

# COMUNE DI FORMICOLA

COMUNE DI FORMICOLA

Copia conforme all'originale adottato  
con deliberazioni consiliari nn. 29  
del 26/06/87 e conservate  
presso questo comune.

FORMICOLA, li 19/04/89  
(Dr. Pullè Lucano Flaviano)

## PIANO REGOLATORE GENERALE

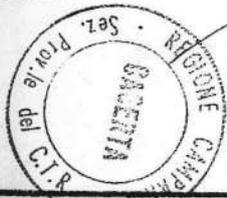
Esaminato nella adunanza del  
17 MAR. 1989 Verbale N. 12

Regione Campania

Decisione n. *Ferruccio Vit. Jone, del.*

Sezione Prov.le Com. Tecn. Reg.le

SECRETARIA



IL SEGRETARIO  
Dot. S. SANDELLA

Prot. N. 8  
del 27 GEN. 1989

IL SEGRETARIO  
Dot. S. SANDELLA



studio tecnico thal

architettura  
urbanistica  
design

81100 Caserta via Cappuccini "P.co Edera" tel. 304748

### REGOLAMENTO EDILIZIO



IL SINDACO

IL SEGRETARIO

data	egg.lo
scala	ril.

TAVOLA



# REGOLAMENTO EDILIZIO

## I N D I C E

### TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

#### C A P O I - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

ART. 1 - Oggetto del regolamento	Pag. 1
ART. 2 - Richiamo a disposizioni di legge	" 1

#### C A P O II - RICHIESTA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA - ESAME DEI PROGETTI - PARERI -

ART. 3 - Opere soggette a concessione	Pag. 2
ART. 4 - Opere non soggette a concessione	Pag. 2
ART. 5 - Progettisti e costruttori	" 4
ART. 6 - Lavori eseguibili d'urgenza	" 4
ART. 7 - Domanda di concessione e allegati	" 4
ART. 8 - Procedure per la presentazione	" 6
ART. 9 - Istruttoria preliminare dei progetti	" 6

#### C A P O III - COMMISSIONE EDILIZIA E DETERMINAZIONI DEL SINDACO SULLA DOMANDA

ART. 10 - Commissione edilizia - Composizione	Pag. 7
ART. 11 - Compiti della Commissione Edilizia	" 8
ART. 12 - Funzionamento della Commissione Edilizia	" 8
ART. 13 - Determinazioni del Sindaco	" 9
ART. 14 - Concessione Edilizia	" 10
ART. 15 - Titolare e variazioni della concessione	" 11

ART. 16 - Validità e decadenza della C.E.	"	11
ART. 17 - Varianti al progetto	"	13
ART. 18 - Opere interne	"	13
ART. 19 - Responsabilità	"	14

#### C A P O IV - ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE

ART. 20 - Inizio dei lavori - capisaldi	Pag.	15
ART. 21 - Direttore dei lavori e costruttore	"	15
ART. 22 - Sistemazione del cantiere	"	16
ART. 23 - Occupazione temporanea di suolo pubblico	"	17
ART. 24 - Visite di controllo	"	17
ART. 25 - Sospensione dei lavori	"	18

#### C A P O V - AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' ED AGIBILITA'

ART. 26 - Domanda e procedura per l'abitabilità	Pag.	19
---	------	----

### TITOLO II° - PRESCRIZIONI EDILIZIE - IGIENICO-EDILIZIE - DIVERSE E CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

#### C A P O I - ELEMENTI DI ABITABILITA'

ART. 27 - Classificazione dei locali	Pag.	20
ART. 28 - Caratteristiche dei locali	"	21
ART. 29 - Soffitti inclinati o a quote diverse	"	22
ART. 30 - Classificazione dei piani	"	22
ART. 31 - Piani interrati	"	23
ART. 32 - Piani seminterrati	"	23
ART. 33 - Piani terreni e rialzati	"	23
ART. 34 - Sottotetti	"	24

C A P O     II - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INTERVENTI  
                  EDILIZI

ART. 35 - Parametri edilizi	Pag. 25
ART. 36 - Modalità di intervento edilizio	" 27
ART. 37 - Uso di distacchi tra fabbricati	" 29
ART. 38 - Igiene del suolo e del sottosuolo	" 30
ART. 39 - Isolamento dall'umidità	" 30
ART. 40 - Isolamento termico	" 30
ART. 41 - Convogliamento e smaltimento acque piovane	" 31
ART. 42 - Latrine e tubi di scarico	" 31
ART. 43 - Scarichi acque nere	" 32
ART. 44 - Pozzi neri	" 32
ART. 45 - Pozzi vasche e cisterne	" 33
ART. 46 - Impianti ed attrezzature in edifici res.	" 33
ART. 47 - Edifici per il ricovero degli animali	" 33
ART. 48 - Impianto antenna collettiva tv	" 34

C A P O     III - ASPETTO DEGLI EDIFICI ED ARREDO URBANO

ART. 49 - Decoro generale	Pag. 35
ART. 50 - Manutenzione	" 35
ART. 51 - Zoccolatura	" 36
ART. 52 - Coperture	" 36
ART. 53 - Elementi ornamentali degli edifici	" 36
ART. 54 - Elementi aggettanti	" 37
ART. 55 - Tende ed inferriate	" 38
ART. 56 - Mostre, vetrine, insegne	" 38
ART. 57 - Apparecchi di illuminazione	" 39
ART. 58 - Marciapiedi e porticati	" 39
ART. 59 - Recinzioni	" 39
ART. 60 - Zone verdi e parchi	" 39

C A P O     IV - PRSCRIZIONI VARIE

ART. 61 - Norme tecniche di buona costruzione	Pag. 40
ART. 62 - Indicatori ed apparecchi pubblici	" 40
ART. 63 - Uscite delle autorimesse	" 40
ART. 64 - Intercapedini	" 41

ART. 65 - Deposito di materiali	"	41
ART. 66 - Deposito temporaneo di rifiuti solidi	"	41

C A P O V - EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI

ART. 67 - Edifici ed ambienti particolari	Pag.	42
ART. 68 - Locali per allevamento e ricovero animali	"	42
ART. 69 - Impianti per lavorazioni insalubri	"	42

C A P O VI - CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

ART. 70 - Norme generali	Pag.	43
ART. 71 - Norme particolari	Pag.	43
ART. 72 - Parcheggi	"	43

TITOLO III° - LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

C A P O I - DOMANDA - CONVENZIONE - AUTORIZZAZIONE - ESECUZIONE

ART. 73 - Domanda di lottizzazione	Pag.	45
ART. 74 - Proposta di convenzione	"	46
ART. 75 - Procedura di lottizzazione	"	47
ART. 76 - Validità delle autorizzazioni	"	47
ART. 77 - Opere di urbanizzazione, allacciamenti	"	48
ART. 78 - Penalità per inadempienza	"	48
ART. 79 - Svincolo della cauzione a garanzia	"	48
ART. 80 - Concessione nella lottizzazione	"	49

