



## COMUNE DI SAN NICOLA DELL'ALTO – SHËN KOLLI

Provincia di Crotone

Corso Skanderbeg 88817- San Nicola dell'Alto (KR)

- Tel. 0962/85042 - Fax: 0962/85435 - [comune.sannicoladellalto@asmepec.it](mailto:comune.sannicoladellalto@asmepec.it) - P.IVA 00362760795 – C.F. : 81004310793

e.mail: [ufficiotecnico88817@gmail.com](mailto:ufficiotecnico88817@gmail.com)

PEC: [tecnico.sannicoladellalto@asmepec.it](mailto:tecnico.sannicoladellalto@asmepec.it)

### Oggetto:

**Adesione alla procedura semplificata per la dotazione del RO (Regolamento Operativo) , ai sensi dell'art. 27 ter , della Legge Regionale n. 19 del 16.04.2002 " Norme per la tutela, Governo ed Uso del territorio - LUR Calabria".**

# **REGOLAMENTO OPERATIVO**

**IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA**  
**ing. Giuseppe Greco**

COMUNE DI S. NICOLA DELL'ALTO  
PROVINCIA DI CROTONE

**R.O.**  
**REGOLAMENTO OPERATIVO**

INDICE

- Art. 1 Natura, Contenuti e Limiti del R.O.
- Art. 2: Richiamo alla disciplina urbanistica e a disposizioni generali di legge
- Art. 3 Interventi soggetti a Permesso di Costruire.
- Art. 4 Interventi soggetti a D.I.A.
- Art. 5 Interventi eseguibili senza D.I.A. o Permesso di Costruire
- Art. 6 Lavori eseguibili d'urgenza.
- Art. 7 Domanda di Permesso di Costruire e D.I.A.
- Art. 8 Documentazione a corredo delle domande.
- Art. 9 Permesso di Costruire - Norme Particolari.
- Art. 10 Progetti di Massima.
- Art. 11 Istruttoria Preliminare dei Progetti.
- Art. 12 Rilascio del Permesso di Costruire
- Art. 13 Validità' ed efficacia del Permesso di Costruire.
- Art. 14 Durata, decadenza, rinnovo, revoca, del Permesso di Costruire e termine per l'ultimazione dei lavori.
- Art. 15 Responsabilità'.
- Art. 16 Inizio dei Lavori.
- Art. 17 Controllo sulla esecuzione dei lavori e vigilanza sulle costruzioni.
- Art. 18 Interruzione dei lavori.
- Art. 19 Ultimazione dei Lavori.
- Art. 20 Dichiarazione di abitabilità' o di agibilità'.
- Art. 21 Mancata licenza di Abitabilità'.
- Art. 22 Decoro degli edifici.
- Art. 23 Intonacature, coloriture e rivestimenti degli edifici.
- Art. 24 Sporgenze su spazi pubblici.
- Art. 25 Serramenti esterni.
- Art. 26 Piani attici.
- Art. 27 Acque private : recinzione e manutenzione, scolo delle acque dei giardini.
- Art. 28 Marciapiede.
- Art. 29 Cornicioni.
- Art. 30 Gronde e canalizzazione delle acque meteoriche.
- Art. 31 Canne da fumo, Comignoli.
- Art. 32 Iscrizioni, Insegne.
- Art. 33 Numeri civici, Tabele stradali, Servitù' pubbliche di carattere speciale.
- Art. 34 Opere in edifici avente carattere artistico e storico.
- Art. 35 Rinvenimento di elementi di carattere Archeologico.
- Art. 36 Cautele contro danni e molestie.
- Art. 37 Segnalazione, recinzione, illuminazione dei cantieri.
- Art. 38 Deroghe alle Norme di Recinzione.
- Art. 39 Ponti, Scale di servizio.
- Art. 40 Demolizioni.
- Art. 41 Opere di sterro.

- Art. 42** Rimozione degli steccati.
- Art. 43** Occupazione dei suolo pubblico e scarico dei materiali.
- Art. 44** Igiene del suolo e del sottosuolo, Inquinamenti.
- Art. 45** Protezione dall'umidità; Ambienti abitabili a livello del suolo e seminterrati.
- Art. 46** Impianti igienici e canalizzazioni idrauliche interne.
- Art. 47** Fognature.
- Art. 48** Raccolta delle immondizie.
- Art. 49** Norme comuni a tutti i piani abitabili.
- Art. 50** Soppalchi.
- Art. 51** Piani Seminterrati.
- Art. 52** Piani Interrati.
- Art. 53** Piani Sottotetto o mansardati.
- Art. 54** Coperture Piane.
- Art. 55** Cucine.
- Art. 56** Latrine e Bagni.
- Art. 57** Acqua potabile.
- Art. 58** Corridoi, Disimpegni.
- Art. 59** Scale.
- Art. 60** Fabbricati in zona rurale.
- Art. 61** Migliorie Igieniche ai fabbricati esistenti.
- Art. 62** Edifici ad uso collettivo.
- Art. 63** Autorimesse pubbliche, private e magazzini.
- Art. 64** Laboratori ad uso artigiano e fabbriche industriali.
- Art. 65** Fabbricati Rurali.
- Art. 66** Manutenzione delle aree scoperte.
- Art. 67** Depositi su aree scoperte.
- Art. 68** Norme Generali.
- Art. 69** Restauri, Trasformazione e Manutenzione di edifici esistenti.
- Art. 70** Provvedimenti per edifici anche parzialmente pericolanti .
- Art. 71** Uso di materiali, strutture metalliche, muri taglia fuoco, scale ed ascensori, sottotetti, tetti, abbaini. gronde.
- Art. 72** Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie.
- Art. 73** Impianti di gas di petrolio liquefatti.
- Art. 74** Impianti di spegnimento.
- Art. 75** Norme relative al contenimento dei consumi di energia negli edifici. Legge 9/1/1991 n.10 e s.m.
- Art. 76** Disciplina per l'installazione degli impianti elettrici ed elettronici. Legge 5/3/1990 n.46.
- Art. 77** Dichiarazione di conformità degli impianti.
- Art. 78** Responsabilità dei Committente o dei Proprietario.
- Art. 79** Eliminazione delle barriere architettoniche.
- Art. 80** Utilizzazione degli Indici Urbanistici ed Edilizi.
- Art. 81** Archivio delle Mappe Catastali.
- Art. 82** Sanzioni e Contravvenzioni.
- Art. 83** Adeguamento al regolamento delle costruzioni esistenti.
- Art. 84** Opere autorizzate precedentemente al presente Regolamento.
- Art.85** Finalità delle norme.
- Art.86** Norme Generali.
- Art.87** Trasformazioni edilizie ed urbanistiche.
- Art. 88** Definizione degli Indici Urbanistici ed Edilizi.
- Art. 89** Campo di validità degli indici.
- Art. 90** Altezze e Distanze.

- Art.91 Destinazione delle Superfici.**
- Art. 92 Definizione di Zone Territoriali Omogenee.**
- Art. 93 Zone per Residenza e Servizi.**
- Art. 94 Il RO nei riguardi della Legge n.47/85 e s.m.**
- Art. 95 Zona B.**
- Art. 96 Zona C.**
- Art. 97 Zona D.**
- Art. 98 Zone Agricole (E )**
- Art. 99 Zone Pubbliche di interesse generale. (F , F1 e F2)**
- Art. 100 Strade Fasce di rispetto. Allineamenti.**
- Art. 101 Strade Private.**
- Art. 102 Rettifica di allineamenti tortuosi.**
- Art. 103 Costruzioni accessorie.**
- Art. 104 Parcheggi Privati.**
- Art. 105 Autorimesse Private.**
- Art. 106 Recinzioni.**
- Art. 107 Modi di attuazione.**
- Art. 108 Attuazione per Intervento Diretto**
- Art.108 Miglioramenti tecnologici**
- Art.109 Interventi in zona agricola**
- Art. 111 Conservazione e valorizzazione del patrimonio architettonico e ambientale**
- Art. 112 Entrata in vigore dei presente Regolamento.**

# **REGOLAMENTO OPERATIVO**

## **Art. 1 Natura, Contenuti e Limiti del R.O.**

Il presente RO disciplina ogni attività di costruzione a carattere edilizio e ogni altra attività ad essa connessa che si svolga all'interno del territorio comunale. Dalla data di approvazione del presente RO le norme che vi sono contenute sostituiscono quelle del precedente Regolamento Edilizio e N.T.A. e abrogano qualsiasi altra eventuale normativa locale che possa contenere regole ad esse contrarie o incompatibili anche solo parzialmente.

## **Art. 2: Richiamo alla disciplina urbanistica e a disposizioni generali di legge.**

L'art.871 del Codice Civile dispone che "Le regole da osservare nelle costruzioni sono stabilite dalla Legge Speciale e dai Regolamenti Edilizi Comunali."

In conseguenza le opere sottoposte all'osservanza delle norme del RO dovranno in ogni caso attenersi agli altri regolamenti regionali o nazionali, anche a quelli che in futuro dovessero entrare in vigore.

Per tutto quanto non sia specificamente indicato nel presente RO si considerano, di conseguenza, valide le vigenti disposizioni di leggi e regolamenti nei rispettivi campi di applicazione.

## **Art. 3 Interventi soggetti a Permesso di Costruire.**

Il Permesso di Costruire e' obbligatorio per "ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale." Risultano perciò' soggette a concessione tutte le opere riguardanti:

- a) Le nuove costruzioni edilizie.
- b) Le ricostruzioni di edifici.
- c) Le demolizioni.
- d) Gli ampliamenti di edifici esistenti, qualunque sia la rilevanza dell'ampliamento.
- e) Le modifiche strutturali.
- f) Le modifiche che incidono sull'aspetto esteriore degli edifici esistenti.
- g) Le modifiche interne che, pur non incidendo sulla struttura preesistente, abbiano comunque rilevanza sostanziale. Comportino, cioè', mutamenti di destinazione d'uso o variazione di Superficie Utile Lorda e siano comunque oggetto della disciplina urbanistica - edilizia e di igiene del Comune.
- h) Le opere di urbanizzazione, intendendo per tali tutte le trasformazioni del suolo con opere durevoli che non vengano effettuate per fini agricoli, ovvero che producano un seppur minimo aumento del grado di urbanizzazione di un ambito del territorio comunale.

Rientrano in tale ambito le strade, i livellamenti di aree private, le realizzazioni o le modifiche di accessi privati sui fronti stradali ed aerei aperti al pubblico.

## **Art. 4 Interventi soggetti a D.I.A.**

Sono soggette a D.i.A. tutte le opere di recupero abitativo di edifici esistenti, secondo quanto disposto dalle leggi n. 457 del 5/8/1978 e n.94 del 25/3/1982. Tali opere sono descritte dai commi a, b e c dell'art 31 della legge 457 e riguardano:

- ◆ Gli interventi di manutenzione ordinaria, cioè' quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di parti importanti delle finiture esterne degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti:
- ◆ Gli interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici nonché' per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.

- ◆ Interventi di restauro e di risanamento conservativo, quali quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio, ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio stesso.

Sono altresì soggette a D.I.A. gratuita, purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e non sottoposte ai vincoli previsti dalle leggi 1089 del 1/6/1939 e 1497 del 29/6/1939:

1. Le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti.
2. Le occupazioni di suolo mediante deposito di minerali o esposizione merci a cielo libero.
3. Le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere.

Per questi interventi la D.I.A. ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il Dirigente non si pronunci entro il termine di trenta giorni. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

#### **Art. 5 Interventi eseguibili senza D.I.A. o Permesso di Costruire.**

Non sono soggetti a Permesso di Costruire né D.I.A. le seguenti opere:

1. Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite al di fuori del centro abitato.
2. Le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici approvati o adottati e con i regolamenti edilizi vigenti;
3. Le opere che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;
4. Le opere che non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
5. Le opere che non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento della superficie utile l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di queste.

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

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1/6/1939 n.1089 e 29/6/1939 n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 6 Lavori eseguibili d'urgenza.**

Si possono eseguire d'urgenza senza preventiva domanda, le sole opere provvisorie di assoluta necessità che siano indispensabili per scongiurare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di Concessione di cui al precedente articolo 3.

#### **Art. 7 Domanda di Permesso di Costruire e D.I.A.**

La domanda di Permesso di Costruire o la D.I.A. per eseguire lavori di cui al precedente articolo 3, redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario del terreno o da chi ne ha titolo e dal progettista dev'essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda dovranno risultare:

- a) L'impegno di osservare le norme del presente RO e le leggi vigenti.

L'elezione di domicilio nel Comune da parte del proprietario.

- b) L'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del Direttore dei Lavori, del Costruttore e dell'Assistente e di denunciare, entro gli otto giorni successivi, eventuali cambiamenti sotto pena in caso di inadempimento, della decadenza di ufficio della concessione edilizia. Il Progettista ed il Direttore dei lavori nell'ambito delle competenze

stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in albi o collegi professionali.

- c) L'eventuale designazione da parte del Proprietario, della persona od ente al quale dovrà essere intestato il Permesso di Costruire.
- d) La descrizione dettagliata delle opere, la precisazione dei rapporti di confinanza e dei vincoli di edificabilità che gravano sull'area o sull'edificio, dei vincoli di monumentalità o paesaggistici, e di tutto quanto possa interessare l'area o l'edificio per meglio illustrare il progetto.

