesi dalla data di presentazione del Progetto;

- c) Rilievo dello stato di fatto in scala 1.500, della Zona nella quale si inserisce la lottizzazione esteso alle aree limitrofe per una fascia di almeno ml 50, da cui risultino: il rilievo del verde, le costruzioni ed i manufatti di qualunque genere esistenti, la viabilità, il tracciato delle reti tecnologiche, nonché le relative servitù ed eventuali altri vincoli esistenti;
- d) Cartografia di progetto in scala 1.500, quotata planialtimetricamente, riprodotte il perimetro di intervento e contenente inoltre: le indicazioni del Piano urbanistico generale vigente relativamente alle singole aree interessate dal Progetto, eventuali destinazioni d'uso prescritte o ammesse per gli edifici, le aree edificabili con le relative indicazioni planivolumetriche, la rete viaria suddivisa in percorsi pedonali, ciclabili ove previsti, carrabili, le aree da destinare a spazi pubblici o di uso pubblico quali piazze aree a verde e parcheggi (indicando nettamente quelle da cedere al comune) le altre opere di urbanizzazione primaria (fognature e scarichi industriali, approvvigionamento idrico, gas, pubblica illuminazione, corrente elettrica per uso domestico e industriale con indicati i sedimi per le relative cabine di trasformazione);
- e) Sezioni trasversali e profili longitudinali delle strade di progetto in scala 1.500 e 1.200 ( o in altra scala adeguata) con l'indicazione dei materiali di pavimentazione, delle cordone e cunette, dei pozzetti con relative quote e pendenze;
- f) Progetto in scala 1.200 delle zone destinate a verde pubblico o di uso pubblico con l'indicazione delle alberature e degli impianti, (panchine, giuochi, ecc.) ;
- g) Il Progetto planivolumetrico delle masse e gli allineamenti delle stesse lungo gli spazi pubblici;
- h) Una documentazione fotografica della zona con l'indicazione dei diversi con visuali;
- i) Norme di attuazione;
- j) Bozza di convenzione;
- k) Copie autenticate dei Titoli e diritti di proprietà.

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

I progetti di lottizzazione devono essere redatti da architetti o da ingegneri iscritti ai relativi Albi professionali, nonché, ove richiesto per singoli aspetti specifici, da altri professionisti abilitati.

#### Art. 57 - :Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione

Il Responsabile del Servizio acquisisce preventivamente nei termini di legge, tutti i pareri previsti dalla vigente legislazione in materia in ordine al Progetto di Lottizzazione presentato.

Quindi sottopone il Progetto con tutti i pareri acquisiti, all'esame del Consiglio Comunale per l'approvazione.

Ottenuta l'approvazione e l'esecutività della Delibera Consiliare il Responsabile del Servizio procede alla stipula, con il proprietario o i proprietari dei terreni da lottizzare, dell'apposita Convenzione, acquisendo agli atti e a favore del comune quale cauzione idonea polizza fidejussoria a garanzia degli impegni assunti dal Lottizzante.

La convenzione una volta approvata con Deliberazione Consiliare nei modi e nei termini di Legge e divenuta esecutiva, è trascritta a cura e spese del Lottizzante. Successivamente il Responsabile del Servizio rilascia l'autorizzazione urbanistica alla Lottizzazione corredandola di una copia dei documenti di progetto e la notifica in via amministrativa al Lottizzante.

#### Art. 58 - :Modalità per lo scomputo del contributo per opere di urbanizzazione — Divieto di compensazione

Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo di concessione per le opere di urbanizzazione il Comune nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente, deve tenere distinte le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria.

Lo scomputo può essere effettuato solo in relazione alla quota di contributo pertinente alle opere di urbanizzazione della stessa specie.

Non è ammessa compensazione tra il contributo per le opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.

Non vanno, comunque scomputate dagli oneri di urbanizzazione primaria le spese nascenti che i concessionari debbono sostenere per la realizzazione delle reti elettriche, telefoniche e del gas in quanto tali spese non sono considerate nella determinazione del costo base di urbanizzazione.-

**Art. 59 - :Concessioni nell'ambito delle lottizzazioni.**

Per la domanda ed il rilascio delle concessioni per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione autorizzata, si seguono le norme contenute nel presente Regolamento.

**Art. 60 - :Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.**

Qualora tra i documenti presentati all'atto della domanda per ottenere l'autorizzazione urbanistica per la lottizzazione, non risulti il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione o quello degli allacciamenti, il lottizzante è tenuto a presentare in Comune prima dell'inizio dei lavori il progetto esecutivo delle opere che si è impegnato con la convenzione. Durante l'esecuzione di tali opere , gli uffici dei servizi comunali possono effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il lottizzante deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

**Art. 61 - : Validità delle autorizzazione per le lottizzazioni.**

L'autorizzazione urbanistica per la lottizzazione ha validità massima di dieci anni. Può convenirsi un termine più breve.

**Art. 62 - : Penalità per inadempienze — svincoli della cauzione**

Nella convenzione vengono precisate le penalità per inadempienze dei lottizzanti per la realizzare le opere di urbanizzazione e le modalità di svincolo a fine lavori della cauzione.

**Art. 63 - : Compilazione d'ufficio di progetti di Lottizzazione a scopo edilizio.**

Nelle porzioni di territorio per le quali il Programma di fabbricazione prevede la formazione di Piani di lottizzazione convenzionata i proprietari singoli o riuniti in consorzio, ove non abbiano già provveduto alla presentazione di tale strumento attuativo, sono tenuti a presentare il piano di Lottizzazione entro i termini stabiliti dalla normativa vigente e secondo il piano pluriennale di attuazione approvato dal Comune.

