

# COMUNE DI ZUMPANO

REGIONE CALABRIA  
Assessorato all'Urbanistica e Opere del territorio

Reg. Urbanistici

Legge 28.9.1939, n. 1497 - Art. 1 - 3° comma

Decreto P.G.R. n. 2100 del 12-9-1979



12-9-1979  
L'ASSESSORE  
(Giovanni Golia)

Cosenza.

REGIONE CALABRIA  
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

E' copia conforme all'originale approvato con decreto P.G.R. n. 675 del 9-4-1980

cui fa parte integrante

Capo della Sezione Urbanistica Regionale  
(Dott. Arch. Giovanni Golia)

# REGOLAMENTO EDILIZIO



Legge 17.8.1942, n. 4150 e successive modificazioni ed integrazioni.



Il progettista

dott. Ing. michele imbrogno

*M. Imbrogno*

adottato con deliberazione consiliare n. 9 del 24-3-79

Il segretario comunale

*G. Golia*

Il sindaco

*[Signature]*

decreto P. G. R. n. 675 del 9-4-1980

E' copia conforme all'originale  
Zumpano, li 29/10/81



Il segretario comunale  
*[Signature]*

REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI ZUMPANO  
COSENZA

T I T O L O I °

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. I °

CARATTERISTICA E FINALITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente regolamento edilizio si atteggia come strumento di regolamento dell'edilizia del Comune.

Esso ha caratteristiche generali e contiene non soltanto norme sull'attività costruttiva ma anche disposizioni strumentali all'attività stessa.

In relazione al Programma di Fabbricazione (P.d.F.) esso viene ad atteggiarsi come strumento integrativo della disciplina urbanistica contenuta nel P.d.F., talché esso assume la qualifica di strumento di disciplina della attività edilizia, avente il precipuo scopo di assicurare l'igiene, l'estetica e il decoro del centro urbano, in armonia con le prescrizioni del P.d.F., dei Programmi pluriennali di attuazione (P.P.A.) e degli strumenti urbanistici esecutivi.

ART. 2 °

CONTENUTO DEL REGOLAMENTO

Dall'elencazione indicativa delle materie che formano oggetto del regolamento edilizio, di cui all'art. 33 L.U., si desume che tutte le opere edilizie e di urbanizzazione già edificate, da edificare ovvero soggette a restauro o trasformazione nell'ambito territoriale del Comune, chiunque sia il soggetto operante (privato, ente pubblico o P.A.), sono sottoposte alle norme ed alle prescrizioni del presente regolamento. Per tutto quanto non è specificatamente indicato nel presente regolamento si intendano applicabili tutte le vigenti

disposizioni di legge in materia.

#### ART. 3°

##### EFFETTI DEL REGOLAMENTO NEI CONFRONTI DEI PRIVATI

Le norme del presente regolamento, sebbene ispirate a finalità pubblicistiche, sono pure rilevanti nei rapporti privati anche se le conseguenze derivanti dalla loro inosservanza variano a seconda che la violazione si riferisca al regime delle distanze ovvero ad altre disposizioni del regolamento stesso.

Nel primo caso, trattandosi di norme integrative di quelle contemplate nel CC é ammessa l'azione di riduzione in pristino e il risarcimento del danno.

Nel secondo caso, si dà luogo soltanto al risarcimento del danno.

#### ART. 4°

##### IL REGOLAMENTO EDILIZIO COME FONTE NECESSARIA DI COORDINAMENTO TRA LE VARIE LEGGI E I VARI REGOLAMENTI VIGENTI IN MATERIA

Il presente regolamento edilizio costituisce una fonte completa di disciplina urbanistica posto che in esso confluiscono vari interessi e varie materie oggetto di diversa e speciale disciplina legislativa e regolamentare.

#### ART. 5°

##### LIMITI DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento edilizio, nella determinazione del suo contenuto, é espressione del potere normativo autonomo del Comune.

Esso, però, non deve e non può essere portatore di disposizioni contrastanti a quelle contenute in leggi formali e ciò per il principio generale secondo cui un regolamento non può derogare ad alcuna legge anche se la stessa non è collegata direttamente al regolamento medesimo.

In ossequio a questo principio, le disposizioni del presente regolamento sono poste in armonica connessione con:

- a) la L.U. e successive modificazioni ed integrazioni;
- b) la L. 28/1/1977 n. 10 " norme per l'edificabilità dei suoli ";
- c) le disposizioni di tutte le altre leggi vigenti che disciplinano anche in minima parte la materia edilizia.

#### ART. 6°

##### IMPUGNAZIONE DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento essendo atto di carattere generale non può essere impugnato direttamente dai privati per la ragione che, nei confronti di questi ultimi, il regolamento non realizza, nella sua globalità, una lesione individuale, concreta, diretta ed attuale. Pertanto, chiunque ritenga di venire pregiudicato da alcune disposizioni del medesimo può impugnare, al T A R o con ricorso straordinario al Capo dello Stato, nei termini perentori di legge, il regolamento solo attraverso i singoli atti amministrativi di esecuzione.

## TITOLO II°

### NORME ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

#### ART. 7°

#### DELLE CONCESSIONI E LICENZE COMUNALI

Tutte le concessioni e le licenze, in subiecta materia, sono atti amministrativi di competenza comunale che rivestono la triplice funzione di :

- a) atti di controllo che si concretano in un visto di legittimità sulla rispondenza o meno dei progetti presentati alle prescrizioni contenute nelle leggi, regolamenti e piani di vario genere;
- b) atti interpretativi, ossia di atti che danno una corretta esecuzione alle prescrizioni delle norme di cui al punto a) ove le medesime non siano sufficientemente dettagliate;
- c) atti comportanti una discrezionalità tecnica di valutazione sulla idoneità delle richieste, non soltanto alle singole norme delle varie prescrizioni generali, ma anche allo spirito informatore delle stesse.

Pertanto le norme contenute nel presente regolamento sono vincolanti per il rilascio:

- a) concessioni edilizie di cui all'art. I e segg. L. 28.I.1977, n. 10;
- b) licenze di agibilità per un determinato uso (abitazione, attività produttiva ecc.) di un immobile già esistente;
- c) concessioni di suolo pubblico, per uso e tempi determinati;
- d) licenze di esercizio, per determinate attività commerciali e di servizio, da svolgere in particolari ambienti;

e) licenze di ogni altro tipo che sia opportuno istituire ed esigere.

ART. 8°

DELLA CONCESSIONE AD AEDIFICANDUM

In ossequio alle disposizioni di cui all'art. I L.28/I/1977 N.10, il presente regolamento impone che tutte le attività inerenti alla trasformazione urbanistico-edilizia che si svolgono nel territorio del Comune, restino assoggettate al rilascio, da parte del Sindaco, della concessione ad edificare; concessione che si configura come onerosa per i soggetti attivi del processo di trasformazione anzidetto ed i cui elementi caratteristici sono:

- 1) è rilasciata dal Sindaco con le procedure tipiche della licenza edilizia;
- 2) è necessaria per tutte le opere di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale;
- 3) deve contenere una limitazione temporale per l'ultimazione e per l'inizio delle opere;
- 4) realizzate le opere essa è senza termine ed irrevocabile;
- 5) è subordinata al pagamento degli oneri di urbanizzazione e di un contributo obbligatorio rapportato al costo di costruzione;
- 6) si trasferisce ai successori ed eventi causa e non incide sulla titolarità di eventuali altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio.

ATTIVITA' SOGGETTE AL RILASCIO DELLA CONCESSIONE

La concessione ad edificare è obbligatoria:

- I) per le opere edili intendendo con tale espressione:
- a) costruzioni, demolizioni, riadattamenti, restauri, modificazioni sia interne che esterne o anche soltanto parziali di edifici, costruzioni accessorie, muri di cinta, cancelli e recinzioni;
  - b) lottizzazione di aree fabbricabili;
  - c) costruzione ed apertura al pubblico transito di porticati, strade private, anche se chiuse all'estremità da cancelli o da altri passaggi scoperti in comunicazione diretta con aree pubbliche;
  - d) scavi, rinterri, modificazioni, al suolo pubblico o privato, costruzioni sotterranee;
  - e) coloriture e decorazione esterne ai fabbricati, dei muri di cinta, cancelli, recinzioni e strutture di qualsiasi genere visibili al pubblico;
  - f) collocazione di insegne, mostre, vetrine, serrande, tabelle, cartelli, lampade, cartelloni ed ogni altro oggetto che ha scopo di pubblicità o a qualunque altro scopo venga esposto ed affisso all'esterno dei fabbricati dei muri di cinta, delle cancellate o applicate sopra sostegni entro i terreni di proprietà privata purchè visibili da vie e spazi pubblici;
  - g) apposizioni di tende sullo spazio pubblico, nelle arcate dei portici e all'esterno delle vetrine, quando siano aggettanti sullo spazio pubblico;
  - h) collocazione e trasformazione di monumenti, fontane, lapidi ed opere decorative in genere;
  - i) collocazione su suolo pubblico ed in modo visibile da spazi pubblici di verande, chioschi ecc. anche per la vendita di merci, giornali, per la pubblicità ecc.;

- l) costruzione dei pavimenti dei portici, dei marciapiedi e degli ingressi carrabili sulle strade e piazze soggette a pubblico transito e collocazione in essi di paracarri;
  - m) chioschi e recinzioni provvisorie per caffè all'aperto e simili;
  - n) monumenti funerari;
  - o) movimenti di terra e muri di sostegno in aree fabbricabili.
- 
- 2) per le attività di diversa natura come quelle che comportano un mutamento d'uso dei suoli e degli edifici anche senza esecuzione di opere edili;
  - 3) per tutte le opere di manutenzione straordinaria;
  - 4) per tutte le opere urgenti ed indifferibili a salvaguardia dell'incolumità pubblica e privata;
  - 5) per tutte le opere e i lavori conseguenti a pronuncia dell'autorità giudiziaria;
  - 6) per quelle da eseguire da amministrazioni pubbliche o da concessionari privati su terreni demaniali;
  - 7) per le colonnine e gli impianti di distribuzione del carburante (in precedenza ritenute esenti se provviste di autorizzazione prefettizia);
  - 8) per la creazione e lo sfruttamento di cave.

