

COMUNE DI MORMANNO

(PROVINCIA DI COSENZA)



COMUNE DI MORMANNO
(Provincia di Cosenza)

Per copia conforme

Mormanno, li _____

IL SEGRETARIO
DIRETTORE GENERALE
(Avv. Luigi Santoro)



Piano Regolatore Generale

(LEGGE 17.08.1942 N.1150)

TAVOLA A0-2	TITOLO REGOLAMENTO EDILIZIO ELABORATI DI PROGETTO		
	SCALA	DATA	AGG.NTI
IL SINDACO IL SEGRETARIO	I PROGETTISTI: Arch. RICCARDO BENVENUTO Arch. FRANCESCO COVUCCI (coordinatore) Arch. FRANCESCO COVUCCI Geol. VINCENZO LO POLITO		
DELIBERA DI ADOZIONE N. 24 DEL. 17/18/11/00 DECRETO DI APPROVAZIONE N. DEL	VISTI DI APPROVAZIONE DEGLI ORGANI COMPETENTI:		

REGOLAMENTO EDILIZIO

NORME GENERALI

ART. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente regolamento edilizio contiene le norme di carattere urbanistico, edilizio ed igienico valide per tutto il territorio del Comune di Mormanno.

Esso disciplina tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sul suolo, nel soprassuolo e nel sottosuolo, le destinazioni d'uso ed i controlli sull'esecuzione delle attività stesse.

Dalla data del Decreto di approvazione del presente Regolamento Edilizio sono abrogate tutte le precedenti disposizioni regolamentari comunali ad esso contrarie e con esso incompatibili.

Sono ammesse deroghe alle norme del presente R.E. nei casi in cui all'art.41 quater della legge 17/8/1942 n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni e nel rispetto delle procedure ivi previste.

Eventuali norme urbanistiche statali o regionali che dovessero subentrare dopo l'approvazione del presente Regolamento, qualora in contrasto con lo stesso, s'intenderanno prevalenti.

ART.2 – CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI

Le disposizioni del presente articolo si integrano con quanto disposto dall'art.31 della legge 5/8/78 n.457 che comunque rimane prevalente per tutto quanto possa risultare in contrasto con esse. Restano ferme le disposizioni e le competenze delle leggi n.1089/89, n.1497/39, n.431/85, n.183/1989, n.394/1989 e successive modificazioni ed integrazioni.

2.1. *Manutenzione Ordinaria*

Sono di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano quei lavori di modesta entità e di ricorrente esecuzione necessari per mantenere il buono stato di conservazione degli edifici senza comportare mutamento alcuno delle caratteristiche originarie. Sono da ricondurre al concetto di manutenzione ordinaria – risultando perciò esclusi dal regime di concessione, di autorizzazione e della relazione asseverativa prevista ai sensi della L. 47/85, i seguenti interventi

a) *Opere edilizie esterne.*

- 1) Rifacimento manto di copertura e della piccola orditura del tetto, riparazione e/o sostituzione di pluviali anche con utilizzo di materiali diversi purché non risultino mutate le caratteristiche esteriori;
- 2) Ripristino delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli preesistenti che ne migliorino il comportamento meccanico senza modificare la tipologia e il colore con esclusione degli stabili soggetti a vincolo monumentale (L.1083/39) ed ambientale (L.1497/39) soggetti a preventivo N.O. da parte della soprintendenza;
- 3) Riparazione di balconi e terrazzi con eventuale posa di frontalini e rappezzi di parti pericolanti;
- 4) Riparazione e rifacimento manti di copertura di terrazzi e di pavimentazione esterna di cortili, cavedi, ecc. ;
- 5) Riparazione e sostituzione di infissi e di serramenti esterni, di portoni, di cancelli, di vetrine di negozio e di porte di accesso anche con l'utilizzo di materiali diversi purché non ne siano mutate le caratteristiche esteriori (sagoma, orditura, colori, dimensioni), applicazioni di zanzariere o tende solari;
- 6) Riparazione o sostituzione delle recinzioni con altre di medesime caratteristiche;

b) *Opere edilizie interne*

- 1) Riparazione e rifacimento delle pavimentazioni interne;
- 2) Riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne;
- 3) Riparazione e sostituzione dei rivestimenti degli infissi e dei serramenti interni;
- 4) Apertura e/o chiusura di vani porta all'interno della stessa U. I.

c) *Impiantistica*

- 1) Opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti ad adeguarli alle normali condizioni di esercizio nei casi in cui non sia previsto diversamente de Leggi dello Stato e normative di settore;

d) *Verde*

1) Manutenzione del verde privato esistente compresa la potatura degli alberi e lo spostamento di essenze non di alto fusto.

La realizzazione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del committente, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere come manutenzione ordinaria ai sensi del presente articolo sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizie ed igiene vigenti al Comune.

E' fatta salva la facoltà di accertamento da parte dell'Amministrazione Comunale.

2.2. *Manutenzione Straordinaria*

Sono di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:

- 1) Le opere di rinnovamento e sostituzione di parti, anche strutturali, delle costruzioni (consolidamento, rinnovo e sostituzione di parti limitate delle strutture anche portanti);
- 2) Opere per allestire integrare i servizi igienici e tecnologici;
- 3) Opere che modificano anche solo parzialmente l'assetto distributivo (trasformazione di una U. I. o più U. II. o l'aggregazione di due o più U.II. in un'unica);
- 4) Opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali purché non si determini l'incremento della superficie lorda di pavimento.

Gli interventi di manutenzione straordinaria valutati, sia in riferimento all'oggetto delle singole domande, sia in collegamento a qualunque altra domanda presentata negli ultimi cinque anni per la stessa unità edilizia, non devono costituire – a parere dell'Amministrazione – un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio diverso da quello originario né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

Più specificatamente gli interventi di cui al presente punto non devono comportare modifiche di destinazione d'uso, di pendenza e dei caratteri dei materiali delle coperture, delle posizioni delle aperture verso l'esterno, né devono generare l'allontanamento permanente degli eventuali conduttori i quali dovranno, in caso di allontanamento temporaneo, attestare che l'intervento risponda ad esigenze espresse dagli stessi.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione, fatto salvo quanto disposto dall'art.4 del D. L. 5 ottobre 1993 n. 398, convertito, con modificazioni, dalla legge n.493/1993, così come sostituito dall'art.2, comma 60, della legge 662/1996.

La domanda di autorizzazione, da presentare in triplice copia, dovrà essere corredata dai seguenti documenti:

- stralcio della cartografia dello strumento urbanistico vigente;
- planimetria generale 1/2000 – 1/1000 per la localizzazione intervento;

- progetto scala 1/100 opere da eseguire con eventuali dettagli in scala maggiore, differenziando con colori e/o retinature differenti le strutture esistenti da conservare, quelle da demolire, quelle di nuova costruzione;
- documentazione fotografica per gli interventi sull'esterno;
- relazione tecnica descrittiva degli interventi;
- dichiarazione, se edificio condominiale, liberatoria in riferimento ad eventi su parti condominiali di pertinenza U. I.;
- dichiarazione di assunzione di responsabilità personale da parte del proprietario o di chi ne ha titolo e di tecnico abilitato circa l'esatta classificazione delle opere ai sensi del presente R.E.

Le opere si intendono autorizzate decorsi 60 giorni dalla presentazione della istanza agli uffici comunali.

Il richiedente, decorso tale termine, può dar corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco.

Per gli immobili soggetti a vincolo deve essere comunque rilasciata comunicazione esplicita.

Qualora gli interventi dovessero interessare le strutture dell'immobile, gli stessi sono assoggettati alla normativa antisismica.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di svolgere accertamenti in qualsiasi momento sull'aderenza della classificazione dichiarata, sulla rispondenza delle opere al R. E. alle N. T. A. del PRG e alla legislazione vigente, sulla consistenza delle opere eseguite. Nel caso in cui vengano riscontrate violazioni, rispetto alla normativa di riferimento e/o rispetto al progetto autorizzato, il Sindaco sospende i lavori rimanendo impregiudicati gli ulteriori provvedimenti di legge.

2.3. Restauro

Gli interventi di restauro sono quegli interventi destinati a conservare l'organismo edilizio anche mediante un insieme sistematico di opere. Attraverso gli interventi di restauro si conseguono i seguenti obiettivi:

- conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato, dei suoi valori mediante l'eliminazione di aggiunte storicamente false o dissonanti, consolidamento di elementi costitutivi, l'inserimento e/o l'aggiornamento di accessori ed impianti finalizzati al recupero dell'uso anche mediante mutamento di destinazione d'uso purché non vi siano alterazioni di forma e di distribuzione.
- Valorizzazione della costruzione e del contesto nel quale risulta inserita.

Gli interventi di restauro sono soggetti a concessione edilizia ovvero ad autorizzazione qualora il restauro sia finalizzato al recupero abitativo esclusivo senza variazione di destinazione d'uso.

L'autorizzazione deve essere rilasciata in forma esplicita.

La domanda di concessione o di autorizzazione deve essere corredata dai seguenti documenti:

- a) stralcio della cartografia dello strumento urbanistico vigente;
- b) planimetria generale (1/1000 – 1/500) atta ad evidenziare l'intervento nel contesto urbano o territoriale;
- c) rilievo cronologico e critico con lo stato di fatto con identificazione e indicazione di eventuali aggiunte. Il rilievo deve essere sostituito in scala 1:50 e deve comprendere: planimetrie relative a tutti i piani, sezioni, prospetti, indicazione volumi tecnici, finiture;
- d) particolari di pregio storico e ambientale;
- e) relazione che contenga eventuali note storico - critiche sull'edificio nonché tecnica descrittiva degli interventi;
- f) progetto di restauro: piante, prospetti, sezioni (almeno due)corredati da ampia descrizione sui materiali;
- g) ogni ulteriore elaborato previsto da norme di legge e da altri regolamenti, incluso lo schema degli impianti tecnologici, se previsti.

Nel caso di danneggiamento del fabbricato durante le operazioni di restauro si dovrà, prima del proseguo dei lavori che dovranno essere sospesi immediatamente, ripristinare i luoghi a seguito di specifica autorizzazione e/o concessione.

2.4. Risanamento *conservativo*

Gli interventi di risanamento conservativo sono quegli interventi destinati a conservare l'organismo edilizio anche mediante un insieme sistematico di opere. Attraverso gli interventi di risanamento conservativo si conseguono i seguenti obiettivi:

- conservazione della costruzione, della sua qualità del suo significato, mediante l'eliminazione di aggiunte storicamente false o dissonanti, consolidamento di elementi costitutivi, l'inserimento e/o l'aggiornamento di accessori ed impianti finalizzati al recupero dell'uso anche mediante mutamento di destinazione d'uso purché non vi siano alterazioni di forma e di distribuzione.

Gli interventi di risanamento conservativo sono soggetti a Concessione Edilizia ovvero ad autorizzazione qualora il risanamento sia finanziato al recupero abitativo esclusivo senza variazione di destinazione d'uso.

L'autorizzazione deve essere rilasciata in forma esplicita.