#### **Art. 8 Documentazione a corredo delle domande.**

Alle domande di Permesso di Costruire o alla D.I.A. devono essere allegati i disegni in triplice copia, debitamente firmati dal progettista. Sono richiesti i seguenti elaborati:

- 1) Un estratto di mappa catastale in scala 1:2000 oppure 1: 1 000 per una zona estendentesi almeno m. 50.00 oltre i confini della proprietà' in tutte le direzioni con la esatta indicazione delle costruzioni esistenti.
- 2) Una planimetria in scala 1:2000 con stralcio dello strumento urbanistico.
- 3) Una planimetria generale della località' in scala 1:500 con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle recinzioni ecc. e con l'indicazione:
  - a. dell'orientamento
  - b. della lunghezza dei lati che delimitano l'area interessata dalla costruzione.
  - c. delle dimensioni di ingombro della costruzione progettata.
  - d. delle posizioni e delle dimensioni di tutte le costruzioni esistenti nella detta zona di m. 40.00 in tutte le direzioni.
  - e. della larghezza delle strade o degli spazi pubblici o privati sui quali prospetta la progettata costruzione o che comunque la interessano.
  - f. degli elementi necessari all'esatta individuazione della località con le precise distanze dei più vicini incroci di strade.
  - g. del numero civico.
  - h. degli spazi liberi, dei cortili, dei cavedi di ragione di terzi esistenti lungo il confine della progettata costruzione.
  - i. degli spazi privati soggetti a servitù' di pubblico passo.
- 4) Dimostrazione dell'osservanza degli indici Urbanistici ed Edilizi prescritti dalle Norme Tecniche di Attuazione.
- 5) Le piante quotate di ciascun piano in scala non inferiore a 1:100.
- 6) I prospetti su tutti i fronti stradali e sui fronti interni (eventuali). Saranno indicate le quote del bordo inferiore del canale di gronda e del soffitto dell'ultimo piano, misurato all'infradosso, sia in corrispondenza del filo stradale sia in corrispondenza di ciascun arretramento.
- 7) Almeno due sezioni fra loro ortogonali, in scala 1:100 secondo una linea che più' particolarmente interessi il sistema di costruzione con l'indicazione delle altezze totali delle fronti, sia verso gli spazi pubblici, sia verso gli spazi interni misurate secondo quanto stabilito dalle Norme Tecniche di attuazione, delle altezze nette interne di ogni piano, delle altezze da pavimento a pavimento di ogni piano; delle dimensioni delle camere d'aria per i locali sottotetto.
- 8) I particolari quotati delle facciate in scala 1:20, comprendenti almeno una intera campata di fronte.
- 9) Il progetto relativo ai mezzi di scarico delle acque che va redatto su pianta in scala 1:200 del piano terreno o rialzato, dell'intera proprietà. Quando manchi la fognatura comunale dovrà indicarsi come si provvedere' allo smaltimento delle acque bianche e nere. Le soluzioni proposte terranno in debito conto la legislazione nazionale riguardante la tutela delle acque dall'inquinamento nonché' la direttiva per la disciplina degli scarichi di cui la Delib. Min. Lavori Pubblici 30/12/1980 (Gazz. Uff. n.9 del 10/1/1981).

- 10) L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere ulteriori particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata. Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e dei colori da impiegare nelle rifiniture esterne dei fabbricati.

#### **Art. 9 Permesso di Costruire - Norme Particolari.**

a) edifici di pregio storico-artistico.

Per i progetti relativi ad immobili di interesse storico o di pregio artistico o paesaggistico, sottoposti ai vincoli previsti dalle leggi 1/6/1939 n. 1089 e 2/6/1939 n. 1497 e per quelli relativi ad edifici fronteggianti vie e piazze soggette a vincolo ambientale, paesaggistico o storico, il permesso di Costruire non può essere rilasciato ove non esista il nulla osta al progetto, ottenuto dalla competente Soprintendenza ai Monumenti.

b) prevenzione degli incendi.

In casi di particolare natura delle opere progettate, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, il rilascio di Permesso di Costruire sarà subordinato alla preventiva approvazione del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Il relativo certificato di conformità alle disposizioni di legge in materia di prevenzione degli incendi e' da richiedersi dall'interessato al suddetto C.P.V.F. a norma della legge 27/12/1941 n.1570. c) attività produttive.

Il rilascio del Permesso di Costruire per opere che riguardino la realizzazione di impianti di produzione e' subordinato all'osservanza delle vigenti leggi e prescrizioni e alle regole che l'amministrazione Comunale ha facoltà di stabilire con riguardo particolare allo scarico delle acque reflue industriali e al deposito dei materiali all'aria aperta.

In ogni caso il rilascio del Permesso di Costruire e' subordinato alla dimostrazione dell'avvenuto pagamento degli oneri di cui alla legge 28/1/1977 n.10.

#### **Art. 10 Progetti di Massima.**

E' consentito sottoporre all'esame dell'Ufficio Tecnico progetti di massima per opere particolari, al fine di ottenere pareri preventivi ed eventuali direttive per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori.

#### **Art. 11 Istruttoria Preliminare dei Progetti.**

L'istruttoria preliminare dei progetti dev'essere compiuta dall'Ufficio Tecnico Comunale entro trenta giorni dalla presentazione della domanda. Entro questo termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti. La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di P.di C. dalla quale avrà inizio il termine di legge utile al rilascio dello stesso.

#### **Art. 12 Rilascio del Permesso di Costruire**

Il Responsabile dell'Area Tecnica, rilascia o nega il P.di C. dandone comunicazione all'interessato. Nel caso di diniego egli e' obbligato a termini di legge a fornire le motivazioni.

Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o meno dall'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio del P.di C. alla quale allega una copia di tutti gli elaborati facenti parte del progetto che verranno debitamente visti.

Dell'avvenuto rilascio del P.di C. viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio, con la specificazione del titolare e della località interessata.

L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa. Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali del P. di C. e dei relativi atti di progetto durante la pubblicazione e dopo, mediante richiesta in carta legale e ricorrere contro il rilascio del P. di C. in quanto in contrasto con le disposizioni di legge o dei regolamenti o con le disposizioni del RO.

#### **Art. 13 Validità ed efficacia del Permesso di Costruire.**

Il P. di C. e' dato con riserva dei diritti dei terzi ed e' condizionato alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari, sia nazionali che regionali, che disciplinano l'attività edilizia, vigenti alla data del rilascio.

#### **Art. 14 Durata, decadenza, rinnovo, revoca, del Permesso di Costruire e termine per l'ultimazione dei lavori.**

Il P. di C. ha validità di 3 (tre) anni dalla data di inizio lavori da effettuarsi entro un anno dal rilascio . Si intende perciò decaduta quando, decorso tale termine dalla data del rilascio, i lavori non risultino ancora iniziati. In questo caso il titolare del P. di C. potrà chiedere al Sindaco il rinnovo.

Questi potrà concederlo anche senza il rinnovo della documentazione prescritta per il rilascio. Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere resa abitabile ed agibile, non può superare i tre anni dalla data di inizio e può essere prorogato a seguito di regolare richiesta prima della scadenza .

Il P. di C. può inoltre essere revocato con provvedimento del Sindaco nei casi seguenti:

1. Quando risulti che il Direttore dei Lavori indicato non abbia effettivamente assunto tale incarico o l'abbia abbandonato o sia stato sostituito senza che se ne sia data comunicazione nei termini prescritti.
2. Quando risulti che il P. di C. sia stato dato in base a disegni di progetto che abbiano alterato la situazione di fatto esistente al momento della richiesta.
3. Quando il titolare del P. di C. contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamenti o alle condizioni insite nel P. di C. o esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuta autorizzazione o effettuata comunicazione nel rispetto di quanto previsto dalla legislazione vigente.

Una volta che sia accertata l'infrazione che origina la revoca al Sindaco farà notificare all'interessato una propria ordinanza contenente:

- a) La contestazione del fatto.
- b) La notizia della decisione di revoca del P. di C.
- c) L'ordine di sospendere i lavori. Si farà eventualmente riserva per l'ordine di eliminare l'infrazione che ha determinato il provvedimento di revoca e per le sanzioni che si adotteranno.

#### **Art. 15 Responsabilità'.**

Il proprietario titolare del P. di C. , il Direttore dei Lavori il costruttore sono tutti responsabili, secondo le disposizioni vigenti in materia, ciascuno per la parte di sua competenza della osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nelle Concessione Edilizia.

L'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento edilizio non costituisce in alcun modo limite alle responsabilità' suddette.

#### **Art. 16 Inizio dei Lavori.**

L'inizio dei lavori per i quali si e' chiesta ed ottenuta relativa Autorizzazione o Concessione deve essere preventivamente comunicato all'Ufficio Tecnico comunale.

In sede di comunicazione si preciseranno i nomi del Direttore dei Lavori, del Titolare dell'Impresa conduttrice dei lavori ed ,eventualmente, dell'Assistente.

Il tracciamento e le quote delle nuove edificazioni dovranno attenersi alle indicazioni che il Tecnico Comunale fisserà' prima dell'inizio dei lavori in un apposito verbale che sarà redatto in doppio esemplare ognuno dei quali sarà firmato dal tecnico e dal titolare del P.di C.

Per i nuovi fabbricati e gli ampliamenti di fabbricati esistenti appena le opere abbiano raggiunto il livello del piano stradale il proprietario dovrà darne comunicazione per eventuali accertamenti.

#### **Art. 17 Controllo sulla esecuzione dei lavori e vigilanza sulle costruzioni.**

Secondo quanto recita L'Art. 4 della Legge n. 47 del 28/02/1985 "Il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività' urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza

alle norme di legge e di regolamento alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità' esecutive fissate nella concessione o autorizzazione". Lo stesso articolo stabilisce le sanzioni e i provvedimenti che il sindaco può adottare in caso di inadempienza o di difformità rispetto alla Concessione o Autorizzazione. La corrispondenza della esecuzione delle opere autorizzate alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal Regolamento Edilizio, ai disegni di progetto e alle altre regole eventualmente previste nella Autorizzazione o Concessione sarà assicurata dal controllo esercitato dalla Autorità Comunale a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

A tale scopo la Concessione o Autorizzazione ed i disegni del progetto approvato dovranno essere tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione finché l'opera non sia ultimata. Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo in conformità con quanto disposto dall'articolo sopra citato.

#### **Art. 18 Interruzione dei lavori.**

Nell'eventualità di interruzione dei lavori dovuta a qualsiasi causa il proprietario dovrà darne avviso entro le 48 ore successive, al Sindaco. Questi sentito il parere del Tecnico Comunale, ordinerà all'interessato i provvedimenti necessari per assicurare, durante la interruzione, la pubblica incolumità, l'igiene ed il pubblico decoro.

In caso di inadempienza del Proprietario a tali prescrizioni il Sindaco provvederà per l'esecuzione d'ufficio nel rispetto della legge comunale e provinciale e nazionale.

#### **Art. 19 Ultimazione dei Lavori.**

Ultimati i lavori il Proprietario ha l'obbligo della richiesta al Sindaco del rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità.

#### **Art. 20 Dichiarazione di abitabilità' o di agibilità'.**

Nessun edificio a qualunque uso destinato sia di nuova costruzione che modificato, può essere utilizzato prima che il Sindaco accordi il permesso di abitabilità o di agibilità.

Tale atto amministrativo può essere rilasciato soltanto quando sia accertata l'osservanza di tutte le norme edilizie con speciale riguardo a quelle contenute nel presente Regolamento e del D.P.R. 380/01.

#### **Art. 21 Mancata licenza di Abitabilità'.**

L'eventuale rifiuto da parte del Sindaco della autorizzazione alla abitabilità di un immobile di nuova costruzione, o rifatto o modificato in parte, verrà notificata agli interessati. E' facoltà del Sindaco ordinare e fare eseguire lo sgombero delle case che venissero abitate contro il disposto presente e di assoggettare a procedimenti chiunque si trovi in condizione di abitare locali costruiti o riparati prima che i medesimi siano autorizzati all'abitabilità.

#### **Art. 22 Decoro degli edifici.**

Le parti degli edifici che prospettano su spazi pubblici devono corrispondere alle esigenze del decoro edilizio sia per quanto riguarda la corretta armonia delle linee sia per quanto riguarda i materiali impiegati ed i colori degli infissi e degli intonaci. Non è consentito effettuare sulle facciate di edifici nuovi o esistenti prospicienti spazi pubblici, dipinti figurativi ed ornamentali senza avere chiesto ed ottenuto la relativa approvazione da parte della Autorità Comunale.

#### **Art. 23 Intonacature, coloriture e rivestimenti degli edifici.**

Tutti i muri degli edifici sia nuovi che esistenti, se non costruiti in pietra naturale lasciata a vista o rivestiti con i vari materiali di rivestimento, dovranno essere intonacati e tinteggiati. Le facciate dovranno presentare un aspetto decoroso e dovranno essere mantenute in decorose condizioni da parte del proprietario. Il Sindaco potrà ordinare le opere di manutenzione ritenute necessarie ai fini di decoro e dell'igiene, da eseguirsi entro un termine congruo. In

caso di inadempienza e' fatta facoltà al Comune di provvedere d'ufficio alla esecuzione, addebitando le spese al proprietario.

#### **Art. 24 Sporgenze su spazi pubblici.**

Nei prospetti degli edifici che si affacciano su spazi pubblici non sono ammessi elementi sporgenti più' di 0.10 m. dal filo strada fino all'altezza di 2.50 m. misurata dal piano del marciapiede. I balconi aperti e le pensiline che sporgono su spazi pubblici devono avere il piano di soglia posto ad una quota superiore di almeno quattro m. rispetto a quella del marciapiede e una sporgenza massima di 1.50 m.

Le pensiline ed i balconi chiusi (bow-windows) sono permessi compatibilmente colle ragioni estetiche e di viabilità. Valgono per questi le stesse norme di quelli scoperti ed e' consentita una sporgenza massima di 1.20 m. I balconi chiusi sono vietati lungo le strade di larghezza inferiore ai m. 10.00. E' vietato il collocamento di tende sporgenti sul suolo pubblico senza autorizzazione da parte della Autorità' Comunale.

#### **Art. 25 Serramenti esterni.**

I serramenti porte o finestre, degli edifici prospicienti a spazi pubblici dovranno aprirsi verso l'interno e non presentare anche aperti, sporgenze verso l'esterno superiori ai 10 cm. oltre il piano verticale del muro salvo motivi di pubblica sicurezza. Sono vietate le gelosie così' come le persiane che si aprano all'esterno ad una altezza inferiore ai m. 3.50 dal piano del marciapiede e 4.20 dal piano stradale nel caso che il marciapiede mancasse.

