

COMUNE DI VIBO VALENTIA

RIPARTIZIONE URBANISTICA

VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

P. R. G. C.

NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

- Il presente atto è il duplicato, dell'atto originale adottato con Delibera del Commissario Prefettizio N°648 dell'11.4.88, formato in conformità ai disposti degli artt.2700 e 2714 e segg. del C.C.
- Depositato per visione dal 29.7.88 al 28.8.88.
- Depositato per osservazioni dal 29.7.88 al 28.9.88.
- Avviso pubblicato sul FAL della Provincia di Catanzaro il 29.7.88, n°35.
- Avviso affisso all'Albo Pret. dal 29.7.88 al 28.2.89.
- Visto Genio Civile di Catanzaro n°440 del 24.2.87 ai sensi dell'art.13 della L.2.2.74, n°64.

Vibo Valentia li, ...3.1...DIC...1993



IL PROGETTISTA
CAPO RIP. NE PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE ED URBANISTICA
dott. arch. Elio Minarchi



IL PRESIDENTE
DEL CONSIGLIO COM.
IL SINDACO (Vincenzo Mobilio)
(Alfredo D'Agostino)

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Domenico PRIMERANO)



Allegati alla delibera
del Consiglio Comunale
n. 37 del 25-5-98

01 GIU. 1998

NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Sommario:

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I: Oggetto del Regolamento edilizio

Art. 1 - Oggetto del regolamento

Capo II: Istanze di concessione edilizia o di autorizzazione

edilizia. Esame progetti e pareri

Art. 2 - Opere soggette a concessione

Art. 3 - Opere soggette ad autorizzazione

Art. 4 - Opere non soggette a concessione od
autorizzazione, relazioni di asseveramento ex
art. 26 L. 28/2/85 n. 47

Art. 5 - Lavori eseguibili d'urgenza

Art. 6 - Domande di concessione o autorizzazione edilizia

Art. 7 - Documentazione a corredo della domanda di
concessione. Progetto ed allegati

Art. 8 - Documentazione a corredo della domanda di
autorizzazione

Art. 9 - Il certificato di destinazione d'uso del suolo

Art. 10 - Documentazione a corredo della domanda di
certificato d'uso del suolo

- II -

Art. 11 - Rilascio del certificato d'uso del suolo

Art. 12 - Procedura per la presentazione della domanda
- tassa edilizia

Art. 13 - Procedura per l'istruttoria dei progetti e
pareri

Art. 14 - Rilascio della concessione

Art. 15 - Rilascio dell'autorizzazione

Art. 16 - Titolare della concessione edilizia e
autorizzazione edilizia

Art. 17 - Validità, decadenza e annullamento della
concessione

Art. 18 - Varianti al progetto

Capo III: Organi tecnico-consultivi

Art. 19 - Commissione edilizia, Composizione

Art. 20 - Compiti della Commissione Edilizia

Art. 21 - Adunanze della Commissione Edilizia

Capo IV: Esecuzione della concessione

Art. 22 - Inizio dei lavori

Art. 23 - Direttore dei lavori e costruttore

Art. 24 - Responsabilità

Art. 25 - Ordine di cantiere



- III -

Art. 26 - Occupazione temporanea e manomissione ei suolo
pubblico

Art. 27 - Visite di controllo: termini e modalità

Art. 28 - Norme particolari per i cantieri edili

Art. 29 - Ultimazione dei lavori e relativo verbale

Capo V: Certificazioni di abitabilità e di agibilità

Art. 30 - Opere soggette a certificato di abitabilità
e di agibilità

Art. 31 - Domanda e procedura per il certificato di
abitabilità e di agibilità

TITOLO II

PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO-EDILIZIE, ANTINCENDIO, DIVERSE

**Capo I: Gli indici edilizi ed urbanistici e i criteri per il
computo degli stessi**

Art. 32 - Gli indici urbanistici ed edilizi

Art. 33 - Criteri per il computo degli indici edilizi

**Capo II: Caratteristiche dei locali - prescrizioni igienico-
sanitarie ed edilizie**

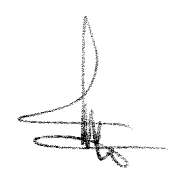
Art. 34 - Classificazione dei locali

Art. 35 - Caratteristiche dei locali

- IV -

- Art. 36 - Impianti speciali di areazione
- Art. 37 - Soffitti inclinati
- Art. 38 - Classificazione dei piani
- Art. 39 - Piani seminterrati
- Art. 40 - Piani interrati
- Art. 41 - Piani terreni
- Art. 42 - Sottotetti
- Art. 43 - Cortili
- Art. 44 - Chiostrina
- Art. 45 - Norme edilizie per le nuove case rurali
- Art. 46 - Isolamento dalla umidità
- Art. 47 - Fognature
- Art. 48 - Impianti sanitari minimi
- Art. 49 - Rifornimento idrico e impianto sollevamento
acqua

Capo III: Prescrizioni antincendio

- Art. 50 - Numero e tipo delle scale vani ascensore
 - Art. 51 - Focolai, camini e condotti di calore
 - Art. 52 - Bocche antincendio
 - Art. 53 - Condotti di gas
 - Art. 54 - Autorimesse
- 

Art. 55 - Impianti di spegnimento

Art. 56 - Prescrizioni diverse

Capo IV: Norme relative all'isolamento termico degli edifici

Art. 57 - Interventi assoggettati alla legge 373/1976

Art. 58 - Verifiche dell'isolamento termico - licenze
di abitabilità

Capo V: Arredo urbano

Art. 59 - Decoro generale

Art. 60 - Manutenzione

Art. 61 - Tabelle stradali e numeri civici

Art. 62 - Indicatori e apparecchi relativi a servizi
pubblici

Art. 63 - Uscite dalle autorimesse e rampe

Art. 64 - Zoccolature

Art. 65 - Elementi aggettanti

Art. 66 - Intercapedini

Art. 67 - Coperture

Art. 68 - Recinzioni

Art. 69 - Mostre - vetrine - insegne

Art. 70 - Marciapiedi e porticati

Art. 71 - Zone verdi e parchi

Art. 72 - Depositi di materiali

Art. 73 - Locali per deposito temporaneo di rifiuti
solidi urbani

Art. 74 - Cassette per corrispondenza

Art. 75 - Norme particolari

Art. 76 - Aree scoperte

Capo VI: Norme particolari

Art. 77 - Eliminazione barriere architettoniche

Art. 78 - Parcheggi

Art. 79 - Protezione dell'ambiente

Art. 80 - Edifici ed ambienti con destinazione
particolare

Art. 81 - Locali per allevamento e ricovero di animali

Art. 82 - Impianti per lavorazione insalubri

TITOLO III

LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

Art. 83 - Domanda di lottizzazione e documenti a corredo

Art. 84 - Proposta di convenzione

Art. 85 - Oneri sostitutivi della cessione di aree e
della esecuzione delle opere per
l'urbanizzazione secondaria

- VII -

Art. 86 - Procedura per la concessione della
lottizzazione

Art. 87 - Validità della concessione per le lottizzazioni

Art. 88 - Opere di urbanizzazione o di allacciamento
a pubblici servizi. Progetti relativi.
Esecuzioni. Controlli.

Art. 89 - Penalità per inadempienza da parte del
lottizzante

Art. 90 - Svincolo della cauzione a garanzia della
esecuzione delle opere di urbanizzazione

Art. 91 - Concessioni edilizie nella lottizzazione

Art. 92 - Compilazione d'ufficio dei progetti di
lottizzazione

TITOLO IV
DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 93 - Deroghe

Art. 94 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti

Art. 95 - Controlli e repressione degli abusi

Art. 96 - Entrata in vigore del Regolamento

Art. 97 - Opere già concesse

- VIII -

Art. 98 - Occupazioni di suolo pubblico

Art. 99 - Depositi di materiali nelle zone residenziali

Art. 100 - Canne fumarie

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'L' or '4', located in the bottom right corner of the page.

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I: Oggetto del Regolamento edilizio

Art. 1 - Oggetto del regolamento

L'attività costruttiva edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano territoriale, le lottizzazioni di aree a scopo edilizio nel territorio del Comune, nonché ogni altra attività comportante trasformazione urbanistica del territorio comunale, sono disciplinate dal P.R.G. e dalle relative norme tecniche di attuazione, dalle norme concernenti il pagamento del contributo concessorio afferente le opere di urbanizzazione e il costo di costruzione, dal presente regolamento, dalla legge urbanistica n. 1150 del 17/8/1942, modificata ed integrata con legge n. 765 del 6/8/1967, dalla legge n. 10 del 28/1/1977, dalla legge n. 457 del 5/8/78 dalle leggi 25/3/82 n.94 e 28/2/85 n. 47 nonché dalle altre leggi nazionali e regionali e disposizioni vigenti applicabili in materia.



**CAPO II: Istanze di concessione edilizia o di autorizzazione
edilizia. Esame progetti e pareri**

Art. 2 - Opere soggette a concessione

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale è soggetta a concessione.

In particolare sono soggette a concessione:

- lottizzazione di aree a scopo edificatorio;
- opere di urbanizzazione primaria e secondaria, viabilità poderale o di bonifica, strade private;
- nuove costruzioni;
- ampliamento, sopraelevazione, demolizioni con ricostruzione totale o parziale di fabbricati;
- restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione dei fabbricati che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio; in particolare sono:

1) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli 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 consentano destinazioni d'uso con essi 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 dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

2) Interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possano 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;

3) modifiche di destinazione d'uso anche parziali di fabbricati;

4) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;

4) installazione di elettrodotti, gasdotti, linee telefoniche con carattere di servizi generali e relativi manufatti;

Non è previsto dalla 373 il rilascio o la richiesta di concessione edilizia.

Salvo quanto ulteriormente specificato dalle norme relative al pagamento del contributo concessorio, sono sottoposte al contributo stesso le opere di cui ai punti b), f) e g) del



presente articolo.

In ogni caso, le modalità e la corresponsione del contributo concessorio sono fissati da apposita deliberazione comunale in conformità del relativo provvedimento legislativo del consiglio regionale.

Art. 3 - Opere soggette ad autorizzazione.