La domanda di concessione o di autorizzazione deve essere corredata dai seguenti documenti:

- a) stralcio della cartografia dello strumento urbanistico vigente,
- b) planimetria generale (1/1000 – 1/500) atta ad evidenziare l'intervento nel contesto urbano o territoriale;
- c) rilievo cronologico e critico con lo stato di fatto con identificazione e indicazione di eventuali aggiunte. Il rilievo deve essere sostituito in scala 1:50 e deve comprendere: planimetrie relative a tutti i piani, sezioni, prospetti, indicazione volumi tecnici, finiture;
- d) particolari di pregio storico e ambientale;
- e) documentazione fotografica a colori;
- f) relazione che contenga eventuali note storico - critiche sull'edificio nonché tecnica descrittiva degli interventi,
- g) progetto di restauro: piante, prospetti, sezioni (almeno due) corredata da ampia descrizione sui materiali;
- h) ogni ulteriore elaborato previsto da norme di legge e da altri regolamenti, incluso lo schema degli impianti tecnologici se previsti.

Nel caso di danneggiamento del fabbricato durante le operazioni di restauro si dovrà, prima del prosieguo dei lavori che dovranno essere sospesi immediatamente, ripristinare i luoghi a seguito di specifica autorizzazione e/o concessione.

2.5. *Ristrutturazione*

Sono di ristrutturazione edilizia gli interventi volti a trasformare le costruzioni mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso da quello originario.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi delle costruzioni

stesse, l'eliminazione, la modifica o l'inserimento di nuovi elementi e impianti nonché la trasformazione tipologica, parziale o totale degli organismi stessi.

Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda del pavimento né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante. Gli eventuali aumenti di volume consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti sono da intendere come nuova costruzione.

Gli interventi di ristrutturazione sono vietati per le costruzioni soggette a leggi speciali, regionali o statali.

Gli interventi di ristrutturazione sono soggetti a concessione edilizia.

Alla domanda di concessione vanno allegati i seguenti documenti:

- a) stralcio della cartografia dello strumento urbanistico vigente,
- b) planimetria generale (1/1000 – 1/500) atta ad evidenziare l'intervento nel contesto urbano o territoriale;
- c) rilievo dello stato di fatto dell'edificio da ristrutturare. Il rilievo deve essere sostituito in scala 1/100 e deve comprendere: planimetrie relative a tutti i piani, sezioni, prospetti, indicazione volumi tecnici, finiture;
- d) documentazione fotografica a colori;
- e) progetto di ristrutturazione comprendente: piante, prospetti, sezioni (almeno due) corredati da ampia descrizione sui materiali, particolari e dettagli costruttivi, nonché relazione sulle caratteristiche e destinazioni d'uso precedenti e di progetto;
- f) ogni ulteriore elaborato previsto da norme di legge e da altri regolamento, incluso lo schema degli impianti tecnologici, se previsti.

ART.3 – INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Si definiscono di nuova costruzione quegli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica non disciplinati dall'art.2.

Sono inoltre, da considerare tali gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, l'allestimento di costruzioni leggere anche prefabbricati e tendoni, cupole geodetiche e similari.

Gli interventi relativi alle nuove costruzioni sono soggetti a concessione edilizia.

Alla domanda di concessione vanno allegati:

- a) copia rilievo aerofotogrammetrico ufficiale;
- b) estratto di PRG e di eventuale P.P.;
- c) planimetria generale (1/1000 – 1/500) intesa a rappresentare la collocazione dell'intervento nell'ambito urbano o territoriale completa della indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria presso gli uffici competenti al fine di evidenziare gli allacci alle reti pubbliche;
- d) planimetrie (1/200) corredati dai calcoli di verifica della conformità del progetto alle previsioni di PRG;
- e) progetto quotato (1/100) comprendete: piante di ogni piano, anche non abitabile, copertura volumi tecnici, prospetti di almeno due fronti con indicazione di colore e dei materiali da impiegare; sezioni (almeno due), destinazioni d'uso;
- f) progetto sistemazione esterna (1/200 – 1/500) con indicazione delle distanze dai confini, dalle strade, accessi all'area, eventuali rampe, marciapiedi;
- g) eventuali particolari costruttivi (1/20);
- h) documentazione fotografica dei luoghi sui quali si svilupperà l'intervento;
- i) relazione tecnica descrittiva dell'intervento, strutture, impianti, e quant'altro necessario a dare esatta indicazione delle opere da realizzare;
- j) documentazione ulteriore prevista da altre norme di legge e ulteriori regolamenti.

ART.4 – AREE SCOPERTE

Tali interventi riguardano la sistemazione di terreno non utilizzato per l'edificazione.

Tali interventi sono assentibili collegandoli alle procedure fondamentali cui vengono associati.

Tali interventi, se autonomi, sono soggetti ad autorizzazione secondo quanto previsto all'art.2 punto 2.1.

All'istanza vanno allegati:

- a) relazione illustrante le compatibilità fra quanto proposto e l'habitat di contesto;
- b) elaborati grafici in scala opportuna (1/200 – 1/500) con indicazione dei posizionamenti, sistemazioni, eventuali opere murarie, altri elementi significativi. Eventuali abbattimenti di alberi d'alto fusto sono soggetti alle autorizzazioni delle autorità competenti.

ART.5 – OPERE DIVERSE

Rientrano nella categoria di opere diverse i seguenti interventi:

- a) Monumenti, distintivi urbani, pitture e decorazioni murali finalizzate all'incremento della qualità urbana;
- b) Cartellonistica murale e/o struttura autoportante;
- c) Monumenti ed edicole funerarie.

Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti ad autorizzazione. Tale autorizzazione deve essere esplicita.

La domanda deve essere corredata dai seguenti elaborati:

- a) Planimetria generale (1/1000 – 1/500) con indicazione intervento nell'ambito territoriale di riferimento;
- b) Progetto dell'opera: piante, prospetti, sezioni con indicazioni materiali;
- c) Relazione tecnica descrittiva dell'intervento;
- d) Ulteriore documentazione richiesta da ulteriori norme e regolamenti.

Ulteriori lavori non elencati sono soggetti alla normativa urbanistica vigente.

ART.6 – DEMOLIZIONI

Gli interventi di demolizione sono atti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

Le demolizioni che devono essere eseguite nel quadro di interventi previsti dell'art.2 punti 2.2. 2.3. 2.4. sono soggetti alle procedure previste per tali interventi.

Le demolizioni autonome sono soggette ad autorizzazione.

La domanda di autorizzazione deve contenere:

- a) planimetria generale (1/1000 – 1/500) intesa a rappresentare la collocazione dell'intervento nell'ambito urbano o territoriale.
- b) Planimetria risultante di restituzione di rilievo (1/200) dal manufatto da demolire e documentazione fotografica.
- c) Relazione sulla tecnica di demolizione da utilizzare.
- d) Relazione contenente gli estremi della presentazione di eventuali domande di autorizzazione o concessione sull'area risultante.

L'autorizzazione è subordinata:

- a) alla libertà da persone o cose del fabbricato da demolire.
- b) Nel caso di demolizione parziale dall'esecuzione delle opere (anche provvisorie) poste a salvaguardia della restante parte dell'edificio.
- c) Disinfestazione del fabbricato prima della demolizione e recinzione dell'area qualora sia differenziata la sua utilizzazione.
- d) Chiusura (anche provvisoria) delle canalizzazioni presenti .
- e) Rilascio di eventuali permessi da parte di Enti sovracomunali.

ART.7 – INTERVENTI URGENTI

Gli interventi soggetti ad autorizzazione o a concessione edilizia, che si rendessero necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguiti senza

preventiva autorizzazione o concessione ma sotto la personale responsabilità del committente anche per quanto riguarda la presenza del pericolo.

Le opere che possono realizzarsi sono quelle necessarie a rimuovere lo stato di pericolo; si esclude la possibilità di procedere ad ulteriori interventi di ricostruzione eccedenti la manutenzione ordinaria.

I lavori suddetti vanno segnalati al Sindaco entro 15 giorni contestualmente alla domanda di autorizzazione o concessione relativa all'intervento.

Qualora il soggetto che ha disposto l'esecuzione dei lavori non è l'avente titolo lo stesso dovrà darne immediata segnalazione all'avente titolo. Di tale comunicazione va inviata copia al Sindaco.

ART. 8 – INTERVENTI DI EDILIZIA SPERIMENTALE

Gli interventi di edilizia sperimentale riguardano la realizzazione, anche in difformità alle normative vigenti, di manufatti edilizi necessari per collaudare nuove tecnologie.

E' necessaria l'autorizzazione corredando l'istanza di documentazione sufficiente per valutare il singolo caso di specie.

Tali costruzioni devono essere utilizzate temporaneamente e a titolo sperimentale e non sono soggette a concessione d'uso.

ART. 9 – MANUFATTI PROVVISORI

Sono soggetti ad autorizzazione quegli interventi volti a posizionare sul suolo comunale manufatti necessari a far fronte ad esigenze stagionali.

La durata dell'autorizzazione è al massimo di due mesi e nell'atto di rilascio deve essere specificata la scadenza o la periodicità dell'efficacia.

I manufatti provvisori devono essere delle dimensioni minime per l'assolvimento della funzione e devono essere facilmente asportabili.

Il soggetto titolare dell'autorizzazione deve ripristinare entro sette giorni dalla data di scadenza lo stato quo ante. Nel caso di inadempienza interviene direttamente l'Autorità Comunale procedendo in danno dell'inadempiente.

Il presente articolo non riguarda gli impianti destinati al commercio su aree destinate a tale scopo dall'Autorità Comunale.

ART. 10 – INTERVENTI NON ULTIMATI

Qualora l'opera oggetto di Concessione Edilizia non risulti abitabile o agibile nel termine stabilito l'intervento per l'esecuzione della residua parte è classificato come l'intervento originario.

Qualora l'intervento sia di nuova costruzione e le opere risultino finite a rustico il completamento è considerato ristrutturazione e per tanto soggetto alla Normativa di cui all'art.2 punto 2.5.

ART.11 – VARIAZIONI DI DESTINAZIONE D'USO

Si definisce mutamento di destinazione d'uso l'intervento che comporta mutamento della destinazione d'uso di unità edilizia o trattandosi di unità immobiliare residenziale intervento che modifichi l'uso di almeno un terzo della superficie utile. La documentazione – da allegare all'istanza di Concessione Edilizia deve evidenziare la compatibilità della proposta con le Norme vigenti, di PRG e di regolamenti.

Nel caso in cui si prevedano opere edilizie la documentazione va integrata con quanto previsto dal presente regolamento per i diversi tipi di intervento.

ART. 12 – VARIANTI IN CORSO D’OPERA

Qualora nel corso dei lavori di straordinaria manutenzione o di opere soggette a Concessione si rendessero necessarie varianti, esse sono subordinate al rilascio preventivo di Autorizzazione o Concessione.

Nel caso dette varianti non comportino variazioni essenziali e non vi siano modifiche per la sagoma, la superficie utile, la destinazione d’uso e siano compatibili con lo Strumento Urbanistico vigente, le varianti possono essere messe in atto dietro comunicazione scritta al Sindaco a condizione che il progetto variato sia notificato al Sindaco ed approvato prima della richiesta di Abitabilità o Agibilità. E’ fatto salvo quanto previsto dall’Art. 8 della Legge n° 47 / 85.

ART. 13 – COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

Per l’esame dei singoli progetti edilizi nonché di piani urbanistici di qualsiasi livello e le discipline delle costruzioni, è costituita una commissione edilizia con funzione di consulenza tecnica in materia Edilizia ed Urbanistica.