#### **Art. 26 Piani attici.**

Negli edifici di nuova costruzione ed in quelli esistenti oggetto di una qualsiasi riforma edilizia può essere realizzato un piano attico, totale o parziale con arretramento rispetto al perimetro dell'edificio. Tali piani attici devono ottemperare alle seguenti disposizioni:

- Il loro profilo deve essere contenuto, al lordo delle strutture e della copertura, entro la sagoma limite a 45 innalzata lungo la quota di gronda e lungo il perimetro di base degli edifici su cui insistono.
- Il loro completo volume deve essere incluso nella cubatura edificabile computata secondo le modalità descritte dal presente RO.
- I particolari architettonici esterni devono essere armonicamente legati con quelli dell'edificio cui appartiene e comunque a quelli dell'ambiente edilizio nel quale viene a trovarsi.
- Per i piani attici valgono comunque per quanto applicabili e compatibili tutte le disposizioni del presente Regolamento .

#### **Art. 27 Acque private : recinzione e manutenzione, scolo delle acque dei giardini.**

Le aree residenziali, i giardini e le zone private interposte fra gli edifici e visibili dagli spazi pubblici devono essere recintate con modalità che l'Autorità Comunale deve approvare. Devono altresì essere mantenute decorosamente e permettere il rapido scolo delle acque, con eliminazione delle possibilità di deposito di materiale. I canali di scolo devono essere disposti in modo che queste non siano dirette contro i muri e siano direttamente collegati ove possibile, alla rete delle acque bianche.

#### **Art. 28 Marciapiede.**

I proprietari degli edifici prospicienti spazi pubblici hanno l'obbligo di mantenere a loro spese i marciapiede su aree di loro proprietà soggette a pubblico passaggio.

#### **Art. 29 Cornicioni.**

I cornicioni degli edifici prospicienti a spazi pubblici non potranno avere una sporgenza superiore ad 1/10 della larghezza stradale, con un massimo di 40 cm. lungo le strade di larghezza inferiore ai 5.00 m. ed un massimo assoluto di 1.00 m.

### **Art. 30 Gronde e canalizzazione delle acque meteoriche.**

Le facciate degli edifici, se non protetti da materiale resistente all'acqua, dovranno essere protetti da canali di gronda di adeguata sporgenza sia verso gli spazi pubblici che privati e i cortili. Le gronde in muratura saranno protette da materiale impermeabile e proporzionate alla pendenza e alla superficie da servire. Le acque dei canali di gronda devono essere condotte fino agli appositi condotti sotterranei per mezzo di tubi verticali che saranno collocati in modo da non avere un aggetto, rispetto al piano verticale del muro, superiore ai 15 cm e non saranno in contatto con la parete. Nelle acque e nei tubi di sfogo e' vietato immettere acque lorde di lavatura domestica o provenienti dai bagni. In caso di rottura verso strada di un tubo di raccolta delle acque pluviali il proprietario dovrà porvi adeguato riparo entro le 24 ore.

### **Art. 31 Canne da fumo, Comignoli.**

E' vietato fare esalare fumo inferiormente alla quota della onda del tetto e costruire canne fumarie con tubi esterni ai muri esistenti che prospettino su spazi pubblici, salvo che non abbiano valore decorativo a parere della Commissione Edilizia. I comignoli devono sporgere almeno 1.00 dal tetto e devono essere posti in maniera da evitare esalazioni o immissioni verso le case vicini.

### **Art. 32 Iscrizioni, Insegne.**

E' fatto obbligo presentare all'Autorità Comunale il disegno ed il testo con relativa domanda per la collocazione di iscrizioni, insegne e cartelli di qualunque tipo sulle facciate degli edifici prospettanti a spazi pubblici. Nei disegni dovranno essere chiaramente indicati i colori e tutti quegli elementi che possano essere necessari per illustrare la richiesta, nonché l'indicazione delle insegne già esistenti che saranno attigue a quella proposta. E' fatto divieto coprire decorazioni architettoniche e tutte le indicazioni toponomastiche. E' di norma vietata l'apposizione di figurazioni e scritte pubblicitarie al di sopra delle strutture terminali delle fronti degli edifici o addossate alle strutture di copertura degli stessi.

### **Art. 33 Numeri civici, Tabelle stradali, Servitù pubbliche di carattere speciale.**

Agli edifici e' imposta la servitù di apporre il numero civico, targhe, tabelle di viabilità e quanto altro per uso di pubblica utilità. L'apposizione di quanto sopra e' fatta dal Comune a proprie spese. I proprietari sono tenuti al ripristino delle targhe e tabelle quando siano distrutte o danneggiate per fatto ad essi imputabile. Il Comune si riserva la facoltà di usare senza corrispettivo, gli assiti che recingono il cantiere per il servizio di pubbliche affissioni.

### **Art. 34 Opere in edifici aventi carattere artistico e storico.**

Per i fabbricati aventi carattere artistico e storico e quelli per i quali sia intervenuta notificazione di cui all'articolo 5 della legge n.364 del 20/6/1909 o degli articoli 2,3,5 della legge n. 1089 del 1/6/1939 l'esecuzione dei lavori che comportino varianti sia all'interno che all'esterno e' subordinata all'osservanza delle disposizioni di cui all'articolo 14 della legge n. 1497 del 29/6/1939 e relativo regolamento n. 1357 del 3/6/1949. L'autorizzazione per l'esecuzione delle opere suddette e' subordinata all'approvazione da parte della Soprintendenza ai Monumenti per la Calabria.

### **Art. 35 Rinvenimento di elementi di carattere Archeologico.**

Il Proprietario dell'immobile in cui vengono eseguiti i lavori il Costruttore ed il Direttore dei Lavori devono in caso di rinvenimento di opere ed oggetti di pregio archeologico, storico ed artistico, farne immediata denuncia al Sindaco e alle Autorità competenti a norma di Decreto n. 363 del 30/1/1933 e dell'articolo 48 della legge n. 1089 del 1/6/1939.

### **Art. 36 Cautele contro danni e molestie.**

Chiunque voglia eseguire opere edilizie ha l'obbligo di osservare ogni cautela atta a rimuovere i pericoli di danno a persone o cose e ad attenuare, per quanto possibile, i disagi che i terzi possano soffrire a causa della esecuzione delle opere dette.

Nel caso particolare di sopraelevazione di edifici i cui piani inferiori rimangano abitati o comunque occupati, si dovrà provvedere alla edificazione di una copertura provvisoria allo scopo di impedire infiltrazioni di umidità di qualsiasi natura.  
In ogni caso si dovranno limitare pericoli e molestie agli occupanti lo stabile.

#### **Art. 37 Segnalazione, recinzione, illuminazione dei cantieri.**

Qualora debba dare corso a qualsiasi opera che interessi il suolo e che renda pericoloso il transito, il Conduttore e' tenuto, prima di dare inizio alle opere a recingere il luogo destinato ai lavori con assito o altra recinzione piena, di aspetto decoroso e di altezza non inferiore a metri 2.50 previ i versamenti di legge.

I serramenti delle aperture di ingresso in tali recinti debbono aprirsi all'interno essere muniti di serrature o catenacci ed essere mantenuti chiusi nelle ore di sospensione del lavoro. Gli angoli sporgenti degli assiti o di altro genere di riparo debbono essere imbiancati per tutta la loro altezza e muniti di lampade a luce rossa collocate in modo tale da essere facilmente visibili. Le lampade devono essere tenute accese durante l'intero orario della illuminazione stradale pubblica.

Tutti i materiali e gli arnesi di costruzione devono essere disposti all'interno del recinto.

Nei cantieri in cui si eseguono opere edilizie di un certo rilievo dev'essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati:

- a) Il nome e cognome del proprietario o l'intestazione della ditta intestataria del P. di C.
- b) Il nome e cognome del Progettista e del Direttore dei Lavori.
- c) Il nome e cognome del Costruttore e quello dell'Assistente se esiste.
- d) Gli estremi del P.di C. , della Autorizzazione o SCIA ( n. e data ).
- e) Gli estremi dell'autorizzazione del Genio Civile, se dovua.( n. e data d'approvazione).

#### **Art. 38 Deroche alle Norme di Recinzione.**

Alle disposizioni di cui al precedente articolo può essere derogato: 1) Quando si tratti di lavori di poca entità e di breve durata nei quali casi l'Autorità Comunale può consentire che in luogo dell'assito si appongano i soli segnali luminosi descritti sopra. 2) Quando si tratti di tinteggiare dei prospetti, in caso di brevi opere di restauro esterne, ripuliture dei tetti e quando alla erezione dell'assito ostino ragioni di pubblico transito. In questi casi debbono collocarsi sulla via due o più segnali che avvertano i passanti del pericolo.

#### **Art. 39 Ponti, Scale di servizio.**

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio ai lavori e le incastellature debbono essere posti in opera con le migliori regole d'arte ed in modo da prevenire qualsiasi sinistro agli operai e la caduta di materiali. Quando non sia possibile o non sia permessa la recinzione del cantiere, il primo ponte di servizio verso il pubblico passaggio, anche se si tratta di ponte a sbalzo, non può essere costruito ad una altezza minore di quattro metri misurati dal suolo al punto più basso della armatura del ponte e dovrà essere adottata ogni cautela a garanzia della pubblica incolumità. Le impalcature debbono essere munite di solido parapetto, composto da almeno due correnti, il superiore dei quali costituito da una tavola o da un travetto e l'inferiore da una tavola poggiante sull'impalcatura a guisa di zoccolo.

I traversoni devono essere solidamente ancorati alle murature e collegati ai ponti di servizio. Le fronti dei ponti verso strada saranno munite di stuoie o di gradini. Qualora si usino ponteggi o altri mezzi di tipo speciale essi dovranno presentare almeno pari grado di sicurezza di quelli sopra indicati a parere dell'Autorità Comunale la quale potrei sempre richiedere l'applicazione di particolari strutture di sostegno e di recinzione ove lo ritenga necessario per la pubblica incolumità.

Le scale aeree, i ponti mobili e gli apparecchi di sollevamento non potranno venire posti in uso, se non dopo che siano stati ispezionati o muniti di certificato di collaudo da rinnovarsi periodicamente secondo le norme speciali stabilite dall'autorità competente. Questi macchinari e materiali impiegati nei cantieri edili dovranno rispondere alle norme legislative e

alle prescrizioni degli enti cui e' affidata dalle disposizioni di legge la vigilanza in materia. In ogni caso dovranno essere eseguite le prescrizioni previste dagli organi competenti.

#### **Art. 40 Demolizioni.**

Nelle opere di demolizione e' vietato gettare, tanto dai ponti di servizio quanto dalla sommità delle opere che si demoliscono, i materiali rimossi.

Tali materiali devono essere calati con le dovute cautele entro recipienti od incanalati entro appositi condotti. Le demolizioni devono essere eseguite in modo da evitare scuotimenti di terreno e conseguente danno ai fabbricati vicini, nonché' eccessivo sollevamento di polvere. In particolari casi e periodi dell'anno l'Autorità Comunale potrà vietare le demolizioni e limitare l'uso di macchine rumorose o moleste, a qualsiasi uso adibite.

#### **Art. 41 Opere di sterro.**

Per i lavori di scavo in aree limitrofe a luoghi pubblici o sottoposte a servitù di pubblico passaggio, dovranno adottarsi tutte le cautele richieste per evitare qualsiasi movimento franoso. In particolare le pareti degli scavi, quando non siano assicurate con puntelli, sbadacchiature e rivestimenti completi o parziali, dovranno avere una inclinazione adeguata in relazione alla natura del terreno e alla profondità dello scavo.

#### **Art. 42 Rimozione degli steccati.**

Immediatamente dopo il compimento delle opere il Concessionario ha l'obbligo di far togliere gli steccati, i ponti e le barriere per il servizio dei medesimi e provvedere a proprie spese al ripristino del suolo e restituire alla circolazione le aree viabili.

#### **Art. 43 Occupazione del suolo pubblico e scarico dei materiali.**

L'occupazione anche temporanea del suolo e dello spazio pubblico nonché le manomissioni delle aree viabili per l'esecuzione di lavori di qualsiasi natura devono essere preventivamente autorizzati dalla Autorità Comunale in conformità di quanto prescritto dal regolamento per l'occupazione del suolo pubblico. Le opere di ripristino sono a carico del concessionario.

Il deposito dei materiali di demolizione e di sterro deve essere effettuato alle pubbliche discariche autorizzate dal Comune.

#### **Art. 44 Igiene del suolo e del sottosuolo, Inquinamenti.**

Qualsiasi opera di costruzione lungo canali di acque superficiali o di sbarramento di corsi d'acqua a scopo agricolo o industriale e' vietata quando provochi impaludamento nei terreni. Sono vietate nel sottosuolo opere che ostacolino il regolare deflusso delle acque di falde sotterranee provocando un innalzamento di queste in modo da determinare umidità dannosa alla pubblica salute.

Sono altresì vietate le cave di prestito nei terreni e l'escavazione di fosse che possano dare luogo a raccolta di acque stagnanti. Qualora, per naturale conformazione del terreno ovvero per opere edilizie comunque eseguite si abbiano a verificare depositi continuativi od occasionali di acque stagnanti (di origine meteorica o di provenienza industriale) il proprietario del fondo o gli eventuali terzi responsabili sono tenuti ad effettuare tutte le opere necessarie a garantirne il deflusso (sentito in merito l'Ufficio Tecnico Comunale) curando che dette acque non danneggino le proprietà contigue. I bacini di raccolta d'acqua a scopo agricolo o industriale devono avere il fondo e le pareti completamente impermeabili, in modo da evitare impaludamenti delle aree circostanti. E' vietato immettere acque luride in canali coperti destinati a ricevere acque meteoriche e permettere che abbiano a filtrare nel sottosuolo gli scoli e le acque di rifiuto di qualsiasi specie.

E' assolutamente vietato immettere nei corsi d'acqua sostanze chimiche inquinanti, residui solidi di ogni genere, sostanze luride, spazzature, ceneri ecc.