ART. 10°

ATTIVITA' NON SOGGETTE ALL'OBBLIGO DELLA CONCESSIONE

Non soggiacciono al regime della concessione:

- a) le modificazioni di cultura dei fondi rustici in quanto non incidono sicuramente nè sull'assetto urbanistico nè su quello edilizio;
- b) la demolizione e costruzione di pavimenti interni, purchè il materiale di risulta non venga depositato,

- durante e dopo i lavori, sulla pubblica via;
- c) la tinteggiatura e la decorazione degli ambienti interni ovvero i lavori di manutenzione interna non alteranti la struttura portante dei locali;
  - d) gli impianti di servizi accessori quali, illuminazione, ventilazione, ascensori, riscaldamento, telefono, montacarichi ed opere inerenti, fatta in ogni caso salva la osservanza di disposizioni legislative e regolamentari specifiche.

Le attività di cui ai punti b) e c) sono invece sottoposte al regime di concessione, allorchè vengono effettuate in stabili di importante interesse artistico e storico.

#### ART. II°

##### OBBLIGO DI UNIFORMARSI NELLE COSTRUZIONI AI CRITERI ANTISISMICI

Oltre che alle norme del presente regolamento tutte le attività soggette al regime di concessione devono uniformarsi alle prescrizioni previste dai " provvedimenti per l'edilizia sismica " nelle zone sismiche di II categoria.

#### ART. I2°

##### ATTIVITA' URGENTI

Posta la specificazione di cui agli art. 9 e 10 del presente regolamento, si chiarisce altresì che per le attività urgenti ed indifferibili per la salvaguardia dell'incolumità pubblica e privata, il proprietario deve munirsi di concessione o chiedere l'intervento del Sindaco a norma dell'art. 153 T.U. Legge comu-

nale e provinciale R.D. 4.2.1915 n.148 se non vuole subire i danni, anche gravissimi, per il ritardo di opere urgenti di riparazione.

ART. 13°

DOMANDE TENDENTI AD OTTENERE IL RILASCIO DELLA  
CONCESSIONE AD EDIFICARE

Le domande volte all'ottenimento della concessione a costruire devono essere redatte in carta da bollo secondo legge, firmate dal proprietario dell'area, dai progettisti e dal direttore dei lavori ed infine indirizzate al Sindaco.

I requisiti essenziali di talè domande sono:

- a) l'assunzione dell'impiego di osservare le norme del presente regolamento edilizio e tutte le leggi vigenti in materia;
- b) l'elezione del domicilio legale nel Comune di tutti i firmatari;
- c) l'obbligo di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del costruttore e dell'assistente debitamente abilitati specie per le opere in c.a. o la dichiarazione che si intende eseguire le opere in economia ed il nome dell'assistente prescelto;
- d) l'obbligo giuridico di denunciare entro gli otto giorni successivi, eventuali cambiamenti del direttore dei lavori, del costruttore o dell'assistente; ciò per evitare, in caso di inadempienza, la revoca di ufficio della concessione;
- e) l'assunzione dell'obbligo di tenere gli edifici realizzati in buono stato di conservazione, di procedere a periodiche revisioni delle facciate esterne al fine di garantire un apprezzabile decoro dello esterno degli edifici.

In caso di contravvenzione all'impegno assunto, il Comune potrà sostituirsi ai proprietari e realizzare egli stesso le opere di manutenzione e pulizia dell'esterno e poi riversare le spese sostenute sui proprietari inadempienti.

Progettista e direttore dei lavori debbono essere, Ingegneri, Architetti, Geometri e Periti Edili e Agrari.

Nell'ambito delle competenze loro assegnate dalla legge.

I predetti professionisti devono essere iscritti nei rispettivi albi professionali.

#### ART. 14°

PROPRIETARI COMMITTENTI, PROGETTISTI, DIRETTORI DEI LAVORI, ESECUTORI: RESPONSABILITA' E REQUISITI.

In riferimento alle figure sopra indicate, l'osservanza delle norme contemplate nel presente regolamento non esclude nè attenua la responsabilità delle predette persone in ordine agli atti od omissioni punibili dalle leggi o dai regolamenti vigenti anche se, in ottemperanza al presente regolamento edilizio, venissero prescritte speciali disposizioni da parte dell'AMMINISTRAZIONE Comunale.

Tanto i costruttori come gli esecutori di opere devono essere in possesso dei requisiti previsti dalle leggi e regolamenti vigenti.

#### ART. 15°

DOCUMENTAZIONE INDISPENSABILE PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

▲ corredo delle domande tendenti ad ottenere il rilascio della concessione sono richiesti in tri-

plíce copia i seguenti elaborati:

- a) corografia in scala non inferiore a I : 5000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente e del programma pluriennale di attuazione in atto;
- b) planimetria quotata della località in scala non inferiore a I : 2000, estesa per un raggio di almeno metri lineari 50, riportante la precisa ubicazione delle opere, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi oltre agli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto in riferimento ad eventuali servitù attive e passive;
- c) planimetria del lotto o del comparto in scala non inferiore ad I : 200 con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per il parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati;
- d) i prospetti, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione dei volumi tecnici ed almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza dell'edificio nella direzione della linea di massima pendenza del terreno, riferita ad un determinato punto fisso, per un'estensione a monte e valle di metri lineari 20 con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione.

Il tutto in scala I : 100.

Per ogni disegno devono essere indicati:

- 1) i lati interni ed esterni delle piante;
- 2) gli spessori dei muri;
- 3) le altezze dei singoli piani;

4) quelle totali dell'edificio.

Nell'eventuale divergenza tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote numeriche.

L'Amministrazione inoltre ha la facoltà di richiedere per un più accurato esame del progetto:

- a) i particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore;
- b) fotografie, disegni, plastici.

Ancora il progetto va accompagnato da una relazione tecnica descrittiva su:

- a) le strutture portanti delle opere;
- b) i materiali da impiegare nelle rifiniture esterne dei fabbricati;
- c) la sistemazione delle aree che rimangono inedificate tutto intorno alle opere di cui al progetto;
- d) il rifornimento dell'acqua potabile e lo scarico delle acque bianche e nere.

Inoltre i disegni e gli allegati, convenientemente piegati, devono osservare le dimensioni del formato unificato.

I progetti di sistemazione, ampliamento, restauro dei fabbricati devono indicare con il colore grigio perla le demolizioni e gli scavi e con il colore bleu le nuove opere ed in azzurro le opere preesistenti.

I progetti di zone adibite a verde attrezzato, a monumenti, a elementi decorativi o reclamistici, devono illustrarne l'ambientamento e devono essere redatti, nei limiti del possibile, in analogia con quelli edilizi.

Le norme di cui sopra riguardano anche le domande di concessione volte all'effettuazione di varianti di progetti già approvati.

Infine l'Amministrazione deve rilasciare al presenta-

tore una ricevuta intestata al proprietario sulla quale deve risultare:

- 1) il numero della pratica;
- 2) la data di accettazione;
- 3) ogni altro dato che si rende necessario per la individuazione e il comprovamento della presentazione della domanda.

L'accettazione della domanda di concessione è subordinata al pagamento delle prescritte tasse edilizie.

#### ART. 16°

PROGETTI PER I QUALI E' NECESSARIO IL VISTO PREVISTO DEL COMANDO DEI VV.FF.

Al fine di garantire la massima sicurezza contro pericoli di incendio sono sottoposti all'obbligo di cui alla rubrica del presente articolo i seguenti progetti:

- a) costruzioni per l'industria in genere;
- b) autorimesse pubbliche e depositi di carburante;
- c) depositi e magazzini commerciali;
- d) costruzioni civili, autorimesse private, magazzini (eccettuati quelli destinati ad uso esclusivo di residenza e di altezza inferiore ai metri 24);
- e) alberghi, scuole, ospedali, e case di cura, biblioteche, teatri, cinema, grandi magazzini, uffici destinati alla collettività e frequentati dal pubblico;
- f) edifici e servizi di impianti di riscaldamento sia a combustibile liquido che gassoso.

#### ART. 17°

ESAME ISTRUTTORIO PRELIMINARE DEI PROGETTI

L'esame di cui sopra viene effettuato dagli uffici comunali competenti nel termine ordinatorio di gior-

ni 25.

I medesimi uffici possono entro tale termine richiedere eventuali elaborati e documenti mancanti o insufficienti, fra i quali, ove sia necessario, anche il parere favorevole della Soprintendenza.

La presentazione di tale documentazione integratrice fa assumere nuova data alla domanda ed alla relativa ricevuta di accettazione.

Pertanto, è da questa nuova data che decorre il termine per il rilascio della concessione ad edificare.

#### ART.18°

##### RILASCIO O DINIEGO DELLA CONCESSIONE A COSTRUIRE

Il Sindaco, udito il parere obbligatorio ma non vincolante della Commissione edilizia comunale, entro il termine perentorio di 60 giorni dalla data di ricevimento della domanda comunica all'interessato le sue determinazioni in ordine al rilascio o al diniego (motivato) della concessione.

In caso di approvazione dei progetti, il Sindaco rilascia la concessione alla quale deve essere allegata una copia dei disegni progettuali debitamente vistati. Se il Sindaco dissente dal parere espresso dalla commissione edilizia comunale, deve motivare le ragioni di questo suo dissenso.

Ancora, se tale dissenso porta al rilascio della concessione a costruire, nello stesso atto amministrativo di concessione deve essere annotato il parere difforme della Commissione edilizia.

Copia della concessione a costruire deve essere inviata alle autorità competenti per territorio e per materia.

La stessa viene pubblicata secondo le disposizioni di legge vigenti e chiunque può prenderne visione presso gli Uffici del Comune.

Infine, posto che la legge prevede che le determinazioni del Sindaco sulle domande tendenti ad ottenere il rilascio della concessione devono essere notificate agli interessati non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento dell'istanza, in caso di diniego o di silenzio-rifiuto del Sindaco, gli stessi interessati possono nei termini perentori di legge, adire al T A R ovvero proporre ricorso straordinario al Capo dello Stato.