La Commissione, nominata dal Sindaco, risulta composta dai seguenti membri:

- a) Il Sindaco o un Consigliere suo delegato, che la presiede.
- b) L’assessore all’Urbanistica.
- c) L’Ufficiale Sanitario.
- d) Il Comandante dei VV.FF. o un suo delegato.
- e) Un Ingegnere iscritto all’albo professionale della provincia di Cosenza
- f) Un Architetto iscritto all’albo della provincia di Cosenza.
- g) Un Geologo iscritto all’albo professionale.
- h) due esperti in materie concernenti l’edilizia, l’urbanistica e l’ambiente.
- i) Il dirigente o un funzionario dell’U.T.C., con mera funzione consultiva.

I componenti della C.E.C. che senza giustificato motivo rimangono assenti per più di tre sedute consecutive o per dieci sedute nel corso di un anno solare decadono dall’incarico senza necessità di alcun ulteriore specificazione.

La C.E.C. si riunisce su convocazione del Sindaco o del suo delegato.

Le adunanze della C.E.C. sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei commissari.

I pareri saranno resi a maggioranza .

In caso di parità di voti prevale il voto del Presidente.

I componenti della C.E.C. non potranno presenziare all’esame dei progetti da loro elaborati, o nei quali abbiano interessi, a meno che non siano chiamati a chiarimenti. In ogni caso, non potranno partecipare alla discussione e alla votazione e di ciò dovrà essere fatta menzione nel verbale.

In tal caso il parere sarà espresso dalla maggioranza dei presenti rimasti in seduta anche se il numero sarà inferiore alla metà più uno previsto per la validità della seduta.

Tale interesse si estende fino a parenti di terzo grado e affini di secondo grado.

L’osservanza di tale prescrizione deve essere annotata sul verbale.

Le funzioni del segretario della C.E.C. saranno disimpegnate, di volta in volta, da un impiegato del comune all’uopo designato dal Presidente.

Il verbale redatto, nel quale sarà riportata fedelmente la discussione sui singoli progetti nonché il parere sintetico sul progetto in esame e gli eventuali pareri ulteriori, sarà firmato, dal segretario, dal presidente e da tutti i membri presenti alla seduta.

Sugli elaborati progettuali, allegati all’istanza in esame, al termine della discussione e della compilazione del parere, dopo la votazione, il segretario apporrà un timbro con la dicitura:

“Esaminato dalla C.E.C. il _____” con il seguente parere sintetico: favorevole o contrario. Tale dicitura sarà completata dalla data e dalla vidimazione almeno di un membro della C.E.C. e dal Presidente.

La C.E.C. nel caso di esami di progettazioni particolari che investano competenze di carattere diverso (progetto del verde, utilizzazione di aree particolari per infrastrutture pubbliche, ecc.) può essere integrata da ulteriori figure professionali (agronomo, agrotecnico, urbanista, perito edile, esperti) nominate dalla Giunta Comunale quali Consulenti.

ART.14 – COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

La C.E.C., in materia urbanistica, dà parere:

- 1) Su tutte le questioni di carattere urbanistico o comunque concernenti la sistemazione e destinazione di suolo comunale;
- 2) Sui monumenti di qualsiasi genere da erigersi nel cimitero o su aree pubbliche;
- 3) Su qualsiasi opera di speciale interesse comunale.

La C.E.C. dà parere, con riferimento alla pratica edilizia:

- 1) Sui progetti di nuovi edifici o di variante di quelli esistenti, sia dal lato estetico sia statico; sulla presentazione prospettica delle facciate, anche di fabbricati esistenti e sui progetti di vetrine, insegne, mostre od iscrizioni da esporsi in pubblico;
- 2) Sui progetti di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione;

Inoltre per questioni di speciale importanza possono essere inviati alla seduta gli esperti – consulenti dei quali il Presidente della C.E.C. deciderà di avvalersi.

All'atto dell'esame da parte della C.E.C.: il progetto dovrà contenere obbligatoriamente una istruttoria scritta, eseguita dall'Ufficio competente nonché un sintetico parere del responsabile dell'ufficio tecnico.

Comunque il Sindaco può sottoporre all'esame della C.E.C. qualsiasi pratica urbanistica che abbia un'importanza rilevante per l'assetto del territorio.

La C.E.C. esprime il parere su progetti sottoposti al suo esame entro il termine previsto dal art. 4, comma tre del D.L. 05.10.1993 n° 398, convertito con modificazioni, dalla Legge del 04.12.1993 n° 493, così come sostituito dall'art. 2, comma 60 della Legge del 23.12.1996 n°662.

PROCEDURE

ART. 15 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Sindaco rilascia ai cittadini che ne facciano richiesta, entro trenta giorni dall'istanza, il Certificato di Destinazione Urbanistica relativamente all'immobile oggetto della richiesta stessa.

In tale atto, che ha valore di certificazione rispetto alla disciplina vigente al momento del rilascio, ma che non costituisce vincolo rispetto ad ulteriori determinazioni dell'Amministrazione Comunale nel rispetto delle norme, risultano - per l'immobile in oggetto - le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, nonché le modalità di intervento previsto nei P.P.A.

ART. 16 – DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA

Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale ritenga che l'istanza per gli interventi di cui ai precedenti articoli, vada integrata da ulteriori elaborati e documenti previsti dalle norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia, o da documentazione necessaria ai fini dell'esame amministrativo, notificherà all'interessato l'elenco degli atti da produrre.

I termini per l'esame delle istanze riprendono a decorrere dalla presentazione dell'Amministrazione Comunale dell'ultimo documento richiesto.

Ai sensi delle vigenti Leggi sulla trasparenza dei procedimenti amministrativi saranno osservate tutte le prescrizioni previste in materia di istruzione e responsabilità sull'iter della istanza.

ART. 17 – DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE E CONCESSIONE EDILIZIA

La domanda di autorizzazione o di concessione edilizia deve essere redatta in bollo e corredata di tutti gli elaborati progettuali esecutivi, ridotti in formato UNI A4, nonché di tutti gli elaborati richiesti dal tipo di intervento.

La domanda deve essere presentata da chi ha titolo a richiedere l'autorizzazione o la concessione; gli elaborati progettuali devono essere firmati dal progettista.

Prima dell'inizio delle opere, con apposita comunicazione, devono essere indicati il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori i quali dovranno avere adeguata conoscenza dell'autorizzazione o concessione con riferimento alle eventuali prescrizioni particolari o alle scadenze.

Il richiedente dovrà comunicare il recapito per eventuali comunicazioni.

In mancanza di recapito si intenderà presso il comune di Mormanno.

Eventuali sostituzioni del Direttore dei Lavori e Assuntore delle Opere devono essere comunicate per iscritto al Sindaco da parte del titolare dell'autorizzazione o concessione.

ART. 18 – DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE PER I PIANI DI LOTTIZZAZIONE

La domanda di autorizzazione deve essere sottoscritta da tutti i proprietari delle aree comprese nel Piano di Lottizzazione.

Il P. L. deve essere corredata dai documenti ed elaborati grafici contenuti nelle N.T.A. e nelle attuali prescrizioni di Legge regionale e statale.

Il P. L. va corredata, inoltre, dai seguenti documenti ed atti progettuali:

- a) Stralcio della cartografia dello strumento urbanistico vigente;
- b) Rilievo topografico quotato dell'area di intervento con indicazione del piano di spiccato delle costruzioni preventivate;
- c) Planovolumetrico dal quale, oltre a quanto previsto dalla legge, si evidenzino:
 - b1 - allacciamenti alle infrastrutture primarie e agli impianti esistenti;
 - b2 - dimensioni (volume e superficie) ed altezze dei singoli edifici;
 - b3 - destinazioni d'uso;
 - b4 - eventuale utilizzazione del sottosuolo;
 - b5 - sezioni e prospetti schematici e, su richiesta, eventuale plastico, in scala proporzionata all'ampiezza dell'intervento;
 - b6 - documentazione fotografica a colori dello stato dei luoghi;
- d) relazione tecnica descrittiva nonché finanziaria (piano finanziario) per la realizzazione di quanto previsto in progetto e - da convenzione - polizza fidejussoria a copertura del completamento delle opere infrastrutturali
- e) Schema di convenzione.

Nel caso vi siano presenti edifici da tutelare i documenti vanno integrati con una relazione dalla quale emergano elementi urbanistici, architettonici e storici degli edifici e la motivazione del loro inserimento nel P. L.

L'amministrazione Comunale si riserva di richiedere ulteriore documentazione per una più completa valutazione del progetto.

ART. 19 – RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE O DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Il responsabile dell'U.T., acquisiti i pareri della C.E.C. e dell'ufficiale sanitario, acquisiti i pareri e gli eventuali nulla osta di enti sovracomunali, si determina in merito all'istanza di cui ai precedenti articoli dandone comunicazione all'interessato nei modi e nei tempi previsti dalle norme vigenti. In ordine alle procedure per il rilascio della concessione edilizia si osservano le modalità, i

termini e quant'altro previsto dall'art.4 del D. L. 5 ottobre 1993 n.398, convertito con modificazioni dalla legge del 4/12/93 n.493, così come sostituito dall'art.2, comma 60, della legge del 23/12/96 n.662.

Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato, eccettuando le zone agricole, all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità, fognatura, rete idrica, verde attrezzato), o alla previsione da parte del Comune o di altro Ente all'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione.

Per quanto concerne le lottizzazioni vanno osservate le procedure di adozione previste dalle attuali normative. Per gli interventi di edilizia, nel caso di diniego, il Sindaco o l'Assessore delegato esprime parere motivato che sarà notificato al richiedente.

Nel caso di rilascio, nell'atto di concessione o di autorizzazione saranno menzionati, sinteticamente, i pareri e gli elementi fondamentali del progetto (destinazioni d'uso) che devono, congruamente, essere presenti sulle tavole progettuali da allegare all'atto di autorizzazione o concessione. Gli elaborati devono essere firmati dal Presidente e da un membro della C.E.C.

Nei casi in cui non vi è parere della C.E.C. gli elaborati allegati devono essere firmati dal responsabile del procedimento dell'ufficio tecnico comunale.

Dell'avvenuto rilascio dell'Autorizzazione o Concessione edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione nell'albo pretorio con la specificazione del titolare e della località nel quale la costruzione deve essere eseguita.

Chiunque può prendere visione presso gli Uffici comunali delle Concessioni Edilizie rilasciate e dei relativi atti progettuali.

ART.20 – VALIDITA' ED EFFICACIA DALLE CONCESSIONE

L'approvazione dei progetti e l'Autorizzazione ad eseguirli sono connesse, in ogni caso, sotto riserva dei diritti di terzi ed entro i limiti e sotto la piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia, restando comunque esclusa a priori ogni possibilità di deroga delle Norme stesse.

Il proprietario titolare della Concessione e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni osservanza sia delle norme generali di legge o di regolamenti che delle modalità esecutive particolari prescritte nella concessione.

La concessione è valida esclusivamente per il proprietario dell'immobile al quale è intestata o per chi abbia titolo per richiederla, con le modalità stabilite dall'art.4 della legge n. 10/77. In caso di trapasso dell'immobile, gli eredi, cessionari o aventi causa, devono chiedere la variazione dell'intestazione al Comune che, accertatene la validità e la legittimità, provvederà a rilasciare una nuova concessione in sostituzione dell'altra dichiarata decaduta.