Anche nelle zone rurali e boschive e' fatto assoluto divieto di costruire all'aperto depositi di materiali putridi o di materiali polverosi. Sono parimenti vietati i depositi all'aperto di materiali indecorosi quali i residuati industriali, i veicoli e oggetti di alcun genere che siano fuori uso,

stracci e simili. Questi depositi sono invece consentiti, previa autorizzazione e opportuna schermatura, solo nelle zone diverse dalla B e C.

Anche i depositi di materiali edili devono essere oggetto di decorosa sistemazione. Non è permessa la costruzione di nuovi edifici su aree già adibite a depositi di immondizie, di letame o materiale insalubre che abbia potuto inquinare il suolo a meno che tali sostanze non vengano rimosse fino almeno a una profondità di 1.00 m dal piano di campagna e risulti, per accertamenti eseguiti dalle Autorità Sanitarie, che il corrispondente sottosuolo sia stato ricondotto in condizioni salubri. Se il terreno di costruzione di un nuovo edificio risulti abitualmente umido o esposto all'invasione delle acque per l'innalzamento delle falde sotterranee è prescritta la realizzazione di opportune opere di drenaggio o di impermeabilizzazione allo scopo di impedire il flusso delle acque all'interno dei volumi costruiti.

#### **Art. 45 Protezione dall'umidità; Ambienti abitabili a livello del suolo e seminterrati.**

Nei nuovi fabbricati le fondazioni e le opere interrate in genere dovranno sempre essere realizzate in maniera da interrompere i flussi di acque risalenti per capillarità all'interno delle murature. Si dovranno inoltre prevedere opere di drenaggio ed intercapedini aerate per l'isolamento dei volumi chiusi dalle terre circostanti. Le tecniche per la realizzazione di queste prescrizioni saranno le più varie in conseguenza dei vari sistemi costruttivi e dei materiali. Le impermeabilizzazioni saranno estese anche alle superfici orizzontali dei pavimenti che saranno sempre piastrellate.

#### **Art. 46 Impianti igienici e canalizzazioni idrauliche interne.**

Nelle nuove costruzioni ogni alloggio (unità abitativa) dovrà essere munito di almeno un locale con bagno e doccia che potrà essere comune con la latrina. Se l'alloggio è a più piani dovrà essere fornito di almeno una latrina per piano. Ogni locale per bagno dovrà essere fornito di apposito condotto di scarico. In ogni fabbricato ad uso abitazione ogni alloggio deve almeno avere una latrina aerata ed illuminata direttamente dall'esterno.

Sono consentiti a tale uso anche locali non direttamente aerati purché vengano rispettate le norme di cui agli articoli 18 e 19 della legge n. 166 del 27/5/1975.

Ogni latrina sarà dotata da una quantità minima di otto litri di acqua, da fornirsi con apparecchio idraulico a cacciata secondo le norme che verranno stabilite dalla Amministrazione. Per costruzioni a carattere collettivo o speciale nelle quali sia garantita l'adeguata installazione e conduzione di efficienti impianti di ventilazione potranno ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, essere realizzati bagni e latrine a ventilazione artificiale.

#### **Art. 47 Fognature.**

Tutti i fabbricati dovranno avere un impianto fognario che risponda ai requisiti richiesti dalle vigenti leggi sanitarie. La posizione e le caratteristiche di tale impianto dovranno essere indicate negli elaborati dei progetti. Il raccordo tra i tubi di scarico delle singole abitazioni e la rete fognaria pubblica sarà realizzato a cura e spese del proprietario e sarà eseguito a regola d'arte in maniera da consentire la ispezione e le operazioni di regolare manutenzione. A tale scopo saranno messi in opera i necessari pezzi speciali quali sifoni, esalatori, pozzetti di ispezione ecc atti a garantire il perfetto funzionamento.

Le tubazioni per le acque nere e chiare a monte dei pozzetti sifonati ispezionabili dovranno essere in ghisa o gres o materiali plastici di riconosciuta durabilità con raccordi in piombo agli apparecchi sanitari. Potranno essere di materiale diverso le sole tubazioni fuori terra di convogliamento delle acque meteoriche. Quando non sia possibile immettere le acque di rifiuto domestico in fognatura pubblica, si dovrà prevedere un pozzo nero impermeabile o fossa settica o impianto di depurazione completo. Queste soluzioni dovranno essere approvate dall'Ufficio d'igiene Comunale e dovranno essere conformi alle norme indicate nelle Leggi: 10/5/1976 n. 319; 24/12/1979 n. 650; Delib. Min. LL.PP. 26/7/1978 e successivi aggiornamenti.

L'immissione in fognatura di acque industriali ovvero il loro disperdimento nel terreno sono subordinati ad una effettiva depurazione e riduzione del carico inquinante tale da garantire a giudizio del Comune, la non nocività delle acque stesse sia nei riguardi dell'igiene degli abitati sia nei riguardi della protezione delle acque del sottosuolo e dei corsi d'acqua superficiali. Potranno essere autorizzati pozzi perdenti nelle località dove l'altimetria e la natura del terreno lo consentano a condizione che prima del pozzo perdente venga installata una adeguata fossa biologica.

#### **Art. 48 Raccolta delle immondizie.**

In ogni edificio i rifiuti e le immondizie raccolti con ogni modalità riconosciuta ammissibile dal Comune dovranno dagli abitanti essere conferiti senza dispersione in appositi recipienti di materiale e tipo da approvarsi da parte dell'Amministrazione Comunale. Le materie raccolte saranno trasportate, secondo le disposizioni dello speciale Regolamento Comunale nelle località di dispersa e trattamento che saranno individuate dal Comune, su parere dell'Ufficiale Sanitario. E' vietato depositare immondizie in altre località o stenderne sui terreni per fini di conciliazione, come pure procedere alla loro combustione all'aria aperta, anche in zone all'esterno del centro abitato.

#### **Art. 49 Norme comuni a tutti i piani abitabili.**

Negli edifici di nuova costruzione e in quelli preesistenti assoggettati a riforme edilizie ogni locale abitabile deve avere almeno una finestra, opportunamente collocata, che si affacci su spazi aperti pubblici e privati. Non e' ammesso l'affaccio di locali abitabili su chiostrine o cavedi.

Ogni spazio abitabile con permanenza di persone deve avere superficie in pianta di almeno 8.00 mq e larghezza minima di m. 1.80.

Nei vani abitabili non adibiti ai servizi e ai disimpegni l'altezza lorda minima è di 2,70 m.;

Nei locali di servizio bagni o disimpegni. l'altezza lorda minima e' di 2.40 m.

Nei locali con soffitto inclinato, con permanenza continua di persone, l'altezza lorda minima e' di m. 2.10 e l'altezza lorda media non dev'essere inferiore a m.2.50.

Per ogni abitante dev'essere assicurata una superficie abitabile utile non inferiore a 14 mq per i primi 4 abitanti, ed a 10 mq per ciascuno dei successivi.

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

Il rapporto di illuminazione da mantenere in ogni locale abitabile e' non inferiore ad 1/8 . Tale valore si ottiene col rapporto tra la superficie vetrata e la superficie del locale.

#### **Art. 50 Soppalchi.**

Nei locali adibiti a negozi depositi e magazzini, anche in edifici esistenti, gli impalcati a mezz'aria saranno ammessi solo quando si presentino le condizioni seguenti:

- a. Il locale abbia altezza minima di 4.30 m.
- b. Risulti una cubatura libera totale di almeno 40 mc.
- c. La superficie del soppalco non sia superiore alla meta' di quella totale.

#### **Art. 51 Piani Seminterrati.**

Si definiscono Piani Seminterrati quei volumi edilizi che siano almeno in parte emergenti dal terreno. I locali seminterrati abitabili, qualunque sia la loro destinazione d'uso, hanno l'obbligo:

- a. Di avere altezza lorda minima di 2.70 m. di cui almeno 1.20 m. fuori terra.
- b. Di avere un rapporto di illuminazione come precedentemente definito, non inferiore a 1/8.
- c. Di avere la parete finestrata che si affacci direttamente su spazi pubblici o privati regolamentari, ai sensi dell'Articolo n.53. Sono vietati locali adibiti a camere da letto.

Per ogni tipo di locale seminterrato valgono le prescrizioni di natura igienica esposte all'articolo 49. Per i locali ad uso industriale sono valide le prescrizioni di altezza minima

emanate dall'Ispettorato del lavoro. Il piano terreno di edifici adibiti ad uso anche parziale, di negozio, laboratorio o di pubblico esercizio deve possedere i seguenti requisiti:

- Altezza lorda minima 3.30 m.
- Superficie di porte, vetrine, finestre pari ad almeno 1/8 della superficie dei locali.
- Disponibilità di un locale munito di latrina, antilatrina e lavabo. Per edifici a carattere collettivo o speciale oltre alle specifiche norme, dovranno osservarsi le prescrizioni che la Amministrazione Comunale potrà deliberare.

#### **Art. 52 Piani Interrati.**

Si definiscono Piani Interrati quelli risultanti essere totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato. Essi non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici e a qualsiasi altro uso che comporti la permanenza, anche solo diurna, di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse. Le altezze utili lorde dei detti piani devono rispettare le norme specifiche per destinazioni particolari che riguardano i locali da adibire ad impianti di autorimessa, riscaldamento, aria condizionata e simili. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quote inferiori a quella dei piani interrati, la relativa dichiarazione di agibilità non può essere rilasciata a meno che non esista un impianto di sollevamento mediante pompe che, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, sia tale da evitare inconvenienti di carattere igienico. L'aerazione dei locali interrati dev'essere tale da assicurare sufficientemente il ricambio d'aria.

#### **Art. 53 Piani Sottotetto o mansardati.**

Negli edifici di nuova costruzione ed in quelli preesistenti possono essere costruiti locali sottotetto abitabili, purché essi siano compresi nella sagoma corrispondente all'altezza limite di zona quale stabilita dal presente RO. Il volume di tali locali, misurato come previsto dal RO dev'essere computato al momento del calcolo delle volumetrie complessive dell'edificio che dovranno rispettare gli indici previsti. I locali abitabili sottotetto con soffitto inclinato debbono avere altezza lorda media non inferiore ai 2.50 m. e altezza lorda minima non inferiore ai 2.10 m. La minima pendenza di falda non dovrà essere inferiore al 13 %. Il rapporto di illuminazione non dev'essere inferiore ad 1/10. I locali sottotetto non abitabili dovranno avere l'altezza lorda massima non superiore ai m 2.40. Il loro volume non sarà computato nel calcolo della volumetria complessiva dell'edificio. Rimangono valide tutte le prescrizioni in materia di distanze ad altezze complessive.

#### **Art. 54 Coperture Piane.**

Le coperture piane dei fabbricati devono essere opportunamente impermeabilizzate con le metodiche diverse disponibili, per evitare infiltrazioni di acque meteoriche. Tali strati impermeabilizzanti dovranno essere sufficientemente protetti dalle radiazioni ultraviolette e dal calore solare mediante tinteggiatura argentata o mediante una sovrapposta pavimentazione.

#### **Art. 55 Cucine.**

I locali destinati ad uso di cucina non possono avere una superficie inferiore ai 3.00 mq qualora siano destinati a semplici locali di cottura, quale accessorio di altri locali di abitazione. In tali circostanze la superficie delle finestre non dovrà essere inferiore a 0.80 mq. L'altezza lorda minima non dovrà essere inferiore a m. 2.70. Ogni cucina dovrà essere dotata di canna fumaria con cappa o altro mezzo meccanico di aspirazione dei fumi, e di lavello a chiusura idraulica, approvato dall'Amministrazione con impianto di acqua potabile e di scarico delle acque luride. In corrispondenza del lavello e del fornello dovrà essere eseguito un rivestimento analogo a quello prescritto per i bagni.

#### **Art. 56 Latrine e Bagni.**

I locali destinati ad uso di latrina devono avere una superficie minima di 1.20 mq, con larghezza non inferiore a 0.80 m. L'altezza lorda minima dev'essere di 2.40 m. Le finestre devono avere una superficie non inferiore a 0.80 mq e potranno aprirsi limitatamente alle zone

B, sui cavedi o le chiostrine. L'Autorità Comunale potrà autorizzare l'aerazione con mezzi artificiali. Tali locali non possono mai aprirsi direttamente nella cucina o in altro locale di abitazione o di lavoro, di depositi di vendita e nelle scale o androni, ma dovranno essere muniti di antilatrina, della superficie minima di 1.00 mq o aprirsi in disimpegni. Il rivestimento delle pareti dovrà avere altezza minima di m. 1.50. Pavimento e rivestimento, anche nei fabbricati esistenti dovrà essere di materiale liscio o impermeabile, lavabile. Le latrine annesse ai negozi e laboratori o a pubblici esercizi dovranno avere una antilatrina di dimensioni almeno uguali a quelle delle latrine. I dormitori comuni, i convitti, gli educandati, gli alberghi e simili dovranno avere una latrina per ogni 20 persone ospitate. Sono proibite le latrine sporgenti dal filo di costruzione.

#### **Art. 57 Acqua potabile.**

Ogni fabbricato, sia preesistente che di nuova costruzione, dev'essere provvisto di acqua potabile distribuita in misura proporzionale al numero dei locali abitati, in modo da garantire il regolare rifornimento di ogni alloggio. Essa dovrà pervenire dalla condotta comunale o da pozzo privato tramite impianto di sollevamento che sia autorizzato dal comune.

I pozzi d'acqua per uso potabile dovranno:

- Attingere acqua a profondità tale da escludere ogni possibilità di utilizzazione di tutte le falde superficiali..
- Essere chiusi alla bocca e disposti in modo che il tubo metallico formante il pozzo sia collegato direttamente alla tubazione aspirante della pompa.
- Essere costruiti in tubo metallico rivestito ed in modo che non siano possibili inquinamenti dall'esterno.
- Essere lontani non meno di m 10 da pozzi neri e da depositi di immondizie.
- Osservare quanto altro stabilito dalle Norme d'Igiene.