#### ART. 19°

##### CASI IN CUI E' LEGITTIMO IL DINIEGO DELLA CONCESSIONE.

- a) Quando i suoli per i quali sia stata proposta istanza non rientrano nella delimitazione di zone ed aree operata dai P.P.A.;
- b) quando la domanda di concessione espressa genericamente non é sorretta da un regolare progetto e dai necessari disegni e planimetrie, ovvero quando esistono discordanze tra le piante e i prospetti presentati;
- c) quando il progetto sia stato redatto da un geometra, da un perito edile o da un perito agrario e contempli un edificio, che, per le sue caratteristiche non rientri nei limiti entro i quali la legge autorizza i suddetti professionisti ad esguire progetti in materia edile;
- d) quando il progetto presentato risulta in contrasto con le norme del P.d.F. anche se in violazione di tali norme sono state permesse altre costruzioni;
- e) quando il richiedente indica come area edificanda un terreno su cui egli non può costruire, anche

- quando il vincolo é stato imposto da altra autorità;
- f) quando il progettato edificio non rispetta la distanza dal cimitero prescritta dal T.U. leggi sanitarie;
  - g) quando il progetto viola una norma del presente regolamento edilizio, indipendentemente dalla legittimità delle costruzioni preesistenti;
  - h) quando la costruzione deve sorgere in zona non urbanizzata ed il progetto non prevede la risoluzione dei problemi relativi allo smaltimento dei rifiuti liquidi o all'approvvigionamento dell'acqua potabile;
  - i) quando il progetto prevede un ingresso in zona non adibita a transito pubblico o la apertura di una veduta su un giardino pubblico;
  - l) quando la costruzione deve sorgere su terreni che sono sedi di frane attuali o potenziali;
  - m) per ragioni di estetica sempre che nella motivazione del diniego vengano enunciati i criteri da eseguire per ovviare ai difetti denunciati.

#### ART. 20°

##### CASI IN CUI LA CONCESSIONE E' GRATUITA

Il presente regolamento nel ribadire l'onerosità del regime concessorio vigente, recependo le prescrizioni dell'art. 9 L. 10/77, dispone, mediante una previsione tassativa, i casi in cui la concessione deve essere rilasciata gratuitamente.

Tale previsione riguarda:

- a) le opere comprese le residenze, da realizzare in zone ove insistano attività agricole; opere che siano inerenti alla conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale;

- b) gli interventi di restauro, di risanamento conservativo di ristrutturazione sempre che per la realizzazione degli stessi non si verifichi un aumento delle superfici utili di calpestio o un mutamento di destinazione d'uso, dopo l'assunzione da parte del concessionario, nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo, di vendere o locare gli alloggi ai prezzi preventivamente concordati col Comune e di concorrere alle spese di urbanizzazione;
- c) gli interventi di manutenzione straordinaria;
- d) gli interventi di restauro, risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento fino al 20% degli edifici unifamiliari;
- e) le modifiche inerenti atte a produrre un miglioramento delle condizioni statico-igieniche delle abitazioni e l'esecuzione dei volumi tecnici resi indispensabili dalla collocazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- f) gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente preposti, comprese le opere di urbanizzazione, da chiunque eseguite, in attuazione di strumenti urbanistici;
- g) le opere che vengono eseguite in attuazione di norme o provvedimenti promulgati al verificarsi di pubbliche calamità.

ART. 21°

CONCESSIONE RELATIVA AD OPERE OD IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA.

Nei casi di costruzioni od impianti destinati alla trasformazione o alla prestazione di beni e servizi,

il corrispettivo della concessione è commisurato alla incidenza:

- a) delle opere di urbanizzazione;
- b) di quelle occorrenti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;
- c) delle opere indispensabili per la sistemazione dei luoghi nei quali sia stato prodotto come conseguenza dell'istallazione una alterazione di caratteristiche.

Il quantum d'incidenza, in questi casi, è determinato con delibera del Consiglio Comunale sulla scorta dei parametri regionali.

Nei casi di costruzioni o impianti per lo svolgimento di attività turistiche, commerciali e direzionali, il contributo afferente alla concessione viene equiparato all'incidenza delle opere di urbanizzazione e ad una quota che va fino al 10% del costo documentato di costruzione; quota che deve essere determinata in relazione a ciascuno dei tipi di attività suddetti mediante delibera del Consiglio Comunale.

Nell'ipotesi di mutamento di destinazione d'uso delle suddette opere nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori il contributo corrispettivo della concessione deve raggiungere la misura massima corrispondente alla nuova destinazione determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

#### ART. 22°

##### VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO AFFERENTE ALLA CONCESSIONE

La corresponsione della quota relativa alla determinazione degli oneri di urbanizzazione deve essere versata al Comune contestualmente all'atto del rilascio della concessione edilizia.

Il concessionario, però, può nell'osservanza delle moda-

lità e garanzie prescritte dal Comune, assumere l'impegno di eseguire egli stesso le opere di urbanizzazione a scomputo parziale o totale della quota dovuta.

La quota inerente alla determinazione del costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposta durante la fase di esecuzione dei lavori con le modalità e le garanzie previste, con apposita ordinanza, dal Comune; in ogni caso essa non può essere corrisposta oltre 60 giorni dall'ultimazione dei lavori stessi.

#### ART. 22 bis

##### DESTINAZIONE DEI PROVENTI DELLE CONCESSIONI

I proventi delle concessioni debbono essere versati su un conto corrente vincolato presso la tesoreria comunale per venire poi utilizzati per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di risanamento dei complessi edilizi facenti parte dei centri storici, come anche per l'acquisizione di aree da espropriare per la realizzazione dei P.P.A.

#### ART. 22 ter

##### VALIDITA' DELLA CONCESSIONE A COSTRUIRE

La concessione a costruire è rilasciata dal Sindaco al proprietario dell'area edificanda o a chiunque abbia titolo per richiederla ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari vigenti in materia.

Circa i termini di valido esercizio della concessione il presente regolamento, in ottemperanza al disposto dei commi 3° e 4° art. 4 L. 10/77, prescrive che nello atto amministrativo suddetto debbono essere indicati

sia l'inizio che l'ultimazione dei lavori.

Il termine di inizio dei medesimi, in ogni caso, non può protrarsi oltre l'anno dal rilascio della concessione, mentre quello entro il quale l'opera deve essere **p**esa abitabile o agibile, non può di regola, essere superiore ai tre anni; la proroga del termine è unicamente connessa al sopravvenire di fatti esterni, non imputabili alla volontà del concessionario, durante la fase esecutiva dei lavori stessi.

In tal caso, per rendere legittima ed operante la proroga occorre un provvedimento motivato.

Un periodo più lungo dei tre anni anzidetti può anche essere accordato nell'ipotesi in cui si sostanzia la necessità pratica di tale maggiore arco di validità temporale della concessione; è il caso delle opere di particolare mole e di peculiari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari. Comunque nell'ipotesi di non ultimazione dei lavori nel termine prefissato, al concessionario è fatta salva la facoltà di formulare istanza diretta ad ottenere, per la parte o per le parti non ancora eseguite, nuova concessione.

#### ART. 22 quater

##### DECADENZA DELLA CONCESSIONE

Il concetto di irrevocabilità della concessione non esclude che la stessa possa nei casi previsti dalla legge e recepiti dal presente regolamento essere soggetta a decadenza; ciò si verifica:

- a) in caso di mancato inizio dei lavori entro il termine perentorio di 12 mesi;
- b) quando i lavori non siano iniziati (anche se il ter-

mine di inizio non è scaduto) e subentrino in vigore nuove previsioni urbanistiche e le opere concesse siano in contrasto con tali previsioni;

c) in caso di non ultimazione completa entro il termine di tre anni dal rilascio della concessione.

ART. 22 quinquies

VOLTURA DELLA CONCESSIONE

Il Sindaco è obbligato a rilasciare la voltura a chi abbia acquistato un titolo idoneo ad ottenere la concessione.

Quest'ultimo soggetto deve semplicemente farne domanda al Sindaco, dimostrando il proprio "titolo": alla medesima Autorità municipale spetta soltanto un potere di controllo dell'idoneità del titolo.

Il Sindaco può provvedere alla voltura anche senza il parere della Commissione edilizia.

ART. 23°

- COMMISSIONE EDILIZIA -

Allo scopo di affiancare l'Autorità Comunale nella opera regolatrice dell'attività costruttiva edilizia, è istituita, con funzioni consultive, una Commissione Edilizia Comunale.

ART. 24°

- COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione E. coadiuva l'opera del Sindaco con la formulazione di pareri obbligatori ma non vincolanti su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edi-

- lizio riguardanti il territorio comunale;
- sui progetti delle opere soggette a concessione edilizia;
  - in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
  - su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori.
- Il giudizio della Commissione esprimerà il proprio parere in rapporto alla tutela ed al miglioramento del carattere estetico, monumentale e paesistico dell'abitato e del territorio comunale.

ART. 25°

COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia è composta:

- a) dal Sindaco o da un Assessore da lui delegato che la convoca e la presiede senza diritto di voto;
- b) da due consiglieri Comunali di cui uno di minoranza designati dal Consiglio Comunale;
- c) dal capo dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- d) da un rappresentante dell'ordine professionale degli ingegneri, designato dal Consiglio Comunale;
- e) dall'Ufficiale Sanitario;
- f) da un geometra eventualmente residente nel Comune e designato dal Consiglio Comunale;
- g) dal Comandante Provinciale dei VV.FF.;

ART. 26°

D E C A D E N Z A

La Commissione Edilizia dura in carica cinque anni.

I membri di cui ai punti d , f, durano in carica, cinque anni e saranno considerati dimissionari ove assenti ingiustificati per tre riunioni consecutive ordinarie.

Gli stessi alla scadenza non possono essere rieletti per più di due volte consecutivamente.

Il commissario di nomina Consiliare che cessi dallo ufficio prima della scadenza del quinquennio viene sostituito sempre mediante nomina consiliare e il sostituto resta in carica fino al compimento del quinquennio per il quale era stato nominato il commissario sostituito.

La decadenza su richiesta del Sindaco è dichiarata dal Consiglio Comunale che provvede per la sostituzione. Su decisione del Consiglio Comunale, ai commissari potrà essere corrisposta una indennità (gettone di presenza) che sarà determinata dallo stesso Consiglio Comunale.

#### ART. 27°

##### - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE - EDILIZIA

La Commissione si riunisce in via ordinaria una volta al mese, in via straordinaria, ogni volta che se ne presenta la necessità.

La convocazione è fatta dal Presidente, o su richiesta di almeno quattro membri.

Per la validità delle adunanze è obbligatoria la presenza del Presidente, più un numero di membri atto a raggiungere la metà più uno dei componenti la Commissione.

In caso di parità prevale il voto del Presidente.

Al segretario spetta il compito di redigere e controfirmare il verbale delle adunanze che dovranno essere

firmati dal Presidente e da tutti i componenti la Commissione Edilizia,

Il segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate e ad apporre sui relativi disegni la dicitura "esaminato dalla Commissione Edilizia" completata dalla data e dal visto di un commissario delegato dal Presidente.

Quando vengono trattati argomenti nei quali qualche membro sia interessato, questi dovrà denunciare tale sua condizione e dovrà allontanarsi dalla adunanza per il tempo occorrente a discutere e votare su quanto é di suo interesse.

Dall'avvenuta astensione dalla discussione e dal voto verrà fatto menzione nel verbale.

Le adunanze non sono pubbliche.

#### ART. 28

##### INIZIO DEI LAVORI

Nell'esecuzione di nuove opere il concessionario, previo versamento delle spese e dei diritti prescritti, deve fare richiesta al Comune perché lo stesso, tramite il tecnico all'uopo preposto, provveda a fornirgli mediante apposito verbale redatto e firmato in duplice copia, le disposizioni a cui il concessionario medesimo ha obbligo di uniformarsi, circa gli allineamenti e i capisaldi altimetrici da osservare nell'edificazione per dare inizio ai lavori.

ART. 29

CONTOLLO TECNICO DEI LAVORI INIZIATI E VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Il Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti esercita un costante controllo circa la conformità delle modalità di esecuzione dei lavori oggetto della concessione, e in relazione alle norme del presente regolamento, e in relazione alle norme di legge vigenti in materia e a quelle indicate nella concessione a costruire, nonché ai disegni del progetto approvato.

A tal fine, fa obbligo al concessionario di tenere lo atto amministrativo in parola e i disegni allegati in cantiere fino all'ultimazione della opere.

Il medesimo concessionario ha altresì l'obbligo di comunicare, con preavviso, o al massimo, entro le 24h l'interruzione dei lavori al Sindaco il quale, udito il Tecnico comunale, dispone a cura e spese del concessionario, che viene informato, i provvedimenti indispensabili per assicurare l'incolumità ed il pubblico decoro durante la fase di interruzione di cui sopra.

ART. 30

ULTIMAZIONE DEI LAVORI - VISTO DI ABITABILITA'

Ultimati materialmente i lavori il concessionario deve presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, corrispondere, nell'eventualità che non l'abbia fatto durante la fase di esecuzione dei lavori stessi, la quota inerente alla determinazione del costo di costruzione e nel contempo chiedere la visita del Tecnico comunale e dell'Ufficiale Sanitario per il rilascio del visto di abitabilità, e di agibilità.

- saranno attuati gli interventi di tutela ambientale. Con il PPA l'Amministrazione Comunale determina le spese occorrenti per gli interventi previsti e ne determina la ripartizione tra Comune ed operatori pubblici e privati.

Fermo restando il disposto di cui all'art. 13, quarto comma ed all'art. 9 legge 28/I/1977, n. 10, formano oggetto del PPA:

- le nuove costruzioni destinate a residenze ed attività produttive;
- gli interventi sul patrimonio esistente;
- l'individuazione delle aree destinate ad insediamenti industriali, artigianali, commerciali, direzionali, turistici di cui s'intende avviare l'attuazione;
- le infrastrutture di carattere urbanistico ed intercomunale e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, funzionali alle scelte del programma.

Gli elaborati del PPA sono:

- relazione sull'andamento dell'attività edilizia del territorio comunale;
- relazione sullo stato d'avanzamento degli interventi previsti nel programma precedente;
- relazione sul coordinamento degli interventi per impianti ed attrezzature pubbliche con riferimento all'utilizzo delle aree destinate a servizi;
- elenchi delle richieste e proposte di impiantive pervenute da enti pubblici o privati, associazioni e singoli cittadini con specifica valutazione della loro compatibilità con le previsioni del P.d.F. per la zona e dei relativi aspetti urbanistici e finanziari;
- individuazione e delimitazione delle aree d'intervento con specificazione degli strumenti di attuazione sulla base della scala del P.d.F.;
- Verifica dell'osservanza degli standard urbanistici in riferimento al complesso degli interventi posti

in attuazione;

- relazione annuale economico urbanistico di attuazione del P.d.F.;

L'Amministrazione Comunale provvede mediante relazione al Consiglio Comunale in occasione della presentazione del bilancio di previsione:

- a verificare lo stato di attuazione del programma pluriennale e proporre gli eventuali adeguamenti;
- a indicare i mezzi finanziari disponibili per la attuazione del PPA;
- a verificare la congruità degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- a determinare le condizioni ed i criteri di svolgimento delle impiantive previste in rapporto agli interventi previsti nella pianificazione esecutiva.

#### ART. 32

##### LOTTIZZAZIONE

La domanda di autorizzazione firmata da tutti i proprietari interessati o da loro legali rappresentanti, deve essere presentata al Sindaco con il progetto di lottizzazione delle aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio tanto direttamente con realizzazione delle costruzioni da parte dei richiedenti, quanto con la sola vendita a terzi di singoli atti. Il progetto dovrà essere redatto da architetti o ingegneri iscritti ai relativi albi professionali.

Il progetto sarà composto di:

- a) estratto autentico di mappa e eventuale tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a sei mesi con tutte le indicazioni atte al riconoscimento

della località;

b) planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore ad I:I.000 con indicazioni delle proprietà e confinanti; altimetria generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti etc., e con tutti i dati atti a definire la completa visione della zona;

c) la mappa della zona nel rapporto almeno I:5000 con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti e programmati;

d) la planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno I:I.000 indicante:

1. La rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazioni dei lotti e simili;

2. la delimitazione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico;

### TITOLO III°

#### DELLE CONVENZIONI

#### ART. 33

#### DELL'EDILIZIA CONVENZIONATA

Nelle aree in cui é consentita l'edificazione, il contributo di urbanizzazione per la concessione viene rag-

guagliato alla sola quota di partecipazione agli oneri di urbanizzazione, se il concessionario, mercé la stipula di una convenzione o la firma di un atto unilaterale d'obbligo, da trascriversi a cura del Comune e a spese del concessionario sui registri immobiliari, assume l'impegno di vendere o locare ai prezzi o ai canoni preventivamente concordati col Comune.

Nelle medesime aree il contributo di cui al I° comma del presente articolo, può essere sostituito, in tutto o in parte dall'assunzione - da parte del concessionario - dell'impegno di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione.

Relativamente alla posizione dell'istante si specifica che al medesimo é conferita la facoltà della richiesta di effettuazione dell'intervento diretto; contro, alla amministrazione, il potere discrezionale di accogliere o meno la richiesta.

Il Comune può altresì determinare con suo provvedimento e con convenzione le modalità esecutive e tecniche, i termini, i controlli, le garanzie di terzi - fidejussorie o reali - per il puntuale adempimento degli impegni, le penalità per il ritardo o la mancata esecuzione, nonché le garanzie per il pagamento delle penalità. I criteri ed i parametri portanti della convenzione - tipo sono articolati su meccanismi tabellari e, riguardano:

- a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- b) la definizione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione degli alloggi (i quali possono essere assoggettati a variazioni biennali, che intervengono sulla base degli indici ufficiali I.S.T.A.T. relativi ai costi di costruzione sopravvenuti alla

stipulazione delle predette convenzioni); tale determinazione avviene rispettivamente e sulla base del costo delle aree, del costo della costruzione, delle opere di urbanizzazione e delle spese generali tra le quali vanno incluse quelle relative alla progettazione e quelle relative agli oneri di preammortamento e finanziamento e, per i canoni suddetti, in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi stessi;

- c) l'arco temporale di validità della convenzione che va, da un minimo di venti ad un massimo di trenta anni.

Per la parte eccedente, sono nulli tutti gli accordi sanciti in violazione ai prezzi di cessione ed ai canoni di locazione come sopra determinati.

#### ART. 34°

##### DELLA LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

Chiunque, persona fisica o persona giuridica, privata e pubblica, sia proprietario o comunque titolare di diritti reali su zone o aree inserite in un P.P.A. approvato, al fine di rendere concreta la destinazione d'uso indicata nel P.d.E. (ovviamente non ancora specificata da un P.P. di esecuzione), può, su tale parti del territorio comunale, proporre al Comune l'approvazione di una lottizzazione.

Posto che la lottizzazione non costituisce di per sé una concessione a trasformare il territorio, ma soltanto un atto con il quale il lottizzatore si accolla obblighi di cessione di aree e di assunzioni di oneri, per cui è sempre necessario richiedere la concessione

a costruire, si deve tener conto nella fase di rilascio delle concessioni in esecuzione della lottizzazione degli impegni suddetti già assunti dal lottizzatore.

Per un uso corretto dello strumento urbanistico di cui alla presente rubrica, il regolamento in oggetto impone che alla convenzione di lottizzazione segua la convenzione di cui al precedente art. 33 e consente che entrambe possano confluire in unico documento.

Concettualmente però i due atti restano separati, così come separati restano il provvedimento di lottizzazione e il provvedimento concessionario.

Entrambe le convenzioni, quella di lottizzazione e quella per l'edilizia convenzionata hanno in comune di funzionare ciascuna nel proprio ed autonomo procedimento come presupposto del provvedimento amministrativo di concessione.

La convenzione di lottizzazione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) l'esecuzione a carico del lottizzatore delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) i termini per l'esecuzione dell'opera;
- d) le modalità di intervento;
- e) le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

#### ART. 35

##### MODALITA' DI REDAZIONE DEI PROGETTI

Alle proposte di lottizzazione deve essere allegato,

in duplice copia, un progetto redatto da ingegneri o architetti costituito da:

- a) dalla planimetria generale in scala: I:5000/ I: 2000 con l'indicazione delle vigenti previsioni urbanistiche; compreso lo stralcio del P.P.A. in atto;
- b) dall'estratto della mappa catastale;
- c) dalla planimetria in scala I:2000 della situazione edilizia attuale di fatto;
- d) dalla planimetria in scala I:1000 del progetto con curve di livello ad equidistanza di metri lineari 10 riportanti il perimetro, la superficie, l'altezza e volume di ciascuna unità edilizia, ed inoltre le fognature, l'acquedotto, le linee elettriche, le strade riservate alla circolazione comune con conveniente accesso da una strada pubblica o da una via privata aperta o da aprirsi al pubblico;
- e) dalle sezioni in scala I:500 riportanti le sagome degli edifici ed i profili delle strade;
- f) dalle norme di attuazione del progetto di lottizzazione;
- g) da eventuali piante, sezioni e prospetti in scala minima di I:200;
- h) dalla relazione illustrativa del piano di lottizzazione;

#### ART. 36

#### PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE ED APPROVAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE.

I momenti fondamentali del procedimento in oggetto sono:

- a) istanza del proprietario (o dei proprietari) o dell'avente titolo corredata dal progetto e dallo schema di convenzione;
- b) approvazione del progetto e dello schema di convenzione con delibera del Consiglio Comunale che deve essere sottoposta all'approvazione del CO. RE.CO. per l'esame del provvedimento dal punto di vista dell'osservanza delle norme di legge e il controllo del Pres. della giunta regionale per quanto afferisce all'aspetto tecnico-estetico;
- c) stipula della convenzione e trascrizione della stessa nei registri immobiliari a cura e spese dei lottizzatori;
- d) rilascio del permesso a lottizzare da parte del Sindaco.

La lottizzazione può anche essere ordinata di ufficio.

TITOLO IV°  
NORME TECNICHE ED URBANISTICHE

ART. 37°

CRITERI DI MISURAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEGLI ELEMENTI CARATTERISTICI DEGLI EDIFICI E DEGLI AMBIENTI.

I criteri di cui alla presente rubrica sono così specificati: .

- a) altezza degli edifici
- b) superficie coperta degli edifici
- c) superficie utile
- d) superficie netta
- e) volume degli edifici
- f) distanze fra edifici
- g) ampiezza degli spazi liberi
- h) volumi interni
- i) ampiezza degli ambienti
- l) altezza degli ambienti
- m) superficie illuminante
- n) superficie ventilante

a) l'altezza dell'edificio si determina come rapporto tra la superficie totale delle fronti dell'edificio ed il perimetro della base dell'edificio stesso;

b) la superficie coperta é l'area di base del solido costituito dall'edificio proiettata su un piano orizzontale.

Si considerano, a tutti gli effetti, interne al perimetro suddetto, anche le proiezioni sul piano orizzontale di eventuali parti chiuse dell'edificio che siano costruite in aggetto o comunque sollevate dal terreno;

- c) la superficie utile di un edificio é la somma di tutte le superfici orizzontali incluse nell'edificio, aggiunte all'area delle proiezioni orizzontali di eventuali superfici con inclinazione inferiore al 20% che risultassero pure incluse nell'edificio, quale che sia l'uso cui risultino destinate;
- d) la superficie netta é la somma di tutte le superfici orizzontali nell'edificio incluse, purché coperte ed interne a pareti o a vetrate fisse o mobili; si escludono le superfici relative a scale, lavatoi comuni, vani ascensore ed altre eventuali canalizzazioni verticali;
- e) il volume di un edificio si ricava applicando le regole geometriche del caso, a seconda della particolare forma dell'edificio che emerge dal piano di campagna così come risulta modificato dalla realizzazione dell'edificio stesso. Gli spazi vuoti racchiusi all'interno dell'edificio (con esclusione di quelli che non siano coperti e chiusi da pareti o vetrate fisse o mobili) si considerano parte del volume;
- f) la distanza fra due edifici o fra pareti dello stesso edificio é la lunghezza del più breve tra i segmenti orizzontali le cui estremità siano costituite da punti appartenenti rispettivamente ai due edifici, o alle due parti di edificio tra cui la distanza é misurata;
- g) l'ampiezza dello spazio libero prospiciente un dato edificio é la minore tra le dimensioni di detto spazio misurabili perpendicolarmente alla superficie esterna dell'edificio. Si considera

- libero lo spazio non occupato da alcun manufatto;
- h) il volume interno di un ambiente é ricavato, applicando le regole geometriche del caso, a seconda della particolare forma dell'ambiente, così come risulta delimitato dagli allineamenti delle pareti fisse;
  - i) l'ampiezza di un ambiente é la minore tra le dimensioni orizzontali interne all'ambiente, così come risulta delimitato dagli allineamenti delle pareti fisse;
  - l) l'altezza di un ambiente é la distanza verticale tra il piano di calpestio e l'intradosso della copertura dell'ambiente in questione; qualora all'interno di questo la distanza sopradetta abbia valori diversi in corrispondenza di punti diversi, si assume come altezza dell'ambiente il rapporto tra volume interno e superficie utile in esso racchiusa;
  - m) la superficie illuminante di un ambiente é la superficie di quella parte delle pareti che definiscono l'ambiente che risulti trasparente ed esposta verso l'esterno dell'edificio;
  - n) la superficie ventilante di un ambiente é la superficie di quella parte delle pareti che definiscono l'ambiente che risulti apribile ed esposta all'esterno dell'edificio.

ART. 38

DIMENSIONAMENTO DEGLI AMBIENTI A SECONDA DELLA LORO DESTINAZIONE E NORME SPECIFICHE PER DETERMINATE CATEGORIE DI LOCALI.

La allegata tabella delle categorie d'uso impone che:

a) i locali sotterranei o seminterrati non possono essere adibiti agli usi di cui alle categorie A e B nonché agli usi indicati dalle categorie E e F quando debbano risultare complementari a locali delle stesse categorie A e B.

I locali seminterrati possono essere adibiti agli usi di cui alle categorie C e B, (nonché alle categorie E ed F, se in funzione complementare rispetto a locali destinati agli usi di cui alle categorie C e D), purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- 1) l'altezza minima del locale deve essere di m.3.00 di cui non più di m.2,00 possono essere compresi nella parte interrata.
- 2) Le finestre (dimensionate in base a quanto prescritto nella precedente tabella) devono aprirsi a non meno di cm. 15 dal piano di campagna esterno alla costruzione.

Si applicano inoltre tutte le altre norme generali previste dal presente regolamento.

Per locali già esistenti, completamente interrati o anche seminterrati ma privi di aereazione ed illuminazione naturale, possono essere autorizzati usi di cui alle categorie C e D (nonché alle categorie E ed F, se in funzione complementare rispetto a locali destinati agli usi di cui alle categorie C e D), a giudizio della Commissione Edilizia, previo nulla osta dell'Ufficiale Sanitario, e sempre che risultino efficacemente assicurate l'aereazione e l'illuminazione artificiale.

I locali della categoria F non possono essere direttamente accessibili da locali delle categorie A,B; C,D, ma si richiede l'interposizione di locali del-

la categoria E.

Le pareti che separano da locali adibiti ad altri usi devono avere spessore non inferiore a cm. 12, e la superficie di esse, all'interno dei locali di categoria F devono essere rivestita fino all'altezza di m. 1,60 dal pavimento, con materiale impermeabile e lavabile.

Il pavimento dei locali di categoria F deve avere un sottostrato impermeabile, e deve contenere un bocchettone di scarico verso il quale deve risultare inclinato il pavimento stesso.

Le abitazioni familiari con più di sei locali devono avere almeno due distinti locali di categoria F; per ambienti di altro tipo deve essere previsto almeno un locale di categoria F per ogni venti persone delle quali si prevede la permanenza negli ambienti di cui i locali di categoria F sono complementari.

I locali di cui alla categoria G non devono essere in nessun caso comunicanti con locali di cui alle categorie A,B,C,D e alle categorie E ed F (quando non complementari), inoltre le pareti di separazione tra locali di categoria G e locali delle categorie A,B,C,D,F, eventualmente contigue, devono avere caratteristiche di impermeabilità e di resistenza al fuoco.

I pavimenti dei locali di categoria G devono essere impermeabili e provvisti di scoli che immettano in pozzetti impermeabili di almeno cm. 15 di diametro; le pareti devono essere intonacate; l'aereazione diretta dall'esterno deve essere assicurata su due pareti opposte del locale.

I piani sottotetto mansardati possono essere adibiti ad abitazione, uffici ecc. se l'altezza media utile é di m. 2,50 e l'altezza minima non inferiore a m. 2,20 se l'isolamento delle coperture é realizzato con camera d'aria o con materiali coibentati da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

Non si possono costruire né conservare latrine e condutture di latrine e simili sporgenti dai muri quando siano visibili da spazi pubblici e neppure costruire latrine esterne nei cortili.

#### ART. 39

##### SUPERFICIE DESTINATA ALLA EDIFICAZIONE E CALCOLO DELLA RELATIVA CUBATURA AMMISSIBILE.

La superficie da computare per il calcolo della cubatura costruibile secondo i relativi indici di fabbricazione, é quella del lotto edificabile con esclusione di sedi stradali e aree pubbliche (circ. M.LL.PP. 14/4/1969 punto 3 comma a).

L'area eventualmente vincolata a servitù di arretramento dal filo stradale viene computata come area fabbricabile.

Agli effetti del calcolo della cubatura l'altezza delle costruzioni si misura a partire dal livello del marciapiede, della strada o piazza o dal piano del terreno naturale fino alla linea di gronda, della copertura a tetto fino al piano di pavimento finito della copertura a terrazzo.

Se la strada, la piazza o il terreno sono in pendenza o presentano andamento accidentato, l'altezza sa-

rà calcolata come media ponderale delle singole altezze.

Sono calcolati nella cubatura i corpi chiusi in aggetto, gli eventuali piani arretrati, e tutto ciò che, oltre la linea di gronda, viene utilizzato per destinazione di uso collegate alla presenza permanente di persone (uffici ed abitazione).

Per altri casi particolari nel calcolo dell'altezza dell'edificio vale quanto detto all'art. 37.

#### ART. 40

##### DISTANZE

Distanze minime tra edifici.

Salvo che per le zone di conservazione dell'edilizia esistente per le quali sono indicate particolari prescrizioni, la distanza minima tra edifici destinati agli usi di cui alle categorie C,D, dell'allegata tabella é di m. 10.00

La distanza tra fronti o settori di fronte su almeno uno dei quali siano aperte finestre, non deve essere inferiore all'altezza del fronte o settore più alte ed in ogni caso non inferiore a metri 10.

La distanza tra un fabbricato ed il confine dell'area ad esso asservita, non deve essere inferiore a m. 5,00, o comunque alla metà della distanza minima tra edifici prescritta dalle norme del presente regolamento, in relazione alla zona in cui il fabbricato deve sorgere.

Qualora la distanza minima prescritta tra due edifici fosse proporzionata alle altezze consentite

per gli edifici stessi, e tali altezze risultas-  
sero disuguali la distanza di ciascun edificio dal  
confine del terreno di propria competenza, dovrà  
essere rapportata all'altezza dell'edificio stesso,  
proporzionalmente al rapporto esistente tra la di-  
stanza totale prevista tra i due edifici, e la som-  
ma delle altezze consentite per essi dalle norme  
del presente regolamento.

Quando non vi siano particolari indicazioni urbani-  
stiche, si adottano i seguenti criteri; tenendo con-  
to che gli edifici da erigersi che insistono su  
aree destinate al traffico veicolare non potranno  
sorgere a distanza minore dal ciglio della strada di:

- a) m. 60,00 quando confinanti con autostrade o rac-  
cordi autostradali (definiti in base all'art. 4  
L. 7/2/1961 n. 59, art. 9 della L. 24/7/1961  
n. 729 ed alla L. 19/10/1965 n. 1197);
- b) m. 40,00 quando confinanti con strade a scorri-  
mento veloce (Art. 7 L. 20/6/1965 n. 717), stra-  
de statali di grande comunicazione o compren-  
denti itinerari internazionali (L. 16/2/1956, n.371  
all. I e L. 24/7/1961 n. 729, Art. 14), raccordi  
autostradali non compresi nelle classificazioni  
in oggetto;
- c) m. 7,50 quando confinanti con strade statali non  
comprese nelle classificazioni di cui al comma  
precedente, o strade con larghezza superiore o  
uguale a m. 10,50;
- d) m. 7,50 quando confinanti con altre strade pub-  
bliche di notevole importanza.;
- e) m. 7,50 quando confinanti con strade di qualun-  
que tipo (purché non a fondo cieco e a servizio  
di singoli edifici), che abbiano larghezza su-

periore a m; 15,00;

f) m. 7,50 quando confinanti con strade come quelle indicate al precedente punto e), che abbiano larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00;

g) m. 5,00 quando confinanti con strade come quelle indicate al precedente punto e) che abbiano larghezza inferiore a m. 7,00.

Gli edifici di qualunque genere che sorgano su aree prossime a sedi ferroviarie, non potranno sorgere a distanza dai binari minore di:

a) m. 60,00 quando trattasi di linee ferroviarie ovvero scavi, depositi, piazzali di manovra, o ancora a seconda di quanto contemplato dalle norme sulle distanze dai binari, in situazioni diverse dalle precedenti dalle FF.SS.-

#### ART. 4I

##### ALTEZZE DEGLI EDIFICI

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%.

L'altezza di una parete esterna é la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura, o in mancanza, dal piano del medesimo terrazzo

zo; per gli edifici coperti a tetto; dalla linea di gronda del tetto, o, se questo ha la pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto).

Quando le due linee suddette non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare del 20%, né di due metri, l'altezza massima consentita. L'altezza di una parete in ritiro é misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna, o, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

#### ART. 42°

##### COPERTURE E VOLUMI TECNICI

Al di sopra dell'altezza massima computabile per le varie zone sono consentite solamente le emergenze rese necessarie dagli impianti al servizio dello edificio.

In ogni caso le coperture ed i volumi da esso sporgenti, devono essere considerati elementi architettonici di conclusione dell'intero edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, mediante il coordinamento dei diversi elementi delle facciate e delle co-

perture stesse.

Le coperture devono contemplare elementi di raccolta delle acque meteoriche e pluviali, i cornicioni devono essere muniti di canali di materiale impermeabile per lo scarico delle acque piovane.

E' assolutamente vietato che le grondaie e i tetti versino liberamente le acque sopra i suoli pubblici.

#### ART. 43°

##### CORPI E STRUTTURE IN AGGETTO

Tutte le sporgenze siano esse balconi aperti come chiusi, decorazioni, davanzi, inferriate o altri infissi non possono superare le seguenti misure rispetto alla verticale innalzata sul filo stradale:

- a) fino alla quota di m. 0,80 nessuna sporgenza;
- b) dalla quota di m. 0,80 alla quota di m. 3,00 sporgenze massime m. 0,05;
- c) dalla quota di m. 3,00 a quella di m. 4,5 nessun oggetto di misura superiore ai m. 0,05 predetti é consentito nelle strade senza marciapiede, mentre in quelle provviste l'oggetto non potrà in alcun modo superare in sporgenza il margine esterno del marciapiede esistente;
- d) nessuna limitazione oltre quella indicata alla lettera a) del presente articolo é imposta agli elementi aggettanti su spazi privati, ad eccezione di quanto prescritto nell'articolo seguente.

ART. 44°

CORTILI

Per le tipologie edilizie che prevedono cortili, la superficie da adibire all'uso suddetto non deve essere inferiore alla superficie complessiva delle pareti verticali fissata per ogni tipo edilizio dallo strumento urbanistico.

Nei cortili chiusi, con larghezza inferiore ai metri 8,00 non possono essere costruiti sporti o balconi.

Possano essere solamente permessi e, limitatamente ai vani cucina, balconi non chiusi di sporgenza non superiore a m. 1,20.

Le superfici di cortili confinanti possono essere sommate, ai fini edilizi, previo accordo da stipularsi nella forma dell'atto pubblico tra i proprietari relativi e con il benestare dell'Amministrazione Comunale.

ART. 45°

POZZI DI LUCE

Si fa assoluto divieto nelle nuove costruzioni di realizzare pozzi di luce.

Il divieto suddetto é originato da motivi e igienici e di sicurezza antincendio.

ART. 46°

STRADE PRIVATE E MARCIAPIEDI

La concessione a costruire strade private per accessi ad edifici non adiacenti a strade e piazze pubbe

bliche, deve essere condizionata ad una convenzione legale trascritta, nella quale deve essere specificato l'impegno del privato di provvedere alla sistemazione della pavimentazione, delle fognature e dell'illuminazione della strada stessa.

Qualora su uno spazio pubblico si proceda ad aprire passaggi carrai, i rispettivi cancelli di apertura devono essere arretrati di almeno m. 1,50 dal filo della recinzione e dell'edificio.

L'apertura del cancello non può avvenire verso lo esterno.

Qualora in corrispondenza dei cancelli di accesso esistano rampe di collegamento a cantinati o a piani sopraelevati, si fa obbligo di arretrare l'inizio della rampa di almeno metri 4,50 dal cancello.

La rampa deve avere pendenza inferiore al 15%.

La posizione del cancello deve essere convenientemente segnalata, e deve essere lontana almeno metri 10,00 (misurati tra gli stipiti più vicini) da quella di eventuali uscite pedonali di locali d'uso collettivo (scuole, cinema, ecc.).

#### ART. 47°

##### RECINZIONI E ZOCCOLATURE

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

Le recinzioni di aree private debbono rispondere ai seguenti requisiti:

a) che la fondazione non insista su suolo pubblico;

- b) che l'altezza salvo diverse prescrizioni del Sindaco, sia pari a quella delle recinzioni vicine;
- c) quando lo spazio recintato é destinato a giardino, le recinzioni devono consentire di norma la vista del giardino dagli spazi pubblici;
- d) i tratti di recinzione che segnano l'andamento di percorsi aperti al traffico veicolare, secondo linee curve o spezzate, devono consentire la massima visibilità tra i diversi tratti dei percorsi costeggiati.

E' prescritta l'adozione di parapetti, o di altre opere di protezione, per i lati di aree coperte o scoperte, ma accessibili al pubblico che prospettino su altre aree poste a quota inferiore, con dislivello maggiore di m. 0,50.

Le murature e le pareti sulle facce adiacenti spazi pubblici, a partire dal suolo per una altezza minima di m. 1,50 devono essere rivestite con materiali resistenti all'usura e suscettivi di facile pulitura e manutenzione.

#### ART. 48°

##### NUMERO CIVICO DEI FABBRICATI ED IMPIANTI PER IL SERVIZIO POSTALE ED IL SERVIZIO DI NETTEZZA URBANA.

Il Comune assegna ad ogni fabbricato la numerazione e provvede alla disposizione delle targhe relative in alto a destra di ogni accesso.

Il proprietario riceve in consegna la targa ed é obbligato a mantenerla in buono stato nel posto ove fu collocata.

In caso di demolizione del fabbricato o di soppressione di porte esterne, il proprietario deve notificare i numeri civici che vengono ad essere aboliti e restituire le targhe.

Quando si costruiscono nuovi fabbricati fronteggianti spazi pubblici, il proprietario deve richiedere al Comune i numeri da applicare alle porte degli stessi. Tutti gli edifici o complessi edilizi destinati ad abitazione o ad attività di qualunque genere, che non siano provvisti di portineria, devono essere dotati di cassetta per la raccolta della corrispondenza direttamente accessibile da spazi aperti al pubblico.

Tutti gli edifici o complessi edilizi destinati ad abitazione o ad attività di qualunque genere, dovranno essere dotati di un ambiente direttamente accessibile dallo spazio aperto al pubblico, nel quale possa essere effettuato regolarmente il deposito e la raccolta di recipienti contenenti i rifiuti solidi.

#### ART. 49°

##### APPLICAZIONE DI INDICATORI ED ALTRI APPARECCHI

E' riservata all'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, la facoltà di applicare e far applicare, previo avviso agli interessati, ai fronti dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, prospettanti gli spazi pubblici e privati, le indicazioni, gli apparecchi relativi ai servizi pubblici, la segnaletica e gli elementi di arredo urbano.

I proprietari, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui sopra, debbono darne avviso al Sindaco ed all'Amministrazione interessata che prescriveranno nel più breve tempo possibile, i provvedimenti del caso.

## TITOLO V°

### NORME IGIENICHE

#### ART. 50°

##### ISOLAMENTO TERMICO ED ACUSTICO

Nella realizzazione degli edifici deve essere assicurato un adeguato isolamento termico ed acustico. Nelle coperture degli edifici va assicurato un opportuno isolamento o mediante camera d'aria o con idoneo sistema di materiale isolante secondo le ultime prescrizioni. di legge.

#### ART. 51°

##### ISOLAMENTO E PROTEZIONE DALL'UMIDITA' - MATERIALI IGROSCOPICI

Nella realizzazione degli edifici devono essere, per le diverse parti, assicurate sufficienti condizioni di isolamento e protezione dall'umidità, ed in particolare:

- a) i muri e le travi di fondazione devono essere isolati dagli elementi murari sovrastanti, mediante interposizione per strati di materiale isolante

- ed impermeabile di opportuno spessore;
- b) i piani terreni che poggiano direttamente sul piano di campagna, debbono essere isolati mediante vespai muniti di cunicoli di ventilazione; i muri perimetrali, inoltre, debbono essere isolati dal terreno mediante idonee opere di drenaggio;
  - c) i locali cantinati e seminterrati debbono essere protetti da opportune opere di drenaggio al perimetro ed isolati con adeguate opere di impermeabilizzazione;
  - d) in assenza di marciapiede, il perimetro dei fabbricati deve essere protetto dalle acque meteoriche, mediante apposite opere di protezione o mediante una cunetta di raccordo alla fognatura;
  - e) le coperture a terrazza devono essere opportunamente impermeabilizzate ed avere un numero di pluviali con bocchettoni sufficienti a garantire l'immediato smaltimento delle acque;
  - f) le coperture a tetto devono essere realizzate a perfetta tenuta d'acqua in modo da garantire che l'umidità non passi nei locali sottostanti.

#### ART. 52°

##### PROTEZIONE DALLE ESALAZIONI E DAI FUMI

Si rinvia alla normativa nazionale esistente in materia, ricordando come le attività industriali nocive siano classificate in due categorie:

- a) nocive di prima classe, attività da localizzarsi lontano dagli abitati;
- b) nocive di seconda classe che esigono speciali

cautele per l'incolumità del vicinato.

Tali attività non sono ammesse nella zona t.o.D.

ART. 53°

APPROVIGIONAMENTO IDRICO

Ogni nuovo edificio destinato alla residenza non può essere dichiarato abitabile né essere materialmente occupato in tutto o in parte se non é provvisto di acqua potabile distribuita in misura proporzionale al numero dei locali e sufficiente alle necessità personali e domestiche delle persone destinate a risiedervi.

Ogni alloggio anche minimo destinato ad abitazione deve avere un acquaio separato dai servizi igienici. Gli acquai ed ogni altro apparecchio per l'evacuazione di acque devono avere lo scarico provvisto di chiusura idraulica permanente.

Gli impianti per la distribuzione di acqua potabile devono essere collegati con il pubblico acquedotto a spese del proprietario dell'immobile, ai sensi di quanto prescritto dalla delibera 4/2/77 del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento, pubblicata sul supplemento della G.U. del 21/2/77.

ART. 54°

SCARICHI DELLE ACQUE

Tutte le acque usate devono essere convogliate dagli

apparecchi da esse alimentate nella fognatura comunale, ove esiste, tramite apposite canalizzazioni di ghisa catrammata ovvero in gres ceramico o in materiale sintetico atto a garantire impermeabilità, resistenza meccanica e resistenza chimica.

Nel caso non esista la fognatura urbana é fatto obbligo di predisporre fosse biologiche non perdenti da espurgare periodicamente con caratteristiche tali da rispondere alle leggi vigenti.

Le canalizzazioni devono essere munite di giunti a perfetta tenuta e sifoni ispezionabili a chiusura ermetica in corrispondenza di ciascun apparecchio o di ciascuno dei locali che ne contengono più di uno.

Le medesime canalizzazioni devono essere collocate in modo da facilitare al massimo le ispezioni.

Ulteriore chiusura idraulica a sifone ispezionabile deve essere interposta tra l'allaccio alla fognatura cittadina e le tubazioni di raccolta provenienti dagli edifici, sia per quanto riguarda le acque usate negli edifici stessi sia per le acque piovane. I tubi di caduta dei servizi igienici e degli acquai e i condotti principali della rete di fognatura interna agli edifici devono essere prolungati senza riduzione di diametro-fin sopra la copertura degli edifici.

Per questo scopo non é possibile utilizzare i tubi adibiti all'evacuazione delle acque piovane della copertura.

La chiusura idraulica degli apparecchi deve essere realizzata con gli accorgimenti necessari (ventilazione secondaria o altro) ad evitare il risucchio verso la fognatura dell'acqua contenuta nel sifone

e costituente appunto l'elemento di chiusura idraulica.

ART. 55°

IMPIANTI DI FOGNATURA ALL'INTERNO DEGLI EDIFICI

Le canalizzazioni della fognatura all'interno degli edifici e comunque fino alla confluenza con la fognatura comunale devono essere costituite da tubi di ghisa catrammata.

Sono altresì consentiti i tubi costruiti in gres ceramico e in materiale sintetico per tratti di condotta non verticale.

Le canalizzazioni vanno eseguite a perfetta regola di arte.

La livelletta deve essere regolare, i giunti devono essere a perfetta tenuta ed essere asfaltati nei tratti non verticali.

I serratappi devono interessare in più punti la resistenza del collare.

Nei locali sotterranei le tubazioni devono essere tenute, se possibile, al di sopra del livello del pavimento; in caso contrario devono essere collocate in apposita incassatura facilmente ispezionabili.

Tutti gli apparecchi per lo smaltimento delle materie di rifiuto comunicanti con la rete di fognatura cittadina, nonché i pozzetti di raccolta delle acque piovane, devono essere provvisti di chiusura idraulica ispezionabile a sifone con immersione non minore di cm. 3.

Le colonne raccoglienti unicamente scarichi di acque e bagni possono avere un unico sifone al piede.

I tubi principali di scarico all'uscita dello stabile devono essere muniti di una bocca di ispezione con sifone intercettatore.

I tubi di caduta dei servizi igienici e degli acquei nonché i condotti principali per la rete di fognatura interna devono essere prolungati con lo stesso diametro fin sopra il tetto.

I tubi dei pluviali non possono servire da esalatori della fognatura privata.

Nessun apparecchio di scarico della fognatura domestica deve avere la bocca ad un livello inferiore al piano stradale.

I progetti per impianto di fognatura son sottoposti al preventivo esame dell'Ufficiale Sanitario del Comune.

#### ART. 56°

##### SMALTIMENTO DI RIFIUTI SOLIDI

Gli edifici adibiti ad usi di cui alle zone A, B, C, D della allegata tabella sulle categorie d'uso devono essere provvisti di recipienti di raccolta per i rifiuti solidi che presentino le caratteristiche precisate dal Comune.

Tali recipienti devono essere posti in appositi ambienti direttamente raggiungibili dall'esterno dell'edificio, a livello del piano stradale, con pavimento e pareti interne (fino all'altezza di metri 2,00) rivestite con materiale impermeabile e lavabile, con spigoli interni arrotondati e con bocchettoni di scarico per le acque di lavaggio.

Qualora si volesse dotare l'edificio di canne di

caduta per la aduzione dei rifiuti solidi ai recipienti di raccolta sopra descritti si dovranno realizzare le canne in questione con le seguenti caratteristiche:

- a) sezione interna minima di cm. 30x40 con spigoli arrotondati e superficie liscia;
- b) andamento verticale privo di gomiti o curve;
- c) dispositivo d'immissione ai vari piani con chiusura ermetica;
- d) dispositivo di fuoriuscita al piede della canna atto ad assicurare il buon rendimento dei bidoni senza dispersione nonché la facile rimozione dei bidoni stessi;
- e) prolungamento delle canne fino al di sopra della copertura dell'edificio con estremità fornite di torrino a mitra.

Negli edifici di cui alla categoria G della allegata tabella, negli immondezzai devono avere pavimento e pareti impermeabili e distare almeno m. 10,00 dall'aperture dei locali di cui alle categorie A,B, C,D.

Gli immondezzai sono consentiti solo negli aggregati rurali e solo quando non vi sia un servizio di vuotatura dei bidoni.

Essi devono avere pavimento e muri impermeabili, coperchio con chiusura ermetica e distare almeno m. 10,00 dall'aperture di abitazione.

I rifiuti ivi contenuti devono essere completamente rimossi e distrutti ogni settimana.

TITOLO VI°  
NORME PER LA ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 57°

RECINZIONE DEI CANTIERI

E' obbligatorio recingere i cantieri prima di dare inizio ai lavori edili. La recinzione dovrà essere realizzata con uno steccato o altro tipo di materiale di aspetto decoroso.

Per le recinzioni deve essere richiesto regolare permesso al Sindaco, presentando una documentazione relativa a:

- a) indicazione del suolo privato e pubblico da recingere;
- b) l'altezza ed i materiali della recinzione;
- c) periodo di tempo per il quale é richiesta la recinzione;

Inoltre l'esercizio del permesso rilasciato deve osservare le seguenti modalità:

- a) i serramenti apposti alle recinzioni debbono aprirsi verso l'interno e restare chiusi durante le ore non lavorative e durante i periodi di sospensione dei lavori;
- b) tutti i materiali da costruzione, i meccanismi e le apparecchiature debbono essere collocati all'interno del recinto;
- c) le recinzioni debbono essere tinteggiate per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse;
- d) in ogni angolo deve essere anche apposto un segnale luminoso da mantenersi acceso a cura spese del proprietario, dall'imbrunire fino al mattino, secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale; la posizione dei segnali suddetti deve essere tale da consentire una chiara visibilità da ogni parte di accesso e di percorrenza.

ART. 58°

OCCUPAZIONE TEMPORANEA DEL SUOLO E DELLO SPAZIO

PUBBLICO

E' fatto divieto a chiunque di occupare anche temporaneamente il suolo e lo spazio pubblico senza una preventiva concessione dell'Amministrazione Comunale.

Pertanto, chiunque abbia necessità di occupare temporaneamente suolo e spazio pubblico deve presentare motivata richiesta al Sindaco corredata dalla documentazione relativa al caso proposto.

Il Sindaco rilascia la concessione verso corrispondenza di un congruo canone, stabilisce la durata della occupazione e determina le modalità di uso della superficie occupanda.

Scaduto il termine di concessione, o venute meno le motivazioni dell'originaria richiesta, il concessionario deve sgomberare immediatamente la superficie occupata e ricomporre il pristino stato.

ART. 59°

PONTEGGI E SCALE DI SERVIZIO ALLE COSTRUZIONI

I ponteggi, le incastellature e tutti i meccanismi necessari di servizio ai lavori debbono essere collocati a perfetta regola d'arte, e con gli opportuni sistemi di protezione per la pubblica incolumità. Debbono essere conformi alle prescrizioni legislative sulla prevenzione degli infortuni.

I ponteggi a sbalzo e su suolo pubblico e le armature di ponteggi particolari debbono essere preventivamente assoggettati a permesso sindacale.

ART. 60°

DEMOLIZIONE - SCAVI - MATERIALI DI RISERVA

Le operazioni di demolizione, scavo, trasporto e deposito dei materiali di risulta, sono disciplinate nel modo seguente:

a) demolizione

Le demolizioni di strutture edilizie devono essere eseguite con la massima cautela, adoperando tutti i mezzi necessari per la garanzia della pubblica incolumità e del pubblico transito.

b) Scavi

I lavori di scavo debbono essere eseguiti adottando tutte le cautele e gli accorgimenti necessari ad impedire qualsiasi rovina o franamento.

Le pareti degli scavi debbono essere tenute con puntelli, rivestimenti totali o parziali, o avere inclinazione adeguata alla natura del terreno.

c) Trasporto e deposito del materiale di risulta

Il materiale di risulta da demolizioni o scavi, va direttamente inviato agli scarichi pubblici con appositi mezzi.

La localizzazione dello scarico di tale materiale va fissata dall'Ufficio Tecnico Comunale previo parere favorevole dell'ufficiale Sanitario.

ART. 61°

RITROVAMENTI STORICI ED ARTISTICI

Qualora nella esecuzione di opere edilizie o di scavi si dovessero riscontrare dei reperti di presumibile interesse artistico, storico, archeologico, deve essere data immediata comunicazione al Sindaco il quale a sua volta deve disporre la sospensione dei lavori, in attesa che le Autorità al-

l'uopo competenti asplichino le indagini necessarie. La sospensione di cui sopra ha la durata minima compatibile con le operazioni di sopralluogo, rilevazione ed accertamento.

#### ART. 62°

##### CHIUSURA DEL CANTIERE PER ULTIMAZIONE DEI LAVORI

Eseguiti i lavori, il proprietario dell'edificio é tenuto a riconsegnare completamente sgombra, a sua cura e spese, l'area pubblica racchiusa dalla recinzione o provvisoriamente occupata per la costruzione. Le opere di ripristino del suolo stradale o di altri beni pubblici che siano stati danneggiati durante l'esecuzione della costruzione sono svolte o a cura dell'impresa costruttrice, secondo le modalità indicate dall'Ufficio Tecnico Comunale o direttamente dall'Amministrazione Comunale a spese dei proprietari.

#### TITOLO VII°

##### SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

#### ART. 63°

##### SANZIONI

La violazione delle norme del regolamento in oggetto comporta, salvo eventuali speciali sanzioni previste da altre leggi e regolamenti nazionali e regionali di settore, l'irrogazione delle sanzioni di

cui alle vigenti leggi in materia edilizia ed urbanistica.

Le infrazioni conseguenti alla violazione delle norme igieniche di cui al titolo V° del presente regolamento, sono assoggettate alle sanzioni previste dal T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27/7/1934 N. 1265.

#### ART. 64°

##### AMBITO DI APPLICABILITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

L'efficacia spaziale delle disposizioni del regolamento in parola si estende a tutto il territorio comunale per cui é fatto obbligo a chiunque osservarne e fare osservare le sue disposizioni.

In ordine alla portata temporale delle prescrizioni in oggetto si specifica altresì, che rimangono salve le "licenze edilizie" rilasciate prima dell'entrata in vigore della L. 28/1/1977 n. 10 purché i relativi lavori siano già stati iniziati e siano portati a termine e gli edifici agibili o abitabili nel termine perentorio di quattro anni.

Per l'eventualità che le costruzioni anzidette non siano in toto realizzate nel termine suddetto, sarà necessario per gli interessati, procedere alla richiesta di "concessione" - con la procedura dettata dal presente regolamento - per la parte o per le parti non completate.

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie non ancora iniziate alla data di entrata in vigore del regolamento de quo, ancorché conesse sotto l'impor-

to di disposizioni precedentemente in vigore, restano assoggettate alla presente normativa.

ART. 65°

ABROGAZIONE DI TUTTE LE NORME COMUNALI IN SUBIECTA  
MATERIA

All'atto della sua entrata in vigore - che viene dopo l'approvazione regionale e la pubblicazione per quindici giorni consecutivi all'Albo pretorio del Comune - il presente regolamento abroga tutte le disposizioni comunali, in subiecta materia, con esso incompatibili, ovunque contenute.

## I N D I C E

### TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI -

Art. 1	Caratteristiche e finalità del R.E. ....	pag.	1
Art. 2	Contenuto del Regolamento .....	"	1
Art. 3	Effetti del Regolamento nei confronti dei privati .....	"	2
Art. 4	Il Regolamento Edilizio come fonte necessaria di coordinamento tra le varie leggi e i vari regolamenti vigenti in materia .....	"	2
Art. 5	Limiti del Regolamento .....	"	2
Art. 6	Impugnazione del Regolamento .....	"	3

### TITOLO II° - NORME ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI -

Art. 7	Delle concessioni e licenze comunali ....	"	4
Art. 8	Della concessione ad edificandum .....	"	5
Art. 9	Attività soggette alla Concessione .....	"	6
Art. 10	Attività non soggette all'obbligo della C. ....	"	7
Art. 11	Obbligo di uniformarsi nelle costruzioni ai criteri antisismici .....	"	8
Art. 12	Attività urgenti .....	"	8
Art. 13	Domande tendenti ad ottenere il rilascio della concessione ad edificare .....	"	9
Art. 14	Proprietari committenti, progettisti, direttori dei lavori, esecutori-responsabilità e requisiti .....	"	10
Art. 15	Documentazione indispensabile per la presentazione delle domande .....	"	10
Art. 16	Progetti per i quali è necessario il visto preventivo del Comando dei VV.FF. ....	"	13
Art. 17	Esame istruttorio preliminare dei progetti .....	"	13
Art. 18	Rilascio o diniego della Concessione a costruire .....	"	14
Art. 19	Casi in cui è legittimo il diniego della Concessione .....	"	15
Art. 20	Casi in cui la Concessione è gratuita ....	"	16
Art. 21	Concessione relativa ad opere od impianti non destinati alla residenza .....	"	17
Art. 22	Versamenti dei contributi afferenti alla Concessione .....	"	18
Art. 22 bis	Destinazioni dei proventi delle Concessioni .....	"	19
Art. 22 ter	Validità della concessione a costruire .....	"	19
Art. 22 quater	Decadenza della Concessione .....	"	20
Art. 22 quinquies	Voltura della Concessione .....	"	21
Art. 23	Commissione Edilizia Comunale .....	"	21

Art.24	Competenze della Commissione Edilizia	pag. 21
Art.25	Composizione COMMISSIONE Edilizia .....	" 22
Art.26	Decadenza della Commissione Edilizia ...	" 22
Art.27	Funzionamento della Commissione Edilizia	" 23
Art.28	Inizio dei lavori .....	" 24
Art.29	Controllo tecnico dei lavori iniziati e vigilanza sulle costruzioni .....	" 25
Art.30	Ultimazione dei lavori - Visto di abita- bilità .....	" 25
Art.31	Programmi pluriennali di attuazione ....	" 26
Art.32	Lottizzazione .....	" 28
TITOLO III° - <u>DELLE CONVENZIONI</u> -		
Art.33	Dell'edilizia convenzionata .....	" 29
Art.34	Della lottizzazione convenzionata .....	" 31
Art.35	Modalità di redazione dei progetti .....	" 32
Art.36	Procedimento di formazione ed approvazione	33
TITOLO IV° - <u>NORME TECNICHE ED URBANIZZAZIONE</u> -		
Art.37	Criteri di misurazione e dimensionamento degli elementi caratteristici degli edi- fici e degli ambienti .....	" 35
Art.38	Dimensionamento degli ambienti a secondo della loro destinazione e norme specifiche	37
Art.39	Superficie destinata alla edificazione e calcolo della relativa cubatura ammissibile	40
Art.40	Distanze minime tra edifici .....	" 41
Art.41	Altezze degli edifici .....	" 43
Art.42	Copertura e volumi tecnici .....	" 44
Art.43	Corpi E strutture in aggetto .....	" 45
Art.44	Cortili .....	" 46
Art.45	Pozzi di luce .....	" 46
Art.46	Strade private e marciapiedi .....	" 46
Art.47	Recinzioni e zoccolature .....	" 47
Art.48	Numero civico dei fabbricati ed impianti per il servizio postale e nettezza urbana	" 48
Art.49	Applicazione di indicatori ed altri appa- recchi .....	" 49
TITOLO V° - <u>NORME IGIENICHE</u> -		
Art.50	Isolamento termico ed acustico .....	" 50
Art.51	Isolamento e protezione dell'umidità e materiali .....	" 50
Art.52	Protezione dalle esalazioni e dai fumi	" 51
Art.53	Approvvigionamento idrico .....	" 52
Art.54	Scarichi delle acque .....	" 52
Art.55	Impianti di fogna all'interno degli edi- fici .....	" 54
Art.56	Smaltimento dei rifiuti solidi .....	" 55
TITOLO VI° - <u>NORME PER LA ESECUZIONE DEI LAVORI</u> -		
Art.57	Recinzioni dei cantieri .....	" 57

Art.58	Occopazione temporanea dei suoli pubblici	pag. 58
Art.59	Ponteggi e scale di servizio alle costruzioni .....	" 58
Art.60	Demolizioni, scavi, materiali di risulta	" 59
Art.61	Ritrovamenti storici ed artistici .....	" 59
Art.62	Chiusura del cantiere - Ultimazione lavori .....	" 60

**TITOLO VII° - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

Art.63	Sanzioni .....	" 60
Art.64	Ambito di applicabilità del Regolamento Edilizio .....	" 61
Art.65	Abrogazione di tutte le norme comunali in subjecta materia .....	" 62