ART.21 – INIZIO DEI LAVORI

Dovrà darsi comunicazione al Sindaco dell'avvenuto inizio dei lavori a mezzo di comunicazione scritta da effettuare entro sette giorni dall'effettivo inizio.

Per i nuovi edifici da eseguirsi sul confine di aree pubbliche, il proprietario deve chiedere all'U.T., in tempo utile, la determinazione dei capisaldi (allineamenti e quote) ai quali egli dovrà poi esattamente attenersi.

Entro 30 giorni dalla presentazione della domanda si dovrà addivenire alla consegna dei detti capisaldi ed alla redazione in apposito verbale, che dovrà essere redatto, in doppio esemplare, firmato, ciascuno dalle due parti.

Le operazioni dovranno essere svolte dal tecnico comunale o dal personale messo a disposizione dal concessionario sotto la direzione di funzionario comunale. Di tali operazioni è redatto verbale che viene sottoscritto dalle parti; le spese delle operazioni sono a carico del

proprietario che deve provvedere ad un deposito all'atto della richiesta di un importo fissato dall'Amministrazione Comunale.

Prima dell'espletamento di questa pratica non si potranno costruire muri fuori terra confinanti con le aree pubbliche.

ART.22 – CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

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

A tal uopo la concessione ed i disegni recanti l'approvazione, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso al Sindaco, al massimo entro le 24 ore successive, e dovrà adottare, anche in assenza di apposite disposizioni sindacali, i provvedimenti necessari per assicurare la salvaguardia della pubblica incolumità ed il pubblico decoro, per tutta la durata dell'interruzione.

ART.23 - INADEMPIENZA ALLE DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI.

Il Sindaco, esercita, a mezzo dei funzionari ed agenti comunali, la vigilanza sulle costruzioni in conformità a quanto contenuto nell'art. 32 della Legge Urbanistica 17 Agosto 1942 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

La contravvenzione alle norme del presente regolamento comporta le sanzioni di cui al seguente Art. 47, a norma degli Art. 106 e segg. del T.U. della legge comunale e provinciale approvato con R.D. 3 Marzo 1934 n° 383 e modificato dall'Art. 9 della legge 9 Giugno 1947, n° 530, legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni.

Qualora l'inosservanza si riferisca a costruzioni eseguite a cura di amministrazioni statali, il Sindaco ne informerà il Ministero dei lavori pubblici tramite la Sezione Urbanistica del Provveditorato Regionale delle opere pubbliche, a norma dell'art. 29 della legge urbanistica 7 Agosto 1942, n° 1150.

ART.24 – ULTIMAZIONE DEI LAVORI – CERTIFICATO DI ABITABILITA'

Il proprietario è tenuto a presentare al Comune la denuncia di ultimazione lavori. L'utilizzazione degli edifici è subordinata al rilascio del certificato di abitabilità.

Nessuna costruzione può essere utilizzata parzialmente o integralmente senza il certificato di abitabilità; pertanto, non esiste alcuna esenzione dal certificato di abitabilità in relazione al tipo o alle dimensioni dell'edificio e neppure in relazione alla proprietà dell'edificio.

Il certificato è indispensabile per i seguenti casi:

- a) Costruzioni di nuove case, ricostruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti, trasformazioni di volumi e superfici inizialmente non computati come volumi e superfici utilizzati (ad es. trasformazione di sottotetti in residenza, ecc.)
- b) Modificazioni che possono influire sulle condizioni di salubrità delle case esistenti che siano riconducibili a quanto previsto dall'art. 2 del presente R.E. ad eccezione della manutenzione ordinaria

Per quanto concerne il cambio di destinazione d'uso funzionale, realizzato senza opere edilizie, in quanto non soggetto né a concessione né ad autorizzazione, non è necessario il certificato di abitabilità.

Resta, tuttavia, l'obbligo del rispetto delle Norme di settore in relazione all'uso specifico modificato.

Il certificato di agibilità viene rilasciato dal Sindaco a seguito di richiesta di parte formulata dopo la comunicazione di ultimazione dei lavori.

Nella richiesta vanno inseriti tutti gli elementi necessari per individuare l'edificio indicandone i principali parametri urbanistico - edilizi nonché tutti gli elementi atti ad individuare gli allacciamenti alle reti dei servizi pubblici.

La documentazione da allegare all'istanza è quella prevista dalla legislazione vigente.

Per quanto concerne il rilascio esplicito od attraverso l'istituto del silenzio – assenso si rimanda alla legislazione vigente.

Nel caso in cui si formi il silenzio – assenso ma da controlli a “ campione”, o determinati da segnalazioni di parti interessate, o attraverso le normali operazioni di controllo da parte delle autorità competenti, si riscontri l'assenza dei requisiti necessari perché si possa dichiarare l'edificio abitabile, l'Amministrazione Comunale può dichiarare la non abitabilità e deve procedere, nei termini di legge, nei confronti di chi ha effettuato dichiarazioni non vere.

ART.25 – CONCESSIONI PARTICOLARI

E' subordinata a concessione edilizia la trasformazione urbanistica consistente nell'esecuzione di opere per la realizzazione di campeggi. Tale concessione può essere rilasciata dall'U.T. sulle aree che il PRG destina a servizi turistici e normate dalla N.T.A. nel rispetto delle norme previste nello stesso strumento fermo restando l'obbligo per il richiedente di munirsi dei necessari permessi sovracomunali.

Possono essere, inoltre, previsti quei servizi destinati alla produzione di servizi d'ospitalità (all'interno della perimetrazione si possono avere ristoranti, bar).

La domanda di concessione deve contenere:

- Indicazione del domicilio nel Comune da parte del richiedente e l'indicazione del gestore;
- Indicazione dei periodi preventivati di apertura e di chiusura;
- Indicazione del responsabile durante il periodo di chiusura;

a corredo della domanda dovranno esserci in quattro copie i seguenti elaborati:

- a) corografia 1/5000;
- b) stralcio del PRG 1/5000;
- c) estratto autentico di mappa;
- d) planimetria generale 1/500;
- e) planimetria con indicazione della destinazione d'uso;
- f) planimetria con indicazione degli allacci e servizi (reti pubbliche comunali);
- g) particolari costruttivi;
- h) relazione nella quale siano contenuti i parametri del dimensionamento.

La dimensione minima per un campeggio è 20.000 mq. la superficie per l'installazione di unità mobili è pari ad 1/3 della superficie del complesso. Della restante superficie (2/3) almeno la metà deve restare allo stato naturale o deve essere piantumata. La restante area va destinata ai servizi. La cubatura realizzabile per i servizi è quella prevista nelle N.T.A. ed in mancanza è pari a 0,03 mc/mq considerando la superficie dell'intero complesso $H_{max} = 4.50$ m.

E' preferibile l'adozione di strutture prefabbricate per eventuali bungalow di supporto all'attività ricettiva che, in ragione di una popolazione insediabile di 200 ab/10.000 mq, va esclusa dalla cubatura complessiva. L'altezza max è di 3.20 m.

Eventuali edifici esistenti di carattere rurale possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione.

Il complesso deve essere recintato con siepi o reti ad esclusione di murature con $H > 70$ cm. Le piazzole per le tende o roulotte devono essere almeno di 60 mq. Vanno previste adeguate aree di parcheggio. I servizi igienico – sanitari di uso comune, con suddivisione per sesso devono essere

dimensionati – al minimo – con: un wc ogni 10 persone; un lavabo ogni 10 persone; un box doccia ogni 15 persone; docce all'aperto ogni 30 persone. I servizi vanno posizionati in modo da essere fruibili con percorsi minimi, da un grande numero di persone. I sistemi costruttivi devono essere compatibili con l'ambiente circostante.

Devono essere installate, inoltre, attrezzature tecnologiche relative a:

- impianto idrico;
- rete fognante;
- raccolta rifiuti,
- impianto elettrico e di illuminazione;
- impianto antincendio.

Cura particolare, nel dimensionamento e progetto delle parti comuni (servizi) deve essere data all'aspetto della fruibilità da parte di soggetti portatori di handicap.

E' vietato l'allestimento di campeggi a distanza inferiore a m. 50 dall'argine di corsi d'acqua.

NORME MORFOLOGICHE

ART. 26 – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

1) St. – Superficie territoriale

Per “Superficie territoriale” si intende quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi così come individuati dallo strumento urbanistico generale, al netto della grande viabilità esistente o prevista.

2) It. – Indice di fabbricabilità territoriale

Per “Indice di fabbricabilità territoriale” si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona.

Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

3) Sm. – Superficie minima di intervento

Per “Superficie minima di intervento” si intende quella, generalmente indicata nelle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale, relativa alla superficie territoriale minima necessaria per predisporre e attuare un intervento urbanistico esecutivo.

4) Sf. – Superficie fondiaria (mq)

Per “Superficie fondiaria”, in caso di strumento urbanistico esecutivo, si intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, tale superficie può essere suddivisa in lotti.

In caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l’area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nello strumento urbanistico generale e delle aree per l’urbanizzazione secondaria e per quella primaria esclusivamente riferita agli spazi verdi e di parcheggio pubblico.

5) If. – Indice di fabbricabilità fondiario (mc/mq)

Per “Indice di fabbricabilità fondiario” si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.

6) Lm. – Superficie minima del lotto (mq)

Per “Superficie minima del lotto” si intende quella relativa all’area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o nel caso di intervento urbanistico esecutivo l’area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

7) Su.1 – Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (mq)

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

8) Su.2 – Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (mq)

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

9) Rc. – Rapporto di copertura (mq/mq)

Per “rapporto di copertura” si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria. Deve essere misurato considerando per superficie fondiaria quella di cui al parametro Sf. e per superficie coperta quella di seguito definita.

10) Se. – Superficie coperta di un edificio (mq)

Per “Superficie coperta di un edificio” si intende quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali escluse le parti aggettanti come balconi, sporti di gronde, e simili.

11) Su – Superficie utile abitabile (mq)

Per “superficie utile abitabile” si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi; sono compresi gli spazi per gli armadi a muro.

12) Snr – Superficie non residenziale (mq)

Per “Superficie non residenziale” si intende quella destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Tali superfici riguardano:

- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali similari;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi non destinati all’uso pubblico;
- d) logge e balconi.

13) Sc – Superficie complessiva (mq)

Per “Superficie Complessiva”, si intende quella costituita dalla somma della superficie utile abitabile (Su) e dal 60% del totale della superficie non residenziale. La superficie complessiva si utilizza ai fini della determinazione del costo di costruzione dell’edificio.

14) V – Volume di un edificio (mc)

Il volume, ai fini dell’effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitato dal perimetro esterno delle murature, per l’altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti con esclusione del volume entro terra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume seminterrato o interrato sia destinato a residenze, uffici o attività produttive, escluse quelle concernenti la lavorazione di prodotti agricoli ad uso familiare, con l’avvertenza che per essere escluso dal computo volumetrico, il piano interrato deve essere sistemato tutto al di sotto del piano di campagna dal quale potrà emergere solo per una presa di luce e di aria che non superi i 50 cm, ed il piano seminterrato dovrà essere al di sotto del piano di campagna almeno per tre lati del fabbricato.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume consentito i balconi, le tettoie, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici, strettamente necessari a contenere e consentire l’accesso ad impianti tecnici a servizio dell’edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa di ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell’impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.