L'acqua prodotta dai pozzi dovrà risultare potabile dalle analisi dei laboratori di igiene competenti.

#### **Art. 58 Corridoi, Disimpegni.**

I corridoi, disimpegni e simili, dovranno avere una altezza lorda minima non inferiore a m 2.40. Se la lunghezza eccede i 10.00 m. devono essere illuminati ed aerati direttamente ed avere larghezza non inferiore a m 1.20.

#### **Art. 59 Scale.**

Una scala non potrà servire più di quattro appartamenti per piano o più di quattordici appartamenti complessivi. La larghezza dovrà essere di almeno 1.00 m per le abitazioni private e di 1.20 m per gli edifici pubblici, commerciali, industriali ecc. L'ambiente delle scale dev'essere illuminato ed aerato dall'esterno.

Le scale che servono edifici con soli due piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente ed aerate con dispositivi meccanici in ottemperanza alla legge 166 del 1965.

#### **Art. 60 Fabbricati in zona rurale.**

I fabbricati in zona rurale debbono seguire le norme igieniche di cui ai precedenti articoli e le norme contenute nelle leggi vigenti che riguardano anche i fabbricati accessori quali ricoveri per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche o impianti di depurazione. In ogni caso i pozzi di acqua potabile devono essere posti a monte delle abitazioni e le fosse settiche a valle insieme alle concimaie e ai ricoveri per animali. Se la posizione delle falde acquifere non consentisse tale disposizione e' comunque necessario che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori e dalle finestre dei locali adibiti a stalle o simili e' di m 10. L'Ufficiale Sanitario ed i vigili del fuoco possono subordinare la dichiarazione di abitabilità alla esecuzione di eventuali miglorie delle condizioni igieniche e di sicurezza.

#### **Art. 61 Migliorie Igieniche ai fabbricati esistenti.**

Nei fabbricati esistenti il Sindaco può ordinare le migliorie che risulteranno indispensabili per rendere decorose le abitazioni ed i fabbricati che prospettano su piazze o vie pubbliche.

#### **Art. 62 Edifici ad uso collettivo.**

Gli edifici destinati ad uso collettivo quali alberghi, ricoveri temporanei di persone, teatri, cinematografi, bar, ristoranti, bagni oltre che avere i requisiti per la sicurezza pubblica e l'igiene. I progetti relativi alla loro realizzazione devono essere approvati dalle Autorità cui compete il controllo dei vari requisiti tecnologici e funzionari previsti dalle vigenti normative.

#### **Art. 63 Autorimesse pubbliche, private e magazzini.**

Le autorimesse sia di carattere pubblico che privato dovranno rispondere alle norme tecniche e di sicurezza di cui al D.M. 20/11/1981 G.U. n. 333 del 3/12/1981 e alla Circ. Min. Int. n. 1262/4108 del 16/1/1982.

Le autorimesse ad uso commerciale di nuova costruzione non possono avere sovrastanti locali ad uso abitazione e devono distare minimo metri 30.00 da chiese, ospedali, scuole, teatri, cinematografi e simili e devono avere spazio libero per la circolazione antistante le porte di uscita dei veicoli di ampiezza minima di m 6.00.

Le autorimesse di uso commerciale e privato per più di tre veicoli devono rispondere alle norme tecniche e di sicurezza di cui ai suddetti decreti; Devono avere, comunque, pareti e soffitto di materiale resistente al fuoco, le porte in metallo o materiale incombustibile, essere ventilati ed avere impianti di spegnimento del fuoco. Le autorimesse da uno a tre veicoli di uso privato, anche se facenti parte di edifici di abitazione non sono soggetti norme speciali, ma devono rispondere alle misure di precauzione contro gli incendi. Tutte le autorimesse di preferenza devono avere accesso diretto dai cortili e non dalla via.

I locali destinati a deposito o magazzino devono essere ben aerati ed illuminati, ed avere le pareti con intonaco liscio. Se destinati a deposito di sostanze alimentari debbono essere imbiancati con pitture lavabili o finiti con materiale liscio impermeabile e lavabile. Devono avere il pavimento con sottofondo di cemento con strato superiore lisciato di cemento e sabbia di almeno cm 3 di spessore su cui saranno montate piastrelle in cemento o altro materiale.

#### **Art. 64 Laboratori ad uso artigiano e fabbriche industriali.**

Per i locali destinati a laboratorio si devono osservare in particolare le norme igieniche prescritte dal presente Regolamento. Per le costruzioni destinate ad uso industriale si fa riferimento al R.D. 14/4/1927 n 530 articoli 8,9,10 sull'igiene del lavoro e successive disposizioni, e a norma dell'articolo 40 del decreto sopraddetto. L'interessato dovrà interpellare l'Ispettorato del Lavoro per i provvedimenti di sua competenza.

#### **Art. 65 Fabbricati Rurali.**

I fabbricati ad uso agricolo dovranno essere ubicati nelle zone a tale scopo destinate dallo Strumento Urbanistico.

Le case coloniche dovranno rispondere alle norme previste dal presente Regolamento , ed avere tutti i locali intonacati ed il piano di calpestio opportunamente pavimentato. Il pavimento del piano terreno dovrà essere sopraelevato di almeno 15 cm rispetto ad piano di campagna, salvo i luoghi sottoposti ad inondazione, ove l'Autorità Comunale disporrà nei singoli casi. Ogni focolare all'interno dev'essere provvisto di cappa e di canna da fumo che si prolunghi sopra il tetto con fumaiolo. Ogni casa, anche se già esistente, dev'essere provvista di acqua potabile di condotta o di pozzo salubre che deve rispondere alle norme igieniche e alle altre prescrizioni del presente Regolamento, cui si rimanda.

#### **Art. 66 Manutenzione delle aree scoperte.**

Tutte le aree destinate alla edificazione delle abitazioni e dei servizi dallo Strumento Urbanistico e non ancora utilizzate e quelle di pertinenza degli edifici esistenti debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la pubblica incolumità.

Il Sindaco potrà prescrivere i necessari provvedimenti per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria della esecuzione di ufficio a spese del proprietario inadempiente.

#### **Art. 67 Depositi su aree scoperte.**

I depositi di materiale su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'Articolo 8, fatto salvo in ogni caso l'igiene, il decoro, la pubblica incolumità mediante le opere specificate in uno con l'autorizzazione. In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione il Sindaco potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di condizioni sotto comminatoria della esecuzione di ufficio a spese del proprietario inadempiente.

#### **Art. 68 Norme Generali.**

L'esecuzione di lavori di costruzione o di modificazione dei fabbricati deve svolgersi in modo che le opere siano compiute a regola d'arte, siano solide e rispondano alle norme di sicurezza e di igiene prescritte dalle leggi e dai regolamenti in vigore e siano adatte alla loro destinazione d'uso.

Nelle strutture con ossatura portante in C.A. o in acciaio si devono osservare in particolare le disposizioni della legge n. 1086 del 5/11/1971 e la legge n.64 del 2/2/74 e D.P.R. 380/01;

Nelle zone urbane non e' consentito erigere opere edilizie con pareti esterne in legno. Qualora si adoperino per rivestimenti di facciata materiali quali marmo o pietre naturali, le lastre dovranno essere di spessore adeguato e dovranno venire opportunamente assicurate con ritegni tali da garantire un fissaggio che offra la massima sicurezza di tenuta.

#### **Art. 69 Restauri, Trasformazione e Manutenzione di edifici esistenti.**

Tutte le opere di manutenzione restauro e trasformazione di fabbricati esistenti devono rispondere alle disposizioni relative alle nuove costruzioni salvo le eccezioni previste dal presente Regolamento che riguardano edifici di particolare pregio artistico, storico, archeologico. Si consente per tali casi eccezionali, l'esecuzione di piccole opere di manutenzione e di miglioramento degli impianti tecnici, previa autorizzazione dell'Autorità Comunale. Tutte le parti relative agli intonaci, alle tinteggiature, agli infissi degli edifici devono essere mantenute in buono stato di conservazione da parte dei proprietari.

Qualora essi non provvedessero alle riparazioni nei tempi che saranno fissati, provvederà il Comune d'ufficio, ad effettuare le opere necessarie addebitandone le spese ai proprietari inadempienti.

#### **Art. 70 Provvedimenti per edifici anche parzialmente pericolanti .**

Qualora risulti che parti di un fabbricato siano pericolanti o destino particolari preoccupazioni di crollo, il Sindaco sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, e fatti salvi eventuali provvedimenti urgenti, obbliga il proprietario alla riparazione o alla demolizione e sgombero delle opere interessate dal dissesto. In caso di inadempienza o ritardo si provvedere' d'ufficio. a spese del proprietario.

#### **Art. 71 Uso di materiali, strutture metalliche, muri taglia fuoco, scale ed ascensori, sottotetti, tetti, abbaini. gronde.**

L'uso di materiali e strutture soggette a distruzione per combustione dev'essere fatto con le dovute cautele. In particolare si dispone che:

- Le strutture ad ossatura portante in profilati- laminati di acciaio siano rivestite con materiale coibente e resistente al fuoco.
- Le scale, i loro passaggi e le loro gabbie debbano essere costruiti con materiali termo resistenti.

Le gabbie delle scale degli ascensori e relativi disimpegni non devono avere alcuna comunicazione con negozi locali pubblici od altro diverso da abitazioni o uffici. Ogni vano scala dev'essere in diretta comunicazione con l'esterno e se munito di porta, questa deve aprirsi verso l'esterno. Non sono ammesse scale in legno qualora debbano servire più di un alloggio. Il pozzo degli ascensori che non sia nella gabbia delle scale dovrà essere chiuso da porte tagliafuoco e da pareti in C.A. di spessore minimo di 10 cm.

- I sottotetti abitabili debbano avere la copertura e le pareti divisorie costituite di materiale resistente al fuoco. Sono ammesse strutture in legno purché sufficientemente protette. Le gronde devono essere di materiale incombustibile.

Ogni fabbricato dev'essere munito di almeno un accesso al tetto per ogni campata compresa tra due muri tagliafuoco.

#### **Art. 72 Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie.**

Il nulla osta dei Vigili del Fuoco e' indispensabile per la concessione della dichiarazione di Abitabilità. Lo stesso vale per ogni edificio che contenga impianti di riscaldamento di tipo centralizzato.

Ogni impianto di riscaldamento, anche singolo, nonché i camini, le cucine, gli scaldabagno a gas e le stufe debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza. La fuoruscita del fumo deve aversi ad una distanza di almeno 10 m. dalla finestra più prossima a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituiscono una buona soluzione architettonica. I camini degli impianti industriali ed artigianali e quelli dei complessi collettivi di abitazione dovranno avere, rispetto i confini con le proprietà limitrofe, una distanza almeno pari alla metà della loro altezza e rispetto alla pubblica via, almeno una distanza di 5.00 m. Dovranno inoltre essere muniti di parafulmine e di apparecchiatura per la depurazione dei fumi riconosciute dall'Ufficiale Sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico ed approvate dal Comando dei Vigili del Fuoco per la parte di sua competenza.

#### **Art. 73 Impianti di gas di petrolio liquefatti.**

Per gli impianti di gas di petrolio e' prevista:

a) L'installazione della bombola all'esterno del locale nel quale e' sito l'apparecchio utilizzatore (ad esempio fuori sui balconi e in nicchie chiuse ermeticamente verso l'interno del locale ed aerate direttamente verso l'esterno);

b) La protezione della tubazione fissa metallica, nell'attraversamento delle murature, con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno. Tale tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione del flusso. La tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore dev'essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas. Le giunzioni del tubo flessibile sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore devono essere eseguite con accuratezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas e possibilità di sfiatamento del tubo stesso.

#### **Art. 74 Impianti di spegnimento.**

E' fatto obbligo di predisporre impianti di apparecchi interni di spegnimento secondo le norme e con l'approvazione del Comando dei Vigili del Fuoco provinciale di competenza:

- Agli alberghi, ai collegi, ai dormitori pubblici, alle scuole, ad ogni tipo di ufficio pubblico, ai cinematografi, alle sale da ballo, alle sale da riunioni, ai grandi magazzini di vendita, a tutti gli edifici che possano essere oggetto di affollamento e nelle sedi di lavorazioni industriali ed artigianali pericolose nei riguardi degli incendi. Alle costruzioni di qualunque altezza e di qualunque destinazione che coprano una superficie superiore ai 3000 mq ed aventi profondità di oltre 100 m. dal fronte stradale.

**Art. 75 Norme relative al contenimento dei consumi di energia negli edifici. Legge 9/1/1991 n.10 e s.m.**

Ai nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, si applicano le disposizioni di cui all'art.9 della legge 28/1/1977 n. 10, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico - storica ed ambientale.

Gli interventi di utilizzo delle fonti di energia di cui all'art. 1 della Legge 9/1/1991 n. 10 sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria di cui agli articoli 31 e 48 della Legge 5/8/1978 n. 457.

L'installazione di impianti solari e di pompe di calore da parte di installatori qualificati, destinati unicamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, e' considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera.

Il Proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare in Comune, in doppia copia, insieme con la denuncia di inizio dei lavori, di cui al comma precedente, il progetto delle opere stesse corredato da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della Legge 9/1/1991 n.10.

Una copia della documentazione e' conservata dal Comune ai fini del controllo e delle verifiche da effettuare. La seconda copia della documentazione, restituita dal Comune con l'attestazione dell'avvenuto deposito, dev'essere consegnata a cura del proprietario dell'edificio , o di chi ne ha titolo, al Direttore dei Lavori ovvero, nel caso l'esistenza di questi non sia prevista dalla vigente legislazione, all'esecutore dei lavori.

Il Direttore ovvero l'Esecutore dei Lavori e' responsabile della conservazione di tale documentazione in cantiere.

Per la certificazione e il collaudo delle opere previste dalla presente Legge si applica quanto previsto dalla Legge 5/3/1990 n.46.

Il Comune procede al controllo dell'osservanza delle norme contenute nella Legge 9/1/1991 n. 10 in relazione al progetto delle opere, in corso d'opera ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal Committente. La verifica può essere effettuata in qualunque momento, anche su richiesta e a spese del committente, dell'acquirente dell'immobile, del conduttore, ovvero dell'esercente gli impianti.

In caso di accertamento di difformità in corso d'opera il Sindaco ordina la sospensione dei lavori.

In caso di accertamento di difformità su opere terminate il Sindaco ordina, a carico del proprietario, le modifiche necessarie per adeguare l'edificio alle caratteristiche previste dalla presente Legge.

Nei casi di difformità accertata, di cui ai commi precedenti. il Sindaco informa il Prefetto per la erogazione delle sanzioni previste dall'articolo 34.

Il Sindaco, con il provvedimento mediante il quale ordina la sospensione dei lavori, ovvero le modifiche necessarie all'adeguamento dell'edificio, fissa il termine per la regolarizzazione. L'inosservanza di tale termine comporta la comunicazione al Prefetto, l'ulteriore erogazione della sanzione amministrativa e l'esecuzione forzata delle opere con spese a carico del proprietario.

**Art. 76 Disciplina per l'installazione degli impianti elettrici ed elettronici. Legge 5/3/1990 n.46.**

La costruzione, la modifica e gli ampliamenti degli impianti e delle opere elettriche ed elettroniche da adibire a qualsiasi uso debbono essere affidati ad installatori qualificati e diretti dalle figure professionali a tale scopo previste dalle presenti disposizioni di Legge.

Le opere devono essere realizzate sulla base di progetti esecutivi redatti e firmati, nei limiti delle rispettive competenze da un ingegnere, un elettrotecnico o da un perito industriale elettrotecnico iscritti ai relativi albi professionali.

I progetti di impianti relativi a nuovi edifici o a ristrutturazioni edilizie o comunque a opere soggette a concessione edilizia o al parere di conformità allo strumento urbanistico comunale devono essere depositati dal costruttore in duplice copia presso gli uffici tecnici comunali

contestualmente alla presentazione al Comune della comunicazione dell'intenzione di effettuare le opere o della domanda di autorizzazione. Le varianti che si rendessero necessarie durante l'esecuzione dell'opera ,preventivamente autorizzate dal Direttore dei Lavori, dovranno essere documentate prima della loro esecuzione con il deposito in duplice copia dei relativi elaborati di progetto presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Il deposito dei progetti e delle varianti ai progetti è disposto a garanzia della loro esistenza per la verifica di conformità da effettuarsi al momento del collaudo.

Una copia del progetto e delle eventuali varianti, restituita dal Comune con l'attestazione dell'avvenuto deposito dovrà essere conservata per tutto il periodo di esecuzione dei lavori nell'ambito del cantiere o nel luogo di realizzazione dei lavori. Detta copia dovrà recare le firme del Direttore dei Lavori, del costruttore e dell'installatore.

Il costruttore e' responsabile della regolare tenuta dei documenti.

Entro trenta giorni dalla data di ultimazione dei lavori relativi all'impianto il Costruttore ha l'obbligo di depositare presso L'Ufficio Tecnico Comunale una relazione in duplice copia che attesti la conformità' della realizzazione alle disposizioni di legge. Questa relazione verrà compilata e firmata dall'installatore e sarà controfirmata dal Direttore dei Lavori e recherà' in allegato i processi verbali delle verifiche elettriche ed elettroniche e delle misurazioni effettuate durante l'esecuzione degli impianti stessi nonché le certificazioni di idoneità dei materiali in opera.

Tutte le opere e gli Impianti sono sottoposti a collaudo da un ingegnere o da un perito industriale (specializzato nella specifica materia) - iscritti ai relativi albi professionali da almeno cinque anni.

Il certificato di collaudo e la relativa relazione verranno redatti in triplice copia e verranno trasmessi all'Ufficio Tecnico Comunale il quale provvedere' a restituire due copie con l'attestazione dell'avvenuto deposito.

I progetti di cui ai commi precedenti devono essere conformi alle norme del Comitato Elettrotecnico Italiano, nonché alle direttive CEE.

Il Comune vigila sull'applicazione delle norme della Legge Regionale 8/1/1990 n.6 alle opere realizzate nel proprio territorio,

In caso di mancata presentazione all'Ufficio Tecnico Comunale del certificato di collaudo e della dichiarazione di conformità il Sindaco non rilascia il certificato di abitabilità o di agibilità.

#### **Art. 77 Dichiarazione di conformità degli impianti.**

Al termine dei lavori di cui agli articoli 79 e 80 l'installatore e' tenuto a rilasciare al Committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme di cui all'art.7 della Legge 5/3/1990 n.46.

Di tale dichiarazione, sottoscritta dall'Installatore e recante i numeri di partita I.V.A. e di iscrizione alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura faranno parte integrante la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati nonché il progetto.

#### **Art. 78 Responsabilità dei Committente o dei Proprietario.**

Il Committente o il Proprietario e' tenuto ad affidare i lavori di installazione, di trasformazione, di ampliamento e di manutenzione degli impianti ad imprese abilitate ai sensi dell'art.2 della Legge 5/3/1990 n.46.

#### **Art. 79 Eliminazione delle barriere architettoniche.**

Nelle progettazioni esecutive delle opere edilizie private o pubbliche o di godimento pubblico e in sede delle rispettive approvazioni e' fatto obbligo di osservare le prescrizioni contenute negli articoli n.27 e 28 della Legge 30/3/1971 n.118, nel regolamento di attuazione della medesima Legge approvata con D.P.R. del 27/4/1978 n. 384, intese ad eliminare o superare le cosiddette barriere architettoniche.

Nella progettazione di edifici con destinazione residenziale ricadenti nell'ambito dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare, ovvero di edifici residenziali per i quali siano previsti contributi od agevolazioni da parte dello Stato, della Regione e di altri enti pubblici dovranno

essere adottati gli accorgimenti necessari ai fini dell'applicazione dell'art. 17 del D.P.R. del 27/4/1978 n.374.

#### **Art. 80 Utilizzazione degli Indici Urbanistici ed Edilizi.**

L'utilizzazione dell'indice di Fabbricabilità Fondiaria, così come è stato definito dal RO, che corrisponde ad una determinata superficie esclude la possibilità di chiedere successive altri P. di C. sulle stesse superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Questa norma non è valida nei soli casi di demolizione e successiva ricostruzione. Qualora una area a destinazione omogenea su cui insistono costruzioni che si intende conservare venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e le prescrizioni vanno rispettati sia per le costruzioni esistenti che saranno mantenute sia per le nuove che saranno edificate.

#### **Art. 81 Archivio delle Mappe Catastali.**

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è istituito un archivio delle mappe catastali riguardanti l'intero territorio comunale.

Ogni progetto che si presenti per il rilascio del P.di C. dev'essere corredato da uno stralcio della planimetria catastale che racchiuda la particella interessata e quelle limitrofe distanti fino a 50 m. in ogni direzione.

#### **Art. 82 Sanzioni e Contravvenzioni.**

Per le violazioni delle disposizioni del presente Regolamento, salvo le sanzioni previste da altre leggi o regolamenti, si provvederà secondo quanto previsto dalla vigente disciplina di legge in materia urbanistica.

Se la violazione riguarda le norme di occupazione di suolo pubblico o l'esecuzione di opere vietate o per le quali sarebbe stata necessario il rilascio del P.di C., l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo per il contravventore della cessazione immediata della occupazione o della esecuzione dei lavori e della demolizione delle opere già realizzate o della rimozione degli oggetti o dei materiali e dell'immediato ripristino delle condizioni originarie. In ogni caso rimane al contravventore la responsabilità dei danni non eliminabili.

Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligati, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo della esecuzione e dell'adempimento da parte del contravventore. In ogni caso di inadempienza il Sindaco può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli Ordini Professionali.

#### **Art. 83 Adeguamento al regolamento delle costruzioni esistenti.**

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse potrà, ordinare la demolizione di fabbricati e la rimozione di strutture che occupino o restringano le sedi stradali. In tali casi sarà necessaria la richiesta e l'adozione della dichiarazione di pubblica utilità, nel rispetto delle vigenti procedure di esproprio.

#### **Art. 84 Opere autorizzate precedentemente al presente Regolamento.**

Le costruzioni e trasformazioni di fabbricati precedentemente autorizzati, ma i cui lavori non siano ancora iniziati alla data dell'entrata in vigore del presente Regolamento, sono soggette alle disposizioni delle norme che regolano la materia.

#### **Art.85 - Finalità delle norme.**

Le disposizioni contenute nel presente RO, disciplinano ogni trasformazione edilizia o urbanistica che abbia luogo all'interno del territorio comunale.

#### **Art.86 - Norme Generali.**

La disciplina urbanistica si applica al territorio comunale secondo le disposizioni contenute nel presente RO.

Ogni trasformazione edilizia o urbanistica del territorio comunale e' soggetta alle disposizioni del RO e alle altre norme e regolamenti, regionali e nazionali, vigenti nelle specifiche materie.

#### **Art.87 - Trasformazioni edilizie ed urbanistiche.**

Qualsiasi attività che comporti una trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale e' soggetta agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere e' subordinata a D.I.A., SCIA o Permesso di Costruire. Le sole previsioni del RO non conferiscono inoltre la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici, ove manchino le opere di urbanizzazione primaria. Tale trasformazione e' invece possibile quando esistano le opere di urbanizzazione primaria o almeno quando il Comune abbia deliberato la realizzazione delle stesse entro un periodo non superiore a due anni dalla data del rilascio del Permesso di Costruire, oppure quando i richiedenti la trasformazione si impegnino con apposito atto a realizzarle a propria spesa e cura, secondo le prescrizioni comunali. Gli immobili che alla data di approvazione del RO fossero in contrasto con le disposizioni in esso contenute potranno subire interventi di ristrutturazione e ricostruzione soltanto per adeguarvici. Potranno invece, in ogni caso, subire qualsiasi intervento di manutenzione ordinaria o straordinaria e di restauro.

#### **Art. 88 - Definizione degli Indici Urbanistici ed Edilizi.**

Ogni intervento di carattere Urbanistico ed Edilizio rientrante nelle pertinenze del RO secondo quanto previsto dall'Art. 86, e' regolato dai seguenti indici:

1. **Superficie Territoriale ST** : Si definisce ST la complessiva superficie interessata ad uno o più dei vari interventi di attuazione o da una destinazione di zona omogenea. Va misurata al netto delle aree destinate alle reti principali della viabilità e comprende la Superficie Fondiaria, che sarà definita in seguito, e le superfici destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie.
2. **Superficie Fondiaria SF** : E' la superficie misurata al netto di strade, di aree per attrezzature sociali, di superfici destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie, di spazi pubblici in generale, che possieda caratteristiche di destinazione omogenea ;
3. **Superficie Minima di Intervento Sm** : Ove ne esista la prescrizione , per Sm si intende l'area minima per intervento edilizio diretto o per intervento urbanistico attuativo. Nel primo caso delimita la minima estensione del lotto edificabile, nel secondo l'unita' minima insediativa. In ogni caso si definisce una superficie di tipo Fondiario misurata secondo le modalità definite in precedenza.
4. **Indice di Fabbricabilità Territoriale It** : E' il volume massimo costruibile per unita' di Superficie Territoriale St. E' espresso in mc/mq.
5. **Indice di Fabbricabilità Fondiaria If** : E' il volume massimo costruibile per unita' di Superficie Fondiaria Sf. E' espresso in mc/mq.
6. **Superficie Coperta Sc** : E' la superficie che risulta dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate sopra terra, delimitate dal perimetro esterno delle murature. Si escludono dal computo le superfici derivanti da parti aggettanti ed aperte quali sporti di gronda, balconi ed altre parti analoghe.
7. **Superficie Utile Lorda Su** : E' la superficie totale risultante dalla somma delle superfici di tutti i piani fuori e dentro terra, compresi entro il perimetro esterno delle pareti al lordo di ogni volume verticale quale scale, cavedi, vano ascensore ecc. Dal computo della superficie utile lorda si escludono:
  - A)**- I porticati e le logge coperte, qualora non superino il 30 % della Superficie Coperta Sc.
  - B)**-I locali che ospitano impianti di servizio quali le centrali termiche, gli stenditoi, le lavanderie ecc., con le relative scale di accesso nel caso che siano completamente interrati o se seminterrati, risultino di altezza lorda, misurata da pavimento a pavimento secondo quanto disposto al successivo punto 8, inferiore a m.2,80.
  - C)**-Le autorimesse con i relativi spazi di accesso e di manovra, se completamente internate oppure se seminterrate, con i limiti di altezza stabiliti al precedente punto B.

**D)**-Gli aggetti aperti le logge scoperte, le terrazze e i locali tecnici così come sono definiti al comma 12 del presente articolo.

**E)**-I sottotetti la cui altezza lorda massima, misurata all'intradosso non superi il valore di m. 2.70.

**F)**- Gli ambienti interrati adibiti a laboratori, uffici, magazzini ed altri locali destinati ad attività che comportino una permanenza anche continua, delle persone.

Sono invece da considerare nel computo della Superficie Utile Lorda

**A)**-porticati per la parte che superi il 30 % della Sc.

**B)**-Gli ambienti di cui ai Punti B e C per le parti emergenti dal piano di campagna, qualora le altezze lorde superino i limiti esposti.

**C)**-I sottotetti di altezza lorda massima superiore ai m. 2.70, misurata all'intradosso.

8. **Altezza Lorda di piano di un fabbricato Hp:** E' l'altezza del piano misurata da pavimento a pavimento con l'eccezione dell'ultimo piano la cui altezza si misura da pavimento all'intradosso del solaio di copertura. Nel caso di piani definiti da superfici inclinate l'altezza lorda da considerare è la media delle altezze misurate. Nel caso di piani seminterrati l'altezza lorda coincide con la misura del dislivello esistente tra il piano di campagna ed il primo pavimento fuori terra. Anche in questo caso si considera il valore medio di queste misure se i dislivelli registrati risultano diversi.

9. **Altezza di ciascun fronte del fabbricato Hf :** E' la differenza di quota registrata fra il marciapiede sui fronti stradali, o il piano di campagna negli altri casi, e la quota ottenuta all'intersezione del piano verticale di facciata con l'intradosso del solaio di copertura, sia esso orizzontale che inclinato. Sulle vie o terreni in pendenza l'altezza Hf si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata. Nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, Hf si misura in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza.

Nel caso di edifici contigui si misura l'altezza di ogni singolo edificio. Per edifici a gradoni l'altezza va' considerata e verificata per ciascun corpo di fabbrica.

10. **Altezza di un fabbricato H :** E' la media delle altezze dei fronti.

11. **Volume di un fabbricato V :** Risulta dalla somma dei prodotti delle Superfici Utili Lorde ( Su ) di ogni piano per le relative Altezze Lorde ( Hp ), definite nei punti precedenti.

12. **Volumi Tecnici di un fabbricato VT :** Sono i volumi necessari a contenere e a consentire l'accesso ai vari impianti tecnici (idrico degli ascensori, di ventilazione ecc.) che, per esigenze tecniche non possono trovare posto entro il corpo del fabbricato.

Appartengono a questa categoria i vani extracorsa degli ascensori, i vani che ospitano i serbatoi idrici, le canne fumarie i volumi dei vasi di espansione dei circuiti di riscaldamento ecc.

13. **Destinazione d'uso :** Per ogni zona sono previste una o più destinazioni d'uso.

14. **Numero di Piani N :** Ove esista, questo parametro prescrive il numero massimo dei piani fuori terra.

15. **Distanza fra gli edifici D :** E' la minima distanza misurata in orizzontale fra le pareti frontali di massima sporgenza.

16. **Distanza di un edificio dai confini Dc :** E' la distanza minima misurata in orizzontale fra la parete frontale di massima sporgenza e la linea di confine.

17. **Distanza di un edificio dal ciglio stradale Ds :** E' la distanza minima misurata in orizzontale tra la parete frontale di massima sporgenza ed il ciglio stradale.

18. **Larghezza Stradale L :** Si misura come media delle distanze minime comprese fra i due cigli che la delimitano non tenendo in conto l'allargamento eventualmente dovuto agli incroci.

19. **Ciglio della Strada :** E' la linea limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali delle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle ecc.).

## **Art. 89 Campo di validità degli indici.**

L'indice di Fabbricabilità Territoriale (It) si applica nei piani particolareggiati di attuazione e nei piani di lottizzazione.

L'Indice di Fabbricabilità Fondiaria (If) si applica sia nelle edificazioni dei singoli lotti come nel caso di attuazione di lottizzazioni approvate o di altri piani urbanistici attuativi.

#### **Art. 90 Altezze e Distanze.**

Valgono in maniera inderogabile le disposizioni del D.M. 2 aprile 1968, con sue successive modifiche ed integrazioni. In particolare si dispone che in tutte le zone la distanza minima assoluta è di 10 m. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Questa norma si applica anche quando sia finestrata una sola parete mentre non si applica quando nessuna delle pareti sia finestrata. È consentita la costruzione di edifici con pareti cieche in aderenza o sul confine nei casi previsti dalla legge.

Le distanze minime fra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare e con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di : - 5.00 m. per lato, per strade di larghezza fino a m. 10 ; - 7,5 m. per lato, per strade di larghezza superiore. Qualora le distanze tra i fabbricati come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, esse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di mantenimento o di prolungamento di allineamenti esistenti o prescritti; oppure fra edifici preesistenti nelle zone territoriali omogenee B1 e B2 ; nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche. Per quanto attiene alla disciplina relativa alla definizione delle fasce di rispetto lungo i cigli stradali, si rimanda a quanto disposto dagli artt. 26 e 28 del D.P.R. n. 495 del 16/12.92 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art.91 Destinazione delle Superfici.**

Il presente RO, allo scopo di regolare e coordinare le attività edificatorie sul territorio comunale individua delle Zone Territoriali Omogenee distribuite secondo le modalità descritte nelle planimetrie facenti parte degli elaborati che costituiscono il presente RO.

#### **Art. 92 Definizione di Zone Territoriali Omogenee.**

Si danno le definizioni seguenti ai sensi dell'Art. 17 della legge 6 Agosto 1967 n. 765 e del D.M. 2 Aprile 1968.

**Zona A** : Comprende le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi comprese le parti circostanti che possono considerarsi parte integrante per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

**Zona B** : Comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A; Si considerano parzialmente edificate le zone ove la superficie coperta degli edifici esistenti sia non inferiore al 12,5% (1/8) della Superficie Fondiaria della zona e nelle quali la Densità Territoriale sia maggiore del valore 1,5 mc/mq.

**Zona C** : Comprende le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie e densità della zona B.

**Zona D** : Comprende le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati.

**Zona E** : Comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui fermo restando il carattere agricolo delle stesse, il frazionamento delle proprietà richiede insediamenti da considerare come zone C.

**Zona F** : Comprende le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

### **Art. 93 Zone per Residenza e Servizi.**

Queste zone sono destinate alla residenza. Sono da escludere al loro interno installazioni di magazzini all'ingrosso industrie laboratori artigiani rumorosi stalle macelli, porcili pollai ed ogni altra attività che risulti in contrasto col carattere residenziale proprio della zona.

### **Art. 94 Il RO nei riguardi della Legge n.47/85 e s.m.**

Il RO non prevede interventi di demolizione di costruzioni abusive.

### **Art. 95 Zona B.**

Sono quelle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A. Hanno carattere di zone residenziali di completamento. In esse e' consentita la demolizione e la ricostruzione di singoli edifici nel rispetto assoluto delle volumetrie esistenti, dei vincoli di distacco , di destinazione d'uso, degli Indici Urbanistici ed Edilizi e degli altri vincoli previsti dai piani sovraordinati ( PAI, QTR)

E' consentito il completamento degli edifici già esistenti nel rispetto degli indici che valgono per le nuove costruzioni.

Sono escluse le sopraelevazioni oltre i tre piani sempre che il completamento non produca diminuzioni dei distacchi da edifici o strade contigue che siano inferiori a quanto previsto dal presente RO che valgono anche per le nuove edificazioni.

Per le ricostruzioni e per le nuove edificazioni in lotti interposti tra edifici esistenti e' consentito l'allineamento alle costruzioni, sia in verticale che in orizzontale, preesistenti. Oltre la destinazione all'uso residenziale sono consentite, fino ad un valore massimo del 20% delle volumetrie di ogni singolo edificio, le destinazioni a negozi ed attrezzature per il commercio, botteghe di artigianato di servizio, uffici studi professionali edifici per lo svago e il tempo libero ed edifici di interesse pubblico.

In questa zona il Piano si attua tramite D.I.A. o rilascio del Permesso di Costruire nei casi previsti dal RO.

Sono individuati due diversi tipi di Aree, a sigla B1 e B2.

**Zona B1** : Presenta caratteristiche Urbanistiche e di Tipologia edilizia ben definite con tecniche costruttive di tipo tradizionale. La densità dei volumi edilizi esistenti e' elevata e in conseguenza, rimangono poche aree che consentono una nuova edificazione.

Sono previsti i seguenti indici urbanistici :

IF (Indice di Fabbricabilità Fondiaria) = 3.00 mc/mq

H (Altezza Massima) = 10.50 m.

N (Numero di Piani) = 3

Per quanto attiene alle distanze vale quanto disposto dal RO.

Per gli edifici per i quali non sia fatto divieto da norma specifica, valgono le seguenti prescrizioni generali :

**a.** E' consentito il completamento degli edifici esistenti con le limitazioni derivanti dagli indici sopra descritti.

**b.** E' consentito l'aumento del volume del fabbricato fino ad un valore massimo pari al 20% della cubatura esistente (compresi i volumi seminterrati).

**c.** E' consentita la realizzazione di coperture inclinate su solai piani già esistenti, nei limiti consentiti dal RO e dalla legislazione regionale e nazionale.

**d.** E' consentita la demolizione e successiva ricostruzione.

**e.** L'adozione di una qualsiasi delle norme di cui ai punti precedenti non preclude la possibilità di adottare tutte le altre.

**f.** Per la realizzazione di qualsiasi tipo di edificio pubblico è consentita la demolizione e ricostruzione senza alcuna limitazione degli indici urbanistici.

**Zona B2** : E' una zona di più recente urbanizzazione, rispetto alla B1, e presenta caratteristiche Urbanistiche e di Tipologia edilizia non uniformemente defluite con tecniche costruttive di tipo vario. La densità dei volumi edilizi esistenti e' media e

pertanto, rimangono molte aree che consentono un intervento di nuova edificazione. Valgono i seguenti indici urbanistici :  
IF (Indice di Fabbricabilità Fondiaria) = 3.00 mc/mq  
H (Altezza Massima) = 10.50 m.  
N (Numero di Piani) = 3

Per quanto attiene alle distanze vale quanto disposto dal RO.

Sono valide, con le relative limitazioni, tutte le disposizioni di cui ai punti **a, b, c, d, e, f** della normativa relativa alla zona B1.

#### **Art. 96 Zona C.**

Parti del territorio con caratteristiche di zona residenziale di espansione.

Nella zona C è vietata qualsiasi edificazione nel rispetto di quanto previsto dall' art 27 ter della L.R. 19/02.

#### **Art. 97 Zona D.**

Parte di territorio interessata ad insediamenti produttivi di tipo industriale o artigianale. Si individuano due diverse zone con sigle D1 e D2.

**Zona D1** : E' una zona in cui si prevedono insediamenti produttivi a carattere artigianale. Le destinazioni di uso prevedono l'edificazione di abitazioni e laboratori d'artigianato. Si prescrive una attuazione tramite permessi di costruire singoli o in alternativa, con D.I.A. mediante la presentazione di un planivolumetrico.

Si definiscono i seguenti Indici Urbanistici:

IF (Indice di Fabbricabilità Fondiaria) = 1,2 mc/mq

Sc (Superficie Coperta) = 30 %

N (Numero di piani massimo ) = 3

H (Altezza Massima ) = 12.00 m

Distanze : Vale quanto esposto dal RO.

**Zona D2** : E' una zona in cui si prevede l'installazione di insediamenti produttivi a carattere artigianale di tipo commerciale.

Le destinazioni di uso prevedono l'edificazione di abitazioni, laboratori e negozi per la lavorazione, la trasformazione e la vendita, anche al dettaglio, di prodotti non solo agricoli. Nei singoli lotti l'intervento edilizio e' diretto attraverso il rilascio del Permesso di Costruire nei casi previsti dal Regolamento Edilizio. Si definiscono i seguenti Indici Urbanistici:

IF (Indice di Fabbricabilità Fondiaria) = 1,2 mc/mq

Sc (Superficie Coperta) = 40 %

N (Numero di piani Massimo ) = 3

H (Altezza Massima) = 12. 00 m

Distanze: Vale quanto esposto all'Art. n.6.

#### **Art. 98 Zone Agricole (E )**

**La zona E comprende :**

Parti del territorio destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse all'agricoltura.

Sono consentite attività edilizie per la costruzione di :

- a) Case coloniche di civile abitazione.
- b) Fabbricati rurali a diretto servizio delle attività agricole.
- c) Costruzioni per stivaggio e trasformazione dei prodotti agricoli.
- d) Allevamenti anche industriali.
- e) Costruzioni per attività estrattive e cave e per attività comunque connesse allo sfruttamento in loco del sottosuolo, purché, tali costruzioni ed attività non provochino problemi di inquinamento né pregiudichino la stabilità dei suoli circostanti o i valori

ambientali e paesaggistici. In tale zona il piano si attua per intervento diretto mediante Permessi singoli.

Si stabiliscono i seguenti Indici Urbanistici :

IF (Indice di Fabbricabilità fondiaria) = 0.03 mc/mq per le abitazioni.

H (Altezza Massima) = 7.50 m

N (Numero massimo di piani) = 2

Sc (Superficie Coperta) = 10 % della St (Superficie Territoriale) per le costruzioni di servizio. A riguardo delle distanze vale quanto indicato dal presente RO.

Comunque, prevale quanto previsto dalla L.R. 19/02 e del QTR.

#### **Art. 99 Zone Pubbliche di interesse generale. (F , F1 e F2)**

##### **La zona F comprende:**

A) Zone per l'istruzione. Sono destinate alle seguenti attrezzature: Asili Nido, Scuole Materne, Scuole Elementari, Scuole Medie. Nelle nuove costruzioni si applicano le norme previste dalle vigenti legislazioni regionali e statali.

B) Zone per servizi di interesse generale. Sono destinate alle seguenti attrezzature: partecipative, sanitarie, amministrative, culturali, religiose, assistenziali, ricreative. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

H (Altezza massima) = 10.5 m.

Area per Parcheggi = 50 % Su (Superficie Utile Lorda)

C) Zone per il parcheggio. I parcheggi saranno realizzati a livello stradale e la loro realizzazione spetta unicamente alla pubblica Amministrazione.

In tutte queste zone il P.S.C. si attua per intervento diretto.

##### **La Zona F1 invece comprende:**

Le aree destinate ad ospitare gli impianti di servizio alla Zona Territoriale Omogenea D, che ospita le attività artigianali e produttive sopra descritte.

In tutte queste aree si attua per intervento diretto.

##### **La Zona F2 :**

Racchiude tre aree limitrofe al centro abitato destinate ad ospitare il verde pubblico attrezzato. Nei casi particolari del Monte Pizzuta e del Monte S. Michele queste aree hanno un particolare pregio ambientale e paesaggistico e ospitano dei boschi derivanti da operazioni di forestazione effettuate durante gli anni 60 e 70. In questi casi l'attrezzatura dell'area consiste nell'apertura o nella regolarizzazione di sentieri, nella realizzazione di aree di sosta ecc. Nel terzo caso, relativo ad una area vicina alla Scuola Media in località Pirazzo si intende realizzare una attrezzatura con impianti per il gioco dei bambini e dei ragazzi, per la sosta e le attività sportive all'aperto.

In tutte le suddette aree si attua per intervento diretto.

#### **Art. 100 Strade Fasce di rispetto. Allineamenti.**

Ogni edificio dovrà essere servito da una strada pubblica o privata.

#### **Art. 101 Strade Private.**

E' vietato ai privati procedere alla apertura o nuova realizzazione di strade private senza il preventivo assenso dell'Amministrazione Comunale.

Gli interessati dovranno presentare per l'approvazione il relativo progetto a firma di un tecnico autorizzato, consistente in:

1. Una planimetria in scala sufficiente da descrivere perfettamente la dislocazione e le caratteristiche dell'opera.

2. Un rilievo quotato dell'area interessata e nei necessari disegni di progetto in scala maggiore con tracciato, profili e sezioni trasversali, nonché particolari (ove siano ritenuti necessari a giudizio dell'Ufficio Tecnico Comunale) dai quali risultino chiare le caratteristiche costruttive e tecnologiche dell'opera e il suo rapporto con la situazione in atto. L'autorizzazione comunale e' subordinata all'obbligo dei proprietari ad una perfetta manutenzione.

#### **Art. 102 Rettifica di allineamenti tortuosi.**

In caso di costruzione e riattamento di edifici, il Comune potrà imporre la rettifica di allineamenti tortuosi per una profondità massima di 1.50 m. dalla linea di costruzione o di 3.00 m. dalla linea di recinzione già esistente sul ciglio stradale. Tali rettifiche non potranno riguardare gli edifici monumentali o loro parti che risultino segnalate dallo strumento urbanistico.

#### **Art. 103 Costruzioni accessorie.**

L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare, in deroga ai requisiti sulle distanze richieste dal presente RO la costruzione di modeste opere accessorie e complementari a fabbricati esistenti quando ciò sia imposto da inderogabili esistenze igienico-sanitarie o di decoro edile.

#### **Art. 104 Parcheggi Privati.**

Nelle nuove costruzioni o nelle aree di loro pertinenza debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a un mq ogni 20 mc di costruzione. Si intendono per spazi di parcheggio tutte quelle aree necessarie sia alla sosta quanto alla manovra e all'accesso degli autoveicoli. I parcheggi possono essere ricavati all'interno della costruzione o nelle aree limitrofe oppure promiscuamente. Si possono usare a tale scopo anche aree che non formino parte del lotto purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trasciversi a cura del proprietario. La cubatura, nel cui rapporto va calcolata la superficie da destinare a parcheggio, e' quella costituita dal solo volume destinato ad abitazioni uffici o negozi escludendo tutte le altre parti dell'edificio quali scantinati, servizi, volumi tecnici ecc. Gli spazi per parcheggio saranno opportunamente aumentati nel caso di edifici soggetti a grande afflusso di persone e veicoli per i quali bisogna prevedere almeno un posto macchina per cinque persone previste presenti nell'edificio in condizioni di normale attività.

La presente norma non si applica nelle zone B1 e B2 del presente RO.

#### **Art. 105 Autorimesse Private.**

E' consentita negli spazi liberi (spazi di isolamento) la costruzione di locali per la custodia di autoveicoli purché l'altezza massima lorda non superi i m. 2.60, misurata da pavimento a estradosso di solaio, e la superficie non superi i 18.00 mq. per ogni appartamento da servire.

La cubatura di questi locali e' esclusa dal computo del volume occupato dall'edificio principale così come la loro posizione non va considerata al momento di determinare le distanze fra edifici e dai limiti di confine.

#### **Art. 106 Recinzioni.**

Le recinzioni verso strade pubbliche o private dovranno avere altezza massima di 2.20 m. se realizzate in muratura se realizzate in muratura sovrastante da cancellata in ferro le singole parti non dovranno eccedere le altezze rispettive di m 1.00 per la muratura e 2.00 m per la cancellata in ferro. Lungo i confini fra le proprietà private e' consentita la edificazione di opere murarie fino all'altezza di 3.00 m.

Per le opere di recinzione e' necessario ottenere regolare Permesso di Costruire.

#### **Art. 107 Modi di attuazione.**

Il RO ha una previsione temporale fino all'entrata in vigore del PSA. In questo periodo di tempo si prevede di realizzare le opere pubbliche e gli insediamenti oggetto di piano.

Vengono considerate prioritarie tutte quelle iniziative tese al soddisfacimento dei fabbisogni riguardanti la residenza, i servizi pubblici, la rete viaria, le iniziative per la

tutela e la salvaguardia del patrimonio storico - artistico , ambientale e per la salvaguardia dei suoli e delle acque.

L'attuazione del RO e' immediata per quelle parti e per quei vincoli che operano direttamente cosi' come sono espressi dalle norme.

#### **Art. 108 Attuazione per Intervento Diretto**

Le previsioni di piano si attuano per intervento diretto nei casi espressamente previsti dal prenet RO. In questa circostanza l'edificazione e' subordinata al rilascio del regolare Permesso di Costruire , D.I.A. o SCIA nei casi e con le modalita' previste dal RO.

L'attuazione diretta e' prevista anche in aree in cui la realizzazione delle opere pianificate dal RO e' subordinato alla pianificazione attuativa, di iniziativa pubblica o privata. Questo e' possibile pero' solo in seguito all'approvazione dei piani attuativi stessi e all'impegno di una delle parti (operatore privato o amministrazione pubblica) di realizzare nei termini e nei tempi concordati almeno le opere di urbanizzazione primaria.

#### **Art.108 Miglioramenti tecnologici**

1. Al fine di migliorare la qualita' tecnologica e di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico degli edifici, nuovi o esistenti, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e dei rapporti di copertura:

a)- i tamponamenti perimetrali per la sola parte eccedete i trenta centimetri, per le nuove costruzioni , e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque;

b)- il maggiore spessore dei solai, orizzontali od inclinati, per la sola parte eccedente i venti centimetri se contribuisce al miglioramento statico degli edifici, e/o al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica

c)- le disposizioni del presente articolo valgono anche si fini del calcolo delle altezze massime, delle distanze dai confini, fra edifici e dalle strade, fermo restando le prescrizioni minime determinate dalla legislazione statale.

2. Con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e' consentito nei centri storici e nelle zone totalmente costruire dei centro abitati( zona B1 e B2), il recupero ai fini abitati dei sottotetti e l'utilizzo a fini commerciali dei piani seminterrati ed interrati cosi' definiti:

a.sottotetti, i locali sovrastanti l'ultimo piano dell'edificio con copertura a tetto;

b.seminterrati, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale inferiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;

c.interrati, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale superiore a 2/3 della superficie laterale del piano;

purchè siano rispettate le normali condizioni di abitabilita' previsti dai vigenti regolamenti salvo le seguenti:

- requisiti di idoneita' statica attestati mediante certificato di collaudo redatto da tecnico abilitato, corredato da prove di carico e certificazione di cui alla legge n.1086 del 05.11.1971;

- altezza media ponderale di almeno metri 2,20 calcolata dividendo il volume della porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50 per la superficie relativa;

- rapporti pari a 1/5 tra la superficie delle aperture esterne e superficie degli ambienti di abitazione, calcolata relativamente alla porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50;

- di interventi per il collegamento diretto tra unita' immobiliare e sovrastante sottotetto o fra locali contigui finalizzati alla migliore funzione di tali locali sono da considerarsi opere interne soggette a D.I.A.,

- la realizzazione di aperture, botole, scale ed ogni altra opera interna idonea perseguire le finalita' di abitabilita' dei sottotetti e' soggetta a D.I.A.;

- gli interventi e le opere di tipo edilizio e tecnologico devono avvenire senza alcuna modificazione delle linee di colmo e di gronda e senza alterazione delle originarie

- pendenze delle falde di copertura e con 'altezza dei piani sottostanti ai sottotetti che può essere ridotta ad un valore inferiore a metri 2,70;
- è consentita, ai fini dell'ossequanza dei requisiti di areazione e di illuminazione dei sottotetti ,la realizzazione di finestre, lucernai, abbaini e terrazzi se consentiti, ovvero la realizzazione di impianti di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;
- per i seminterrati gli interrati:
- altezza interna non inferiore a metri 2,70;
  - aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiore ad 1/5 della superficie del pavimento, ovvero la realizzazione di impianto di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;
  - gli interventi e le opere di tipo edilizio ammessi per conseguire l'utilizzo terziario e/o commerciale di piano seminterrati non devono, comunque, comportare modifiche delle quote standard di piano delle aree pubbliche e delle sistemazioni esterne già approvate;
  - è consentito l'utilizzo dei locali ricavati con la suddivisione orizzontale dell'ambiente interrato o seminterrato esistente, che ha come fine l'integrazione e il miglioramento della funzione terziario-commerciale, a condizione però che la presenza del soppalco non riduca l'altezza dell'ambiente al di sotto di metri 2,70;
  - gli interventi per collegare vano e soppalco e per la sistemazione dei locali interrati e seminterrati finalizzati a migliorare la fruizione di detti locali e la loro funzione terziario/commerciale sono da considerarsi opere soggette a D.I.A.;
3. Gli interventi di cui al presente articolo comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo del costo di costruzione ai sensi di legge, calcolati sulla volumetria resa utilizzabile secondo le tariffe vigenti di ciascun Comune per le opere di urbanizzazione.
  4. il recupero a fini abitativi ed il riutilizzo ad uso terziario commerciale dei piani seminterrati ed interrati è ammesso rispettivamente per le zone A e B come definiti dal D.M. 1444/68. Nei sottotetti i volumi trasformabili non possono eccedere il 25% del volume urbanistico dell'edificio cui l'intervento di riferisce.
  5. Qualora venga superato il limite del 25% dell'incremento volumetrico di cui al comma precedente e nella situazione d'impossibilità del rispetto dei limiti fissati dal D.M. 2 aprile 1968 è, altresì ammessa la possibilità del diretto conferimento, da parte dei richiedenti, di superfici idonee a compensare gli standards urbanistici mancanti, ovvero della loro monetizzazione attraverso idonea convenzione, in base ai costi correnti di esproprio all'interno dell'area considerata.
  6. Gli interventi di cui al presente articolo sono classificati come ristrutturazioni ai sensi dell'art.31, comma 1, della legge 5 agosto 1978, n.457.

#### **Art.109 Interventi in zona agricola**

1. Nelle zone a destinazione agricola, il permesso a costruire sarà rilasciato con esonero dei contributi commisurati alle opere di urbanizzazione e ai costi di costruzione, solo se la richiesta è effettuata da imprenditori agricoli.
2. Qualora la destinazione d'uso venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori i contributi di cui al comma precedente sono dovuti nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (ai sensi dell'art.19 ultimo comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380)
3. nelle zone a destinazione agricola e comunque vietata:
  - a. ogni attività comportante trasformazioni dell'uso del suolo tanto da renderlo incompatibile con la produzione vegetale e con l'allevamento e valorizzazione dei prodotti;
  - b. ogni intervento comportante frazionamento del terreno a scopo edificatorio ( già lottizzazione di fatto)

- c. la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria del suolo in difformità alla sua destinazione
4. il RO, in riferimento a quanto disposto nel QTR., avendo particolare riguardo ai loro contenuti di strumenti di salvaguardia e tutela dei valori paesaggistici, e tenendo anche conto dei piani e programmi di settore, in materia di agricoltura, individua gli interventi aventi carattere prioritario ed essenziale fissando gli indici ed i rapporti di edificabilità.
5. E' consentito l'asservimento di lotti non contigui ma funzionalmente legati per il raggiungimento dell'unità culturale minima.

#### **Art.110 Criteri per l'edificazione in zona agricola**

1. Il permesso di costruire per nuove costruzioni rurali, nei limiti ed alle condizioni di cui al precedente articolo, potrà essere rilasciato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a) che si proceda in via prioritaria al recupero delle strutture edilizie esistenti;
  - b) che l'azienda mantenga in produzione superfici fondiarie che assicurino la dimensione dell'unità aziendale minima;
2. Le strutture a scopo residenziale, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai P.S.C., dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, sono consentite entro e non oltre gli standards di edificabilità di 0,013 mq su mq. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli. L'indice non può superare 0,1 mq su mq.
3. I vincoli relativi all'attuazione dei rapporti volumetrici e di utilizzazione residenziale o produttiva devono essere trascritti presso la competente conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del titolare del permesso di costruire.

#### **Art. 111 Conservazione e valorizzazione del patrimonio architettonico e ambientale**

Per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio architettonico e ambientale, il presente RO prevede che venga presentata, nell'elenco degli elaborati richiesti per il rilascio del permesso di costruire e per la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), apposita relazione contenente le prescrizioni per la conservazione dell'organismo architettonico in riferimento allo specifico oggetto dell'intervento, redatta da un tecnico esperto abilitato ai sensi dell'articolo 69, comma 3. La relazione ha carattere obbligatorio per gli interventi sui beni:

- a) ricadenti nelle zone A di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), per i quali è stata effettuata e proposta, e non ancora completata, la procedura amministrativa di interesse culturale;
- b) vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137);
- c) aventi valore storico, documentario e identificatore, come componente dell'identità collettiva, individuati all'interno dei piani per i quali è stata effettuata, ovvero è in corso, la procedura per la dichiarazione di bene culturale, secondo quanto previsto dal d.lgs. n. 42/2004.

#### **Art. 112 Entrata in vigore del presente Regolamento.**

Il presente Regolamento entrerà in vigore a partire dal giorno successivo a quello in cui sarà terminata la pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune, dopo aver riportato l'approvazione di delle Autorità competenti.

Da tale data restano abrogate tutte le disposizioni regolamentari locali contrarie a quelle contenute nel presente Regolamento. I lavori che non abbiano avuto inizio a quella data sono soggetti alle prescrizioni del Regolamento. I lavori già iniziati potranno essere ultimati in base a quanto previsto dalle leggi vigenti e si uniformeranno alle prescrizioni del Regolamento per quanto applicabili.