Sono soggetti ad autorizzazione:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria, ossia tutte le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, semprechè non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso, in particolare sono interventi di manutenzione straordinaria:
 - 1) apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre solo se ciò costituisce ripristino della preesistenza;
 - 2) consolidamento di strutture verticali e rifacimento di solai di calpestio, scale e coperture, con divieto di modificarne le quote d'imposta. Il consolidamento o la sostituzione di tali parti strutturali non deve comportare alterazione allo



stato dei luoghi, né planimetricamente, né quantitativamente rispetto alle superfici utili ed ai volumi esistenti.

- 3) opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino, comunque, aumento di volume e di superfici utili, quali ad esempio, impianto di ascensori, recinzioni, sistemazioni esterne, scale di sicurezza, ecc.;
- 4) realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici.

Sono soggette altresì ad autorizzazioni:

- b) gli interventi di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5) del successivo art. 4 allorchè eseguiti negli stabili vincolati dalle leggi n. 1497 e 1089 del 1939;
- c) rivestimenti e coloriture di prospetti esterni che prevedano modifiche di preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori;
- d) apposizione di tende aggettanti su spazio pubblico, collocazione di insegne, mostre, vetrine per negozi, di tabelle o cartelli, di lumi, cartelloni od oggetti a scopo di pubblicità;
- e) copertura e modifica di accessi sulle fronti stradali o sulle aree pubbliche che non comportino alterazioni nel corpo del

fabbricato;

f) opere per allacci di energia elettrica, gas, telefono, ecc.;

g) le varianti in corso d'opera di cui al comma 12° dell'art.

15 della legge 10/77;

h) abbattimento di alberi in parchi e giardini privati e in complessi alberati di valore ambientale;

i) demolizioni totali o parziali di fabbricati e manufatti, gli scavi e i rinterri e modifiche al suolo pubblico e privato, opere e costruzioni sotterranee, muri di sostegno e rilevati in genere;

l) manufatti costruiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, che non richiedano allacciamento ai pubblici servizi;

m) l'installazione di campeggi mobili occasionali;

n) le occupazioni di suolo mediante depositi di materiale, relitti, rottami, esposizione a cielo libero di merci.

Art. 4 - Opere non soggette a concessione od autorizzazione, relazioni di asseveramento ex art. 26 L. 28/2/85 n.

47

Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione bensì a

relazione asseverata:

a) opere di manutenzione ordinaria consistenti in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, ossia quelle che riguardano in particolare:

- 1) demolizione o ricostruzione totale o parziale dei pavimenti;
- 2) demolizione o ricostruzione totale o parziale di rivestimenti ed intonaci interni e loro coloritura;
- 3) rifacimento o sostituzione di infissi interni;
- 4) impianti per servizi accessori, come idraulico, fognatizio, allontanamento acque meteoriche, illuminazione, riscaldamento, ventilazione, semprechè non comportino creazione di nuovi volumi tecnici, né aumento delle superfici utili, del numero delle unità immobiliari, non modifichino la sagoma, la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla staticità dell'immobile.

Sono altresì non soggette a concessione o autorizzazione:



- b) opere e installazioni per la segnaletica stradale, orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;
- c) installazione di condutture elettriche, telefoniche, antenne televisive, ecc. semprechè non comportino opere murarie, scavi e rinterri;
- d) opere relative al giardinaggio ed alla sistemazione degli spazi esterni semprechè non comportino opere murarie o rimodellamento del terreno.

Art. 5 - Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisoriale di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione o autorizzazione.

Le opere di ripristino dovranno essere iniziate esclusivamente dopo le autorizzazioni necessarie ai sensi del successivo art. 6.

Art. 6 - Domande di concessione o autorizzazione edilizia

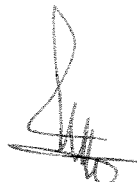


La domanda di concessione od autorizzazione per eseguire lavori di cui ai precedenti art. 2 e 3 redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario o dal concessionario dell'area, o dal titolare del diritto di superficie o in possesso di altri diritti reali sull'area, e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e le leggi vigenti;
- b) l'elezione di domicilio nel comune da parte del richiedente;
- c) indicazione del numero di codice fiscale sia del richiedente che del progettista;
- d) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome e il numero di codice fiscale del direttore dei lavori e del costruttore; e di denunciare altresì successivi eventuali cambiamenti, entro otto giorni, sotto pena, in caso di inadempienza, della sospensione dei lavori.

Le progettazioni debbono essere firmate da ingegneri o architetti, ovvero geometri o periti industriali edili, abilitati ad esercitare la professione nel territorio dello Stato, nei casi e nei limiti assegnati alla loro attività professionale dalle



disposizioni speciali che li riguardano.

Art. 7 - Documentazione a corredo della domanda di concessione.

Progetto ed allegati

La documentazione a corredo della domanda di concessione deve essere completa di ogni riferimento atto ad individuare e descrivere i luoghi ove si intende intervenire e la natura e dimensione degli interventi stessi.

La documentazione relativa alla individuazione e descrizione dei luoghi ove si intende intervenire devono comunque essere "giurati" dal progettista.

Fatti salvi i casi in cui per la natura e dimensione degli interventi, a giudizio del Sindaco, su parere conforme della C.E., possono essere richieste minori o maggiori documentazioni, Di norma queste sono:

A) Per le nuove costruzioni:

1) Stralcio del foglio catastale aggiornato, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale, con l'esatta indicazione del lotto, mediante colorazione trasparente firmata dal progettista.

2) Foglio in scala - 1/2000 o 1/1000 dello strumento

urbanistico vigente generale, ovvero, ove esistente, stralcio dello strumento urbanistico attuativo, con l'esatta ubicazione del lotto interessato.

3) Planimetria d'insieme in scala 1/500 comprendente il piano quotato, con le indicazioni della superficie del lotto, delle strade, della posizione, sagome e distacchi del fabbricato, delle eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi, del nome dei proprietari delle medesime costruzioni e delle eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle varie essenze e corredato di almeno quattro fotografie, in copia semplice di formato non inferiore a cm. 13x18 dello stato dei luoghi (ante operam).

Nel piano devono essere chiaramente riportati i punti di vista numerati dai quali sono state riprese le fotografie allegate al progetto.

4) Planimetria in scala 1/200 corredata da due o più profili significativi (ante e post operam) dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, nella quale risultino precisati la superficie coperta dell'edificio in tutti i corpi di fabbrica che lo compongono, (quotata in tutti i suoi elementi: terrazze,

pensiline, avancorpi, rientranze, ecc.), nonchè le quote altimetriche e rampe, terrazzamenti, scalinate, scarpate, ecc. con particolare riguardo ai punti di emergenza del fabbricato. Tutte le quote altimetriche sia relative al piano di campagna originario che a quelle della sistemazione del terreno post operam, devono essere riferite ad un determinato caposaldo imm modificabile fino all'ultimazione dei lavori.

Detta planimetria dovrà essere altresì integrata da una tabella riassuntiva di tutti gli elementi geometrici del progetto (superficie del lotto, volume dell'edificio, superficie coperta totale e dei singoli piani, superficie dei parcheggi, ecc.).

5) Le piante dei vari piani, in scala 1/100, con l'indicazione delle strutture portanti interne, delle quote planimetriche e altimetriche del piano cantinato, del piano seminterrato con le quote altimetriche dei punti di emergenza del fabbricato dal terreno, del piano terreno rialzato, del piano tipo, del piano attico (ove consentito) del piano di copertura.

In tutte le piante devono essere indicate le linee di sezione di cui successive al punto 6.

Nel caso di edifici modulari o costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1/200, corredate da piante delle singole cellule in scala 1:50, ovvero da parti significative a scala 1:100 degli edifici modulari.

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

6) Almeno due Sezioni (trasversali e longitudinali) per ciascuno corpo di fabbrica in scala 1/100 (o in scala 1/50 nei casi di cui al penultimo comma del precedente articolo) con le misure delle altezze nette dei singoli piani, dello spessore dei solai, degli sporti delle parti aggettanti, dei colmi delle parti al di sopra della linea di gronda e dell'altezza totale dell'edificio.

In tali sezioni deve essere altresì indicato l'andamento del terreno (ante o post operam) lungo le sezioni stesse, fino ai confini ed alle eventuali strade.

Tutte le quote altimetriche ivi comprese quelle relative al

piano di campagna ante e post operam, debbono essere riferite allo stesso caposaldo di cui al precedente punto 4).

7) Tutti i prospetti dell'opera progettata, a semplice contorno, nel rapporto 1/100 (o 1/50 nei casi di cui al penultimo comma dell'articolo 5), completi di riferimento agli edifici circostanti, al terreno e alle sue eventuali modifiche.

Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno di progetto.

Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti.

I prospetti devono contenere tutti gli elementi architettonici dell'edificio evidenziando in particolare le aperture e i relativi infissi, le zoccolature, gli spazi per insegne, le opere in ferro e balaustre, le coperture, i pluviali in vista, i volumi tecnici.

8) Piante, sezioni e prospetti in scala non inferiore a 1:20, in corrispondenza di piani caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore. Analoghi particolare per recinzioni, cancelli e sistemazioni

di terra.

9) Indicazioni relative a tutti quegli impianti che per la loro dimensione (canne fumarie, impianti di riscaldamento, impianti di condizionamento, ascensori, rete principale fognatura), siano determinanti per composizione architettonica dell'edificio.

In particolare, ove non esista la possibilità di approvvigionamento idrico mediante acquedotto pubblico, deve essere allegato progetto e relazione tecnica del sistema di approvvigionamento adottato, con l'approvazione dell'Ufficio d'Igiene e Sanità.

Nel caso che la zona fosse priva di fognatura pubblica, deve essere allegato progetto e relazione tecnica del sistema adottato per assicurare l'allontanamento e lo smaltimento delle acque di rifiuto, approvato dall'ufficiale sanitario.

10) Relazione illustrativa contenente tra l'altro le caratteristiche costruttive e le modalità di esecuzione con l'indicazione delle eventuali opere provvisorie, nonché la destinazione d'uso generale dell'edificio.

11) Nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove necessario.



12) Nulla osta dell'Ufficiale Sanitario.

13) Nulla osta delle competenti Sovraintendenze statali o regionali, ove necessario.

14) Permessi od autorizzazioni ove necessari, per le aree, gli edifici e le opere soggette a leggi speciali o regolamentazioni comunali, provinciali o statali, devono essere preventivamente esibiti dai richiedenti.

15) Concessione, ove necessario, di accessi per le aree prospicienti strade statali o provinciali fuori dei centri abitati.

16) Copia autentica delle eventuali Convenzioni tra confinanti.

17) Modello ISTAT attività edilizia.

B) Per le demolizioni e ricostruzioni:

1) Tutta la documentazione di cui al precedente punto A.

2) Ove le norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico richiedano una conoscenza delle caratteristiche planimetriche e delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti, rilievo quotato in scala minima di 1:200 degli edifici da demolire, relativo alle piante di tutti i piani

e alle sezioni più indicative, con documentazione fotografica, nonché le destinazioni d'uso.

C) Per i restauri, risanamenti conservativi e ristrutturazioni:

1) La documentazione di cui al punto A nn. 1 - 2 - 10 - 11 - 12 - 13.

2) Piante, prospetti e sezioni in scala 1/50 relativi ai piani o unità immobiliari in cui sono previsti interventi.

3) Piante, prospetti e sezioni in scala non inferiore 1/100, con l'indicazione degli interventi richiesti evidenziando le demolizioni dalle ricostruzioni.

4) Documentazione attestante le destinazioni d'uso o su base catastale o riferita ad autorizzazioni comunali od in mancanza altra idonea documentazione dell'epoca con data certa.

5) Qualora gli interventi riguardino parti esterne degli edifici dovranno essere esibite fotografie a colori.

6) Qualora gli interventi interessino parti comuni dell'edificio dovranno produrre il nulla osta del Condominio.

D) Per interventi su edifici di interesse storico-ambientale:

1) La documentazione di cui al punto C, con indicazioni

dettagliate sulla natura dei materiali, sulle decorazioni e sulle parti ornamentali esistenti e di progetto.

2) Relazione storico-critica finalizzata ad individuare la stratigrafia storica dell'edificio.

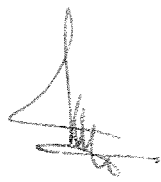
Detta stratigrafia, dovrà mettere in evidenza le caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia nel tempo, il valore degli eventuali episodi figurativi di rilevante interesse e tutte le alterazioni del tessuto edilizio (superfettazioni).

Art. 8 - Documentazione a corredo della domanda di autorizzazione

La documentazione a corredo della domanda di autorizzazione deve essere completa di ogni riferimento atto ad individuare e descrivere i luoghi ove si intende intervenire e la natura e dimensione degli interventi stessi.

La documentazione relativa alla individuazione e descrizione dei luoghi ove si intende intervenire devono comunque essere giurati dal progettista.

Fatti salvi i casi in cui per detta documentazione a giudizio del Sindaco, possono essere richieste maggiori documentazioni, queste di norma sono:



A) Per gli interventi di manutenzione straordinaria ovvero per la costruzione di opere accessorie alla costruzione:

- 1) La documentazione di cui ai punti B, C, D del precedente articolo, riferita alle sole parti per le quali si intende intervenire;

B) Per altri interventi:

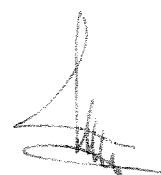
- 1) La documentazione relativa ai luoghi ed alle opere che si intendono realizzare elaborata alla scala opportuna.

Art. 9 - Il certificato di destinazione d'uso del suolo.

Chiunque intenda realizzare nuove opere o modificare quelle esistenti può chiedere al Sindaco il certificato di destinazione d'uso dell'area dell'edificio, inteso ad accertare se e con quali limiti e prescrizioni può esserci concesso il diritto di edificare o modificare le opere esistenti.

La domanda di certificazione d'uso del suolo, redatta in carta da bollo firmata dal proprietario o da altri avente titolo reale sull'area e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco.

Art. 10 - Documentazione a corredo della domanda di certificato d'uso del suolo.



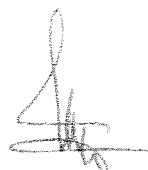
La documentazione a corredo della domanda di certificazione d'uso deve essere completa di ogni riferimento atto ad individuare e descrivere le aree o i manufatti ove si intende attuare interventi.

In particolare, gli elaborati in triplice copia, a corredo della domanda di certificazione, sono:

- 1) Stralcio del foglio catastale rilasciato dall'ufficio tecnico erariale sul quale sono riportate l'esatta indicazione dell'area ove si intende intervenire e le eventuali costruzioni presenti nell'area oggetto della certificazione e nei lotti limitrofi con indicazioni relative ai distacchi dai fabbricati e dalla rete viaria esistente.
- 2) Quando trattati di area edificabile già edificata, le indicazioni relative al progetto originario di licenza o concessione rilasciata e certificato di abitabilità ovvero per costruzioni realizzate in ipoca remota, piante catastali della costruzione rilasciate da un tecnico abilitato.

Art. 11 - Rilascio del certificato d'uso del suolo.

Il certificato d'uso dell'area è rilasciato dal Sindaco entro 60 giorni dalla presentazione della domanda.

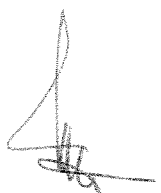


In esso, da parte degli uffici tecnici comunali, sono riportati:

- 1) le destinazioni dello strumento urbanistico con l'esatta delimitazione delle stesse qualora l'area oggetto della certificazione riguardi più zone o sottozone dello strumento urbanistico;
- 2) vincoli esistenti;
- 3) l'esatta posizione delle opere di urbanizzazione esistenti o programmate;
- 4) la situazione dei piani attuativi;
- 5) la situazione dei programmi pluriennali di attuazione ai sensi dell'articolo 13 della legge 10/77;
- 6) ogni altra indicazione con riferimento a disposizioni interne o di giunta municipale anche in relazione a parametri per il contributo concessorio.

Il certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio. Entro il termine di validità del certificato stesso, l'interessato deve presentare istanza di concessione di cui all'art. 6 e 7 del presente regolamento.

Le documentazioni relative allo stato dei luoghi previste all'art. 7 del presente regolamento sono sostituite dal certificato d'uso del suolo.



Art. 12 - Procedura per la presentazione della domanda - tassa
edilizia

Le domande di concessione e di autorizzazione corredate dagli atti e documenti di cui ai precedenti artt. 7, 8 e 11 devono essere presentate al competente ufficio comunale, previo pagamento delle tasse edilizie prescritte, il quale attribuisce numero di protocollo e la data del ricevimento.

Art. 13 - Procedura per l'istruttoria dei progetti e pareri

Le domande di concessione o di autorizzazione vengono esaminate dagli uffici e dalla commissione edilizia seguendo l'ordine cronologico di presentazione riferito al numero progressivo. Qualora sia necessario, durante l'iter istruttorio richiedere chiarimenti, altri elaborati e documenti, l'iter viene interrotto, previa comunicazione scritta al titolare della domanda.

La comunicazione al titolare della Concessione deve contenere ogni indicazione atta a rendere conforme il progetto alle norme Urbanistiche ed edilizie.

La pratica che alla data di presentazione di quanto richiesto assume un nuovo numero di protocollo inizierà nuovamente l'iter



istruttorio.

La mancata presentazione, entro 90 giorni dalla data di ricezione della comunicazione, dei chiarimenti, degli elaborati e dei documenti richiesti, equivale a rinuncia della domanda di concessione o di autorizzazione.

L'istanza di concessione da parte di privati proprietari inclusi nel P.P.a. non é per sè sufficiente ad evitare l'esproprio ai sensi del 6° comma dell'art.13 della legge 10/77.

Tale esproprio, in presenza di istanze presentato nei termini fissati dal P.P.a., può essere applicato esclusivamente quando il privato non adempie, entro i termini fissati dal Comune, al completamento o alla sostituzione degli atti richiesti.

Tutti i progetti devono essere sottoposti obbligatoriamente e preventivamente all'esame:

- dell'ufficiale sanitario, per quanto di sua competenza;
- del veterinario comunale limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
- dell'ufficio tecnico comunale, ripartizione Urbanistica, per l'osservanza delle norme urbanistiche in vigore, per la osservanza del presente regolamento edilizio, per la verifica delle caratteristiche di ubicazione (quote plano-altimetriche,

allineamenti di distanze, ecc.) per la verifica delle caratteristiche e possibilità tecniche degli allacciamenti alle fognature o altri sistemi di scolo, e per la verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione o del relativo impegno del richiedente di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle opere oggetto della concessione;

- della commissione edilizia per parere di competenza.

Art. 14 - Rilascio della concessione

Il rilascio della concessione è subordinato alla consegna e all'ufficio tecnico comunale Ripartizione Urbanistica di:

- ricevuta attestante l'avvenuto pagamento del contributo concessorio di cui alla L. 10/77, ove richiesto, ed eventuali
- atti d'obbligo prescritti dal presente Regolamento.

La concessione edilizia é data al richiedente, corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.

I pareri, i permessi e le autorizzazioni di cui al penultimo comma dell'art. 13, devono essere espressamente riportati sull'atto di concessione, mentre sugli elaborati grafici allegati all'atto stesso, dovranno essere indicati gli estremi dei pareri, dei permessi e delle autorizzazioni.

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

Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia, viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, nell'albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro rilascio della concessione edilizia in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

La determinazione del Sindaco sulla domanda di concessione deve essere notificata all'interessato non oltre 60 gg. dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento di documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco.

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



Art. 15 - Rilascio dell'autorizzazione

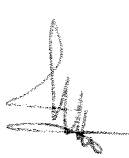
L'autorizzazione edilizia é data al richiedente eventualmente corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.

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

La determinazione del Sindaco sulla domanda di autorizzazione deve essere notificata all'interessato non oltre 60 giorni dalla data del ricevimento della domanda stessa o da quella del ricevimento di documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco.

Scaduto il termine di 60 (sessanta) giorni senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha diritto di dare inizio ai lavori, dandone comunicazione al Sindaco ai sensi dagli artt. 6-7-8 della legge 94/82.

Qualora gli interventi non comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, e non riguardino edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1089/1939 e 1497/1939, l'istanza di autorizzazione si intende accolta scaduto il termine dei 60 (sessanta) giorni.



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

Art. 16 - Titolare della concessione edilizia e autorizzazione edilizia.

La concessione o autorizzazione edilizia é personale ed é valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale é intestata.

Gli eredi e gli aventi causa dal titolare della concessione o della autorizzazione possono chiedere la variazione dell'intestazione dell'atto amministrativo e il Sindaco, una volta accertatane la legittimità, provvede alla relativa variazione.

La variazione dell'intestazione della concessione non é sottoposta a contributo concessorio.

Resta stabilito che in conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.

Art. 17 - Validità, decadenza e annullamento della concessione.

La concessione ha validità di 12 mesi dal rilascio.



Qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati, l'interessato nel suddetto periodo di validità, può presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo, che sarà consentito sempreché non in contrasto con sopravvenute variazioni agli strumenti urbanistici o norme di leggi regolamentari; e sempreché non risultino scaduti i termini previsti dal programma pluriennale di cui all'art. 13, legge 10/77.

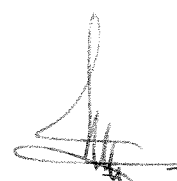
Il rinnovo della concessione non é sottoposto a contributo concessorio anche se l'originaria concessione sia stata rilasciata in regime agevolato di cui all'art. 18 della legge 10/77.

La decadenza della concessione si verifica quando le opere non siano state ultimate nel termine di 36 mesi consecutivi dalla data di inizio dei lavori e in ogni caso dopo 48 mesi dal rilascio della concessione.

Su istanza degli interessati, in considerazione:

- della mole d'opera da realizzare;
- di fatti estranei alla volontà del concessionario;
- di opere fruanti di contributo statale, quando il finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;

il Sindaco, con provvedimento motivato e, sentita la commissione



edilizia, può concedere nuovi termini di validità ed efficacia della concessione, comunque non superiore a 24 mesi.

La decadenza si verifica inoltre nella ipotesi prevista dal penultimo comma dell'art. 31 della legge 1150/1942 modificata ed integrata dalla legge 765/ 1967.

L'autorizzazione ha validità 12 mesi; qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati, l'interessato può presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo.

La concessione o l'autorizzazione edilizia é annullata:

- quando risulta in contrasto con leggi, norme e discipline urbanistiche;
- quando sussistono vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione dell'atto amministrativo, sia nei contenuti tecnici dell'atto stesso.

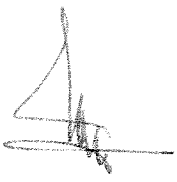
Art. 18 - Varianti al progetto

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

Resta stabilito che con la determinazione del Sindaco sul



progetto di variante non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario. La presentazione di varianti é ammessa anche in corso di opera; in questo caso, qualora entro 60 (sessanta) giorni dalla data di presentazione del progetto di variante il Sindaco non adotti alcuna determinazione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto e la ripresa dei lavori già previsti nel progetto originario equivale a esplicita rinuncia alla variante stessa.



Capo III: Organi tecnico-consultivi (1)

Art. 19 - Commissione edilizia, Composizione

E' istituita la Commissione Edilizia Comunale, composta:

- dal Sindaco o da un Assessore da lui delegato, che la presiede;
- dall'Ufficiale Sanitario o da un suo delegato;
- due Consiglieri comunali designati dal Consiglio Comunale tra i quali almeno uno in rappresentanza della minoranza consiliare;
- di 4 esperti, nelle materie inerenti all'urbanistica e l'edilizia, l'apologia e la geologia del territorio, designati dal Consiglio Comunale;
- dal dirigente della Rip. Urban. o un suo delegato; dal dirigente della Rip. LL.PP. o un suo delegato; dal dirigente comando VV.FF. o un suo delegato.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto a voto, un funzionario tecnico del Comune, all'uopo designato dal Sindaco.

I Commissari di nomina consiliare durano in carica 2 (due) anni e possono essere rieletti.

(1) - Cfr. in allegato al presente regolamento gli organi tecnico consultivi per comuni ove è istituito il decentramento amministrativo.



Il Commissario di nomina consiliare che cessa dall'ufficio prima della scadenza del biennio viene sostituito sempre mediante nomina consiliare e il sostituto resta in carica fino al compimento del biennio per il quale era stato nominato il Commissario sostituito.

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

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

Per aspetti di particolare importanza il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

Art. 20 - Compiti della Commissione Edilizia

La Commissione è chiamata ad esprimere parere consultivo:

- a) sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica del presente regolamento;
- b) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;



- c) sui progetti delle opere soggette a concessione di cui all'art. 2;
- d) sulle opere pubbliche del Comune;
- e) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- f) sul rinnovo di concessioni;
- g) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori.

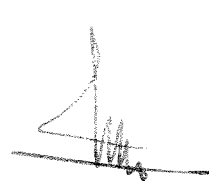
La Commissione esprime parere sulle legittimità delle opere proposte, sul valore architettonico, sul decoro e sull'ambientazione delle opere nel rispetto dell'espressione artistica, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato nonché sulla rispondenza del patrimonio edilizio e dei pubblici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

Art. 21 - Adunanze della Commissione Edilizia

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

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto notificato almeno tre giorni prima ai componenti.

Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno la metà



più uno dei membri tra i quali il Presidente.

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

Il Presidente designa tra i Commissari di volta in volta i relatori su singoli progetti.

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

I Commissari non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti da essi elaborati od alla esecuzione dei quali siano comunque interessati.

Dall'osservanza di questa prescrizione deve esserne fatto esplicito riferimento a verbale.

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

I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dal Segretario.

Del parere della Commissione il Segretario riferisce sommariamente sull'incarto relativo ad ogni domanda esaminata



ed appone sul relativo progetto la dicitura "ESAMINATO dalla
Commissione Edilizia..." completando con la data e la firma del
Presidente e di un Commissario di volta in volta designato.

A handwritten signature in dark ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a single name.

Capo IV: Esecuzione della concessione (2)

Art. 22 - Inizio dei lavori

Almeno 10 (dieci) giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali ed i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

Entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta^{1a} Ripartizione Urbanistica è tenuta ad effettuare tali adempimenti.

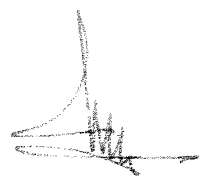
In caso di inadempienza il privato potrà mettere in mora l'Amministrazione e, trascorsi altri 30 giorni potrà comunicare a mezzo raccomandata di iniziare i lavori stessi.

Le determinazioni di cui al comma 1° vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

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

In tale occasione e nel medesimo verbale il titolare della

(2) - Cfr. in allegato al presente regolamento le modifiche ed integrazioni per i comuni ove è istituito il decentramento amministrativo.



concessione edilizia deve dichiarare la data di effettivo inizio dei lavori.

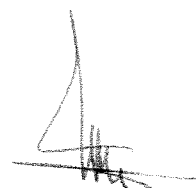
Art. 23 - Direttore dei lavori e costruttore

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

Il direttore dei lavori e il costruttore a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al Sindaco, sempre prima dell'inizio delle opere, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.

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



Art. 24 - Responsabilità

Il proprietario titolare della concessione, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti, e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione edilizia.

Art. 25 - Ordine di cantiere

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

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

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

Art. 26 - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori.

La concessione è rinnovabile di tre mesi in tre mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche ed a versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di terrazzamento sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere della concessione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.

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

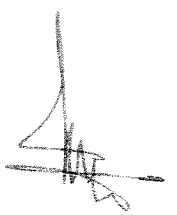


Art. 27 - Visite di controllo: termini e modalità

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, nonchè ai disegni di progetto in base ai quali fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti. A tal uopo la concessione e i disegni allegati, o la loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

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

- all'inizio dei lavori, per il controllo dei punti fissi di linea e livello;
- alla copertura dell'edificio, per l'accertamento della rispondenza della volumetria generale dell'edificio rispetto a quella di progetto;
- alla fine dei lavori, per le verifiche finali.



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

- all'inizio dei lavori;
- alla fine dei lavori.

Le visite da parte dei servizi comunali avverranno presumibilmente entro i seguenti termini computati a partire dalla data delle rispettive comunicazioni:

- 10 giorni per l'inizio dei lavori;
- 20 giorni per la copertura dell'edificio;
- 30 giorni per la fine dei lavori.

Il titolare della concessione deve offrire mano d'opera, strumenti e mezzi necessari per l'effettuazione della visita. Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.

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

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa,



il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive, al Sindaco, il quale, sentito la Rip.ne Urb.ca disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

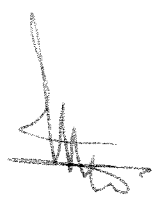
Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario della concessione.

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

Art. 28 - Norme particolari per i cantieri edilizi

Si richiamano espressamente:

- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvigionali, dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, dell'uso della energia elettrica, di combustibili e dei macchinari;
- le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- l'obbligo a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro;
- la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone e cose



pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

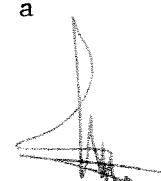
I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari e, in caso di recidiva, chiedere la sospensione del lavoro e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

Art. 29 - Ultimazione dei lavori e relativo verbale (3)

I lavori si intendono ultimati allorchè l'edificio è completo in tutte le sue parti, ivi comprese tutte le opere accessorie e di finitura (quali intonaci, pavimenti, impianti igienici e fognanti, scale, gli infissi di porte e finestre, impianti idrici) tali da renderlo in concreto abitabile o agibile, nonchè tutte le opere di sistemazione esterna, ivi comprese eventuali pavimentazioni o piantumazioni.

Dell'ultimazione dei lavori la Ripart. Urb.ca redige apposito verbale, in contraddittorio con il titolare della concessione o suo delegato e con il Direttore dei lavori, dal quale devono

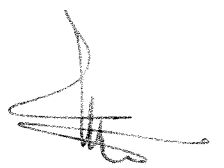
(3) - L'atto di ultimazione dei lavori al quale si riferisce il regolamento edilizio è quello preliminare alla domanda di certificazione di abitabilità e agibilità. Diversamente, ai fini della verifica dei termini di decadenza della concessione o autorizzazione, per i lavori ultimati devono intendersi tutti quelli subordinati, secondo il regolamento edilizio, a concessione o autorizzazione.



risultare:

- consistenza delle opere realizzate
- conformità al progetto stesso con loro dettagliata descrizione e rilevazione.

Dell'effettuazione della visita sarà dato avviso al titolare della concessione edilizia per iscritto con specificazione del giorno e dell'ora.