I porticati debbono essere asserviti all’uso pubblico, qualora adiacenti o limitrofi a strade ed aree pubbliche, in tal caso sono escluse dal calcolo del volume. Fuori da detta ipotesi la superficie degli stessi nel calcolo del volume dovrà essere considerata pari al 60% di quella effettiva.

Inoltre sono esclusi i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili, aventi a partire dalla linea di gronda unica falda inclinata fino alla linea di colmo, quando l’altezza interna massima, in corrispondenza della gronda, non superi 50 cm e, in corrispondenza del colmo, non superi i metri 2.00. In tutti gli altri casi in cui siano previsti sottotetti con maggiori altezze di quelle anzidette, gli stessi saranno interamente considerati ai fini del computo della volumetria.

Per i porticati o porzioni di essi, i sottotetti e i volumi tecnici deve essere trascritto, prima del rilascio della concessione, regolare vincolo che impedisca qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi.

Nella copertura a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonica unitaria.

15) H_f – altezza delle fronti di un edificio (m)

Per altezza delle fronti di un edificio si intende la misura definita dal piano di campagna, esistente o sistemato, fino all'estradosso dell'ultimo solaio abitabile, in caso di realizzazione di copertura con sottotetto non computabile ai fini volumetrici. Nel caso di fabbricati ove siano previsti sottotetti computabili ai fini volumetrici, l'altezza delle fronti sarà presa dal piano di campagna, esistente o sistemato, fino all'altezza media della falda più alta di ciascuna facciata.

Se l'edificio è coperto a terrazzo l'altezza è data dalla differenza di quota tra, il piano di campagna esistente o sistemato e la linea superiore definita, dal piano di calpestio del medesimo terrazzo.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici.

Nel caso di edifici in cui la linea di terra e di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari 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 può superare del 20% ovvero di 02 metri l'altezza massima consentita. La media delle medie delle altezze così ricavata non deve comunque superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona

Se la costruzione è "terrazzata", l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempre che questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a metri 5.

Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, superare in sbancamento i metri 3 e in riporto i metri 2; tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura del terreno stesso.

16) H altezza della costruzione

Per "altezza della costruzione" si intende la media delle altezze delle fronti, calcolate secondo il parametro H_f, e non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

17) D_f distanza fra le fonti (m)

Per "distanza fra le fonti" degli edifici si intende la distanza minima fra proiezioni verticali dei fabbricati, misurati nei punti di massima sporgenza, compresi balconi aperti, pensiline e simili che abbiano sporgenza superiore a ml. 1,50. E' stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto pari alla massima altezza prevista per le varie zone. Nel caso di fronti non paralleli deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta. Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente.

La distanza fra due costruzioni o corpi di fabbrica di una stessa costruzione non può essere inferiore a metri 10. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche.

18) D distanza dei confini e dal filo stradale (m)

Si intende per "Distanza dei confini e dal filo stradale" la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche i balconi aperti, pensiline e simili, e la linea di confine o filo stradale.

E' stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto anche in rapporto all'altezza degli edifici.

La distanza di una costruzione dal confine di proprietà o dal limite della zona non può essere inferiore a metri 5.

Sono ammesse costruzioni in aderenza, a confine di proprietà, con esclusione di costruzioni sul limite di zona, in altre parole distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici con previsioni planovolumetriche.

19) N numero di piani

Per “numero di piani” si intende il numero di piani abitabili, compreso l’eventuale piano di ritiro, il seminterrato, se abitabile.

20) Lm Lunghezza massima delle fronti (m)

Per “lunghezza massima delle fronti”, si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo anche se a pianta spezzata o mistilinea. Tale lunghezza non potrà superare i metri 30, salvo deroghe per edifici particolari.

21) Spazi interni agli edifici

Per “spazi interni agli edifici” si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ del perimetro. In particolare:

- a) Patio – si intende per “patio” lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all’ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a metri 6,00 e pareti circostanti non superiori a metri 4,00;
- b) Chiostrina - Si intende per “chiostrina” uno spazio interno di superficie minima superiore a $\frac{1}{8}$ di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a metri 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a metri 3,00;
- c) Cavedio – si intende per “cavedio” uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a $0,65 \text{ m}^2$ e sulla quale non si aprono luci e finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere areazione naturale.

22) Indice di piantumazione (n/ha)

Per “indice di piantumazione” si intende il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze.

Art. 27 CONFORMAZIONE DELLE COSTRUZIONI

La conformazione delle costruzioni è regolata, oltre che dalle prescrizioni di Legge:

- dalla disciplina del PRG e dai relativi strumenti esecutivi;
- dalle eventuali convenzioni di servitù, sia pubbliche sia private;
- dal rapporto tra le fronti delle nuove costruzioni e gli spazi pubblici o privati antistanti.

L’Amministrazione Comunale accerta che i rapporti tra le fronti e gli spazi pubblici o privati sui quali essi prospettano siano generalmente regolate in ragione del migliore soleggiamento delle costruzioni allorché l’assetto planovolumetrico dell’intervento sia oggetto di strumento di pianificazione esecutiva del PRG.

Il suddetto criterio è da applicare comunque quando sia prevista una edificazione in serie semiaperta o aperta.

E’ ammessa l’edificazione in fregio al confine con spazi privati nei casi di:

- Nuove costruzioni conformi a previsioni di strumenti esecutivi del PRG.
- Nuove costruzioni conformi a previsioni di convenzioni, anche fra privati che non diano luogo a contrasto con le prescrizioni.
- Nuove costruzioni in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti purché risulti, sentito il parere della C.E.C. un corretto inserimento edilizio ed ambientale.
- Nuove costruzioni pubbliche o di interesse pubblico.
- Nuove costruzioni ad uso industriale artigianale, commerciale e speciale, limitatamente ad un altezza di 5 metri, sulle aree destinate esclusivamente a tale uso dal PRG.
- Autorimesse private limitatamente ad un’altezza di 3 metri, per un’estensione non superiore ad $\frac{1}{3}$ della lunghezza complessiva del confine di proprietà con spazi privati di terzi.
- Recinzioni.
- Cabine per impianti tecnologici e similari, purché non venga compromesso l’ambiente circostante e ostacolata la visibilità dei conducenti dei veicoli e dei pedoni.

ART. 28 ALTEZZA DEI FABBRICATI

Si richiama quanto definito all'Art. 26 comma 15.

Nel caso di edifici in linea posti su terreni in pendenza, l'altezza massima consentita potrà essere misurata in corrispondenza della divisione fra alloggi serviti da una scala.

Nelle costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti o varianti di fabbricati da eseguirsi nell'abitato l'elevazione delle facciate e dei prospetti delle fabbriche sul piano stradale dovrà di regola essere contenuta nella misura fissata nelle norme di attuazione del piano in relazione, anche alla larghezza del tratto di strada che fronteggiano.

Non dovranno essere superate in alcun caso le altezze massime fissate nelle vigenti normative regionali e statali.

Per gli edifici costruiti all'angolo di due strade o di due spazi pubblici di diversa larghezza è consentito mantenere l'altezza competente al prospetto affacciato sulla strada o spazio più largo, anche per quello fronteggiante la strada o spazio più stretto, per una lunghezza pari, al massimo, ad una volta e mezzo la larghezza della strada o spazio più stretto comunque mai superiore ai dodici metri.

Gli edifici possono prospettare sugli intervalli di isolamento considerati come strade con altezze che non superino la larghezza dell'intervallo stesso, in conformità alle vigenti disposizioni in materia antisismica.

L'elevazione sul piano di campagna di fabbricati fronteggianti spazi privati, dovrà, di norma, essere contenuta nella misura di una volta e mezzo la larghezza dello spazio che gli stessi fronteggiano.

ART. 29 COSTRUZIONI A CONFINE, IN ARRETRATO E DISTACCHI FRA I FABBRICATI E RITIRI DAL NASTRO STRADALE.

Chi costruisce un edificio può fabbricarlo tutto o in parte, sul confine di sua proprietà. Se non fabbrica sul confine deve arretrarsi alla distanza di almeno 5 metri dal confine stesso. Il vicino che intende a sua volta costruire deve arretrarsi ad una distanza non minore di 5 metri dal confine.

Qualora vi sia una preesistenza edilizia sul confine, od a meno di 5 metri da questo, il proprietario confinante, laddove non intenda costruire in aderenza ai sensi dell'art. 877 del Codice Civile, dovrà edificare in modo da costituire un intervallo di isolamento regolamentare fra i due edifici.

Ogni nuova costruzione dovrà inoltre essere conforme a quanto prescritto dalle norme tecniche di attuazione del PRG.

Le costruzioni prospicienti strade o spazi pubblici dovranno essere arretrati dal nastro stradale secondo quanto contenuto nelle norme tecniche di attuazione del PRG e, nei casi previsti, dalle norme del Codice della Strada. Qualora fra le norme citate esiste contrasto è valida la condizione più restrittiva. In ogni caso fuori dal perimetro urbano è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a distanza, inferiore alla metà della larghezza stradale misurata dal ciglio della strada con un minimo di 5 metri.

ART.30 – ACCESSO E FRUIBILITA' DELLE COSTRUZIONI DA PARTE DELLE PERSONE PORTATRICI DI HANDICAP

Va garantito l'accesso nelle costruzioni alle persone fisicamente impedito nelle loro capacità motorie, visive ed uditive secondo quanto previsto dalla legge vigente in materia.

Vanno ulteriormente inseriti i seguenti edifici:

- a) Nuove costruzioni ad uso residenziale;
- b) Nuove costruzione destinate o destinabili ad usi misti;

- c) Costruzioni recuperate ove l'accesso risulti possibile e conveniente;
- d) Spazi coperti o scoperti destinati ad uso collettivo.

L'insieme delle opere da prevedere è quello contenuto nelle leggi di settore. Ad integrazione di quanto contenuto nella Legge di settore si devono garantire:

Accesso alle costruzioni o, quanto meno, ai mezzi di sollevamento meccanico delle persone nelle costruzioni con almeno tre piani abitabili fuori terra allorché tali mezzi non raggiungano il piano stradale e le parti destinate a parcheggio sul suolo privato attraverso:

- Rampe indipendenti abbinata alle scale;
- Ascensore;
- Corrimano continuo.

Le realizzazioni devono essere tali da garantire la fruizione dell'edificio.

ART.31 – ESTETICA DEGLI EDIFICI – PRESCRIZIONE EDILIZIE PARTICOLARI

Tutte le parti degli edifici sia nuovi sia esistenti, le vetrine, bacheche e simili, le insegne e gli emblemi visibili da vie o spazi pubblici devono corrispondere alle esigenze del decoro cittadino sia per quanto si riferisce ai materiali da impiegarsi che alle linee tinte e decorazioni con speciale riguardo all'eventuale importanza artistica degli edifici vicini.

I fabbricati dovranno avere un aspetto architettonico ed estetico appropriato al carattere dell'edificio e consono all'ambiente in cui sorgono.

Tutti i prospetti esterni dovranno presentare una compiuta soluzione architettonica, debitamente armonizzata con l'insieme al quale appartengono.

Il Sindaco sentita la C. E. C., potrà dettare direttive e stabilire limitazioni intese ad ottenere determinati inquadramenti urbanistici per le costruzioni prospicienti vie o piazze importanti, o che ne costituiscono sfondo prospettico.

Nella costruzione dell'edificio devono impiegarsi materiali che, nelle condizioni di impiego non emettono odori ed esalazioni in quantità tali da arrecare danno o molestia.