C A P O II - COMPILAZIONE D'UFFICIO DEL PROGETTO DI  
LOTTIZZAZIONE

ART. 81 - Compilazione d'ufficio dei progetti	Pag.	50
---	------	----

TITOLO IV° - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI -

C A P O I

ART. 82 - Deroghe	Pag. 51
ART. 83 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti"	51
ART. 84 - Controllo e repressioni abusi	" 52
ART. 85 - Entrata in vigore del Regolamento	" 52

TITOLO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

ART.1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO- L'attività costruttiva edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano e territoriale e le lottizzazioni di aree a scopo edilizio nel territorio del Comune, sono disciplinate dal presente Regolamento, dalla Legge Urbanistica 17/8/42 N° 1150, modificata ed integrata dalla Legge 6/8/1967 N° 763, nonché dalla Legge 28/1/77 N°10, dalla Legge Regionale N° 14 del 20/03/82 e dalla Legge N° 47 del 28/02/85.

ART.2

RICHIAMO A DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE - Per quanto non specificatamente indicato nel presente Regolamento, si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

## CAPO II

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

#### ART.3

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

In particolare sono soggette a concessione:

- a) lottizzazioni di aree a scopo edificatorio
- b) opere di urbanizzazione
- c) nuove costruzioni
- d) ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali
- e) interventi di conservazione tipologica, di ristrutturazione, restauro e sostituzione edilizia
- f) modifiche di destinazioni d'uso
- h) demolizioni totali o parziali
- i) costruzione, restauro, modifica, demolizione e ricostruzione di: muri di cinta, cancellate, recinzioni prospicienti spazi pubblici, chioschi permanenti e provvisori
- l) scavi, rinterri, muri di sostegno e rilevati in genere, fognature, acquedotti;
- m) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- n) abbattimento o alterazione di alberi in parchi e giardini privati ed in complessi alberati di valore ambientale;
- o) aperture o modifiche di accessi privati sulle fronti stradali o su aree pubbliche;
- p) costruzione o trasformazione di vetrine, collocamento di insegne, mostre, cartelli ed affissi pubblicitari ed indicatori, lumi, memorie, monumenti, costruzione di tettoie, pensiline, verande o tende all'esterno degli edifici, anche provvisorie, in luoghi pubblici, aperti o prospettanti luoghi pubblici;
- q) installazione di condutture elettriche, telefoniche, di gas ecc. sia da parte dei privati che di società concessionarie, nei suoli pubblici e privati e negli esterni degli edifici esistenti;

- r) rivestimenti, decorazioni e tinteggiature di edifici
- s) interventi di manutenzione straordinaria che interessino edifici compresi nelle zone di interesse storico ambientale (zona A).

#### ART.4

OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE - Non sono soggette a concessione:

- a) interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria che non interessino edifici tutelati ai sensi della legge 1/6/39 N°1089 o ricadenti nelle zone di interesse storico o ambientale (zona A);
- b) le opere da eseguirsi direttamente da Amministrazioni Statali. Tali Amministrazioni devono comunque depositare presso il Sindaco, prima dell'inizio di qualsiasi opera, la prova dell'accertamento di cui agli artt. 29 e 31 comma 2° della vigente legge urbanistica;
- c) le opere pubbliche da eseguirsi da parte del Comune;
- d) le opere e le installazioni per la segnaletica stradale orizzontale e verticale, in applicazione del Codice della Strada;
- e) impianti di servizi accessori come illuminazione, energia industriale, telefono, ventilazione;
- f) impianti di riscaldamento, ascensori o montacarichi ed opere inerenti, salva l'osservanza delle disposizioni di legge contenute in regolamenti specifici e solo nel caso in cui tali impianti non comportino l'esecuzione di opere visibili dall'esterno o interessino edifici ricadenti nelle zone di interesse storico o ambientale (zona A);

La realizzazione delle opere di cui ai punti a ed f è comunque subordinata alla preventiva comunicazione al Sindaco, corredata da una descrizione delle opere da farsi, dell'estratto di mappa e, nel caso di opere relative all'esterno dell'edificio, di fotografie nel formato minimo 18X24.

#### ART.5

PROGETTISTI E COSTRUTTORI - La progettazione dei fabbricati deve essere effettuata da tecnici specializzati in materia edilizia: ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi e periti nell'ambito delle rispettive competenze.

I predetti professionisti devono essere iscritti ai rispettivi Albi Professionali.

Il costruttore, specialmente per ciò che riguarda le strutture in cemento armato, deve essere debitamente abilitato e deve avvalersi di un tecnico abilitato ad assumersi la responsabilità inerenti l'esecuzione delle opere.

#### ART.6

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

#### ART.7

DOMANDA DI CONCESSIONE E ALLEGATI A CORREDO DELLA DOMANDA - La domanda di concessione, compilata in carta da bollo, deve essere diretta al sindaco. Ove la concessione sia richiesta dal proprietario dell'area edificatoria, la domanda deve contenere le generalità, il domicilio e la firma dello stesso e del progettista.

Per le opere edilizie è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia, ove la relativa procedura si esaurisca nell'ambito comunale, ed in cinque copie negli altri casi:

- a) corografia in scala non inferiore a 1:2000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- b) planimetria quotata della località, in scala non inferiore ad 1:1000, estesa per un raggio di almeno 40 mt, riportando la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile;
- c) planimetria del lotto in scala non inferiore ad 1:500 con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree di parcheggio o rampe di accesso a locali interrati; va inoltre indicato lo schema dettagliato dello scarico delle acque bianche e nere;
- d) le piante di ogni piano e della copertura con indicazioni dei volumi tecnici se presenti e con le indicazioni delle destinazioni d'uso dei locali; scala 1:100
- e) i prospetti principali, almeno due, con l'indicazione dei materiali usati, scala 1:100;
- f) una sezione verticale quotata in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per un estensione a monte e a valle di mt.20, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione, il tutto in scala non inferiore ad 1:100;

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni, nelle altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. In caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

L'amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni e quant'altro sia ritenuto necessario per l'esame dell'opera.

Il progetto dovrà inoltre essere corredato da una relazione con la

descrizione del tipo di struttura, dei materiali e colori impiegati nelle finiture esterne.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro di fabbricati, saranno indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi da inserire nell'ambiente urbano dovranno illustrarne l'inserimento nell'ambiente.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessioni concernenti varianti di progetti già approvati. Resta fermo, però, che con le determinazioni del Sindaco sui progetti di variante, non si modificano in alcun modo i termini di validità e gli estremi di decadenza previsti per il progetto originario.

Gli elaborati di cui ai punti precedenti possono essere riuniti in una o più tavole, che dovranno essere presentate in copie riprodotte, piegate secondo il formato UNI, delle quali una copia completa bollata a norma di legge. Tutte le tavole e la relazione devono essere firmate dal progettista il quale deve apporvi anche il proprio timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale.

#### ART.8

PROCEDURE PER LA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA - La domanda di concessione, corredata dei documenti di cui al precedente articolo 7, deve essere presentata all'Ufficio Tecnico Comunale il quale, controllata la completezza dei documenti, rilascia apposita ricevuta con l'indicazione del numero di protocollo attribuito alla domanda e la data di ricevimento.

#### ART.9

ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEI PROGETTI - L'istruttoria preliminare del progetto dovrà essere compiuta dagli Uffici Comunali competenti entro 20 giorni. Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati e documenti insufficienti o mancanti; la presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di concessione e sulla relativa ricevuta. Da tale nuova data avrà inizio il termine di Legge per il rilascio della concessione.-

### C A P O III

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

##### ART.10

COMMISSIONE EDILIZIA - COMPOSIZIONE - La Commissione Edilizia è composta da:

- a) Sindaco o da un Assessore da lui delegato che la presiede.
- b) Ufficiale Sanitario o suo delegato.
- c) Due tecnici, un ingegnere e un architetto, designati dal Consiglio Comunale.
- d) Due persone, residenti nel Comune, designate dal Consiglio Comunale e particolarmente esperte nei problemi sociali, urbanistici ed edilizi locali.
- e) Comandante del Corpo Provinciale dei VV.FF. o un suo delegato.

Partecipa alle riunioni della Commissione Edilizia il Tecnico Comunale senza diritto di voto, con funzioni di relatore-segretario.

I commissari di cui alle lettere d) ed e) durano in carica due anni e non sono rieleggibili nel biennio successivo alla loro elezione.

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

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

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

#### ART.11

COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA - La Commissione Edilizia è chiamata per dare parere consultivo:

- a) sull'interpretazione, nonchè su eventuali proposte di modifiche al presente Regolamento;
- b) sui progetti delle opere soggette a concessione di cui all'art.3;
- c) in via preliminare sui progetti di massima di opere di particolare importanza;
- d) sui progetti dei Piani Regolatori Generali, sui Piani Particolareggiati di esecuzione, sulle lottizzazioni di aree a scopo edificatorio;
- e) su qualsiasi intervento sul territorio che possa modificarlo;
- f) sulle opere pubbliche del Comune;
- g) su tutte le opere nuove o di trasformazione esterna o di rivestimento e colore di edifici esistenti, pubblici o privati, qualunque destinazione abbiano;
- h) sul rinnovo di concessioni edilizie.

La Commissione esprime parere sulla legittimità delle opere proposte, sul valore architettonico, sul decoro e sull'inserimento delle opere stesse nell'ambiente urbano, al fine di migliorare l'aspetto funzionale e formale dell'abitato e del patrimonio edilizio esistente.

Essa può proporre le eventuali modifiche ed integrazioni che riterrà opportune, allo scopo di impedire che si eseguano opere indecorose o difformi dallo strumento urbanistico vigente o dal presente regolamento.

#### ART.12

FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA -

La Commissione si riunisce nella sede municipale ordinariamente almeno una volta al mese, e, in via straordinaria, tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto.

Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno la metà dei memri, tra i quali il Presidente, ed almeno un tecnico.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza dei voti, in caso di parità, prevale il voto del gruppo di cui fa parte il Presidente. La Commissione ha la 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 o alla esecuzione dei quali siano comunque interessati.

Dell'osservanza di queste prescrizioni 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 sull'incarto relativo ad ogni pratica esaminata ed appone sulla stessa la dicitura "ESAMINATO DALLA COMMISSIONE EDILIZIA" completando con la data e la firma del Presidente e di un Commissario di volta in volta designato.

#### ART.13

DETERMINAZIONI DEL SINDACO SULLA RICHIESTA DI CONCESSIONE -Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge. Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della concessione ad edificare, alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.

L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della Commissione Edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della Concessione, nella stessa dovrà essere annotato il parere difforme della Commissione Edilizia.

ART.14

CONCESSIONE EDILIZIA - Il rilascio della concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e quella del contributo sul costo di costruzione sono determinate con deliberazione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche definite dalla Regione Campania.

L'intero contributo di cui al precedente comma non è dovuto per le opere , gli interventi e le modifiche stabilite dall'art.9 della Legge 28/1/77 N° 10.

Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo è ridotto alla sola quota relativa alle spese di urbanizzazione qualora il concessionario si impegni, a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione ai sensi della convenzione da stipulare in base allo schema stabilito dalla Regione Campania. La concessione viene notificata al richiedente, corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.

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

Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di gg.15 (quindici) consecutivi, nell'Albo Pretorio del Comune, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione sarà eseguita.

L'affissione non fa decorrere i termini dell'impugnativa.

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

ART.15

TITOLARE E VARIAZIONI DELLA CONCESSIONE - La Concessione ad edificare é sempre data con riserva dei diritti dei terzi ed é condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.

La Concessione é trasferibile ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed é irrevocabile, fatto salvi i casi di decadenza e di sanzioni previste dall'art.15 della Legge 29/1/1977 n.10.

La Concessione é data dal Sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla ai sensi dell'art.31 della Legge 17/8/1942 n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni, in conformità degli strumenti urbanistici e delle normative vigenti all'atto del rilascio.

Per gli immobili di proprietà dello Stato la Concessione é data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

ART.16

VALIDITA' E DECADENZA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA.- Nell'atto di Concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno; il termine di ultimazione entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile non può essere superiore a tre anni e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano venuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo può però essere concesso in relazione alla complessità ed alla mole delle opere, o quando il finanziamento avvenga per stralcio.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova Concessione, in tal caso la nuova Concessione concerne la parte non ultimata.

La concessione ad edificare decade:

- 1) quando la concessione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto della richiesta della concessione;
- 2) quando il titolare della Concessione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge e di regolamento, o alle condizioni inserite nella concessione, o esegua varianti sostanziali al progetto approvato senza averne ottenuta preventiva nuova concessione;
- 3) risulti che il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata, o sia stato sostituito senza che ne sia stata data la prescritta comunicazione al Comune.

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

ART.17

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

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

ART.18

OPERE INTERNE - Legge 28/2/85 N° 47 art. 26 - Non sono soggette ad autorizzazione nè a concessione le opere interne che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera A dell'art.2 del D.M. 2/4/68 , rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1/6/39 N°1089 e 29/6/39 N° 1497 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART.19

RESPONSABILITA' - Il proprietario titolare della concessione, il progettista, il direttore dei lavori, il collaudatore in corso d'opera, il titolare dell'impresa costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti della legge e ciascuno per la parte di sua competenza, della osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive relative alla concessione ad edificare.

## C A P O IV

### ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE

#### ART.20

INIZIO DEI LAVORI - CAPISALDI - ATTACCHI FOGNATURE E ACQUEDOTTO -  
Almeno 10 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 10 giorni dalla richiesta l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti. In caso di inadempienza il privato potrà mettere in mora l'Amministrazione e, trascorsi altri 30 gg. potrà comunicare a mezzo raccomandata l'inizio lavori.

Le determinazioni di cui al 1° comma 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.

#### ART.21

DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE - Il titolare della concessione, prima di dare inizio ai lavori, deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori, nonchè nominativo e residenza del costruttore e dell'assistente ai lavori.

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

sempre prima dell'inizio dei lavori, l'accettazione dell'incarico loro affidato.

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

#### ART.22

SISTEMAZIONE DEL CANTIERE - Il cantiere situato 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 rinfrangenti ed integrazioni d'illuminazione stradale, gestiti dal costruttore che ne è responsabile.

Il cantiere deve essere provvisto di tabelle decorose e visibile contenente la denominazione dell'opera, le generalità del titolare della concessione, del progettista, del direttore dei lavori, del calcolatore del cemento armato, del collaudatore in corso d'opera, del costruttore e dell'assistente di cantiere, nonché gli estremi della concessione.

In cantiere devono essere conservate la concessione e la copia dei disegni approvati, il deposito delle opere in cemento armato presso il Genio Civile, a disposizione delle Autorità comunali e statali fino al completamento dei lavori.

#### ART.23

OCCUPAZIONE TEMPORANEA E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO - Nel caso in cui necessiti occupare suolo pubblico per l'esecuzione dei lavori, deve essere fatta domanda separata al Sindaco, con l'indicazione planimetrica delle aree pubbliche da includere nel recinto del cantiere, per ottenerne l'occupazione temporanea per la presunta durata dei lavori. La concessione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione suolo ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino sia di terrazzamento sia di pavimentazione e vegetazione, allo scadere della concessione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.

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

#### ART.24

VISITE DI CONTROLLO - TERMINI E MODALITA' - Il titolare della licenza edilizia nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali di edifici, è tenuto ad effettuare comunicazioni scritte 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 in cantiere da parte dei servizi comunali possono avvenire entro i seguenti termini, definiti a partire dalla data

delle rispettive comunicazioni:

- 7 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 fornire mano d'opera, strumenti e mezzi necessari per l'effettuazione della visita.

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

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

#### ART.25

SOSPENSIONE DEI LAVORI - E' vietato eseguire soltanto in parte le opere approvate se l'interessato non ha ottenuto speciale autorizzazione a riguardo.

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

## C A P O V

### AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' ED AGIBILITA'

#### ART.26

DOMANDA E PROCEDURA PER OTTENERE L'AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E AGIBILITA' - Il titolare della concessione edilizia dovrà provvedere a presentare al Comune la comunicazione di ultimazione dei lavori.

Lo stesso titolare, per ottenere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità deve indirizzare al Sindaco apposita domanda, dopo aver ultimato i lavori, allegando alla stessa il certificato dell'avvenuto collaudo statico.

Il collaudo statico deve essere eseguito per l'intera opera.

La visita di controllo per l'abitabilità sarà effettuata da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e da parte dell'Ufficio Sanitario, che dovranno constatare se il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori hanno eseguito il manufatto come previsto dalla concessione richiesta, osservando tutte le norme igieniche ed edilizie contenute nel presente regolamento e nelle leggi sanitarie.

L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità verrà rilasciata dal Sindaco qualora non sussistano impedimenti e dopo che il titolare della concessione avrà provveduto al pagamento dei diritti comunali e della tassa di concessione governativa.

TITOLO II°

PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO EDILIZIE, DIVERSE E  
CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

C A P O I

ELEMENTI DI ABITABILITA'

ART.27

CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI - Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza e l'attività delle persone.

A1

- Soggiorno, pranzo, cucina e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva; - uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici;

A2

- Negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;  
- laboratori scientifici-tecnici, servizi igienici di edifici di cura ed 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 igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva, nei complessi scolastici o 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 mt di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) sale con macchinari che necessitano di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderie, 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) sale macchine con funzionamento automatico.

Locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione, sul parere della Commissione Edilizia.

ART.28

CARATTERISTICHE DEI LOCALI - Tutti i locali di Cat.A devono ricevere ariasi e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente. Il rapporto tra le superfici delle finestre e del solaio deve essere non inferiore ad 1/8.

Le dimensioni minime dei locali devono essere:

- lineari planimetriche ml 2.10
- in superficie mq 8.50 (con l'eccezione di quelli destinati a negozio di mq 30 e a cucina di mq 7)
- in volume mc 25 (cucina mc 20)

L'altezza minima dei locali di categoria A1), può essere

consentita in metri 2.70 netti, senza che ciò possa diminuire la cubatura sopra indicata; per la categoria A2) deve essere metri 3.30 netti.

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi a cielo libero non aperti,. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti deve essere non inferiore a 1/12; in nessun caso la dimensione minima delle finestre può essere minore di mq 0.40 . Tale norma non si applica ai locali di cat. S3.

Le dimensioni minime dipendono dalla particolare attribuzione dei locali, con un minimo di mt 1.10 per i locali di cat. S2/b e di mt 0.90 per quelli di cat. S3/b, l'altezza minima consentita è di mt 2.30, con la eccezione dei locali destinati a cantina o garage, per i quali l'altezza minima può essere consentita fino a mt 2.20.

#### ART.29

SOFFITTI INCLINATI O A QUOTE DIVERSE - Nel caso di soffitti non orizzontali o a quote diverse, per la determinazione dell'altezza minima consentita, viene assunta la media delle altezze, che deve essere almeno uguale ai minimi sopraindicati, e con minimo assoluto di mt 2.00 per i locali di cat.A.

#### ART.30

CLASSIFICAZIONE DEI PIANI - Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale, locali di cat.A1, A2 ed S1. Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di Cat. S2 e S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di cat.A1 e A2, appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti ed a condizione che tali espansioni non eccedano 1/10 della superficie complessiva del piano inferiore o superiore.

ART. 31

PIANI INTERRATI - I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, possono essere adibiti solo a locali di cat.S2 ed S3. Per i locali da adibire ad autorimesse e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata o simili, dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota non inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse che a giudizio dell'Ufficiale Sanitario e dell'Ufficio Tecnico Comunale sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico e tecnico. L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare un sufficiente ricambio d'aria.

ART.32

PIANI SEMINTERRATI - I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere utilizzati per destinazione di cat.A2, soltanto se: in nessun punto il soffitto di ogni locale sia a quota inferiore a mt 1.20 rispetto alla quota più alta della sistemazione esterna; l'altezza utile netta interna l'altezza utile netta interna sia almeno di mt 2.70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso; esista un intecapedine con cunetta più bassa della quota del pavimento e con larghezza pari ad 1/3 dell'altezza; il pavimento posi su un vespaio aereato .  
L'amministrazione si riserva di esaminare deroghe eventuali solo per fabbricati nella zona A.