Capo V: Certificazioni di abitabilità e di agibilità (4)

Art. 30 - Opere soggette a certificato di abitabilità e di agibilità

Tutte le opere contemplate dal presente regolamento che comportano il rilascio di concessione edilizia sono subordinate alle certificazioni di agibilità o di abitabilità che ne sia in qualsiasi modo iniziato l'uso.

Art. 31 - Domanda e procedura per il certificato di abitabilità e di agibilità

Il titolare della concessione edilizia per ottenere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità deve indirizzare al Sindaco apposita domanda, in carta da bollo, quando i lavori siano stati ultimati e ne sia stato effettuato il collaudo statico nonché sia stato rilasciato il relativo certificato di rispondenza ai sensi dell'art. 28 legge 2/2/74 n. 64 e successive modifiche ed integrazioni.

La visita di controllo viene effettuata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, e da parte

(4) - Cfr. in allegato al presente regolamento le modifiche ed integrazioni per i comuni ove è istituito il decentramento amministrativo.



dell'Ufficio Tecnico Comunale e da parte dell'Ufficio Sanitario.

Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dovranno essere avvertiti a mezzo di apposita comunicazione e potranno essere presenti.

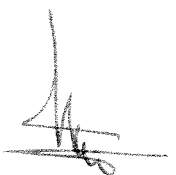
L'Ufficio Tecnico Comunale verifica la corrispondenza tra il progetto autorizzato e le opere eseguite: l'Ufficiale Sanitario verifica la corrispondenza dei locali e degli impianti alle norme igieniche vigenti nonchè la presenza o meno di cause di insalubrità.

L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, viene rilasciata dal Sindaco entro 90 (novanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti, e dopo che il titolare della concessione abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e della tassa di concessione governativa nonchè abbia dimostrato attraverso certificazioni dei competenti uffici comunali, l'avvenuta stipula del contratto per la fornitura di acqua potabile e l'iscrizione ai ruoli per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, l'avvenuto deposito del progetto dell'impianto termico ex legge 373/76 unitamente ad una dichiarazione congiunta del direttore dei lavori, del costruttore e del progettista circa la rispondenza dell'impianto e



dell'isolamento termico in generale a quanto depositato.

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



TITOLO II

PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO-EDILIZIE, ANTINCENDIO, DIVERSE

Capo I: Gli indici edilizi ed urbanistici e i criteri per il computo degli stessi

Art. 32 - Gli indici urbanistici ed edilizi sono:

- a) area edificabile (S_t): rappresenta la superficie totale dell'area da asservire alla costruzione;
- b) indice di utilizzazione fondiaria (U_f): esprime la superficie massima in mq costruibile (comprese le proiezioni sull'area edificabile dei volumi interrati computati e non nella cubatura) per ogni mq di area edificabile;
- c) rapporto massimo di copertura (Q): esprime il rapporto tra la superficie coperta dalla parte in elevazione del fabbricato sull'area edificabile e l'area stessa;
- d) altezza massima (H): indica l'altezza massima misurata in ml consentita dagli strumenti urbanistici;
- e) distanze minime dai confini e dal ciglio della strada:
rispettivamente le distanze minime dai confini (d_i) e dal ciglio della strada (d_s) sono misurate in metri lineari;
- f) indice di fabbricabilità fondiaria (I_f): esprime il massimo

volume in mc costruibile sui mq di area edificabile (S_t);

- g) volume edificabile (V): è determinato moltiplicando l'area edificabile (S_t) per l'indice di fabbricabilità (I_f).

Art. 33 - Criteri per il computo degli indici edilizi

Non possono essere computate nell'area edificabile:

- le aree di altri proprietari sulle quali di richiedente la concessione non possiede diritti reali;
- più aree dello stesso richiedente la concessione non continue o interrotte da zone con destinazione di strumento urbanistico per le opere pubbliche;
- le aree vicinali, le servitù di passaggio esterne all'area edificabile, le aree anche dello stesso proprietario che di fatto (per il computo dei volumi edificabili) risultano asserviti ad altre costruzioni.

Per il calcolo della superficie massima costruibile si considera la proiezione a terra di ogni cubatura sia in elevazione da computare ai fini della cubatura e sia interrato formante locali accessibili. La superficie massima costruibile è data dall'involuppo delle due proiezioni.

Ai fini della determinazione delle altezze degli edifici (H),

l'altezza di ciascun fronte del fabbricato è misurata dalla media dell'altezza del fronte stesso alla media del marciapiede o del terreno, e l'altezza del fabbricato è dato dalla media dei fronti.

Per le costruzioni a terrazzo l'altezza è misurata dal piano di calpestio del terrazzo stesso. Per le costruzioni a tetto, con inclinazione inferiore al 35%, all'altezza è misurato dal piano di imposta al tetto stesso. Nel caso in cui il tetto di copertura abbia una pendenza superiore al 35%, le altezze vanno invece misurate ai $\frac{2}{3}$ dell'altezza dalla linea di imposta del tetto stesso.

In ogni caso l'altezza di un fronte non può superare il 20% dell'altezza massima consentita per gli edifici.

Le distanze minime dalla rete stradale (ds) sono disciplinate dal D.M. 1/4/1968 e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici relativi alle varie zone.

Per le distanze dai confini interni (di) salvo le prescrizioni contenute nel D.M. 2/4/1968 e negli strumenti attuativi, la distanza minima dai confini del fronte non deve essere inferiore alla metà dell'altezza massima consentita per la costruzione, sempre che tale distanza minima sia consentita dalla presenza di

altre costruzioni limitrofe.

Il volume dell'edificio viene calcolato sommando i prodotti della superficie di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno della muratura, per l'altezza relativa al piano stesso.

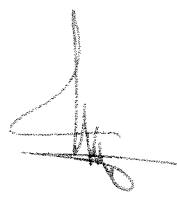
Sono esclusi dal calcolo del volume di cui al comma precedente:

- a) il volume entro terra, misurato rispetto alla superficie del terreno circostante, definita secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume medesimo sia destinato ad attività produttive; residenziali o direzionali;
- b) i vani scala e ascensori;
- c) i volumi tecnici ovunque ubicati strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici al servizio dell'edificio quali locali raccolta rifiuti, lavatoi, stenditoi non superiori al 3% del volume autorizzato, extracorse degli ascensori, serbatoi idrici, impianto di riscaldamento e relativi vasi di espansione, canne fumarie e di ventilazione ed impianti tecnologici in genere;
- d) quelli relativi a superfici coperte ma non tamponate (pilotis) non superiori al 30% della superficie coperta;
- d) i portici e le porzioni di porticato, i balconi, i parapetti, i cornicioni, le pensiline e gli elementi a carattere ornamentale.

Capo II - Caratteristiche dei locali - prescrizioni igienico
sanitarie ed edilizie

Art. 34 - Classificazione dei locali

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

- A. 1 - Soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.
- A. 2 - Negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;
- laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
- officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio, o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.
- 

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

S. 1 - Servizi e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva nei complessi scolastici e di lavoro.

S. 2 - a) scale che collegano più di due piani;

b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie o 8 metri di lunghezza;

c) magazzini e depositi in genere;

d) autorimesse di solo posteggio;

e) salette di macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza;

f) lavanderia, stenditoi e legnaie.

S. 3 - a) disimpegni inferiori a 10 mq.;

b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.;

c) vani scala colleganti solo due piani;

d) salette macchine con funzionamento automatico, salve le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

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



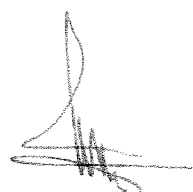
Art. 35 - Caratteristiche dei locali

Fatte salve le disposizioni specifiche per particolari ambienti di lavoro ovvero per locali arcati artificialmente di cui al successivo articolo di norma:

- 1) i locali di categoria A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. In particolare per i locali di categoria A1, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore al 1/8 della superficie del pavimento.

Le dimensioni dei locali adibiti alla residenza devono essere:

- a) per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi 4 abitanti ed a mq. 10 per ciascuno dei successivi;
- b) le stanze delle abitazioni non debbono avere superficie inferiore a mq. 9; se esse sono destinate a stanze da letto per due persone la loro superficie non può invece essere inferiore a mq. 14;
- c) ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14; "il posto di cottura", eventualmente



annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli;

- d) l'alloggio monostanza deve avere superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28 se per una persona e non inferiore a mq. 38 se per due.

Per tutti gli altri locali, di categoria A, fatte salve le disposizioni specifiche, le dimensioni minime dei locali stessi non può essere inferiore a mq. 30.

L'altezza minima dei locali di categoria A1, non deve essere inferiore a metri 2.70; per la categoria A2 non deve essere inferiore a metri 3.50, aumentato a metri 4.50 qualora la superficie delle attività di cui al punto A2 sia superiore a 500 mq.

- 2) I locali di categoria S. possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salve le eccezioni delle centrali termiche.

Il rapporto tra superficie delle finestre e quella dei pavimenti deve essere non inferiore a 1/12; in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere minore di mq. 0.4.



Le dimensioni minime dipendono dalla particolare attribuzione dei locali; l'altezza minima consentita è di metri 2.30.

I locali di Cat. S.1 non possono avere accesso diretto da locali di Cat. A. se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizia (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno, deve avere le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti.

I cavedi dovranno avere angoli interni compresi tra 80° e 100°, potranno areare e illuminare solo locali di cat. S₁ ed S₂; nessun oggetto interno potrà superare i 5 cm. salvo la gronda che tuttavia sarà contenuta in 30 cm.

Il fondo del cavedio dovrà essere lastricato per assicurare il deflusso delle acque piovane e l'accesso diretto dai locali comuni e dovrà avere una superficie minima di mq. 13.

La distanza media minima fra le pareti fronteggianti del cavedio dovrà essere di ml. 4.50.

Art. 36 - Impianti speciali di areazione

Nei casi di adozione di impianti di areazione forzata, oppure di aria condizionata, l'Amministrazione, su parere dell'Ufficio



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

Prima dell'inizio dei lavori stessi deve essere depositato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto.

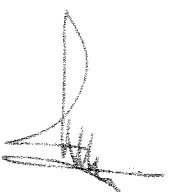
Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità dei locali, è subordinata al collaudo dell'impianto effettuato dall'Ufficiale Sanitario.

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

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

Art. 37 - Soffitti inclinati

Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione dell'altezza minima consentita, viene assunta la media delle altezze, che deve essere almeno uguale ai minimi sopraindicati,



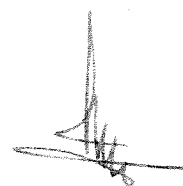
e con minimo assoluto di m. 2.00 per i locali di Cat. A.

Art. 38 - Classificazione dei piani

Sono piani abitabili quelli a destinazione prevalente residenziale A1; sono piani non abitabili quelli a destinazione A2 o misti.

Art. 39 - Piani seminterrati

Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio possono essere utilizzati per destinazioni di Cat. A2 purchè: l'altezza netta sia non inferiore a m. 2.70, la quota del soffitto sia in media metri 1.4 più alta della quota del marciapiede; esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un terzo della sua altezza; il pavimento posi su un vespaio areato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino, attraverso una relazione con calcoli ed elaborati da sottoporre al parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, al di sotto del piano di posa del vespaio. L'Amministrazione si riserva di esaminare deroghe eventuali a fabbricati compresi nella zona storica, sotto particolari



condizioni da stabilire caso per caso.

Art. 40 - Piani interrati

Eventuali locali il cui soffitto sia più basso del marciapiede o del terreno circostante, possono essere utilizzate per destinazioni accessorie quali cantine, depositi, magazzini, autorimesse e impianti tecnici a servizio dell'edificio.

L'altezza minima dei piani interrati sarà determinato in base alle specifiche destinazioni d'uso.

L'areazione può essere forzata o naturale; in tale ultimo caso essa deve essere ottenuta mediante aperture in comunicazione con intercapedine fognate di idonea dimensione.

Art. 41 - Piani terreni

I piani terreni qualora destinati a negozi, laboratori e pubblici esercizi debbono possedere i seguenti requisiti:

- a) altezza minima di 3.50 misurata dal piano di pavimento al soffitto o all'intradosso della volta, a $\frac{2}{3}$ della monta;
- b) vano di porta, vetrina o finestra all'aria libera, di una superficie complessiva pari a $\frac{1}{8}$ della superficie degli ambienti con apertura a riscontro o areazione forzata nei



locali aventi una lunghezza superiore a metri 7;

c) la disponibilità di un gabinetto per ogni locale.

Art. 42 - Sottotetti

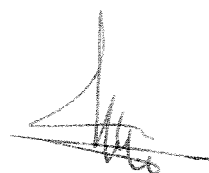
I vani sotto le falde del tetto, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non debbono avere altezze medie eccedenti in m. 2.00, lucernai di illuminazione di superficie maggiore di mq. 0.40 e non possono essere utilizzati che come depositi occasionali.

Sono ammessi sottotetti abitabili, a condizione che l'altezza media non sia inferiore ai m. 2.70 e che le eventuali intercapedini di isolamento, che devono avere una altezza non superiore a m. 0.50, siano inaccessibili.

In corrispondenza alla copertura dei soli volumi tecnici (vani comando ascensori - lavanderie - stenditoi), la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammessi lucernai di dimensione maggiore di quelle sopradette.

Art. 43 - Cortili

Gli edifici debbono di norma corrispondere a schemi aperti.



Sono eccezionalmente consentite soluzioni a grandi cortili chiusi purchè la superficie di essi sia sistemata a giardino con alberature e purchè la normale libera tra pareti fronteggianti sia il doppio dell'altezza di ciascun corpo di fabbrica.

La normale condotta dal mezzo di ciascuna finestra di ambienti di abitazione deve avere una dimensione libera minima di m. 10.

Sono ammesse rientranze nei perimetri dei cortili quando la loro profondità sia pari al lato aperto sul cortile stesso.

Nei cortili è vietata qualsiasi costruzione fuori terra fatta eccezione per la guardiola del portiere.

Art. 44 - Chiostrina

E' permessa la costruzione di chiostrine allo scopo soltanto di dare aria e luce a scale, servizi igienici, corridoi, ripostigli, disimpegni, esclusa ogni altra destinazione di ambienti.

In tali chiostrine la normale libera misurata tra una finestra e il muro opposto deve avere la seguente misura:

- m. 3 per pareti opposte di altezza fino a m. 12
- m. 3.50 per pareti opposte di altezza da m. 12 a m. 18.

Le chiostrine devono essere praticabili ed areate dal basso mediante comunicazione diretta con strade e cortili.

Art. 45 - Norme edilizie per le nuove case rurali

Tutti i locali non computati nella cubatura residenziale devono avere accesso diretto dall'esterno e non possono avere apertura in diretta comunicazione con locali di abitazione.

E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. Per tale operazione il proprietario del fondo dovrà provvedere i locali necessari.

I locali destinati ad uso porcile, pollaio, conigliera ed in generale al ricovero animali, dovranno in ogni caso essere separati dalle abitazioni.

Le stalle, gli ovili, i pollai, i porcili non dovranno prospettare sulla pubblica via, dalla quale disteranno almeno m. 10, oltre le distanze fissate dal D.M. 01/04/1968 a protezione del nastro stradale.

L'altezza delle stalle dal pavimento al soffitto deve essere non inferiore a m. 3.00. Le stalle devono avere cubatura non minore di m. 15.00 per ogni capo grosso di bestiame e di mc. 10.00 per il bestiame minuto, e debbono essere ben ventilate ed areate.

Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni del R.D.L. 01/12/1930, n° 1862 modificato dalle leggi 25/06/1931, n° 925 nonché degli artt. 233 e segg. del T.U. della legge sanitaria 27/07/1934, n° 1265. Tali concimaie



dovranno distare da pozzi, acquedotti e serbatoi come da qualunque abitazione, almeno m. 30.

Art. 46 - Isolamento dalla umidità

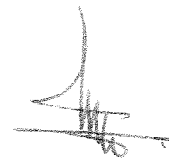
Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali di Cat. A1 ed S1 a piano terra, devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio areato con almeno 50 cm. di spessore tra il terreno battuto e il pavimento. Per i locali di Cat. A2 può essere ammesso un vespaio di ciottoli di almeno 25 cm. di spessore ed il piano di calpestio deve risultare 30 cm. sul piano di campagna, oppure può essere ammesso che siano circondati da intercapedine come nei casi di cui al precedente art. 29.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di calpestio interno.

I pavimenti dei locali di Cat. A1 e S1 costruiti su vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

Art. 47 - Fognature

Gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati,



a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, all'innesto della fognatura per le acque nere o, in mancanza di questa, in fosse settiche scaricantesi, (non sono ammessi i pozzi perdenti) di dimensioni proporzionate all'edificio secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, poste ad 1 ml. dal perimetro dell'edificio e 10 ml. da pozzi e prese idriche. Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di areazione aperte fino alla copertura.

Nei cortili, negli spazi di qualsiasi genere, le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo della fognatura, in mancanza di questa, a mezzo di pozzi perdenti, oppure di canalizzazioni scoperte verso la campagna; queste non dovranno mai essere su suolo stradale o pubblico. L'immissione dei nuovi condotti di scarico nelle fognature o nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo avere ottenuto speciale autorizzazione dal Comune.

Art. 48 - Impianti sanitari minimi

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico di WC, bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno e lavello,



a chiusura idraulica. E' prescritta almeno una canna di ventilazione.

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

I WC inoltre devono essere dotati di sifone allacciato alla canna di ventilazione.

Art. 49 - Rifornimento idrico e impianto sollevamento acqua

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

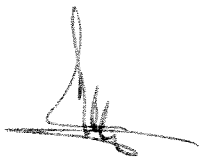
Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati, ma in tal caso deve risultare potabile dall'analisi dei Laboratori d'Igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'Autorità Sanitaria.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte



e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto.

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



Capo III: Prescrizioni antincendio

Art. 50 - Numero e tipo delle scale vani ascensore

Ogni scala di larghezza di m. 1.10 può servire una superficie lorda massima di 3000 mq. Dal computo di tale superficie è escluso il piano terreno, nonchè il vano scala e il vano ascensore.

Ad ogni aumento della superficie di 30 mq. dovrà corrispondere un aumento dell'ampiezza della scala di cm. 1 fino ad una larghezza massima di m. 1.40.

Qualora la superficie servita richieda un numero maggiore di scale queste di norma dovranno essere opportunamente distanziate tra loro.

Nessuna limitazione è imposta alla larghezza delle scale che collegano all'interno parti di una stessa abitazione o di una limitata unità immobiliare (uffici, studi professionali, negozi, ecc.).

Le scale esterne a giorno in aggiunta a quelle minime prescritte dai precedenti comuni non sono computate ai fini della determinazione del volume dell'edificio.

La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi, deve essere in cemento armato o di materiale di

analoghe caratteristiche di resistenza termica. Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani.

Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena, laterizia o di calcestruzzo di cemento.

In edifici di altezza superiore a m. 30 le scale devono essere del tipo a tenuta di fumo.

Art. 51 - Focolai, camini, e condotti di calore

I focolai debbono essere costruiti sopra volta in muratura o sopra materiali incombustibili. Ogni focolare deve avere canna propria e indipendente dalle altre, prolungata oltre il piano di copertura dell'edificio. E' ammesso l'uso di canne comuni a più impianti quando con appositi accorgimenti si riesca ad evitare interferenze nel tiraggio dei singoli apparecchi.

I locali destinati a cucina debbono, inoltre, essere dotati di cappa posta sopra i fornelli, comunicante con canna esalatrice che dovrà possedere i requisiti elencati nel comma precedente. Qualora si usino fornelli elettrici, è sufficiente che detta canna esalatrice sfoci all'aria libera, su un muro esterno,

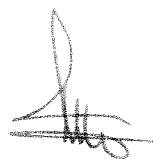
purchè sia dotata di efficiente aspiratore elettrico e purchè lo sbocco non sia ubicato direttamente sotto finestre di stanze di abitazione.

Tale ultima soluzione può essere ammessa anche in caso di fornelli a fiamma viva, quando, per motivi strutturali o tecnici, non sia possibile prolungare le canne esalatrici delle cucine oltre il piano di copertura del fabbricato.

Le cucine di ristoranti, alberghi e collettività in genere dovranno essere dotate di tutti gli impianti che l'Ufficio d'Igiene prescriverà caso per caso.

Gli scaldabagni e i fornelli isolati debbono essere muniti di cassa indipendente per l'asportazione dei prodotti della combustione. Le canne dei camini o dei caloriferi debbono essere costruite con tubatura incombustibile e inalterabile e collocate a distanza di almeno cm. 11 da ogni trave o travicello di legno. Le loro teste o fumaioli debbono essere costruiti in maniera decorosa, debbono essere bene assicurati con staffe di ferro.

Quando occorra di attraversare con conduttori di calore o di fumo un solaio od altra parte di fabbrica che possa incendiarsi, si debbono impiegare tubi di ferro o di altri metalli, rivestiti da altro tubo incombustibile ed isolati dalle



parti combustibili.

Art. 52 - Bocche antincendio

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

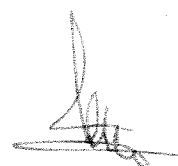
Art. 53 - Condotti di gas

I tubi di condotta e gli apparecchi che servono alla distribuzione del gas nell'interno della proprietà, devono essere collocati in modo da riuscire facilmente controllabili.

I tubi per gas incassati attraversanti muri, tramezzi pavimenti o spazi vuoti rinchiusi, debbono essere di ferro, rame od ottone e uno degli estremi del tubo di rivestimento deve essere lasciato aperto. E' fatta eccezione per casi nei quali sia provveduto altrimenti alla libera circolazione dell'aria attorno ai tubi.

Art. 54 - Autorimesse

Fatte salve tutte le norme previste dal D.M. 1/2/86, gli ambienti destinati ad uso di autorimesse debbono avere le pareti



di perimetro ed il soffitto resistenti al fuoco, le porte in materiale metallico o rivestite di lamiere metalliche o di materiale incombustibile, e avere impianti interni o apparecchi di spegnimento.

L'autorimessa non deve avere alcuna comunicazione con le scale, ascensori e altri locali non facenti parte dell'autorimessa; la separazione stessa dell'autorimessa stessa deve essere eseguita con muro tagliafuoco. Intercapedini di areazione devono essere ad esclusivo servizio del locale.

In posizione opposta all'ingresso devono essere realizzate una o più uscite di sicurezza per persone. Tali uscite devono essere raggiungibili con percorsi non superiori a 30 metri.

Art. 55 - Impianti di spegnimento

Nei grandi fabbricati, negli alberghi, nei collegi e scuole, negli edifici pubblici o aperti al pubblico e in genere negli edifici in cui si svolgono attività collettive, negli stabilimenti industriali, nelle officine, nei depositi di infiammabili e di combustibili, debbono esistere impianti o apparecchi interni di spegnimento progettati a seconda dell'importanza dell'edificio.



Art. 56 - Prescrizioni diverse

Le disposizioni di cui al presente Capo fanno salve tutte le prescrizioni che per i singoli progetti saranno impartite in materia dai competenti organi diversi da quelli comunali.



Capo IV: Norme relative all'isolamento termico degli edifici

Art. 57 - Interventi assoggettati alla legge 373/1976

La documentazione in due copie di cui all'art. 19 del D.P.R. 28/6/1977 n. 1052, dovrà essere depositata presso la Rip.ne Urb.ca comunale all'atto della presentazione della istanza di concessione per i seguenti interventi:

- a) tutti gli edifici nuovi per i quali la relativa concessione edilizia è successiva alla data del 6 maggio 1978 (v. art. 16), comunque riscaldati, con la sola esclusione di quelli adibiti ad attività industriali ed artigianali, sia che l'impianto di riscaldamento venga installato contemporaneamente, sia successivamente alla costruzione. Agli effetti della predetta legge, è considerato edificio sia un intero fabbricato, sia un insieme di locali, sia un locale isolato;
- b) le varianti a concessioni;
- c) le varianti su edifici esistenti - ristrutturazioni. Per ristrutturazione ai sensi dell'art. 1 del D.P.R. 28/6/77, n. 1052, si intende un intervento su edificio esistente già dotato o da dotare di impianto di riscaldamento, che comporta l'esecuzione di opere murarie di modifica o di rifacimento

di opere preesistenti, che interessino almeno il 50% di una delle seguenti parti dell'edificio:

- muro di tamponamento
- solai di copertura e sottotetto
- pavimento su solai che insistono su spazi aperti o che comporta un aumento della superficie vetrata dell'edificio superiore al 5%;

d) inserimento dell'impianto di riscaldamento in edificio esistente che ne sia sprovvisto.

Art. 58 - Verifiche dell'isolamento termico - licenze di abitabilità

Ai sensi dell'art. 17 della legge 30/4/1976 n. 373 e dell'art. 20 del D.P.R. 28/6/77 n. 1052, per gli edifici nuovi o ristrutturati dotati di impianto di riscaldamento con potenza termica al focolare superiore al 100.000 K Cal/h: il committente deve provvedere a verificare la conformità dei lavori eseguiti a quanto indicato nel progetto ed in eventuali varianti entro sei mesi dalla data di fine lavori dichiarata e facendo seguito al deposito e al collaudo dell'impianto.

In tutti i casi il progettista, il costruttore e il

direttore dei lavori, debbono rilasciare una dichiarazione congiunta con la quale ciascuno per gli obblighi che gli competono, certifichi sotto la propria responsabilità, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione a suo tempo depositata a norma di legge.



Capo V: Arredo urbano

Art. 59 - Decoro generale

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni e i cavi telefonici, di apparecchi di illuminazione stradale, le antenne Radio e T.V., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine di decoro e di ordine, e tali da non costituire disturbo, e confusione visiva.

Art. 60 - Manutenzione

Oltre all'ordinata esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare l'esecuzione della riparazione e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici.

Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza, il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine. In caso di rifiuto o di inadempienze dell'interessato, il Sindaco può provvedere di autorità a spese del medesimo.



Art. 61 - Tabelle stradali e numeri civici

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione.

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

Art. 62 - Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici

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

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

Art. 63 - Uscite dalle autorimesse e rampe

Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso

spazi pubblici devono essere segnalate. Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.), deve intercorrere una distanza minima di almeno 10,00 ml., misurata fra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata una buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti. Se l'uscita dall'autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio pubblico transito deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno metri 3,50 di lunghezza.

Art. 64 - Zoccolature

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed alla imidità. Particolari ragioni ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della Commissione Edilizia.

Art. 65 - Elementi aggettanti

Nessun oggetto superiore a 10 cm. può essere ammesso sotto la quota di ml. 3,50 in qualsiasi prospetto su pubblico

passaggio, anche per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con aperture verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati.

Balconi e pensiline non sono consentiti al di sotto dell'altezza effettiva di metri 4.00 dal marciapiede rialzato purché tali parti aggettanti non sporgano su suolo pubblico oltre metri 1,20 e purché non superino la larghezza del marciapiede rialzato.

Nel caso di marciapiede non rialzato l'altezza minima sul marciapiede di dette parti aggettanti deve essere di metri 4,50.

Nel caso di fabbricati contigui i balconi chiusi dovranno terminare a mt. 3,00 dal confine.

Art. 66 - Intercapedini

Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini purché si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di areazione eventualmente aperte devono presentare resistenza alla ruota di automezzo pesante, e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.



Art. 67 - Coperture

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerate elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali, che convogliano le stesse, previ pozzetti sifonati, nella rete della fognatura.

Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato, dovranno essere realizzati in acciaio, ghisa, lamiera pesante almeno per una altezza di mt. 2,00.

Art. 68 - Recinzioni

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

Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente; gli eventuali muri di recinzione non debbono superare cm. 60 della quota stradale, la parte di recinzione eccedente tale misura deve essere realizzata a giorno.

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

Art. 69 - Mostre - vetrine - insegne

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

Art. 70 - Marciapiedi e porticati

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

Art. 71 - Zone verdi e parchi

Le zone verdi, i parchi, i complessi alberati di valore

ornamentale, devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante, sostituzione delle medesime in casi di deperimento. Qualsiasi sostituzione delle piante di alto fusto in dette zone deve essere autorizzata.

Art. 72 - Depositi di materiali

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

Art. 73 - Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani

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

Detto locale o manufatto deve essere al piano terra, e, nell'ambito dell'area in proprietà e possibilmente in apposito vano sito lungo la via pubblica con superficie minima di 2 mq.,

indifferentemente che sia ricavato nel fabbricato o all'esterno del medesimo, deve avere accesso e areazione direttamente dall'esterno.

Art. 74 - Cassette per corrispondenza

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

Art. 75 - Norme particolari

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

E' consentita la sistemazione a terrazzamenti con prato nelle coperture, purchè tale sistemazione assicuri la continuità



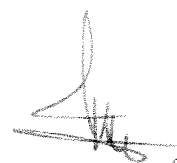
degli spazi a verde quando esista la possibilità e ne sia riconosciuta l'opportunità.

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

Art. 76 - Aree scoperte

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

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



Capo VI: Norme particolari

Art. 77 - Eliminazione barriere architettoniche

Nelle progettazioni esecutive delle opere edilizie o di opere pubbliche o di godimento pubblico e in sede delle rispettive approvazioni vanno osservate le prescrizioni contenute negli articoli 27 e 28 della legge 30 marzo 1971, n. 118, nel regolamento di attuazione della legge medesima approvato con D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384 e nelle eventuali leggi regionali intese tutte ad eliminare o superare le cosiddette barriere architettoniche.

Nella progettazione di edifici con destinazione residenziale ricadenti nell'ambito dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare ovvero di edifici residenziali per i quali siano previsti contributi o agevolazioni da parte dello Stato, della Regione e di altri Enti Pubblici, dovranno essere adottati gli accorgimenti necessari ai fini dell'applicazione dell'art. 17 del D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384.

Art. 78 - Parcheggi

Nelle nuove costruzioni, comprese anche le ricostruzioni, devono essere riservati spazi per parcheggio in misura non

inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione destinata ad abitazione, uffici o negozi.

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

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

Art. 79 - Protezione dell'ambiente

L'attività edilizia nell'ambiente è soggetta alle leggi vigenti sulla tutela delle cose di interesse storico ed artistico. Anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti, al fine di non sconvolgere il secolare assetto della città, il Sindaco e la Commissione Edilizia possono adottare tutte le possibili cautele per controllare ogni proposta di inserimento o di trasformazione nei suoi principali e secondari aspetti di massa, di linea, di colore, di materiale.