Decorso inutilmente il termine stabilito nel Piano pluriennale di attuazione, il Responsabile del Servizio invita i proprietari di immobili alla formazione del Piano entro il termine di novanta giorni. Ove i proprietari non aderiscono all'invito il Responsabile del Servizio provvede alla compilazione d'ufficio del Piano di lottizzazione e la relativa notifica ai proprietari secondo termini e modalità di legge, imputando agli stessi proprietari tutte le spese sostenute per la compilazione del Piano di Lottizzazione d'ufficio. Ad approvazione avvenuta il Responsabile del Servizio procede alla espropriazione delle aree dei proprietari che non abbiano accettato il progetto di Piano di lottizzazione d'ufficio.

**Art. 64 - :Piani di Recupero edilizio ed urbanistico -Documenti da allegare.**

- Relazione illustrativa;
- Estratto del Programma di fabbricazione con evidenziate le zone del degrado;
- Estratto autentico di mappa catastale con individuato l'ambito di intervento e l'elenco catastale delle proprietà;
- Rilievo quotato planialtimetricamente dello stato di fatto, in scala 1.500 o 1.1000 (secondo l'ampiezza dell'area), esteso alle aree limitrofe per una fascia di almeno 50 ml, indicante gli edifici esistenti, (piani, altezze, funzioni svolte,eventuale datazione storica) la rete viaria con la relativa

**toponomastica, il tracciato delle reti tecnologiche con le relative servitù, le aree e gli edifici eventualmente vincolati ai sensi delle Leggi 1.6.1939 n.1°89 e 29.06.1939 n.1497 o che abbiano comunque valore di bene ambientale o architettonico anche se non vincolanti;**

- **Indagine conoscitiva sulla situazione statica ed igienico sanitaria degli edifici in progetto;**
- **Cartografia di progetto con particolari e dettagli in idonea scala di lettura, mettendo in luce più particolari ed elementi significativi dal punto di vista architettonico ed urbanistico.**
- **Le opere di urbanizzazione primaria esistenti e di progetto nonche le indicazioni dei materiali da adottare nelle escuzioni dei lavori di recupero;**
- **Assonometrie, prospettive, foto, plastici ecc necessari alla comprensione del progetto;**
- **Documentazione fotografica con indicazione dei coni visuali;**
- **Relazione tecnico-economica e storica con previsione di spesa di massima dell'intervento;**
- **Norme di attuazione**
- **Bozza di convenzione se il piano è di emanazione privata.**

## TITOLO V

### SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

#### CAPO UNICO esecutività del regolamento

#### Art. 65 - : Sanzioni.

Per le violazioni delle disposizioni del presente Regolamento, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica.

In particolare si applicano gli artt. 15, 16, 17, della legge 28.1.1977, n. 10.

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento, non esplicitamente riportate nelle norme stesse, si applica una sanzione amministrativa da lire centomila a lire un milione, stabilita dal Responsabile del Servizio secondo la gravità, oltre alle sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalle leggi urbanistiche statali e regionali e dalla legge Comunale e Provinciale.

Non è ammesso il pagamento ridotto.

#### Art. 66 - : Adeguamento al Regolamento delle costruzioni preesistenti.

Il Responsabile del Servizio, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita l'autorità urbanistica territoriale competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti la sede stradale ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento della indennità spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, etc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

#### Art. 67 - : Disposizioni transitorie.

Per esse si applicano le disposizioni dell'art. 18 della legge 28.1.1977, n. 10.

L'entrata in vigore del Regolamento Edilizio e del Programma di Fabbricazione e della relativa variante comporta la decadenza delle autorizzazioni e delle concessioni edilizie in contrasto con lo stesso, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e che vengano completati entro il termine di validità della Concessione /autorizzazione. Lo stesso vale per le autorizzazioni a lottizzare .

#### Art. 68 - : Misure di salvaguardia

Dalla data di adozione a quella dell'entrata in vigore del Programma di fabbricazione, le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie. Nel caso che il presente Regolamento detti norme non previste da strumenti urbanistici previgenti, esse costituiscono la norma più restrittiva e come tali devono essere immediatamente applicate.

#### Art. 69 entrata in vigore del Regolamento con annesso Programma di fabbricazione

Il presente Regolamento munito del Decreto di approvazione del P.G.R. della Calabria, verrà pubblicato nell'Albo pretorio comunale per la durata di 15 giorni consecutivi ed entrerà in vigore il giorno successivo all'ultimo di pubblicazione, e da tale data si intendono abrogate tutte le disposizioni e i regolamenti comunali precedentemente emanati in materia.

Per quanto non previsto nel presente Regolamento si fa riferimento alle norme legislative e regolamentari vigenti, generali e speciali, in materia di Urbanistica, Edilizia, Igiene, Istruzione e Tutela del patrimonio paesistico e monumentale.

Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune contrarie od incompatibili

**con le Norme del presente Regolamento.**

**In tutti gli articoli precedenti, ad esclusione degli articoli 4 e 5, le parole “il Sindaco” sono sostituite con le parole “il Responsabile del Servizio”**

**Entro 60 giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, si provvederà al rinnovo della Commissione Edilizia, secondo i termini del nuovo Regolamento.**

### **Il Progettista**

**Dott. Arch: Angelo Massimo Nostro**