La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere eseguita agevolmente.

L'Amministrazione Comunale attraverso apposite ordinanze può imporre la realizzazione di lavori di manutenzione che salvaguardino il decoro degli edifici. Tale imposizione, se disattesa, può attuarsi coattivamente e l'importo dei lavori sarà addebitato ai proprietari dell'edificio.

Gli edifici a scopo residenziale devono essere dotati di scale agevoli che consentano l'eventuale trasporto di infermi a tutti i piani; per gli edifici a più di due piani fuori terra – fatta eccezione per quelli artigianali ed industriali – dovrà essere prevista almeno una scala del tipo chiusa.

Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.

Gli edifici ed i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle loro condizioni di impiego. I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone e non devono poter essere sfondati attraverso urti accidentali. La loro altezza deve essere non inferiore a 1.10 m.

ART.32 – AGGETTI E SPORGENZE

Sui prospetti fronteggianti il suolo pubblico non sono ammessi bacheche o sporgenze superiori a 4 cm al di sotto di 2,50 m di altezza sul marciapiede o di 3,00 m, sul piano stradale di campagna.

Entro gli stessi limiti di altezza sono vietate porte o persiane che si aprano all'esterno.

Il Sindaco potrà, però, sentita caso per caso la C.E.C., consentire deroghe per edifici pubblici destinati al culto, di particolare interesse artistico o comunque dotati di pensiline.

Le zocolature comunque eseguite non dovranno, in nessun caso, occupare suolo pubblico.

Per le vetrine, bacheche, e simili, comportanti occupazioni di suolo pubblico e regolarmente approvate in progetto, potrà essere consentita una sporgenza massima di 20 cm dal vivo del muro.

Al di sopra di 4 m dal piano del marciapiede o di 4,50 m dal piano stradale ove il marciapiede non esiste, potrà essere consentita la costruzione di balconi o terrazzini pensili aperti o chiusi, sporgenti dal filo di fabbricazione non più di 1/10 dalla larghezza dello spazio pubblico o privato antistante e comunque mai oltre i limiti consentiti dalla legge del 25.11.62 n° 1684.

Sono vietate in ogni caso le costruzioni di latrine, condutture di latrine, camini, stufe, canne fumarie e simili, sporgenti dai muri di prospetto. Nelle nuove costruzioni eseguite a filo stradale la porzione inferiore dei tubi verticali di condotta delle acque piovane, addossate ai muri prospicienti lo spazio pubblico, dovrà essere, per un'altezza non inferiore a 2 m dal piano del marciapiede, o a 2,50 m dal piano stradale, di materiale resistente, e in traccia in modo da non costituire oggetto.

ART.33 – CARATTERISTICHE DEI MURI DI PROSPETTO – RECINZIONI E MARCIAPIEDI – NUMERI CIVICI – TABELLE STRADALI

I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono rivestiti con pietra naturale od, altro materiale duro resistente all'usura e di facile ripulitura per un'altezza non inferiore a 0,80 m dal piano del marciapiede o di metri 1,00 da quello stradale, se non esiste marciapiede.

Tutti i muri di fabbrica, ciechi o non visibili da spazi pubblici, quando non siano di costruzione a faccia vista diligentemente profilata, a taglio netto, rivestiti in pietra naturale, da taglio, o da materiale pregiato, dovranno essere intonacati e colorati con tinte che non offendano la vista, non assorbano luce, e non deturpino l'ambiente. Sui muri suddetti potranno essere consentite sul parere della C.E.C., decorazioni figurative ed ornamentali.

Le recinzioni dovranno essere consone al decoro ed al tipo dell'ambiente urbanistico e paesistico. L'altezza massima dal piano del marciapiede non può superare 1,80 m con parte cieca non superiore a 0,60 m., le recinzioni in fregio alle strade dovranno arretrarsi dal filo strada di almeno 2,00 m.

Le recinzioni saranno ammesse soltanto quando non contrastino con le N.T.A. del P.R.G.

Nelle zone rurali e residenziali potranno essere ammesse recinzioni a siepe viva di piante verdi sempre su parere della C.E.C., che potrà stabilirne l'altezza, caso per caso, in modo da non disturbare l'ambiente paesistico e da assicurare, laddove occorra, la libertà delle visuali.

La costruzione di marciapiedi lungo edifici ricorrenti su strade o piazze pubbliche comunali potrà essere eseguita soltanto in base a speciali licenze da richiedersi nelle forme stabilite dalle particolari disposizioni vigenti per la manutenzione delle pavimentazioni o su progetto debitamente approvato dalla C.E.C. qualora sia modificata la larghezza e la forma della strada i proprietari dei marciapiedi sono obbligati a modificarli di conseguenza, previo accordo con il Comune.

I marciapiedi su aree private soggetti a pubblico passaggio dovranno essere costruiti a totale carico dei proprietari, dietro ordinanza o autorizzazione del Sindaco, su parere della C.E.C.

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

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del comune. I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti i numeri civici e targhe, sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

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

L'Amministrazione Comunale, inoltre, per ragioni di pubblica utilità, può dare disposizione o autorizzare l'applicazione sul fronte delle costruzioni di:

- Mensole e ganci per condutture o apparecchiature di pubblica illuminazione;
- Targhe ed apparecchi per pubblici servizi;
- Cartelli segnalatori dei servizi statali;
- Orologi elettrici;
- Piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche;
- Idranti.

L'installazione di quanto sopra detto non deve arrecare molestia allo stabile, non deve costituire barriera visiva per il traffico, non deve essere pericolosa per i pedoni.

Sarà cura del proprietario dell'edificio provvedere alla rimozione ed alla risistemazione di quanto sopra nel caso di effettuazione di lavori privati sul prospetto

ART.34 – SERRAMENTI

I serramenti o porte di botteghe o di negozi dovranno aprirsi verso l'esterno, ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi non presentino alcun risvolto o sporto fuori dalla linea del muro lungo le vie e gli spazi pubblici, sono fatte salve comunque le norme dettate per motivi di sicurezza ed ordine pubblico.

Anche i serramenti delle finestre del piano terreno affacciato su spazi pubblici e alte meno di 2,50 m dai marciapiedi o di 3,00 m dalla strada o dal piano di campagna quando non esiste marciapiede, non possono aprirsi verso l'esterno. Le finestre e i balconi, e tutte le altre aperture destinate a dare passaggio alla luce, debbono essere chiuse con vetri, o cristalli o altro materiale trasparente appropriato.

ART.35 – DEFLUSSO DELLE ACQUE PLUVIALI – FOGNOLI

I cornicioni devono essere muniti di canali di materiale impermeabile per il convogliamento delle acque piovane in apposite docce di ampiezza sufficiente. Dalle docce, dette acque debbono essere condotte con tubi verticali fino al di sotto dei marciapiedi dove per appositi cunicoli, sfoceranno nella fognatura pubblica.

I bracci di immissione dei fognoli privati nelle fogne pubbliche debbono essere costituiti a cura e spese dei proprietari degli edifici ai quali debbono servire, secondo le disposizioni, le pendenze e la forma prescritta dall'ufficio tecnico comunale.

Qualora sia modificata la forma o la sede della fogna pubblica, i proprietari dei fognoli privati che vi fanno capo sono obbligati a loro cura e spese.

ART.36 – MOSTRE, VETRINE BACHECHE, INSEGNE, EMBLEMI, ISCRIZIONI, ECC.

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelloni pubblicitari, ecc., è subordinata ad autorizzazione. Gli interessati dovranno farne regolare richiesta presentando un disegno firmato da tecnico abilitato da cui risulta precisamente quel che si vuole fare e se né possa dedurre l'inquadramento.

Sono tassativamente vietate insegne, iscrizioni o tabelle dipinte a guazzo e, in genere tutto ciò che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri o copra elementi architettonici o sfondi paesistici o limiti il pubblico diritto di veduta.

In caso di riparazione o modifica di marciapiede o del piano stradale che richiedono la temporanea rimozione di mostre vetrine o da altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, i concessionari sono obbligati a eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche rese necessarie, a tutte loro spese, rischio e pericolo. Ove non ottemperino, il Sindaco potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

ART. 37 - LOCALI ABITABILI

E' vietato adibire ad abitazione permanente i locali interrati o seminterrati, i cantinati e il sottotetto la cui altezza media sia inferiore a metri 2,70.

I locali abitabili non potranno avere altezza netta inferiore a 2,70 metri, né cubatura inferiore a 22 mc.

Ciascun locale abitabile dovrà avere almeno una finestra che si apra direttamente all'aria aperta e della superficie illuminante complessiva delle finestre non potrà essere superiore ad 1/8 della superficie del pavimento. Nel computo della superficie illuminante delle finestre non si dovrà tener conto di quella parte che si trovasse al di sotto di metri 0.80 misurati dal pavimento se il parapetto della terrazza o balcone non è a giorno.

ART. 38 LOCALI IGIENICI, CUCINE, DISIMPEGNI

Ogni singolo alloggio dovrà essere dotato di servizio igienico, con sistemazione a sciacquone, situata in locale proprio, interno all'abitazione e mai pensile o su terrazzo, dotato di finestra propria di superficie illuminante non inferiore a 0.50 mq che si apra direttamente all'aria libera. Nei locali pubblici a tale servizio dovrà accedersi da disimpegno; le pareti dovranno essere protette con un'altezza non inferiore a 1,50 m misurati dal pavimento, con mattonelle di ceramica o altro materiale lavabile.

Per le cucine la cubatura minima che potrà essere ridotta a 16,50 mc deve essere aerata direttamente.

I corridoi e i locali di disimpegno dovranno avere larghezze non inferiori ai 1,10 m.

ART.39 – SCALE E DIMENSIONI APPARTAMENTI

Per quanto attiene al dimensionamento delle scale, le stesse saranno adeguate alla normativa in materia sicurezza, antincendio, e protezione civile.

Nelle zone territoriali di tipo C la superficie utile delle unità immobiliari destinate ad appartamenti, alloggi ecc. non potrà essere inferiore a mq 95 e nelle zone di tipo B tale superficie non potrà essere inferiore a mq. 80.

ART. 40 – PIANI TERRENI

I piani terreni potranno essere adibiti ad uso bottega o laboratorio o pubblico esercizio. In tal caso, s'intendono salve le altre norme vigenti in materia dovranno avere:

- a) Altezza minima di metri 3.50 per le botteghe in genere, e per laboratori e pubblici esercizi, misurati dal pavimento al soffitto o all'intradosso della volta a 2/3 della volta;
- b) Sotterranei o vespai ben ventilati in tutta la loro estensione.

I piani terreni destinati ad uso abitazione debbono essere sopraelevati dal piano di campagna o stradale di almeno metri 0.60 e soprastare in tutta la loro estensione, a sotterranei o a vespai. Il volume del vespaio non sarà computato ai fini volumetrici.

Le autorimesse singole potranno essere a livello del piano stradale ed avere altezza minima di 2.00 m.

ART. 41 – EVACUAZIONE DELLE ACQUE LURIDE

Non è consentita la costruzione di pozzi neri né di impianti di fogne perdenti. Ove per mancanza di fognature adatte sia necessario ricorrere ad impianti depuratori, potrà essere consentito l'uso di fosse settiche costruite sul posto o prefabbricate, a tenuta d'acqua con pareti, pavimento e soffitto armati. Tali fosse non potranno essere situate a meno di 5 metri dal perimetro di fondazione e a 10 metri da eventuali pozzi o condutture di acque potabili e dovranno essere ricoperte di chiusini battenti solidi ed a perfetta tenuta.