Art. 80 - Edifici ed ambienti con destinazione particolare

Edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, teatri,

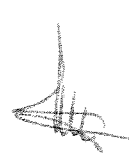
cinematografi, collegi, ospedali, case di cura, fabbricati per uso industriale e commerciale, autorimesse ed officine, macelli e mattatoi, magazzini e depositi di merci, impianti sportivi, ecc. sottostanno oltre che alle norme previste nel presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari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

Art. 81 - Locali per allevamento e ricovero di animali

I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del Testo Unico sulle leggi sanitarie ed alle previsioni delle Norme Tecniche e sottostanno oltre che alle norme del presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

Art. 82 - Impianti per lavorazione insalubri

Gli impianti per lavorazioni insalubri di cui al T.U. delle leggi sanitarie devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del citato T.U. e sottostanno oltre che alle norme del presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.



TITOLO III

LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

Art. 83 - Domanda di lottizzazione e documenti a corredo

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

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

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1) Rilievo planimetrico e altimetrico del terreno in scala 1:500, con l'indicazione dei caposaldi di riferimento;
- 2) planimetria di progetto in scala 1:500;
- 3) Schemi altimetrici in scala 1:500 dei fabbricati;
- 4) schemi planimetrici in scala 1:200 dei tipi edilizi previsti dal progetto;
- 5) schemi planimetrici in scala 1:500 delle opere di

- urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico, spazi di verde attrezzato), con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- 6) tabella dei dati di progetto, nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
- 7) norme di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzioni, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, ecc.;
- 8) relazione illustrativa del progetto, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
- 9) estratto e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione;
- 10) planimetria su base catastale, in scala 1:2.000 riportante



i limiti delle proprietà, nonché destinazioni d'uso del suolo,
previste dal Piano Regolatore Generale;

11) proposta di convenzione.

I documenti a corredo, tutti debitamente firmati dal proprietario e dai tecnici che li hanno redatti, devono essere presentati in 5 (cinque) copie.

Art. 84 - Proposta di convenzione

La proposta di convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria precisate dall'art. 4 legge 29 settembre 1964, n. 847 e per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente;
- b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici. La quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni;
- c) il termine, non superiore ai 10 (dieci) anni, entro il quale



- deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- d) l'impegno ad effettuare a titolo di cauzione, un deposito, in denaro o mediante polizza fidejussoria, presso il Tesoriere Comunale, vincolato a favore del Comune, per un valore pari all'80% del costo presunto delle opere di urbanizzazione;
- e) l'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria, e, su richiesta del Comune, quelle di urbanizzazione secondaria o quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- f) rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio ai sensi dell'art. 92 del presente regolamento;
- g) impegno da parte dei proprietari che, in caso di vendita parziale o totale della loro quota, i subentranti acquirenti si impegnino a loro volta, con atto pubblico di cui sarà data copia al Comune, al rispetto integrale di tutti i contenuti della Convenzione.

Art. 85 - Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria



Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse, in tutti quei casi in cui la cessione dia luogo ad inconvenienti per il Comune; come pure può convenire che in luogo della cessione parziale delle aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una od alcune soltanto di tali opere.

Di conseguenza nel caso di cui al comma precedente il proprietario deve versare la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria oppure la somma corrispondente alla quota parte degli oneri per le opere necessarie all'allacciamento della zona ai pubblici servizi.

Art. 86 - Procedura per la concessione della lottizzazione

Il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Edilizia Comunale, quando la lottizzazione proposta presenti difficoltà rispetto alle norme previste per la zona del Piano Regolatore Generale, respinge la domanda dandone comunicazione scritta all'interessato, a mezzo notifica, restituendo contemporaneamente, 3 (tre) delle copie dei documenti



presentati a corredo della domanda; quando invece la lottizzazione risulti meritevole di concessione sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale il progetto di lottizzazione e lo schema di convenzione.

Dopo l'approvazione della deliberazione consiliare, a norma dell'art. 41 octis della legge 17 agosto 1942, n. 1150, si procede alla stipula della convenzione che, viene registrata e trascritta a cura e spese del proprietario lottizzante.

Il Sindaco, quindi, rilascia la concessione alla lottizzazione, corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

Art. 87 - Validità della concessione per le lottizzazioni

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

Art. 88 - Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi. Progetti relativi. Esecuzioni. Controlli

Le previste opere di urbanizzazione primaria, quelle delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere

preventivamente autorizzate con concessione edilizia così come previsto all'art. 2 del presente Regolamento.

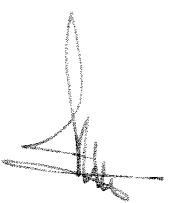
Gli uffici e servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

Art. 89 - Penalità per inadempienza da parte del lottizzante

Qualora entro il termine di validità della concessione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente previste, non vengono realizzate anche parzialmente il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione ed il Comune è autorizzato ad attivare la polizza fidejussoria presentata.

Art. 90 - Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione

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



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

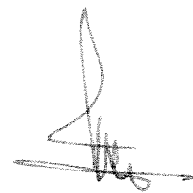
Art. 91 - Concessioni edilizie nella lottizzazione

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

Art. 92 - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione

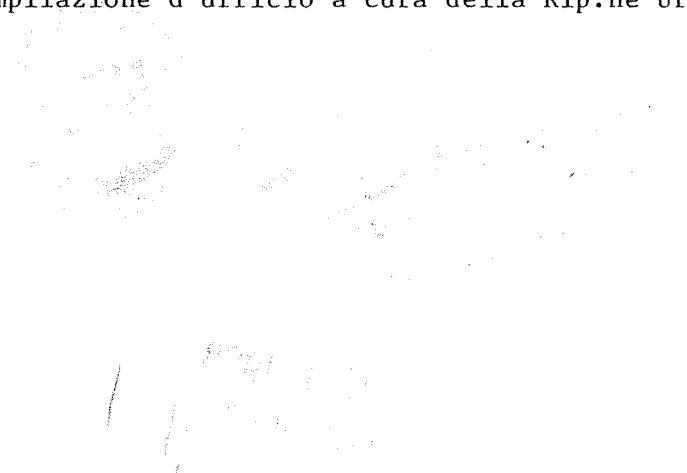
Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone e presentare entro quattro mesi un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non ottemperano tale termine, il Sindaco provvede per la compilazione d'ufficio a cura della Rip.ne Urb.ca.

Il progetto di lottizzazione una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 (trenta) giorni dalla notifica, se l'accettino e se intendono attuarlo; ove i proprietari intendano attuarlo il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali



richieste degli interessati. In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree.

Nel caso in cui i proprietari, presentino il progetto incompleto negli elaborati indicati all'art. 83 del presente Regolamento, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme del Piano Regolatore Generale. Lo stesso progetto deve essere integrato o rielaborato entro 60 gg. dalla data di notifica di comunicazione di integrazione o di esito negativo. Se i proprietari non ottemperano il Sindaco provvede alla compilazione d'ufficio a cura della Rip.ne Urb.ca.



TITOLO IV

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 93 - Deroghe

Il Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente Regolamento, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

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

In tal caso il termine di 60 (sessanta) giorni previsto dall'art. 14 del presente Regolamento è prorogato del tempo occorrente per lo svolgimento delle procedure relative al conseguimento dei nulla-osta predetti.

Art. 94 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento nelle parti interessate dalla ricostruzione o ristrutturazione, devono adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

Nel caso in cui non si possa o non ci si voglia adeguare alle norme citate nei suddetti edifici sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione di cui agli artt. 3 e 4 del presente regolamento.

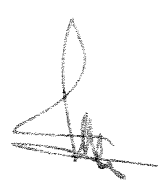
Art. 95 - Controlli e repressione degli abusi (5)

Ai sensi dell'art. 32 della legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 ed art. 4 legge 28/2/85 n. 47, il Sindaco esercita, mediante funzionari ed agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere che vengono effettuate nel territorio comunale.

La vigilanza concerne non solo gli aspetti strutturali delle costruzioni medesime, cioè il tipo di utilizzazione.

Qualora le opere vengano effettuate non conformemente al progetto approvato, oppure nella loro esecuzione non sia tenuto conto delle prescrizioni e delle modalità contenute nella concessione edilizia, ovvero la destinazione d'uso sia difforme da quella risultante dalla licenza o concessione rilasciata o comunque risulti diversa da quella risultante da atti ufficiali,

(5) - Cfr. modelli per la repressione degli abusi in allegato al presente regolamento.



il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori, riservandosi di prendere i provvedimenti definitivi da adottare entro 45 gg. dalla data di sospensione lavori conformemente agli artt. 4, 7, 9, 12, 13 14 della legge 28/2/85 n. 47.

Per i lavori o attività iniziati senza concessione edilizia, le opere vengono perseguite ai sensi dell'art. 7 legge 47/85.

Per ogni altro tipo di abuso si fa riferimento alla normativa voluta dalla legge 47/85, come successivamente modificata ed integrata.

Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da Amministrazioni Statali ed organi da esse dipendenti, il Sindaco ne informa la Regione competente per territorio e il Ministero dei Lavori Pubblici agli effetti dell'art. 81 della legge 616/1977.

Art. 96 - Entrata in vigore del Regolamento

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



Art. 97 - Opere già concesse

Le opere già concesse non sono soggette alle nuove disposizioni purchè l'inizio dei lavori sia avvenuto precedentemente alla data di entrata in vigore del presente regolamento.

Le opere resteranno regolate dalle concessioni rilasciate.

Art. 98 - Occupazioni di suolo pubblico

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

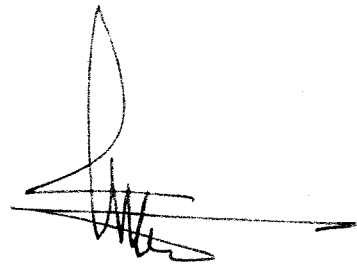
Art. 99 - Depositi di materiali nelle zone residenziali

I depositi di materiali accatastati o alla rinfusa esistenti nelle zone residenziali e nelle fasce di rispetto della viabilità, devono essere eliminati entro il termine di 2 (due) anni dalla entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 100 - Canne fumarie



Le canne fumarie senza le tubazioni prescritte o che lasciano evidenti tracce all'esterno degli edifici devono essere sostituite con canne regolamentari (o abolite se possibile) entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized initial 'S' followed by several horizontal strokes and a long horizontal line extending to the right.A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'S' followed by several horizontal strokes and a long horizontal line extending to the right.

presentati alla delibera
del Consiglio Comunale
n. 32 del 25-5-98



01 GIU. 1998