ART.33

PIANI TERRENI E RIALZATI - Nei locali ubicati al piano terreno ed al piano rialzato i davanzali delle finestre non dovranno mai essere a meno di mt 2.00 dal sottostante piano esterno. Questa altezza potrà essere ridotta a mt 1.60 se l'edificio è fornito di giardino antistante della profondità minima di mt 6.  
Salvo gli ingressi, le autorimesse, i negozi, i laboratori, i

depositi, i locali di piano terreno dovranno avere accesso dall'interno.

Fanno eccezione a tali norme le case a schiera e le case unifamiliari isolate o binate, sempre che i locali del piano terra prospettino su un'area di pertinenza dell'edificio e di profondità non inferiore a mt 6.00.

#### ART.34

SOTTOTETTI - I vani sotto le falde di tetto, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture non debbono avere altezze medie eccedenti mt 1.70, lucernari di illuminazione di superficie maggiore di mq 0.40 e non possono essere utilizzati che come depositi occasionali.

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

Sono ammessi sottotetti abitabili, a condizione che l'altezza media sia non inferiore a mt 2.50, quella minima non inferiore a mt 2.00 e che le eventuali intercapedini di isolamento, che devono avere un'altezza non superiore a mt 0.50, siano inaccessibili.

L'isolamento delle coperture, realizzato sia con camera d'aria che con materiali coibenti, deve essere tale da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

## C A P O II

### DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INTERVENTI EDILIZI

#### ART.35

##### PARAMETRI EDILIZI -

● **SU = SUPERFICIE UTILE** La somma delle superfici lorde di tutti i piani (compreso scale e vani ascensori) fuori ed entro terra.

Sono **escluse** da tale computo le superfici destinate a:

- autorimesse di categoria S2/d se di altezza netta non superiore a mt 2.20 e con il limite di 1mq per ogni 20 mc di costruzione;
- cantine, legnaie e magazzini in genere (cat.S2/c,f) di altezza netta non superiore a mt 2.20 con il limite globale di 1 mq per ogni 30 mc di costruzione;
- servizi tecnici (cioè centrale termica e/o di condizionamento), con il limite di 1 mq per ogni 70 mc;
- porticati di uso privato, se di altezza netta non superiore a mt 2.50
- sottotetti aventi altezza media inferiore a mt 1.70, oppure con altezza superiore a mt 2.00 per una parte non maggiore del 20% della superficie totale del sottotetto.

Sono invece **incluse** nel computo della superficie utile le superfici destinate a:

- autorimesse, cantine, legnaie, magazzini e porticati di uso privato di altezza superiore a quelle indicate nel comma precedente;
- autorimesse, cantine, legnaie e magazzini che, pur

avendo altezza netta non superiore a mt 2.20, eccedano i limiti planimetrici indicati al comma precedente, limitatamente alla parte eccedente;

- sottotetti con altezza netta media superiore a mt 1.70 oppure con altezza maggiore del 20% di quella totale del sottotetto (limitatamente all'area di altezza superiore a mt 2.00;
- servizi tecnici, per la parte eccedente il limite indicato al comma precedente;
- corpi aggettanti chiusi, anche se con superfici completamente vetrate (bow windows).

**SC = SUPERFICIE COPERTA** -Area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale della superficie lorda del piano fuori terra di maggiore estensione, con esclusione delle parti aggettanti come balconi, sporti di gronda e pensiline.

Sono comprese le superfici lorde degli sbalzi chiusi (bow windows).

**HF = ALTEZZA DELLE FRONTI** - Ai fini della determinazione dei distacchi. L'altezza di ciascun fronte del fabbricato è data dalla differenza fra la più bassa delle due quote:

- a) media del marciapiede o del terreno;
- b) piano di calpestio del piano terreno e la più alta delle due quote;
- c) soffitto dell'ultimo piano abitabile sia orizzontale che inclinato (in questo caso calcolato nel punto medio);
- d) bordo superiore della linea di gronda o media dell'inclinazione delle coperture, se queste hanno pendenze superiori al 45%.

**H = ALTEZZA DEL FABBRICATO** - Media dell'altezza delle varie fronti.

**V = VOLUME** - La somma dei prodotti delle superfici utili di ogni piano per le relative altezze lorde ( misurata da pavimento a pavimento, per i sottotetti, da pavimento a soffitto).

**De = DISTACCO TRA GLI EDIFICI** - E' la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza.

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato un minimo assoluto. Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni.

**Dc = DISTACCO DAI CONFINI** - E' la minima distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima

sporgenza, e la linea di confine. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato il minimo assoluto.

SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI - Si intendono per spazi interni le aree circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

#### ART.36

##### MODALITA' DI INTERVENTO EDILIZIO -

Lo strumento urbanistico e le relative norme di attuazione disciplinano per ciascuna zona gli interventi edilizi ammessi, che vengono così definiti:

##### 1) Intervento di manutenzione ordinaria

L'intervento di manutenzione ordinaria si intende limitato alle sole operazioni di:

- tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimenti intonaci;
- riparazioni infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manto di copertura, pavimentazioni esterne;
- riparazioni infissi e pavimenti interni;
- sostituzione di rivestimenti interni;
- riparazione e ammodernamento di impianti tecnici che non comporti la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;

2) L'intervento di manutenzione straordinaria comprende, oltre alle operazioni di cui al precedente p.1 le seguenti operazioni:

- consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne o interne;
- sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) senza che ciò comporti variazioni delle quote di intradosso delle strutture stesse;
- demolizione o costruzione di intramezzi o divisori non portanti (muri in fogli);
- la destinazione di uno o più locali compresi nell'edificio ai servizi igienici o agli impianti tecnologici mancanti;

- rifacimento parziale o totale degli elementi architettonici esterni ed interni quali intonaci, inferriate, bancali, cornici, zoccolature, infissi, pavimenti ecc. con materiali della stessa natura e forma.

Negli interventi di manutenzione straordinaria non è ammessa la modifica nella forma e nella posizione delle aperture originali di porte e finestre, e la modifica di posizione, dimensioni e pendenze delle rampe di scale.

3) L'intervento di conservazione tipologica comprende, oltre alle operazioni di cui al precedente punto 2, le seguenti operazioni:

- sostituzione parziale o totale mediante demolizione e ricostruzione delle strutture verticali portanti esterne ed interne;

- sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) con eventuali variazioni delle quote dei solai, nella misura strettamente necessaria a raggiungere le altezze minime interne previste dal R.E.

Negli interventi di conservazione tipologica non è ammessa la modifica, nella forma e nella posizione, delle aperture originali delle porte e finestre. Dovranno essere conservati gli allineamenti esterni (escluse le superfetazioni che sono da demolire) la posizione dei collegamenti verticali esistenti, anche se, per motivi funzionali, potrà variare la dimensione delle rampe;

4) L'intervento di ristrutturazione comprende, oltre alle operazioni di cui al precedente punto 3, le seguenti operazioni:

- modifica, nella forma e posizione, delle aperture originali di porte e finestre;

- modifica della posizione, della dimensione e della articolazione dei collegamenti verticali;

- modifica della distribuzione interna.

Negli interventi di ristrutturazione dovranno essere conservati gli allineamenti, le sagome planimetriche ed altimetriche esistenti;

5) L'intervento di sostituzione edilizia consiste nella sostituzione dell'edificio esistente con un nuovo edificio il cui volume, la cui superficie utile lorda e superficie coperta, non superino quelle relative all'edificio esistente, mantenendo gli allineamenti esistenti sugli spazi pubblici.

6) L'intervento di restauro conservativo comporta le operazioni

di:

- rifacimenti o ripresa di intonaci;
- consolidamento o risanamento dell'umidità di strutture murarie;
- riparazioni di elementi architettonici quali bancali, cornici e zoccolature;
- realizzazione di servizi igienici e di impianti tecnici e idrici;
- la demolizione o la costruzione di tramezzi interni non portanti;
- la sostituzione di strutture orizzontali (solai, coperture, architravi) fatiscenti o instabili senza modifica delle quote originarie dei solai, delle linee di gronda o di colmo, delle pendenze di tetti;
- l'apertura di abbaini o lucernari al giorno o vetrati di modeste dimensioni che non emergono dalla copertura esistente. La misura della proiezione orizzontale di tali aperture non deve superare complessivamente 1/10 della superficie dei sottotetti abitabili e ciascuna apertura non deve superare, in proiezione orizzontale la superficie di mq. 1,40;
- la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni;
- la sistemazione di parchi e giardini.

7) L'intervento di ampliamento consiste nell'aggiunta all'edificio esistente, di nuovi volumi computabili ai sensi dell'art.37 R.E. oppure nella modifiche delle strutture interne od esterne o della destinazione d'uso per effetto della quale, ancorchè resti inalterata la sagoma ed il volume dell'edificio, si ottenga un aumento della superficie utile (SU).

#### ART. 37

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

#### ART. 38

IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO - Non è permesso il gettito di nuove fondazioni di edifici in un terreno già adibito a deposito di immondizie, letame od altro materiale putrido odf insalubre. Tale terreno deve essere rimesso preventivamente in condizioni di perfetta igiene.

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

#### ART.39

ISOLAMENTO DALLA UMIDITA'- Qualsiasi edificio deve essere isolato dalla umidità del suolo. I locali di Cate. A1 ed S a piano terra , devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio aereato con almeno 50 cm. di spessore tra il terreno battuto ed il pavimento. Per i locali di Catg.A2 può essere ammesso un vespaio di ciottoli di almeno 25 cm. di spessore ed il piano di calpestio deve risultare 30cm. sul piano di campagna, oppure deve essere ammesso che siano circondata un'intercapedine come nei casi di cui ai precedenti articoli.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al disopra del piano di campagna ed al disotto del piano di calpestio interno.

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

#### ART.40

ISOLAMENTO TERMICO - I muri esterni interessanti locali di categoria A1 ed S1 dovranno avere spessore non inferiore a cm.26

se in muratura di mattoni, a cm.30 se in muratura di tompagno a doppia fodera con interposta camera d'area , o in blocchi termici in argilla espansa o simili, a cm.40 se di tufo. Le pareti divisorie tra i diversi appartamenti devono avere una coibenza pari almeno a quello di un muro di mattoni pieni ad una testa intonacato da ambo le parti.

Sono consentite murature di spessore minore quando siano realizzate con materiali o tecniche particolari tali da ottenere una coibenza pari a quella di una muratura di mattoni pieni a due teste.

#### ART.41

CONVOGLIAMENTO E SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE - Lo smaltimento delle acque piovane sarà sempre assicurato da pluviali esterne al perimetro del fabbricato, oppure ubicate in chiostrine o cavedi o cassonetti ispezionabili. Nel caso di copertura a tetto, la grondaia sarà esterna ed a vista; sarà inoltre realizzata in materiale non soggetto a deterioramento da parte degli agenti atmosferici (lamiera zincata, p.v.c. ecc.).

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

Le pluviali verranno collegate alla fognatura mediante pozzetto sifonato e con le modalità di cui all'art.43.

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

#### ART.42

LATRINE E TUBI DI SCARICO DI MATERIE LURIDE - Nei fabbricati di nuova costruzione o che vengono restaurati, non si possono disporre lungo le facciate prospicienti vie pubbliche condutture di materie luride a meno che l'area antistante non sia sottratta al transito pubblico.

#### ART.43

##### SCARICHI ACQUE NERE -

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

Nei cortili, negli spazi di qualsiasi genee 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. non dovranno mai essere sul suolo stradale o pubblico. L'ammissione dei nuovi condotti di scarico nelle fognature o nei canasli pubblici può avvenire soltanto dopo aver ottenuto speciale autorizzazione dal Comune.

#### ART.44

POZZI NERI - I pozzi neri sono ammessi soltanto in zone agricole; non potranno costruirsi in posizione che sia coperta da un fabbricato. Devono essere distaccati di almeno 3.00 mt dai muri degli edifici e convenientemente isolati da questi, ed almeno 5.00 mt dai confini del lotto.

Essi saranno distanti almeno 20 mt da qualunque pozzo, pompa, serbatoio, condotta o presa d'acqua potabile. Se vengono costruiti in calcestruzzo armato, lo spessore delle pareti non dovrà essere inferiore a cm 15 e la soletta di copertura non dovrà essere inferiore a cm 10.

Se la costruzione dei pozzi è fatta in muratura, lo spessore dovrà essere di cm 18 e completato con intonaco di cemento su tutta la superficie interna per assicurarne la completa impermeabilità. La forma dei pozzi potrà essere rettangolare con angoli arrotondati, o circolare; in ogni caso dovrà avere il fondo a bacino.

Saranno di capacità proporzionata alla loro destinazione, con una

profondità non inferiore a 4.00 mt dal livello del suolo.

#### ART.45

POZZI VASCHE E CISTERNE - Per pozzi, cisterne e serbatoi di acqua potabile per uso privato è prescritta la distanza minima di 10.00 mt da fogne, concimaie, stalle, fosse di scolo, lavatoi, abbeveratoi e simili. Per i pozzi, cisterne e serbatoi di acqua destinati ad uso pubblico, tale distanza deve essere almeno di 20.00 mt.

La profondità dei pozzi sarà spinta fino al ritrovamento di sicura falda profonda ed immune da inquinamenti. Essi devono sempre essere chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura munita di portello chiudibile. Il prelievo di acqua potrà farsi solo a mezzo di pompa. Sono da preferirsi i pozzi trivellati.

#### ART.46

IMPIANTI ED ATTREZZATURE NEGLI EDIFICI RESIDENZIALI - Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua proveniente dall'acquedotto comunale distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento a ogni alloggio. Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua può essere prelevata da pozzi privati, ma in tal caso deve risultare potabile dall'analisi degli uffici sanitari competenti e l'uso deve essere consentito dall'autorità sanitaria. In tutti gli alloggi, oltre alla normale rete elettrica per l'illuminazione, dovrà essere prevista la rete di energia industriale con almeno una presa per ambiente e, comunque, nei punti più adatti alla installazione di apparecchi elettrodomestici.

#### ART.47

EDIFICI PER IL RICOVERO DI ANIMALI - Gli edifici per il ricovero degli animali debbono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazione. La contiguità è tollerata per gli edifici esistenti, purchè non comunichino con i locali destinati ad abitazione, non abbiano accesso ad essi, non abbiano aperture nella stessa facciata in cui si aprono finestre di abitazione a distanza minima di mt 3 .

ART.48

IMPIANTO ANTENNA COLLETTIVA TV . Per ogni fabbricato con più di sei alloggi è obbligatorio prevedere l'impianto di antenna centralizzata TV. L'antenna sarà centralizzata per scala, con canalizzazione indipendente per ogni alloggio

## CAPITOLO V

### ASPETTO DEGLI EDIFICI ED ARREDO URBANO

#### ART. 49

**DECORO GENERALE** - Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorie, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica ed i cavi telefonici, dsi apparecchi di illuminazione stradale, le antenne Radio e TV devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere in generale a requisiti di ordine e di decoro, e tali da non costituire disturbo e confusione visiva.

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

#### ART. 50

**MANUTENZIONE** - Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonaco e ricoloritura e mantenimento dell'edificio, dei suoi accessori e pertinenze.

Quando l'aspetto di un fabbricato, dei suoi accessori e pertinenze sia comunque indecoroso, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non

superiore a mesi tre; decorsi il quale ,i lavori sono eseguiti d'ufficio.

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

#### ART. 51

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

#### ART. 52

**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 oltre che alle norme di buona di buona costruzione di cui agli art.83 e 84 a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali della facciata e della copertura stessa.

#### ART. 53

**ELEMENTI ORNAMENTALI DEGLI EDIFICI** - Tutto quanto costituisce o completa la decorazione architettonica dei fabbricati,come frammenti antichi,lapidi,stemmi,architravi,portali,mostre, graffiti e qualunque altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico o civico,anche se non espressamente tutelato dalle Leggi vigenti,non potrà essere asportato o comunque modificato senza LA PREVENTIVA AUTORIZZAZIONE DEL Comune,o nei casi privati,dalla Sovrintendenza ai Monumenti.

Nel caso di demolizioni o trasformazioni di immobili,il Sindaco potrà prescrivere che gli elementi su menzionati,anche se di proprietà privata,siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservate in raccolte aperte al pubblico o effettuate tuti irilievi e calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

#### ART. 54

**ELEMENTI AGGETTANTI** - Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico di uso pubblico, sono vietati :

- a) - aggetti e sporgenze superiori a cm.10 fino all'altezza di ml.2,20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm.20 fino alla quota consentita per i balconi;
- b) - infissi con aperture verso l'esterno ad un'altezza inferiore a ml.2,20 al piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a ml.4,50 se la strada ne è privata.

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

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a ml.3.50 dal piano di marciapiede o, se non esiste marciapiede o se il marciapiede è di larghezza inferiore a quella dell'aggetto, a ml.4.50 dal piano stradale.

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

I balconi e gli aggetti non devono sporgere su suolo pubblico più di 1/10° della larghezza della strada.

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

Non sono ammessi balconi chiusi, ad una distanza dal confine laterale più vicino minore di ml.3.00. Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze del confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

Dove lo strumento urbanistico vigente limiti la superficie dei balconi, l'eventuale superficie eccedente il limite suddetto si conteggia come superficie coperta.

Non sono ammessi balconi aggettanti o di profondità media superiore a ml.1.50.

ART. 55

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

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad un'altezza inferiore a ml.2.20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tela o in frangia che scendano al di sotto di ml.2.20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio della Commissione Edilizia, non nuoccia al decoro della località nè alla libertà di transito e di visuale.

ART. 56

**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 questo con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente.

Le vetrine, le cornici, le insegne, le decorazioni fisse e mobili, ecc. dei negozi non potranno sporgere dal muro di più di cm.10 nelle strade munite di marciapiede e cm.20 sotto i porticati.

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

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

#### ART. 57

**APPARECCHI DI ILLUMINAZIONE** - E' vietato di collocare lampioni fissi nelle piazze, nelle vie di altezza inferiore a ml.4.50 dal suolo.

Sui marciapiedi e sotto i portici non carrabili l'altezza media delle lampade, anche fisse, è ridotta a ml.2.20.

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

#### ART. 58

**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.

#### ART. 59

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

Le recinzioni devono avere aspetto intonato all'ambiente.

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

#### ART. 60

**ZONE VERDI E PARCHI** - Le zone verdi, i parchi ed i complessi alberati di valore ornamentale, devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante, sostituzione delle medesime in caso di deperimento.

Qualsiasi sostituzione delle piante di alto fusto in dette zone deve essere autorizzata.

## CAPITOLO VI

### PRESCRIZIONI VARIE

#### ART. 61

**NORME TECNICHE DI BUONA COSTRUZIONE** - In relazione al disposto dell'art.2 della Legge 25/11/62 n.1684, nella esecuzione dei lavori edili, è fatto obbligo di osservare le prescrizioni tecniche di buona costruzione contenute negli art.3 e 4 della Legge stessa e successive modificazioni.

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

#### ART. 62

##### **INDICATORI ED APPARECCHI RELATIVI A SERVIZI PUBBLICI.**

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

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

#### ART. 63

**USCITE DELLE AUTORIMESSE** - Le uscite delle autorimesse, pubbliche e private, verso spazi pubblici, devono essere segnalate e deve essere assicurata buona visibilità al conducente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.

ART. 64

**INTERCAPEDINI** - Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la aereazione di intercapedini purchè si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi ed altro. Le intercapedini devono essere coperte da griglie di aereazioni aperte sul marciapiede e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

ART. 65

**DEPOSITO 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 costituiscono pericolo per l'igiene pubblica o del suolo, per l'incolumità pubblica e privata.

ART. 66

**DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI URBANI** -

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

Detto manufatto deve essere al piano terra e completamente areato.

## CAPO VII

### EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI

#### ART. 67

**EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI -**  
Edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, teatri, cinematografi, collegi, ospedali, case di cura, fabbricati per uso industriale e commerciale, autorimesse ed officine, macelli e mattatoi, magazzini e depositi di merci, impianti sportivi ecc. sottostanno, oltre che alle norme previste nel presente regolamento a quelle previste nelle Leggi particolari relative.

o

#### ART. 68

#### **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 delle Leggi Sanitarie", alle previsioni dello strumento urbanistico, del presente regolamento e delle leggi particolari relative.

#### ART. 69

**IMPIANTI PER LAVORAZIONI INSALUBRI -** Gli impianti per le lavorazioni insalubri di cui al Testo unico delle Leggi Sanitarie, devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del citato Testo Unico, alle previsioni dello strumento urbanistico, al presente regolamento ed alle Leggi particolari relative.

## CAPO VIII

### CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

#### ART. 70

**NORME GENERALI** - Tutte le attività,urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale sono disciplinate dallo strumento urbanistico e dal presente regolamento.

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

#### ART. 71

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

E' consentita la sistemazione a terrazzamenti con prato sulle coperture,purchè tale sistemazione assicuri la continuità degli spazi a verde,quando ne esiste la possibilità.

#### ART. 72

**PARCHEGGI** -Nelle nuove costruzioni,comprese le ricostruzioni,devono essere riservati spazi per parcheggio in misura non inferiore ad 1/20 della cubatura.

I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione

ovvero in aree esterne od anche in aree che non facciano parte del lotto, purchè siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trascriversi a cura del proprietario.

### TITOLO III

#### LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

##### CAPO I°

##### DOMANDA - CONVENZIONE - AUTORIZZAZIONE - ESECUZIONE

##### ART. 73

DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE E DOCUMENTI A CORREDO - Il proprietario o chi ne abbia titolo, che intende lottizzare aree a scopo edificatorio, deve presentare all'Ufficio Tecnico Comunale domanda in carta da bollo direttamente 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 impegnano a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

La domanda deve essere corredata della seguente documentazione

:

- 1)- Rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno in scala 1:500, con l'indicazione dei capisaldi di riferimento.
- 2)- Planimetria di progetto in scala 1:500;
- 3)- Profili altimetrici in scala 1:200 dei fabbricati;
- 4)- Schemi planimetrici in scala 1:200 dei tipi edilizi previsti dal progetto;
- 5)- Schemi planimetrici in scala 1:200 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e telefonica, 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:

- a) la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
- 7)- Norme di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzione, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, ecc.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 1:200 riportate i limiti della proprietà, nonché destinazioni d'uso del suolo, previsto dal P.R.G.;
- 11)- Proposta di convenzione.-

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

#### ART. 74

PROPOSTA DI CONVENZIONE - La proposta di convenzione deve contenere :

- a)- La cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria e per le opere di urbanizzazione secondaria, nei limiti di cui al punto seguente;
- b)- l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici;
- c)- il termine, non superiore ai 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 ad un

- 1/5 del costo presunto delle opere di urbanizzazione;
- e)- l'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e, su richiesta del Comune, quelle di urbanizzazione secondaria o quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- f)- il rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio.

#### ART. 75

##### PROCEDURA PER L'AUTORIZZAZIONE DELLE LOTTIZZAZIONI -

Il Sindaco, sentito i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Edilizia Comunale, quando la lottizzazione proposta presenti delle difformità rispetto alle norme previste dal P.R.G. respinge la domanda dandone comunicazione all'interessato e restituendo contemporaneamente tre copie dei documenti presentati a corredo della domanda; quando invece la lottizzazione risulti meritevole di autorizzazione, sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale il progetto della Lottizzazione e lo schema di convenzione. Indi anche in pendenza dell'approvazione di detta deliberazione da parte della Provincia.

Il Sindaco provvede a chiedere il nulla osta al Presidente della Comunità Montana. Intervenuto detto nulla osta nonché l'approvazione della deliberazione consiliare si procede alla stipula della convenzione che, resa esecutiva, viene registrata e trascritta a cura e spese del lottizzante.

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

#### ART. 76

##### VALIDITA' DELLE AUTORIZZAZIONI PER LE LOTTIZZAZIONI -

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

ART. 77

OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI ALLACCIAMENTO A PUBBLICI SERVIZI .  
PROGETTO RELATIVO-ESECUZIONI-CONTROLLI.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono tutte quelle espressamente previste nello strumento urbanistico vigente e nelle relative norme di attuazione. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelle delle opere di urbanizzazione secondaria e quelli per l'allacciamento per la zona interessata ai pubblici servizi, devono essere autorizzati così come previsto dal presente Regolamento.

Gli uffici ed i servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visita di controllo per accettarne 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. 78

PENALITA' PER INADEMPIENZA DA PARTE DEL LOTTIZZANTE -

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

ART. 79

SVINCOLO DELLA CAUZIONE A GARANZIA DELLA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.-

Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione

convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune.

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

#### ART. 80

##### CONCESSIONE NELLA LOTTIZZAZIONE

Per la domanda ed il rilascio delle concessioni per edificare nell'ambito della lottizzazione, si eseguono le norme contenute nel 'Titolo I°' del presente Regolamento.

## CAPO II

### COMPILAZIONE D'UFFICIO DEL PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE -

#### ART. 81

##### COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE -

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

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

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentano il progetto completo degli elaborati indicati nei precedenti articoli del presente Regolamento, oppure lo presentano con previsioni difformi rispetto alla norma dello strumento urbanistico.

## TITOLO IV

### DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

#### CAPO I°

#### DISPOSIZIONI FINALI

##### ART. 82

DEROGHE - Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e sentita la Commissione Edilizia, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente regolamento e delle norme di attuazione del P.R.G. 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 21/12/55 n°1357.-

In tal caso il termine di 60 gg. previsto dal presente Regolamento è prorogato del tempo occorrente per lo svolgimento delle procedure relative al conseguimento dei nulla-osta predetti. Non sono derogabili le norme relative ai rapporti di copertura ed agli indici volumetrici.

##### ART. 83

#### ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI -

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

ART. 84

CONTROLLI E REPRESSIONI ABUSI -

Ai sensi dell'art.32 della Legge Urbanistica 17/Agosto/1942 n°1150, il Sindaco esercita,mediante i funzionari ed agenti del Comune,la vigilanza nei confronti di tutte le opere che vengono effettuate non conformemente al progetto approvato,oppure nella loro esecuzione non ha tenuto conto delle prescrizioni e delle modalità contenute nella Concessione Edilizia,il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori,riservandosi di apportare le modifiche o per la rimessa in ripristino,in conformità a quanto prescritto dall'art.12 della Legge 28/2/85 n°47.-

Per i lavori iniziati in assenza della Concessione Edilizia o proseguiti in parziale o totale difformità si applicano le sanzioni stabilite dall'art.20 della medesima Legge n°47.-

ART. 85

ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO -

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