ART. 42 – ISOLAMENTO DELLE COPERTURE

Le coperture dei fabbricati dovranno essere fornite da un sottostante camera d'aria dell'altezza almeno di 35 cm., ventilata mediante apertura verso l'esterno munita di griglia. Tale camera d'aria potrà essere sostituita da uno spessore a tre strati di materiali isolanti o ridotta a 10 cm. se compresa fra due strati isolanti. Quanto le coperture sono rivestite da guaine queste dovranno essere protette da un pavimento che li difenda dal calore o da opportune vernici o da specifici materiali di protezione.

ART.43 – FOCOLAI – FORNI – CAMINI – CONDOTTI DI CALORE E CANNE FUMARIE

Ogni focolare, stufa, cucina, forno e simili qualunque sia il tipo, a meno che sia a funzionamento elettrico, deve avere per l'eliminazione dei prodotti della combustione, canna propria ed indipendente e prolungata per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza, costruita con materiali impermeabili capaci di non creare macchie, distacchi o screpolatura d'intonaco all'esterno dei muri.

Gli scaldabagni e fornelli dovranno essere muniti di canne indipendenti soggette alle stesse norme di cui sopra.

E' vietato in ogni caso, far uscire il fumo al di sotto dei tetti o al livello del parapetto delle terrazze.

Le teste delle canne o fumaioli debbono essere costruite in maniera decorosa con pietra od altro materiale adatto. E' necessario che siano saldamente ancorati alle murature ed ai tetti.

Se il fumaiolo dista meno di 10,00 m dalle finestre di prospetto delle case antistanti dovrà essere prolungato fino oltre la copertura di queste.

Per gli impianti elettrici di cucina o riscaldamento è sufficiente che si sia provveduto in modo idoneo all'aspirazione dei vapori.

I camini industriali e i locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticceria e simili, sono soggetti alle norme particolari dettate dalla legislazione vigente. Potranno essere equiparati ai suddetti, al giudizio dell'Autorità Comunale, i camini di forni o di apparecchi di riscaldamento che per intensità di funzionamento e modo di esercizio siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.

Potranno essere prescritte, quanto sia ritenuto necessario, l'uso esclusivo di carboni magri o di apparecchi fumivori.

ART.44 – SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

Le costruzioni devono essere realizzate nel rispetto delle norme di sicurezza previste dalla legislazione nazionale, regionale e di settore per le costruzioni e le attività in esse localizzate vigenti al momento del rilascio della Concessione Edilizia.

Nelle strutture di cemento armato devono essere strettamente osservate le prescrizioni per l'accettazione, degli agglomerati idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato, vigenti al momento dell'inizio dei lavori.

Le opere devono essere conformi alle normative ed alle leggi in materia di costruzioni sismiche.

ART.45 – OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO O SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO.

E' vietato occupare temporaneamente, il suolo pubblico senza preventiva autorizzazione dell'U.T., il quale può accordarla, dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante al decoro cittadino e non dannosa alla pubblica igiene.

Il Sindaco potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e quando, s'intende, lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità.

Sotto le stesse condizioni può consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e la occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze o balconi.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantare pali, immettere o restaurare condutture del sottosuolo, costruire o restaurare fogne o qualsivoglia altro motivo senza speciale autorizzazione del Sindaco, in cui siano specificatamente indicate le norme da osservarsi nelle esecuzioni dei lavori.

ART.46 – RINVENIMENTI E SCOPERTE

Oltre alle prescrizioni dell'art.43 e segg. della legge 1 Giugno 1939, n. 1089, sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico – artistico o archeologico il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori, sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti, aventi lo stesso presumibile interesse, che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

Analoghe segnalazioni vanno fatte nel caso di reperimento di ossa umane. Le suddette persone sono tenute ad osservare ed a far osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

ART.47 – USO DEGLI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE

I luoghi degli scarichi pubblici sono stati stabiliti dall'Ufficio Tecnico del Comune, sentito l'Ufficiale Sanitario e di essi è data indicazione nella concessione rilasciata dal Comune.

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

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

ART 48 – TENDE AGGETTANTI NELLO SPAZIO PUBBLICO

Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini, il responsabile dell'U.T. può permettere, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti nello spazio pubblico.

Tali tende sono però vietate di regola nelle strade prive di marciapiedi.

Nelle strade fornite di marciapiedi l'aggetto di tali tende non dovrà, di regola, oltrepassare i 0.50 m. dal ciglio del marciapiede, verso l'interno.

Le tende, le loro appendici e i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a 2.20 m. dal marciapiede.

Sono vietate le appendici verticali, anche in tele o in frangia che scendono al di sotto di 2.20 m dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio dell'Ufficio Tecnico, non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito o alla viabilità.

Per immobili di interesse archeologico o storico artistico il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti.

L'autorizzazione ad apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quanto queste non siano mantenute in buono stato e pulite.

CANTIERI DI LAVORO

ART.49 – SEGNALAZIONE RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA LAVORI

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella leggibile di dimensione 0.75*1.50 in cui siano indicati:

- a) estremi di Concessione edilizia.
- b) Titoli del Progetto.
- c) Nome e Cognome del proprietario committente ed, eventualmente Amministrazione Pubblica interessata ai lavori.
- d) Nome, cognome e titolo professionale del progettista e Direttore dei Lavori;
- e) Impresa esecutrice dei lavori.
- f) Nome, cognome e qualifica del responsabile del cantiere.
- g) Indicazione dell'Istituzione o Ente erogatore dei fondi qualora la costruzione sia realizzata, anche parzialmente, con fondi pubblici.

Nel cantiere, a disposizione dei funzionari del U.T. Comunale, dovranno trovarsi in qualsiasi momento, gli elaborati del progetto munito di visto di approvazione (o copie conformi degli stessi).

I cantieri edili e le eventuali costruzioni in essi allestiti dovranno avere il minimo di dotazione di servizi prescritti dalla Legge collegati, ove possibile alle reti Comunali.

Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinati alle permanenze di persone, comprese i servizi igienici devono ottenere preventiva autorizzazione.

Qualsiasi cantiere prospiciente su spazi pubblici dovrà essere recintato per un'altezza pari a quella indicata nella Concessione Edilizia o in esso dovranno porsi in essere tutti gli accorgimenti impartiti dal U.T. Comunale.

Nel caso in cui siano presenti all'interno del cantiere tralicci o servitù in genere dovranno essere esibiti – prima dei lavori – i dovuti nulla osta.

Le recinzioni devono avere aspetto decoroso, devono rispettare le norme di sicurezza, non devono essere trasparenti.

Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese a cura di chi gestisce il cantiere, durante l'orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte non apribili verso l'esterno munite di serrature o catenaccio che né assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il responsabile dell'U.T. potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

- a) I lavori siano di breve durata o di lieve entità;
- b) I lavori consistano in tinteggiature di prospetti, lievi opere di restauri esterni;
- c) Ostino ragioni di pubblico transito.

Nel cantiere edile, ogni macchinario impiegato, deve essere rispondente alle norme di Legge e alle prescrizioni degli Enti cui affidata la vigilanza in materia.

Il Sindaco, qualora siano disattese le indicazioni della presente norma, può ordinare la sospensione dei lavori.

ART.50 – PONTI – SCALE DI SERVIZIO – MACCHINARI

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature devono avere requisiti di resistenza e stabilità e debbono essere poste in opera con la migliore regola d'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai sia per i terzi. Dovranno, inoltre, essere conformi alle vigenti disposizioni legislative in materia di sicurezza sul posto di lavoro.

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

Le impalcature dei ponti e delle armature debbono essere munite, a mo' di riparo, da mancorrente o di barriera solida fissa all'altezza di un metro circa dall'impalcatura.

Tali difese dovranno essere collocate anche in tutte le altre parti dove possa esservi pericolo.

Le impalcature debbono essere in ogni caso munite di uno zoccolo di riparo aderente al tavolato, di altezza sufficiente e comunque non inferiore a 0.20 m

I traversoni debbono essere solidamente ancorati nella muratura e collegati con i ponti di servizio.

Ogni macchinario impiegato nei cantieri edili deve essere rispondente alle norme di Legge ed alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

È vietato costruire ponti e porre a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare Autorizzazione Comunale

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa i assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, il responsabile dell'U.T. potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

ART. 51 – SCARICO DEI MATERIALI – DEMOLIZIONI – NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI

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

I materiali di rifiuto raccolti in opportuni recipienti, o incanalati in condotte chiuse (idonei strumenti di scarico), potranno essere fatti scendere con le dovute precauzioni e, se necessario ammassati, entro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi trasportati agli scarichi pubblici indicati.

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

Il gestore del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e nell'immediata vicinanza.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuti dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito o accatastamento lungo le strade interne dell'abitato.

Quanto ciò accade, il gestore è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui ne è avvenuto il deposito.

ART. 52 – RESPONSABILITÀ DEL TITOLARE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E DEGLI ESECUTORI DI OPERE

Il titolare dell'Autorizzazione o della Concessione, quando le opere di recinzione comportino occupazione temporanea di area pubblica devono richiedere all'Amministrazione Comunale formale autorizzazione nella quale dovrà essere indicato il termine di occupazione; qualora sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine il titolare dell'Autorizzazione o della Concessione ha l'obbligo di presentare almeno 10 giorni prima della scadenza richiesta di proroga indicando la durata presumibile dell'occupazione.

L'assuntore dei lavori e l'assistente in ogni caso hanno la piena responsabilità dell'idoneità dei mezzi e dei provvedimenti o accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione di opere.

ART.53 - RIMOZIONE DELLE RECINZIONI

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

Il proprietario che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo di far eseguire tutti quei lavori che, a giudizio insindacabile dell'Autorità Comunale, risultino necessari per eliminare pericoli per l'incolumità e l'igiene pubblica ad assicurare la stabilità delle parti costruite.

In caso di inadempienza il responsabile dell'U.T. ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle Norme vigenti. In ogni caso, trascorso il mese dalla sistemazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.

La riconsegna dell'area avverrà, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

ART. 54 - DIRITTO DI ACCESSO AI CANTIERI

I funzionari ed agenti incaricati della sorveglianza edilizia hanno incondizionato diritto di accedere in qualsiasi momento dovunque si eseguano i lavori per ispezionare tutte le opere soggette all'osservanza del presente Regolamento.

Deve essere consentito pronto intervento e libero accesso a personale di servizio all'interno di cantieri recintati che includano servizi pubblici o servitù di pubblico interesse.

ART. 55 – OSSERVANZA DEI REGOLAMENTI

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettati, anche se le relative autorizzazioni siano state accordate in vigenza di disposizioni precedentemente in vigore.

I lavori già iniziati in base a permessi precedentemente ottenuti, potranno essere ultimati, ma dovranno informarsi per la condotta, alla norme presenti, in quanto applicabili.

Oltre alle Norme contenute nel presente regolamento, nella progettazione, nell'esecuzione e nella gestione delle opere edilizie, dovranno essere osservate le disposizioni sull'igiene del suolo e dell'abitato contenuto nel T.U. delle Leggi sanitarie e delle Norme relative alla prevenzione di pericoli di incendio, le normative di sicurezza e Leggi relative al sito per quanto concerne la realizzazione di edifici.

ART. 56 – RESPONSABILITA', SANZIONI ED AMMENDE

Le infrazioni alle disposizioni del presente Regolamento che entrino nella fattispecie contemplata dall'art.41 della legge 17.8.42 n.1150 e successive integrazioni, modifiche saranno punite secondo quanto previsto dalle Normative di riferimento.

L'osservanza delle disposizioni contenute nel presente regolamento non limita in alcun modo la responsabilità dei proprietari, del committente, dei progettisti, dei direttori dei lavori, dei costruttori e degli esecutori del lavoro nei limiti delle rispettive competenze, per atti od omissioni punibili dalle Leggi e Regolamenti vigenti anche se, in ottemperanza del presente Regolamento, venissero prescritte particolari disposizioni da parte dell'Amministrazione Comunale.

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

I progettisti ed i direttori dei lavori, debbono essere professionisti tecnici (ingegneri, architetti, geometri, periti edili, ecc.) nei limiti delle rispettive attribuzioni ai sensi delle Leggi e dei Regolamenti professionali vigenti. I costruttori e gli esecutori delle opere debbono avere i requisiti prescritti dalle Norme di legge e Regolamenti vigenti. I professionisti ed i tecnici che operano nell'ambito del territorio del Comune sono tenuti all'osservanza delle Norme urbanistico – edilizie

vigenti. Ogni violazione viene segnalata al rispettivo Consiglio D'Ordine per i provvedimenti amministrativi del caso, fatte salve le sanzioni eventualmente irrogabili.

ART.57 – ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la C.E.C. e, nel caso, la Sezione urbanistica del Provveditorato regionale OO.PP., ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle Norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, sovrappassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno ecc. deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici e delle parti in questione. Nel caso di manutenzione straordinaria in edifici esistenti da oltre trenta anni dalla data di adozione del presente regolamento, sarà consentito il ribassamento dei solai di interpiano per la creazione di piani sottotetto o di altri piani abitabili qualora ciò sia consentito dalle altezze preesistenti. In tal caso l'altezza di ciascun piano da realizzare non potrà essere inferiore a quella stabilita dal presente regolamento e la sagoma dell'edificio, la sua linea di gronda e la pendenza delle falde non potranno subire alcuna variazione.

ART.58 – RAPPORTI TRA R.E. E PRG

In caso di difformità tra le indicazioni normative all'interno del PRG e R.E. prevalgono le norme più restrittive.

Eventuali deroghe di minima entità inerenti distacchi, altezze, volumetrie, destinazioni d'uso o altre indicazioni Normative del PRG possono essere concesse in via eccezionale su parere della C.E.C. con successiva delibera di Consiglio Comunale e parere definitivo degli organi regionali che attestino la regolarità delle procedure.

ART.59 – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Ferme restando le misure di salvaguardia, le norme del presente regolamento edilizio non sono applicate ai progetti edilizi presentati successivamente all'adozione del PRG e sino al novantesimo giorno antecedente all'entrata in vigore dello stesso. Gli stessi restano soggetti ai precedenti strumenti edilizi.

L'autorizzazione per manufatti provvisori ed a carattere stagionale, non è assoggettata a preventivo nullaosta paesaggistico stante la temporaneità della stessa. In tal caso il soggetto interessato dovrà uniformare le caratteristiche del manufatto al progetto tipo che sarà predisposto dal Comune, tenendo presente la legge Regionale n.3 del 28 Febbraio 1995 e le successive modifiche ed integrazioni.

Sono fatti salvi tutti i progetti relativi a coperture, piani sottotetto, ecc., di fabbricati esistenti che risultino assentiti fino alla data di attuazione del P.R.G. e Regolamento Edilizio, da realizzarsi entro anni tre dall'entrata in vigore del presente regolamento.

Per le unità immobiliari comprese in fabbricato realizzato su aree non sottoposto a vincolo, è consentito, entro tre anni dall'entrata in vigore del presente regolamento, l'allineamento della linea di gronda con altre unità immobiliari del medesimo fabbricato, qualora l'intervento sia ritenuto dalla C.E.C. migliorativo per l'aspetto ed il decoro urbanistico dell'immobile.

ART.60 – RAPPORTI CON STRUMENTI ATTUATIVI IN ITINERE

Per quanto concerne gli strumenti attuativi già assentiti dall'Amministrazione Comunale (lottizzazioni già convenzionate) essi s'intendono recepiti come piani particolareggiati dal presente R.E. e dal PRG, qualora non in contrasto con le norme di salvaguardia.

ART.61 – DEROGHE PER PUBBLICO INTERESSE

Limitatamente ai casi d'edifici ed impianti pubblici o d'interesse pubblico (Chiese, Cimiteri, teatri, mercati etc), per i quali in relazione a problemi di carattere ambientale, urbanistico o paesaggistico, si ravvisi l'opportunità di derogare dalle norme stabilite dal presente Regolamento e dal PRG ad esso allegato, il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato al rilascio dei N.O. previsti dalle Leggi vigenti.

L'Autorizzazione è accordata dal responsabile dell'U.T., previa deliberazione del Consiglio Comunale.

ART.62– ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento entra in vigore dal quindicesimo giorno successivo alla sua pubblicazione nell'albo pretorio dall'avvenuta approvazione da parte degli Organi Regionali, e sostituisce ogni altra regolamentazione comunale in materia che da tale data deve, perciò, intendersi abrogata.

Riferimenti Legislativi

Tutte le opere al presente Regolamento, oltre alle norme del Codice Civile, dovranno altresì attenersi a tutte le disposizioni di legge, statali e regionali, ed in particolare alle seguenti:

- 1) Legge Urbanistica 17 Agosto 1942 – n.1150;
 - 2) Legge 21.12.55 n.1357;
 - 3) Legge 06.08.67 n. 765;
 - 4) Legge 02.04.68 n. 507;
 - 5) Legge 19.11.68 n.1187;
 - 6) Legge 01.06.71 n. 291;
 - 7) Legge 30.11.73 n. 756;
 - 8) Legge 28.01.77 n. 10;
 - 9) Legge 28.02.85 n. 47;
 - 10) Legge 08.08.85 n. 431;
 - 11) Direttive sulla formazione degli strumenti urbanistici della Regione Calabria;
 - 12) Le Norme igienico – edilizie con particolare riferimento del T.U. delle leggi sanitarie;
 - 13) Norme vigenti – Statali e Regionali – per la stabilità e la sicurezza delle costruzioni;
 - 14) Norme vigenti in materia di sicurezza (antincendio, antinfortuni, impiantistica);
 - 15) Legge 1 Giugno 1939 n.1089;
 - 16) Legge 29 Giugno n.1497 e relativo Regolamento (R.D. 3 Giugno 1940 m.1357);
 - 17) Codice della strada;
 - 18) Legge 662/96;
- e necessarie modifiche ed integrazioni.

INDICE

NORME GENERALI:

- ART. 1** OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO
- ART. 2** CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI
 - 2.1 Manutenzione Ordinaria*
 - 2.2 Manutenzione straordinaria*
 - 2.3 Restauro*
 - 2.4 Risanamento conservativo*
 - 2.5 Ristrutturazione*
- ART. 3** INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE
- ART. 4** AREE SCOPERTE
- ART. 5** OPERE DIVERSE
- ART. 6** DEMOLIZIONI
- ART. 7** INTERVENTI URGENTI
- ART. 8** INTERVENTI DI EDILIZIA SPERIMENTALE
- ART. 9** MANUFATTI PROVVISORI
- ART.10** INTERVENTI NON ULTIMATI
- ART.11** VARIAZIONI DI DESTINAZIONE D'USO
- ART.12** VARIANTI IN CORSO D'OPERA
- ART.13** COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE
- ART.14** COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

PROCEDURE:

- ART.15** CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- ART.16** DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA
- ART.17** DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE
- ART.18** DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE PER I PL
- ART.19** RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONE -
EDILIZIA
- ART 20** VALIDITA' ED EFFICACIA DELLA CONCESSIONE
- ART.21** INIZIO DEI LAVORI
- ART.22** CONTROLLO SULL' ESECUZIONE DEI LAVORI E -
VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI
- ART.23** INADEMPIENZA ALLE DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI
- ART.24** ULTIMAZIONE DEI LAVORI – CERTIFICATO DI ABILITA
- ART.25** CONCESSIONI PARTICOLARI

NORME MORFOLOGICHE:

- ART.26** PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI
- ART.27** CONFORMAZIONE DELLE COSTRUZIONI
- ART.28** ALTEZZA DEI FABBRICATI
- ART.29** COSTRUZIONE A CONFINE, IN ARRETRATO E DISTACCHI –
FRA I FABBRICATI E RITIRI DAL NASTRO STRADALE
- ART.30** ACCESSO E FRUIBILITA' DELLE COSTRUZIONI DA PARTE -
DELLE PERSONE PORTATRICI DI HANDICAP
- ART.31** ESTETICA DEGLI EDIFICI, PRESCRIZIONI EDILIZIE -
PARTICOLARI
- ART.32** AGGETTI E SPORGENZE
- ART.33** CARATTERISTICHE DEI MURI DI PROSPETTO _ RECINZIONI -
E MARCIAPIEDI _ NUMERI CIVICI _ TABELLE STRADALI

ART.34 SERRAMENTI

ART.35 DEFLUSSO DELLE ACQUE PLUVIALI – FOGNOLI

**ART.36 MOSTRE, VETRINE, BACHECHE, INSEGNE, EMBLEMI -
ISCRIZIONI**

ART.37 LOCALI ABITABILI

ART.38 LOCALI IGIENICI, CUCINE E DISIMPEGNI

ART.39 SCALE E DIMENSIONI APPARTAMENTI

ART.40 PIANI TERRENI

ART.41 EVACUAZIONE DELLE ACQUE LURIDE

ART.42 ISOLAMENTO DELLE COPERTURE

**ART.43 FOCOLAI, FORNI, CAMINI, CONDOTTI DI CALORE E -
CANNE FUMARIE**

ART.44 SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

**ART.45 OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO –
O SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO**

ART.46 RINVENIMENTI E SCOPERTE

ART.47 USO DEGLI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE

ART.48 TENDE AGGETTANTI NELLO SPAZIO PUBBLICO

CANTIERI DI LAVORO:

**ART.49 SEGNALAZIONE RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA -
ZONA LAVORI**

ART.50 PONTI, SCALE DI SERVIZIO, MACCHINARI

**ART.51 SCARICO DEI MATERIALI _ DEMOLIZIONI _ NETTEZZA -
DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI**

**ART.52 RESPONSABILITA' DEL TITOLARE DELLA CONCESSIONE -
EDILIZIA E DEGLI ESECUTORI DI OPERE**

ART.53 RIMOZIONE DELLE RECINZIONI

ART.54 DIRITTO DI ACCESSO AI CANTIERI

ART.55 OSSERVANZA DEI REGOLAMENTI

ART.56 RESPONSABILITA' SANZIONI E AMMENDE

**ART.57 ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI -
PREESISTENTI**

ART.58 RAPPORTI TRA R.E. E PRG

ART.59 DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART.60 RAPPORTI CON STRUMENTI ATTUATIVI IN ITINERE

ART.61 DEROGHE PER PUBBLICO INTERESSE

ART.62 ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO