



COMUNE DI MONTALTO UFFUGO

(PROVINCIA DI COSENZA)

VARIANTE NORMATIVA

PIANO REGOLATORE GENERALE

TITOLO : **REGOLAMENTO EDILIZIO**

CON LE CONTRODEDUZIONI DEL C.C. ALLE PRESCRIZIONI
IMPARTITE DALLA COMMISSIONE URBANISTICA REGIONALE

	IL SINDACO	IL RESPONSABILE UFFICIO DI PIANO E
DATA		PROGRAMMAZIONE OPERE PUBBLICHE
	(Avv. Ugo Gravina)	(Arch. Romolo Gagliardi)
-----	-----	-----

IL PROGETTISTA

(Arch. Romolo Gagliardi)

CAPITOLO 1

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto del Regolamento

Il presente regolamento edilizio è applicabile ai sensi della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, ed in armonia con le disposizioni del T.U. delle leggi sanitarie, nonché del testo regolamentare in materia urbanistica, emanato con D.P.R. 06/06/01 n° 380 di tutte le altre norme vigenti in materia, in tutto il territorio del Comune di Montato Uffugo,

Il regolamento edilizio disciplina (le modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi). Tutte le attività comportanti trasformazioni urbanistiche del suolo e del sottosuolo o opere di edilizia, per costruzione demolizione o trasformazione nell'ambito del Territorio Comunale.

Esso è integrato dalle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale e dei Piani Attuativi di futura formazione, alle quali questo regolamento, non potrà essere in contrasto.

Art. 2 - Definizioni degli interventi edilizi

1-Gli interventi nell'ambito del Territorio Comunale finalizzati alla trasformazione e modificazione a scopo edilizio del territorio, sono così definiti:

- a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) "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 modifiche delle destinazioni di uso;
- c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e 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 e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490

Art. 3 - Obbligatorietà del permesso di costruire

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi, se dovuti in base alle disposizioni di legge vigenti, e la esecuzione delle opere è subordinata a permesso di costruire da parte del Comune ai sensi del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni.

L'onerosità del permesso di costruire, è disciplinata dai successivi articoli del presente Regolamento.

Art. 4 - Permesso urbanistico per lottizzare

Chiunque intende procedere alla lottizzazione di terreni nell'ambito del territorio Comunale, deve farne richiesta al Dirigente o Responsabile Ufficio di Piano in carta legale, allegandovi apposito P.di.L., con le modalità indicate all'apposito capitolo delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale. I Piani di lottizzazione dovranno essere redatti da Ingegnere o Architetto, regolarmente iscritto al rispettivo Albo Professionale, ai sensi della normativa vigente in materia, ed approvati dal Consiglio Comunale. Ciascuna lottizzazione dovrà essere disciplinata da apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale, contestualmente al P.di.L. La convenzione, stipulata in forma di atto pubblico, costituisce permesso urbanistico per lottizzare, intesa come titolo per

l'urbanizzazione dell'area, ferma restante la obbligatorietà dei titoli abilitativi per la realizzazione degli edifici, nell'ambito del P.di.L.

Art. 5 – Interventi subordinati a permesso di costruire

1 Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli “interventi di nuova costruzione”, come definiti all’Art. 2 comma 1 lett. “e” del presente regolamento;
- b) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", come definiti all’Art, 2 comma 1- lett. “f” del presente regolamento;
- c) gli “interventi di ristrutturazione edilizia”, che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d’uso (vedi Art 5 ter. delle N.T.A. del PRG).
- d) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature, qualora gli interventi prevedano creazione di superfici e volumetrie utili;
- e) installazione di elettrodotti, gasdotti, linee telefoniche con carattere di servizi generali e relativi manufatti;
- f) apertura e coltivazione di miniere, cave e torbiere, discariche ;
- g) manufatti costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili quando questi siano fissati stabilmente al terreno di sedime, e che richiedano allacci stabili ai pubblici servizi.

Art. 6 –Interventi subordinati a permesso di costruire in sanatoria e accertamento di conformità

In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 11, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, art 33, comma 1, e art. 34, comma 1 DPR 380/01, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell’abuso, o l’attuale proprietario dell’immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l’intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista al successivo articolo 32. Nell’ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l’oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Art. 7 - Caratteristiche del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
2. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell' articolo 33 del presente regolamento.
3. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

Art. 8 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.
3. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.
4. A richiesta del sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

Art. 9 - Competenza al rilascio del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.
2. La Regione disciplina l'esercizio dei poteri sostitutivi di cui all'articolo 47 comma 2 del presente regolamento, per il caso di mancato rilascio del permesso di costruire entro i termini stabiliti.

Art. 10 - Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
3. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 11 del presente regolamento. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
4. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Art.11 -Interventi subordinati a denuncia di inizio attività

1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 5 e al successivo articolo 13 del presente regolamento, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, al presente regolamento edilizio e alla disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale.
3. Gli interventi di cui al comma 3 sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 32 del presente regolamento. Sono altresì soggette a denuncia di attività gli altri interventi indicati dalla legge Regionale n. 19/02;
4. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (*ora decreto legislativo n. 42 del 2004*);

5. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 33 del presente regolamento, salvo quanto previsto dal secondo periodo del comma 4. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del DPR 380/01 ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37 DPR 380/01.

6. Fermo restando quanto previsto dall' art. 49 comma 6 del presente regolamento, la denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

7. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44 del DPR 380/01. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 del DPR 380/01 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36 DPR 380/01.

Art 12- Attività edilizia libera

1. Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina urbanistica regionale, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n° 42/2004, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo: a) interventi di manutenzione ordinaria; b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio; c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Art.13 - Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni

1. Non si applicano le disposizioni del presente titolo per:

a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del d.P.R. 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni;

c) opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554.

Art. 14 - Attività edilizia dei privati su aree demaniali

1. La realizzazione da parte di privati di interventi edilizi su aree demaniali è disciplinata dalle norme del testo unico dell'edilizia DPR 380/01.

Art. 15 - Opere urgenti ed indifferibili

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere, provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la richiesta di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività edilizia di cui ai precedenti articoli del presente Regolamento.

Art. 16 -Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

Sulla scorta dell'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale è ammesso l'esercizio della deroga per la realizzazione di edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, secondo la procedura successivamente prevista. L'interesse pubblico, nei casi previsti, dovrà risultare dalla destinazione tipica, permanente e continuativa dell'opera da realizzare, al perseguimento di un interesse pubblico, corrispondente cioè ai fini propri dello Stato e degli altri enti pubblici e inequivocabilmente riflessa nelle strutture, disposizione dei volumi, entità e tipi dei servizi, ecc., di modo che non sia possibile mutarne in seguito la destinazione senza preventive e consistenti opere di adattamento. In ogni caso esulano dall'ambito delle previsioni e delle disposizioni derogabili le indicazioni ed ubicazioni specifiche di edifici, di impianti e di servizi pubblici, di allineamenti stradali, di destinazione di zona, di vincoli a parco pubblico o privato ed in genere nei casi in cui tali deroghe costituirebbero variazioni o modifiche a previsioni positive e concrete dello strumento urbanistico. La domanda del permesso di costruire per la quale si rende indispensabile derogare a prescrizione del presente regolamento ovvero a norme di attuazione dello strumento urbanistico di base dovrà contenere l'enunciazione degli elementi di cui al precedente secondo comma e quella delle disposizioni e delle norme comunali che consentono la richiesta deroga; essa dovrà essere corredata da quattro copie degli elaborati progettuali. Il permesso di costruire in deroga, ai sensi dell'art. 3 della legge 21.12.1955, n. 1357, viene rilasciata dal Dirigente dell'Ufficio gestione delle attività Edilizie,

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n. 42 del 2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444

Capitolo 2

PRECISAZIONI SUI PIANI DI LOTTIZZAZIONI

Art. 17 - Limiti dell'edificazione e rapporti e servizi nelle lottizzazioni

Nella redazione dei P.di.L. dovranno essere seguite le direttive impartite dai Piani di Utilizzazione Urbanistica, qualora questi siano stati già redatti dalla Amministrazione Comunale (nelle aree C), nonché le norme e i parametri stabiliti, per ciascuna zona territoriale omogenea, nelle N.T.A. del P.R.G.

Art. 18 - Elaborati tecnici a corredo della domanda di lottizzazione

Ciascun P.di.L., dovrà contenere, in allegato alla domanda in bollo, gli elaborati progettuali elencati al punto 4.5 delle N.T.A. del P.R.G, incluso lo schema di convenzione. Il progetto delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere allegato in un secondo momento e, comunque, prima della definitiva approvazione del Consiglio Comunale. Il suddetto progetto esecutivo dovrà, comunque, essere preliminarmente sottoposto all'esame della Commissione Consiliare Urbanistica ed Edilizia Comunale se quest'ultima nominata. Esso dovrà prevedere, altresì, il collegamento delle infrastrutture in progetto a quelle esistenti, con esatta indicazione delle quote planoaltimetriche dei punti di allaccio e dovrà anche indicare le generalità del Progettista e del Direttore dei lavori delle opere medesime.

Art. 19- Cessione gratuita di aree per opere di urbanizzazione primaria

I concessionari sono tenuti, ai sensi del quinto comma dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, a cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale, entro termini prestabiliti, le aree per le opere d'urbanizzazione primaria previste nel piano di lottizzazione che da questa fossero richieste. Sulla scorta della convenzione di lottizzazione, anche se le aree in parola sono cedute al Comune, contestualmente alla stipula della stessa, i lottizzanti assumono l'obbligo della realizzazione delle opere medesime, entro i termini stabiliti nella convenzione in parola, i quali non possono essere superiori ad anni cinque come ribadito all'art.4.6 delle norme tecniche di attuazione del PRG. I lottizzanti dovranno, comunque, produrre, prima della stipula della convenzione, adeguate garanzie finanziarie (polizza fideiussoria, rilasciata da Istituto di Credito o da Agenzia di Assicurazioni), di importo pari all'ammontare complessivo delle opere da realizzare, maggiorato del 10% per spese generali e dell'I.V.A., nella misura di legge. In caso di inadempienza dei lottizzanti, nei termini di convenzione, il Comune potrà disporre della somma garantita per la realizzazione delle opere di urbanizzazione convenzionate. I richiedenti concessioni edilizie, nell'ambito dei P.di.L. approvati e dei quali sia stata già stipulata la relativa convenzione, sono tenuti al pagamento del solo contributo sul costo di costruzione.

Art. 20 - Cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione secondaria

Ai sensi del punto I del quinto comma dell'art. 28 della legge n. 1150/1942, i lottizzanti sono tenuti a cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale, le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, opere e servizi complementari urbani e sociali, come elencati nell'art. 4 della legge n. 847/64, come integrato dall'art. 44 della legge n. 865/71, e consistenti cioè asili nido e scuole materne; scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere; delegazioni comunali; chiese ed altri edifici religiosi; impianti sportivi di quartiere; centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; aree verdi di quartiere.

Art. 20/bis - Cessione delle aree per opere di Urbanizzazione

“In caso di piano attuativo in zona omogenea di tipo “C” e di tipo “D”, la cessione delle aree necessarie per le urbanizzazioni primarie e secondarie, come prescritto dagli art. 19 e 20 del presente Regolamento e secondo il dimensionamento di cui all’art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G., è sempre dovuta in forma gratuita.

– Aree per opere di urbanizzazione secondaria -

Le aree necessarie per opere di urbanizzazione secondaria (nella misura determinata applicando gli standard di cui all’art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.) devono essere cedute al Comune dai proprietari in sede di convenzione di lottizzazione.

Solo nel caso in cui si dimostri l’impossibilità di mettere a disposizione le aree necessarie all’interno delle aree di proprietà in quanto non espressamente individuate dal P.R.G., o per scelta dell’Amministrazione, è possibile la loro monetizzazione.

Il valore di monetizzazione è applicabile anche alle eventuali cessioni di aree in supero rispetto agli standards fissati dalle Norme Tecniche di Attuazione, secondo le previsioni contenute negli elaborati del PRG.

– Possibilità ed opportunità della monetizzazione -

L’impiego dell’istituto della monetizzazione degli standards potrà avvenire per singolo caso previa deliberazione della Giunta Comunale, supportata da un’istruttoria che motivi il maggiore interesse pubblico e la più corretta impostazione urbanistica del provvedimento alternativo alla cessione delle aree.

Nel rispetto dei disposti definiti all’art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, la valutazione dell’opportunità della monetizzazione avverrà, previa motivazione dell’assenza di interesse pubblico alla cessione, mediante dimostrazione della sussistenza di almeno una delle seguenti condizioni:

- a) che la completa cessione dell’area a standard dovuta renda impossibile una corretta impostazione planovolumetrica e quindi l’intervento mal si inserisca nel contesto circostante;
- b) che l’area di possibile cessione sia compromessa dalla presenza di servitù o preesistenze, impianti tecnologici, ecc. che ne limitino il pieno utilizzo;
- c) che l’area sia di difficile accessibilità o, per la sua forma, di scarsa fruibilità;
- d) che l’Amministrazione Comunale valuti l’opportunità di reperire direttamente le aree a standard, anche all’esterno delle aree d’intervento, al fine evitare fenomeni di frammentazione e limitate possibilità di utilizzo delle stesse.

– Definizione dei valori della monetizzazione -

I costi della monetizzazione devono essere definiti in modo da consentire al Comune di acquisire, anche mediante procedura espropriativa, le aree non dismesse dai privati.

A seconda della zona omogenea (come individuata con Deliberazione di C.C. n° 12 del 31.03.2005, relativa all’imposta comunale sugli immobili) nella quale ricade l’intervento, da cui scaturisce la monetizzazione, si applicheranno i corrispettivi valori venali delle aree fabbricabili, secondo il prospetto allegato alla citata deliberazione.

– Aggiornamento corrispettivi di monetizzazione -

I corrispettivi di monetizzazione indicati nel prospetto di cui alla delibera di C.C. n. 12 del 31.03.2005 potranno essere aggiornati con cadenza annuale mediante apposito provvedimento.”;

Art. 21 - Procedura di approvazione dei Piani di Lottizzazione

Il P.di.L., corredato di tutti gli elaborati di rito, come elencati al punto 4.5 delle N.T.A. del P.R.G, deve essere presentato al Comune, unitamente alla domanda in bollo, sottoscritta da tutti i lottizzanti. Gli elaborati progettuali devono essere sottoscritti, oltre che dai richiedenti anche dal Progettista. Il Comune, entro giorni 15 dalla ricezione della pratica, comunicherà l'Ufficio che ne cura l'istruttoria, il tecnico istruttore, nonché il responsabile del procedimento. Entro i successivi 60 giorni, potranno richiedere elementi integrativi. Il termine di cui sopra potrà, pertanto essere interrotto, con la suddetta richiesta di elementi integrativi per una sola volta qualora le integrazioni sono corrispondenti alle richieste di cui agli elementi integrativi. Il P.D.L. viene istruito dall'Ufficio competente ed inviato, in ordine cronologico, per il parere di competenza, ai seguenti organi :

- 1) Commissione Consiliare Urbanistica
- 2) Commissione Edilizia Comunale se nominata
- 3) Ufficio Regionale Decentrato n. 34 (Genio Civile) – Art. 13 legge n. 64/74
- 4) Regione Calabria – Ass.to Urbanistica (Parere di conformità al P.R.G.)
- 5) Commissione Consiliare Urbanistica ed Edilizia Comunale se nominata per l'esame del (Progetto esecutivo opere di urbanizzazione primaria, qualora non allegato preliminarmente al P.di.L.)
- 6) Amministrazione Provinciale CS per il parere paesaggistico ambientale ai sensi della legge vigente;

Una volta esaurita la procedura di cui sopra il P.di.L. verrà sottoposto all'esame del Consiglio Comunale, e se questo lo approverà, non appena esecutiva la relativa deliberazione, potrà stipularsi, in forma pubblica, la convenzione di lottizzazione, previa redazione di tipo di frazionamento dei terreni da cedere gratuitamente al Comune, regolarmente approvato dall'U.T.E. Alla stipula della convenzione farà seguito la sua trascrizione a cura del proprietario nei pubblici registri immobiliari. La medesima convenzione, registrata e trascritta, costituisce autorizzazione a lottizzare.

Art. 22 - Nullità dei contratti nelle lottizzazioni non autorizzate

I contratti di compravendita di terreni derivanti da lottizzazioni non autorizzate, le quali possano essere considerate abusive, sono nulli, salvo che nei contratti stessi, sia inserita la seguente dichiarazione “l'acquirente è a conoscenza che il terreno acquistato non è compreso in una lottizzazione autorizzata e, pertanto, detto terreno non può essere utilizzato a scopo edilizio”.

CAPITOLO 3 - DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

Art.23 - Definizione di elementi architettonici

Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

cortile: È l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi un'altezza maggiore o uguale a 2,50 m con rapporto tra pieni e vuoti superiore a 1/6. L'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del cortile;

lastrico solare: È la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da esse emergenti.

L'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico;

chiostrina: È l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili;

locali interrati: Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano, in tutto o in parte, completamente al disotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato, ovvero emergenti al di sopra di questa per un massimo di cm 100;

locali seminterrati: si considerano locali seminterrati quelli che risultano posti al di sotto del naturale piano di campagna, ovvero emergenti per un massimo di cm 100, per almeno metà della superficie complessiva delle rispettive pareti, nonché delimitati da terrapieno o muro di contenimento per tre lati;

scantinati: si intendono locali posti interamente al di sotto del naturale piano di campagna;

locali a pianoterra: si intendono quelli il cui pavimento è posto al livello di campagna ovvero ad un livello ad esso inferiore per meno della metà della superficie complessiva delle rispettive pareti.

Art.24 - Superficie fondiaria: pertinenza urbanistica

All'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche ogni volume edilizio esistente, o da costruire ma provvisto di concessione, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente. Lo stesso effetto consegue ai nuovi permessi di costruire rilasciati successivamente a tale evento.

Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree di pertinenza di proprietà della ditta in stesura del fabbricato, contiguo funzionalmente a quella su cui insiste il fabbricato medesimo fino a raggiungere il valore degli indici indicati nelle norme urbanistiche di attuazione dello strumento urbanistico.

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la pertinenza urbanistica ad esso corrispondente.

Eventuali compravendite o frazionamento di fondi successivi al momento della costituzione della pertinenza urbanistica, ai sensi dei primi comma, non incide su quest'ultima.

Art. 25 - Categoria di attività edilizia

Nuova costruzione: per nuova costruzione si intende una costruzione interamente nuova, anche se sorga su area risultante da demolizione.

Ricostruzione: per ricostruzione si intende la riedificazione di un fabbricato avente la cubatura dello stesso ordine di grandezza di quello preesistente.

Costruzione parziale: per costruzione parziale si intende quel complesso di lavori di ricostruzione indispensabile per ripristinare uno o più alloggi ed altri locali, utilizzando una parte importante della costruzione esistente.

Ampliamento: per ampliamento si intende quel complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire il fabbricato creando uno spazio supplementare.

Sopraelevazione: per sopraelevazione si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.

Trasformazione: per trasformazione si intendono le modifiche, strutturali, effettuate all'interno di un fabbricato.

Opere di manutenzione ordinaria: si intendono le opere di:

- tinteggiatura e sostituzione di rivestimenti interni, pavimentazioni interne;
- riparazioni di infissi interni ed esterni;
- sostituzione di tubi e scarichi;
- riparazione ed ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- apertura o chiusura di porte e finestre interne.
- opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici;

Opere di manutenzione straordinaria: si intendono le opere di:

- tinteggiatura e rivestimento esterno;
- sostituzione di infissi esterni;
- sostituzione delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture), le quali interessino singole unità immobiliari, senza che ciò comporti variazioni delle quote delle strutture stesse;
- consolidamento e risanamento delle strutture verticali;
- apertura o chiusura di porte e di finestre esterne;
- demolizione e costruzione di tramezzi divisorii;
- destinazione di locali interni a servizi igienici e impianti tecnologici.
- le opere non devono comportare modifiche dei volumi delle superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

Opere di restauro e risanamento conservativo

Si intendono le opere:

interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e 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 e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (art.31 L. 457/1978);

Opere di ristrutturazione edilizia

Si intendono le opere come di:

il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

- sostituzione parziale o totale delle strutture verticali e delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture), le quali interessino l'intero organismo edilizio, costituito da più unità immobiliari, sempre che queste ultime comportino variazioni delle quote delle strutture stesse;
- modifica della posizione, dimensione e pendenza delle scale e rampe ecc..

Opere di ristrutturazione urbanistica

- interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art.26 - Definizione del concetto di superficie

Superficie utile abitabile (Su)

Si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

Superficie non residenziale destinata a servizi ed accessori(Snr)

Si intendono le superfici non residenziali destinate a servizi e accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre .

Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso o porticati liberi;
- d) logge e balconi.

Art.27 - Definizione per la composizione degli alloggi

Alloggio o appartamento: per alloggio o appartamento si intende un insieme di vani ed annessi, od anche un solo vano utile, situati in una costruzione permanente, o in parti separate, ma funzionalmente connesse di detta costruzione e destinati ad uso di abitazione per famiglia.

L'alloggio deve avere un ingresso sulla strada (direttamente o attraverso un giardino, un cortile, ecc.) o su un spazio comune all'interno della costruzione (scala, passaggio, ballatoio, ecc.).

Vano: per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc.) anche se qualcuna non raggiunga il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco, o simili) deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro.

Stanza (Vano utile): per stanza (vano utile) si intendono le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le cucine e gli altri spazi destinati all'abitazione, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere un letto da adulto (almeno $9 m^2$), ed il cui soffitto si trovi ad una altezza media di almeno $2,20 m$ dal pavimento.

Vani accessori: per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni, ecc. (ingressi, anticamere, corridoi, bagni, latrine, ecc.) nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

Altri vani: per altri vani si intendono tutti quei vani che pur essendo compresi nel fabbricato residenziale non fanno parte integrante delle abitazioni (botteghe, autorimesse, cantine, magazzini, soffitte non abitabili, fienili, ecc.)

Art. 28 - Fondi funzionalmente contigui

Ai fini della determinazione del lotto urbanistico, finalizzato alla edificazione di un fabbricato, vanno considerate, se contraddistinte in catasto da particelle differenti, aree contigue, intendendo per tali quelle i cui confini coincidono in almeno una direzione. E' possibile accorpate, ai fini della determinazione del lotto urbanistico, aree non contigue, e fino ad un raggio di mt. 1.500 dal fabbricato in progetto, esclusivamente nelle zone agricole E.

Art. 29 – Disposizione per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico

Sulla base di quanto contenuto e prescritto dagli articoli 77-78-79-80-81-82- del D.P.R. 06/06/2001 n° 380, per tutti gli *edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico*, nonché per tutte le attrezzature pubbliche o di uso pubblico dovranno essere usati particolari accorgimenti nella progettazione onde evitare le cosiddette "Barriere Architettoniche". Pertanto, allo scopo di eliminare al massimo tali ostacoli nella progettazione delle opere ed attrezzature anzidette, nonché per tutte le opere di urbanizzazione (spazi di percorso carrabile e pedonale, spazi di verde attrezzato, parcheggi, ecc.) devono essere evitati percorsi che presentino siffatti inconvenienti ovvero siano previsti percorsi appositi, eventualmente in alternativa, che facilitano l'uso e la funzione degli edifici e degli spazi stessi anche alle persone anziane e a quelle handicappate. Sarà indispensabile perciò tenere conto di quanto indicato dagli articoli sopra indicati del DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 30 - Norme per la sicurezza degli impianti

Sulla base di quanto contenuto e prescritto dagli articoli 107 – 108 – 109- 110- 111- 112 – 113 – 113 – 114 -115 -116 117 – 118 – 119 – 120 – 121 - del D.P.R. 06/06/2001 n° 380;

1. Sono soggetti all'applicazione del presente capo i seguenti impianti relativi agli edifici quale che ne sia la destinazione d'uso:

- a) gli impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;
- b) gli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;
- c) gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura o specie;
- d) gli impianti idrosanitari nonché quelli di trasporto, di trattamento, di uso, di accumulo e di consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;
- e) gli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore;
- f) gli impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
- g) gli impianti di protezione antincendi.

Art. 31 - Norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici

Ambito di applicazione sulla base di quanto contenuto e prescritto dagli articoli

122 – 123 – 124- 125- 126- 127 - 128- 129- 130- 131- 132, del D.P.R. 06/06/2001 n° 380;

1. Sono regolati dalle norme del presente capo i consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché, mediante il disposto dell'articolo 129, l'esercizio e la manutenzione degli impianti esistenti.

2. Nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, l'applicazione del presente capo è graduata in relazione al tipo di intervento, secondo la tipologia individuata dall'articolo 3, comma 1, del presente testo unico.

Capitolo 3

- **CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

-

Art. 32 - Contributo per il rilascio del permesso di costruire

1. Salvo quanto disposto all'articolo 34, comma 3 del presente regolamento, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.

2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

3. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta

giorni dalla ultimazione della costruzione *e comunque non oltre sessanta giorni dalla data di scadenza del permesso di costruire.*

4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stata stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione ha definito per classi di comuni in relazione:

a) ll'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;

b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;

c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;

d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali.

6. Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

7. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

(tra le opere di urbanizzazione primaria sono incluse le infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative, in forza dell'articolo 86, comma 3, del decreto legislativo n. 259 del 2003)

7-bis. Tra gli interventi di urbanizzazione primaria di cui al comma 7 rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni.
(comma introdotto dall'articolo 40, comma 8, della legge n. 166 del 2002)

8. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

9. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalla regione con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso

di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

10. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 2, comma 1, lettera d), il comune ha comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 6

Art. 33 Rateizzazione del contributo di costruzione

Qualora l'interessato intenda avvalersi della facoltà della rateizzazione del contributo di costruzione, dovrà produrre idonea garanzia secondo le modalità di cui all'Art. 13 della legge 03.01.1978, n. 1 e successive modificazioni ed integrazioni (polizza fidejussoria o bancaria, rilasciata da Istituto Assicurativo o Bancario), stipulando apposita convenzione, sotto forma di scrittura privata, con il rappresentante dell'Ente, a ciò delegato per legge.

Il contributo di costruzione, giusta quanto stabilito dalle deliberazioni della G.M. n. 1029 del 26.09.1981 e n. 103 del 19.02.1982 dovrà essere versato nei modi sotto specificati:

a) Oneri di urbanizzazione (primari e secondari)

¼ (prima rata), prima del rilascio del permesso di costruire;

¼ (seconda rata), dopo sei mesi dalla data di stipula della convenzione;

¼ (terza rata), dopo dodici mesi dalla data di stipula della convenzione;

¼ (quarta rata), dopo diciotto mesi dalla data di stipula della convenzione;

b) Contributo sul costo di costruzione

1/3 (prima rata), dopo sei mesi dall'inizio dei lavori;

1/3 (seconda rata), dopo dodici mesi dall'inizio dei lavori;

1/3 (rata di saldo), non oltre giorni 60 (sessanta) dalla ultimazione della costruzione e comunque non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di scadenza del permesso di costruire.

L'intero contributo di costruzione dovuto, indipendentemente dalla rateizzazione, dovrà essere corrisposto, comunque, prima del rilascio del certificato di agibilità.

Art. 34 - Riduzione o esonero dal contributo di costruzione.

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 37 del presente regolamento.

2. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

3. Il contributo di costruzione non è dovuto:

a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153; (*l'articolo 12 della legge n. 153 del 1975 è stato abrogato dall'articolo 1, comma 5, decreto legislativo n. 99 del 2004; si vedano ora l'articolo 1, comma 1 del decreto legislativo n. 99 del 2004 e l'articolo 2135 del codice civile*), nonché per gli interventi destinati ad attività agrituristiche, come dimensionate dalle N.T.A del PRG;

b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;

c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Art. 35 - Lottizzazione convenzionata

Qualora la concessione riguardi edifici da realizzare su aree comprese in ambiti di piani di lottizzazione, non è dovuta la quota relativa alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, in esecuzione della convenzione di cui al presente Regolamento, mentre è dovuto, da parte del concessionario, il solo contributo sul costo di costruzione.

Art. 36 - Convenzione-tipo

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa di cui all'articolo 17, comma 1, la regione approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo in ordine essenzialmente a:

a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;

b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;

c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;

d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.

2. La regione stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione come definito ai sensi dell'articolo 33 del presente regolamento.
3. Il titolare del permesso può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.
4. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del primo comma sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.
5. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

Art. 37 - Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

1. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stata stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base ai parametri che la regione ha definito con i criteri di cui al comma 4, lettere a) e b) dell'articolo 33 del presente regolamento, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

2. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 32, nonché una quota pari al 2% del costo documentato di costruzione, (computo metrico) , in relazione ai diversi tipi di attività, come stabilito dalla deliberazione di Consiglio Comunale;

3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 34 del presente regolamento, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

CAPITOLO 4 - COMMISSIONE URBANISTICO EDILIZIA

Art. 38 - Formazione della Commissione edilizia

COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA:

La Commissione Urbanistico Edilizia Comunale è composta da:

Membri di diritto:

1. Sindaco o Assessore da lui delegato che la presiede;
2. Dirigente o responsabile dell' Ufficio Comunale competente;
3. Medico funzionario della USL;
4. Comandante del Corpo provinciale dei Vigili del Fuoco o suo delegato;

Membri nominati dalla Amministrazione Comunale

5. Architetto, iscritto al rispettivo Albo professionale;
6. Ingegnere, iscritto al rispettivo Albo professionale;
7. Geologo, iscritto al rispettivo Albo professionale;
8. Avvocato, esperto in materia Urbanistica, iscritto al rispettivo Albo professionale;

La partecipazione del medico funzionario della USL ai lavori della Commissione non sostituisce l'autonomo parere del medesimo funzionario prescritto dall'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con RD 27 luglio 1934 n. 1265.

Il componente di cui al punto 2 – non ha diritto di voto.

Esercita le funzioni di segretario della Commissione il componente di cui al punto 2, ovvero, un funzionario dell'ufficio questi delegato.

I componenti nominati dalla Amministrazione Comunale durano in carica due anni e mezzo, e sono rieleggibili.

Il componente di nomina che per qualsiasi ragione cessa dall'incarico prima del periodo suddetto è sostituito con la stessa procedura ed il nuovo componente dura in carica fino a quella che sarebbe stata la normale scadenza del componente da esso sostituito.

Per le cause e le procedure di decadenza, incompatibilità, astensione, per la validità delle sedute e delle decisioni ed in genere per ogni problema inerente al funzionamento della Commissione vengono applicate le disposizioni del T.U.L.C.P. approvato con RD 3 marzo 1934 n. 383, e successive modificazioni, regolanti casi analoghi.

Art. 39 - Incompatibilità dei professionisti incaricati

I professionisti incaricati della redazione degli strumenti urbanistici del Comune, non possono assumere nell'ambito del territorio del comunale fino all'approvazione definitiva del PRG incarichi di progettazione da soggetti privati, ad eccezione di opere ed impianti pubblici a norma dell'art. 14 della legge 6 agosto 1967 n. 765, art. 41-*bis* legge n. 1150/42.

Ogni violazione sarà segnalata dal Sindaco al Consiglio dell'Ordine dei professionisti interessati per i provvedimenti amministrativi del caso.

Art. 40 - Indennità ai componenti

Ai membri sia di nomina che di diritto è attribuito un gettone di presenza, la cui entità è fissata dal Consiglio comunale, in misura uguale a quello previsto per le indennità di presenza spettante ai Consiglieri Comunali per le partecipazioni alle adunanze del Civico Consesso.

La liquidazione di dette indennità sarà effettuata trimestralmente, con la medesima procedura di corresponsione dei gettoni di presenza ai Consiglieri Comunale, previa presentazione di apposito prospetto a firma del Presidente e del segretario della Commissione.

Art. 41 - Attribuzioni della Commissione

La Commissione edilizia esprime parere:

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale, inclusi i Piani Attuativi , sia di iniziativa pubblica che privata;
- b) sui progetti relativi a fabbricati per la realizzazione dei quali necessita il permesso di costruire;
- c) sulle opere monumentali da erigersi nelle vie, piazze ed altre località pubbliche;
- d) sulle significative opere da realizzare nel cimitero comunale;
- e) sugli interventi da effettuare sugli immobili vincolati ai sensi della legge n. 1089/39 indipendentemente dalla qualità e dalla entità degli interventi medesimi. vincolate;

Art. 42 - Documentazione delle decisioni

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

I Commissari non possono presenziare all'esame e alla votazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. Sull'osservanza di questa disposizione deve esserne fatto esplicito riferimento a verbale.

I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere, oltre che le motivazioni riportate almeno in forma sommaria ed i pareri dati, anche le eventuali dichiarazioni dei singoli Commissari.

I processi verbali vengono firmati dal Presidente e da tutti i componenti presenti.

Del parere della Commissione il segretario fa annotazione sulla domanda edilizia esaminata ed appone sul relativo progetto la dicitura "ESAMINATO dalla Commissione Edilizia-urbanistica..." e completando con la data e la firma di due componenti.

Art. 43 - Riunioni della Commissione edilizia - Votazioni

La Commissione edilizia si riunisce nella residenza Municipale obbligatoriamente una volta al mese sempre che vi siano pratiche da esaminare e in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

Le adunanze sono valide quando intervengono , oltre il Presidente, due componenti, aventi diritto di voto, di cui almeno uno elettivo. I pareri saranno resi a maggioranza assoluta dei voti.

Art. 44 – Istruttoria da parte dell'Ufficio

Il Funzionario incaricato della istruttoria delle pratiche da sottoporre all'esame della Commissione Urbanistico-Edilizia redige preliminarmente, per ciascuna pratica assegnatagli, una esauriente e dettagliata relazione tecnica, dalla quale si evinca la tipologia di intervento proposta, nonché l'entità dei parametri urbanistico edilizi contenuti nel progetto.

Art. 45 - Parere dell'Ufficiale sanitario comunale

Il parere sanitario prescritto dall'art. 5 DPR n°380/2001 e successive modificazioni, salvo che particolari ragioni lo richiedano, viene espresso per iscritto dal Funzionario della USL competente per territorio. Detto parere ha natura obbligatoria e vincolante e gli estremi dello stesso vengono riportati nella concessione edilizia.

CAPITOLO 5 –

IL PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 46 – procedimento per il rilascio del permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 7, va presentata al Dirigente o responsabile dell'ufficio Gestione delle attività Edilizie o allo sportello unico quando sarà istituito, corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal presente regolamento edilizio, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti al comma 11, nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.

2. Il responsabile dell'ufficio Gestione delle attività Edilizie, o lo sportello unico comunicherà entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico se istituito, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri di cui all'articolo 5, comma 3 del DPR 380/01, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda del richiedente e, valutata la conformità del progetto alle normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto.

4. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3.

5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

6. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui all'articolo 5, comma 3, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del decreto legislativo n° 42 del 2004;

7. Il provvedimento finale, del responsabile del procedimento o lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro quindici giorni

dalla proposta di cui al comma 3, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 6. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.

8. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, la domanda di permesso di costruire si intende formata il silenzio-rifiuto.

9. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui all'articolo 16 del presente regolamento;

10-. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'articolo 48, comma 7, è di sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda.

11 -Nella domanda, oltre all'oggetto, dovrà essere dichiarata la situazione di legittimazione a produrre la domanda stessa, con l'indicazione del titolo (proprietario, enfiteuta, usufruttuario, ecc.), nonché le generalità ed il domicilio del Progettista e del Direttore dei Lavori.

Nella domanda medesima va inserita l'eventuale richiesta di avvalersi della facoltà di cui all'art. 32 comma 2 del presente regolamento;

Alla domanda deve essere allegato il relativo progetto, sottoscritto da tecnico, nei limiti delle proprie competenze professionali, iscritto ad Albo Professionale,. Il progetto medesimo deve essere composto dai seguenti elaborati:

Planimetria d'insieme (planimetria catastale), col fabbricato in progetto, in scala 1:2000 oppure 1:1000, comprendente l'orientamento le generalità dei proprietari dei fabbricati confinanti, lo stato di fatto delle costruzioni, della viabilità e dell'eventuale impianto a rete, accertato direttamente alla data della presentazione della domanda sotto la responsabilità dei denunciatori, entro un raggio di almeno metri 50 dai confini di proprietà;

Schema dimostrativo in scala 1:500 oppure 1:200 degli impianti idrici, di fognatura domestica, di scarico delle acque pluviali, ecc., per la identificazione della posizione degli allacciamenti alle reti pubbliche; devono essere anche indicate le ubicazioni di eventuali pozzi di acque trivellati o no, cisterne, fosse settiche per liquami di fogna, pozzi perdenti per acque piovane o altro, serbatoio di nafta da riscaldamento, ecc.;

Relazione, corredata da fotografia formato cm.12 x cm.18 dello stato di fatto, visto dalla strada o dalle strade su cui prospetta dalla quale risultino la situazione ambientale esistente, nonché, eventualmente, di particolari costruttivi;

Stralcio di P.R.G. con l'esatta ubicazione del fabbricato e del lotto e stralcio aerofotogrammetrico 1:2000;

Piano quotato con due sezioni altimetriche ad una distanza di almeno 40 metri dal fabbricato, in scala 1:200;

Planimetria in scala 1:500, con la sistemazione del lotto e l'indicazione dei parcheggi quantificati in base alle vigenti norme;

Planimetria in scala 1:200/500 con le indicazioni delle distanze dai confini, fabbricati e viabilità;

Piante quotate di tutti i piani, compreso l'eventuale piano di cantinato o piano seminterrato o piano terreno con l'indicazione dei confini di proprietà, e del piano di copertura, in scala 1:100 con riportate le destinazioni d'uso;

Due sezioni quotate operate sulle linee più importanti per la descrizione dell'edificio e in speciale modo delle scale, in scala 1:100;

Prospetti dell'edificio, in scala 1:100;

Relazione tecnica descritta del progetto, contenente la destinazione d'uso del fabbricato, la superficie del lotto, il calcolo delle superfici e del volume del fabbricato in progetto, materiali usati, descrizione sommaria delle strutture;

I disegni dovranno indicare con cifre numeriche specialmente:

- a) - Le altezze dei singoli piani di pavimento e le altezze interne dei locali di ogni piano, le superfici di finestre e di pavimento per ogni locale con il relativo loro apporto di illuminazione;
- b) - Le altezze frontali dei muri di fabbrica e di cinta verso gli spazi aperti sia pubblici che privati;
- c) - Le dimensioni planimetriche degli spazi pubblici e privati circostanti;
- d) - Tutti quei dati che valgono a far conoscere precisi rapporti altimetrici e planimetrici dell'edificio con le proprietà confinanti.

Calcolo delle superfici per la determinazione della quota di contributo sul costo di costruzione ai sensi del D.M. 10.05.77;

Relazione tecnico - igienico sulla ubicazione dello stabilimento, sul tipo di industria sui cicli tecnologici e sui mezzi e metodi predisposti per la innocuizzazione dei rifiuti, solidi, liquidi e aeriformi a mente della legge 10.05.1976 e successive modificazioni ed integrazioni;

Documentazione dalla quale risulta il titolo onde richiedere il permesso di costruire;

Documentazione relativa al rispetto della normativa per la sicurezza degli impianti legge 05.03.1990 n.46 e D.P.R. 06.12.1991 n.447;

Relazione di asseveramento circa l'accessibilità, la visibilità e adattabilità del fabbricato ai sensi della legge 09.01.1989, n.13 e dal Regolamento di attuazione giusta D.M. LL.PP. n.23 del 14.06.1989;

Relazione tecnica di accompagnamento dell'istanza, contenente la previsione degli inerti prodotti nel corso dei lavori, nonché dichiarazione resa secondo lo schema allegato all'ordinanza del commissario delegato per l'emergenza ambientale nel territorio della Regione Calabria n° 1495 del 03/07/2001, con impegno a conferire tutti gli inerti prodotti ad un impianto di trattamento autorizzato.

Autocertificazione attestante la inesistenza di materiali contenenti amianto;

Autorizzazione o Nulla - Osta degli Enti territoriali competenti e/o altre autorizzazioni, documentazioni necessarie ai fini del rilascio del permesso di costruire;

Qualora il progetto comporti opere di sistemazione esterne (muri, scale, strade, recinzioni, ecc.), i prospetti di tali opere devono apparire assieme a quelli dell'edificio progettato.

Potranno essere presentate o eventualmente richieste al fine di una maggiore conoscenza del progetto, una descrizione dell'opera, particolari architettonici, prospettive, fotomontaggi, modelli, studi dell'ambiente, schemi di descrizione di impianti tecnologici, determinazione di punti fissi di linea di livello, ecc.

Per i progetti di modifiche e restauro potrà essere limitato il numero dei disegni ed il loro contenuto, quando la modesta entità delle opere lo consenta.

Per l'esecuzione di qualsiasi opera che modifichi lo stato attuale all'interno o all'esterno di fabbricati di interesse artistico o storico, soggetti alla legge 1° giugno 1939, n. 1089, dovrà richiedersi il nullaosta alla competente Soprintendenza ai Monumenti.

Sono ugualmente subordinati all'approvazione della Soprintendenza i progetti per lavori di qualsiasi genere che modifichino lo stato esistente della località d'insieme o delle bellezze individuate e vincolate ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497.

Gli elaborati grafici di progetto devono essere nitidamente disegnati, riprodotti su materiale idoneo e muniti dell'indicazione della scala grafica.

Art. 47 - Intervento Sostitutivo Regionale

. In caso di mancata adozione, entro i termini previsti dall'articolo 46 del presente regolamento, del provvedimento conclusivo del procedimento per il rilascio del permesso di costruire, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in piego raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere allo sportello unico che il dirigente o il responsabile dell'ufficio, si pronunci entro quindici giorni dalla ricezione dell'istanza. Di tale istanza viene data notizia al sindaco a cura del responsabile del procedimento. Resta comunque ferma la facoltà di impugnare in sede giurisdizionale il silenzio-rifiuto formatosi sulla domanda di permesso di costruire.

2. Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 1, l'interessato può inoltrare richiesta di intervento sostitutivo al competente organo regionale, il quale, nei successivi quindici giorni, nomina un commissario *ad acta* che provvede nel termine di sessanta giorni. Trascorso inutilmente anche quest'ultimo termine, sulla domanda di intervento sostitutivo si intende formato il silenzio-rifiuto.

Art. 48 - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività

1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 5 e all'articolo 9 del presente regolamento, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

2. Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale.

3. Le regioni a statuto ordinario con legge possono ampliare o ridurre l'ambito applicativo delle disposizioni di cui ai commi precedenti. Restano, comunque, ferme le sanzioni penali previste all'articolo 44 del DPR 380/01.

4. Gli interventi di cui al comma 3 sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 32 del presente regolamento. Le regioni possono individuare con legge gli altri interventi soggetti a denuncia di inizio attività, diversi da quelli di cui al comma 3, assoggettati al contributo di costruzione definendo criteri e parametri per la relativa determinazione.

5. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o

dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004 -

6. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione, salvo quanto previsto dal secondo periodo del comma 5. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del DPR 380/01 ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37 del DPR 380/01.

Art.49 - Disciplina della denuncia di inizio attività

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta al Responsabile Ufficio delle Attività Edilizie o dello sportello unico se istituito la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

2. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare al Responsabile dell'Ufficio delle Attività Edilizie o allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

3. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

5. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

6. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

7. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato al responsabile dell' Ufficio delle Attività Edilizie o dello sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5. D.P.R. 380/2001.

8-La domanda di D.I.A. edilizia per la realizzazione delle opere di cui all'art. 11 del presente regolamento deve essere corredata dai seguenti elaborati tecnici, sottoscritti da tecnico abilitato:

Relazione tecnica illustrativa

Planimetrie di inquadramento dell'immobile oggetto di intervento (stralcio P.R.G., stralcio aerofotogrammetrico e stralcio catastale)

Planimetria particolareggiata, in scala 1:100 dell'immobile oggetto dell'intervento, con i contenuti indicati al successivo art. 51;

Documentazione fotografica

Dichiarazione, resa ai sensi della legge n. 15/68, relativa all'epoca di costruzione dell'immobile di che trattasi.

Alla domanda dovrà essere allegata, altresì, copia all'atto di concessione di occupazione di suolo, sottosuolo e soprassuolo pubblico o d'uso pubblico, ogni qualvolta le opere da eseguirsi lo richiedano.

Art. 50 - Contenuto del permesso di costruire

Il permesso di costruire deve enunciare le generalità del richiedente, l'oggetto, le generalità del Progettista e del Direttore dei lavori, il termine di inizio e di ultimazione dei lavori, la quota del contributo di costruzione da pagare all'atto del rilascio del permesso di costruire, le modalità e le garanzie per il pagamento delle quote rateizzate, ovvero gli estremi dell'obbligazione assunta ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10/1977, ovvero menzione del titolo o della motivazione per cui il concessionario fruisca di eventuali esenzioni.

Il permesso di costruire determinerà che il pagamento della quota del costo di costruzione avvenga in 4 rate semestrali a date prestabilite, nell'arco di tempo previsto per l'ultimazione dei lavori e comunque il pagamento dovrà essere concluso entro il termine massimo di sessanta giorni dalla ultimazione dell'opera, qualora ciò avvenga prima dello scadere dell'ultimo termine concesso.

Il rispetto degli anzidetti impegni sarà garantito da apposita fidejussione bancaria.

Il testo della concessione, oltre a tutti i pareri, autorizzazioni o nullastata prescritti preventivamente dalle vigenti leggi, deve, inoltre, menzionare il parere obbligatorio e vincolante dell'Ufficiale Sanitario e quello obbligatorio ma non vincolante della Commissione edilizia. Quando questo ultimo sia stato negativo, la concessione dovrà contenere altresì i motivi che hanno indotto il Sindaco a dissentire da essa.

Art. 51 - Contenuto della denuncia di inizio attività edilizia

La denuncia di cui all'art. 48 del presente regolamento, resa in carta libera è sottoscritta dal denunciante o dai suoi aventi causa, deve contenere ogni dato o elemento utile ad una esatta cognizione delle opere da eseguirsi e, di norma, sarà corredata dagli elaborati progettuali richiesti per il rilascio del permesso di costruire e da idonea documentazione comprovante l'effettuazione degli adempimenti tecnico amministrativi, previsti dalla normativa vigente, qualora ne ricorrano le condizioni (Attestato di deposito presso il competente Ufficio del Genio Civile, Parere Ufficio

Sanitario, Nulla-Osta idrogeologico-forestale, parere Comando Provinciale VV.FF., Parere Soprintendenza Archeologica). Altresì alla denuncia in parola dovrà essere allegata dichiarazione del Progettista che asseveri la conformità delle opere da realizzare allo strumento urbanistico vigente, ed al presente regolamento, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Dopo trenta giorni dalla data di deposito della denuncia in parola e della relativa documentazione tecnico-amministrativa, qualora il Comune non abbia richiesto elementi integrativi o abbia dichiarato la improcedibilità della denuncia medesima, l'interessato potrà dar corso ai lavori, i quali potranno essere completati entro il tempo massimo di anni tre. E' fatto obbligo all'interessato di comunicare al Comune **il nominativo e le generalità della Ditta esecutrice dei lavori** nonché la data di ultimazione dei lavori. Il Progettista, il quale assume anche la carica di Direttore dei lavori deve emettere, inoltre, un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato. Il denunciante dovrà, inoltre, comprovare di avere corrisposto l'importo, dovuto quale diritti di segreteria, nelle misure stabilite dal Comune.

CAPITOLO 6

- Rilascio, Condizioni e Validità del permesso di costruire e delle denunce di inizio attività-

Art.52 – Permesso di Costruire

I provvedimenti del responsabile dell'ufficio delle attività edilizie o dello sportello unico se istituito, a tale compito delegato dall'art.6 della legge n. 17/97, sono notificati al richiedente entro sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda quale risulta dal protocollo comunale ovvero dalla data di presentazione dei chiarimenti, dei dati o dei documenti integrativi richiesti ai sensi dell'art.44, e comunque dopo avere acquisito il parere della Commissione Edilizia-urbanistica se nominata. Il permesso di costruire, qualora assentito, verrà rilasciato non appena concluso l'iter tecnico-amministrativo propedeutico al rilascio medesimo e precisamente:

- 1) Parere Ufficio Sanitario se dovuto;
- 2) Deposito ex legge n. 64/74, legge regionale n. 17/94 e successive modificazioni ed integrazioni, presso il competente Ufficio del Genio Civile.
- 3) Parere Comando P.le VV.FF. (qualora necessario).
- 4) Pareri legge n. 42/2004 (Amministrazione Comunale o Provinciale e Soprintendenza ai B.A.A.A.S.) (qualora necessario).
- 5) Parere idrogeologico-forestale (qualora necessario).
- 6) Parere Soprintendenza archeologica (qualora necessario).
- 7) Corresponsione contributo concessorio o rateizzazione (qualora dovuto).
- 8) Atto di vincolo terreno

Il permesso di costruire viene pubblicata all'albo pretorio per i 15 giorni successivi a decorrere dal giorno del rilascio ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione, previa osservanza delle disposizioni vigenti che regolano l'accesso agli atti della Pubblica Amministrazione.

La concessione viene sempre rilasciata salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

Art.53 - Varianti

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

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera; qualora la variante preveda modifiche sostanziali l'effettuazione dei lavori in variante dovrà essere sempre successiva al rilascio del permesso di costruire in tal senso.

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione andrà opportunamente aggiornato.

La concessione di lavori in variante non implica spostamento alcuno nei termini di validità della concessione originaria o di quelli stabiliti per l'ultimazione dei lavori oggetto delle anzidette concessioni.

Non si ha variante ma nuovo progetto ad ogni effetto quando quest'ultimo si differenzi dal progetto originariamente autorizzato per notevole modificazione del volume, per orientamento, per disposizioni

planovolumetrica e, in genere, ove si possa escludere che il secondo progetto rappresenti una rilevante realizzazione parziale del primo.

Art.54 - termini e revoca del permesso di costruire

a-Il permesso di costruire è irrevocabile sia per motivi di merito che per scopi sanzionatori.

b-Il permesso di costruire può essere annullato per illegittimità relativamente a disposizione di legge, di regolamento e di prescrizioni dello strumento urbanistico, o nel caso in cui il permesso di costruire sia stato concesso sulla base di dichiarazione o documentazione non corrispondente al vero, quando esse siano state determinanti ai fini del rilascio dell'atto.

I lavori relativi al permesso di costruire devono essere iniziati nel termine indicato nel permesso stesso, comunque mai superiore ad un anno dalla data del rilascio e devono essere ultimati, nel senso che l'opera deve essere abitabile o agibile entro il termine stabilito nella concessione non mai superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Trascorso un anno dal rilascio del permesso di costruire, senza aver iniziato i lavori il permesso di costruire decade per decorrenza dei termini di validità se non viene richiesta proroga motivata.

Il termine entro il quale l'opera deve ultimata non può essere superiore a tre anni e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, per un massimo di un ulteriore anno.

Nel caso in cui non sia possibile richiedere la proroga, o questa non sia stata concessa, il titolare dovrà chiedere un nuovo permesso di costruire che riguarderà la parte dell'opera non ultimata, e in occasione del rilascio della quale andranno corrisposti i relativi contributi.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, comporta la decadenza del permesso di costruire salvo che i lavori siano stati iniziati .

c-Il permesso di costruire può essere revocato, con provvedimento di autotutela, quando risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;

d- Annullamento del permesso di costruire da parte della regione

(Legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 27; d.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8, art. 1)

1. Entro dieci anni dalla loro adozione le deliberazioni ed i provvedimenti comunali che autorizzano interventi non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della loro adozione, possono essere annullati dalla regione.

2. Il provvedimento di annullamento è emesso entro diciotto mesi dall'accertamento delle violazioni di cui al comma 1, ed è preceduto dalla contestazione delle violazioni stesse al titolare del permesso, al proprietario della costruzione, al progettista, e al comune, con l'invito a presentare controdeduzioni entro un termine all'uopo prefissato.

3. In pendenza delle procedure di annullamento la regione può ordinare la sospensione dei lavori, con provvedimento da notificare a mezzo di ufficiale giudiziario, nelle forme e con le modalità previste dal codice di procedura civile, ai soggetti di cui al comma 2 e da comunicare al comune. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se, entro sei mesi dalla sua notificazione, non sia stato emesso il decreto di annullamento di cui al comma 1.

4. Entro sei mesi dalla data di adozione del provvedimento di annullamento, va adottato il provvedimento di demolizione delle opere eseguite in base al titolo annullato.

5. I provvedimenti di sospensione dei lavori e di annullamento vengono resi noti al pubblico mediante l'affissione nell'albo pretorio del comune dei dati relativi agli immobili e alle opere realizzate.

5-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 22, comma 3, non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della scadenza del termine di 30 giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività.

Art.55 - Volture

La voltura integrale o frazionata ovvero il mutamento o la variazione dell'intestataro del permesso di costruire urbanistica o edilizia o di uno di essi non può aver luogo senza un corrispondente preliminare trasferimento della proprietà o di altro diritto che comporti la disponibilità ai fini edificatori.

CAPITOLO 7

– Esecuzione del permesso di costruire

Art. 56 – Allacciamenti ai pubblici servizi

Prima dell'inizio dei lavori il titolare della concessione edilizia deve richiedere al competente Ufficio del Comune l'indicazione dei punti di allaccio alle reti dei i pubblici servizi (rete idrica e fognante, viabilità, nonché deve munirsi, presso l'Ente pubblico competente (ANAS, PROVINCIA, COMUNE) di tutte le autorizzazioni necessarie per l'ottenimento di accesso, qualora questo debba essere innestato su una strada pubblica. Nel caso in cui, invece, l'edificio da realizzare ricada nell'ambito di un P.D.L. già operativo, gli allacci ai pubblici servizi dovranno essere effettuati in conformità al progetto delle opere di urbanizzazione afferente il medesimo P.D.L. In ogni caso gli allacci ai pubblici servizi comunali dovranno essere realizzati conformemente ai regolamenti comunali vigenti nelle rispettive materie.

Art.57 - Occupazioni e manomissioni del suolo e sottosuolo pubblico

Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Sindaco ed ottenere l'autorizzazione.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nella concessione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

L'occupazione temporanea del suolo pubblico necessario per intraprendere e condurre a termine una costruzione deve avvenire secondo le prescrizioni e le misure espressamente indicate nella concessione edilizia, fermo il rispetto delle altre norme, contenute in altre leggi o regolamenti speciali.

L'occupazione del suolo pubblico è consentita soltanto per il materiale d'impiego e per il tempo strettamente necessario all'impiego stesso.

La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo regolamento comunale.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Sindaco subordina il rilascio della concessione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico comunale.

In caso di inadempienza si procede d'ufficio a spese dell'interessato.

Sono fatte salve le disposizioni del T.U.F.L. 14 settembre 1931, n. 1175 e dei provvedimenti tributari in materia di occupazione del suolo pubblico.

I materiali provenienti dalle demolizioni (materiali di risulta) non possono essere accumulati sulle aree pubbliche.

È altresì fatto divieto di accumulare il predetto materiale su qualsiasi area, anche privata, quando vi sia pericolo d'incendio.

I materiali di rifiuto dovranno essere trasportati nei luoghi di scarico pubblico, dietro particolare autorizzazione, in altri luoghi, osservate le prescrizioni all'uopo impartite dall'autorità comunale.

Art.58 - Deposito in cantiere del permesso di costruire e dei disegni

La concessione edilizia ed i disegni approvati debbono essere conservati fino a che la costruzione non sia dichiarata abitabile o comunque adatta all'uso. L'una e gli altri dovranno essere esibiti a richiesta degli incaricati della vigilanza edilizia, nonché di tutti gli altri aventi diritto (Funzionari tecnici del Comune e del Genio Civile, Funzionari USL, Ispettori del Lavoro, Agenti ed Ufficiali di Polizia Giudiziaria).

Art. 59 - Vigilanza sulle costruzioni

Il Comune esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel proprio territorio, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, al presente regolamento ed alle modalità esecutive fissate nel permesso di costruire, mediante il Corpo dei Vigili Urbani, i quali, fanno rapporto Al Sindaco ed all'Ufficio competente;

Il dirigente dell'ufficio del Comune, in relazione al rapporto di cui al comma precedente, adotta i provvedimenti di cui al titolo IV capo I° degli Articoli. n° 27-28-29 e capo II° degli Articoli 30-31-32-33-34-35-37 del DPR 380/01-

CAPITOLO 8

– Garanzie della Pubblica Incolumità

Art.60 - Segnalazione, recinzione e illuminazione della zona dei lavori

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, chiaramente leggibile, una tabella di dimensioni minime di 40 x 60 cm, in cui siano indicati:

- ? - nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- ? - nome, cognome e titolo professionale del progettista, del direttore dei lavori e del calculatore delle opere in cemento armato;
- ? - denominazione dell'impresa esecutrice dei lavori ed eventualmente indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- ? - nome e cognome dell'assistente;
- ? - estremi del permesso di costruire con la data di rilascio.

Ogni cantiere è soggetto alle normative vigenti sulla sicurezza del lavoro, in particolare, il cantiere deve essere organizzato con il rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere previsionali e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica, dei combustibili, dei macchinari e della prevenzione degli incendi.

I cantieri devono essere cintati e mantenuti liberi da materiali inutili e dannosi per tutta la durata dei lavori.

Le recinzioni devono essere decorose e provviste ad ogni angolo, di lanterne rosse facilmente visibili a distanza, mantenute accese dal responsabile del cantiere, durante l'intero periodo di accensione della pubblica illuminazione, devono essere dotate di porte apribili verso l'interno e munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura durante le ore di sospensione dei lavori.

Art.61 - Scarico dei materiali, demolizioni, pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

È assolutamente vietato gettare, tanto dai ponteggi di servizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polveri mediante opportuni accorgimenti.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per tutta l'estensione della costruzione e nelle immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali inutili o di rifiuto deve essere fatto nella modalità e nelle prescrizioni e classificazioni riportate nel DPR n. 915 del 10 settembre 1982, tra rifiuti urbani, speciali, tossici e nocivi,

Sono vietati depositi o accatastamenti anche temporanei negli spazi pubblici, salvo specifiche autorizzazioni rilasciate dal Comune.

Art.62 - Responsabilità degli esecutori delle opere

Il Titolare del permesso di costruire, il direttore dei lavori e il costruttore o la ditta costruttrice, sono tenuti al deposito presso i competenti Uffici Pubblici, dei Piani di Sicurezza del cantiere, prima dell'inizio dei lavori, sotto la loro rispettiva, piena ed esclusiva responsabilità, secondo il DLgs n. 626/94 e DLgs n. 494/96 e successive modificazioni ed integrazioni.

I sopra indicati responsabili devono adottare tutti quei mezzi e accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere.

Art.63 - Rimozione delle recinzioni sul suolo pubblico

Dopo il compimento dei lavori il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento entro non oltre i 30 giorni.

In caso di inadempienza il Comune può ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

CAPITOLO 9 –

Prescrizioni Igienico - Edilizie

Art.64 - Disposizioni generali

Non è concesso modificare il regime delle acque superficiali e di quelle sotterranee, quando non risultino soddisfatte nel progetto edilizio le condizioni atte a garantire la salubrità della fabbrica e della zona limitrofa, nonché del sottosuolo.

È fatto obbligo ai titolari del permesso di costruire di richiedere al Responsabile dell'Ufficio Comunale competente, l'autorizzazione di allacciare gli scarichi delle acque reflue, alla rete fognaria Comunale.

Nelle zone non munite di rete fognaria e ove non siano stati ancora perfezionati i programmi relativi, il Sindaco, su parere dell'Ufficio d'Igiene ed Ambiente della USL. e dell'ufficio tecnico Comunale competente, prescriverà modalità e sistemi da adottare per lo smaltimento delle acque meteoriche e delle acque luride. Nelle zone agricole, fermo rimanendo che non è consentito l'uso di fosse biologiche disperdenti, dovranno essere realizzate per lo smaltimento delle acque reflue, fosse a tenuta stagna (tipo Himof) secondo le norme vigenti in materia.

Art.65 - Fogne e canali di scolo per edifici produttivi di beni e servizi

Non è consentita la costruzione di edifici produttivi di beni o servizi quando i rispettivi progetti, riguardo le fogne o i canali di scarico per le acque immonde insalubri o inquinate, non prevedano la loro sottoposizione a completa ed efficace depurazione prima di essere immesse nelle condotte della fognatura pubblica.

Può essere previsto un unico impianto di depurazione per una pluralità di edifici.

Art.66 - Zone non servite da fognatura pubblica

È vietato, anche in assenza di una rete di fognatura pubblica, immettere in fossi, canali, scoline ed in genere in condotti a cielo aperto, come pure nei bacini, acque non meteoriche immonde o comunque usate, non preventivamente e convenientemente depurate.

Tali scarichi dovranno comunque ottenere la prescritta autorizzazione.

Art. 67 - Zone non servite da fognatura pubblica: smaltimenti autonomi

In mancanza di rete comunale idonea, non è ammesso l'inserimento di acque usate nella rete pluviale.

Le fosse private pertanto devono essere di tipo a camera stagna.

Per quanto riguarda gli smaltimenti autonomi di acque usate si fa riferimento alle leggi vigenti al momento del rilascio della autorizzazione.

Per insediamenti superiori a 50 abitanti è obbligatorio disporre di idoneo impianto di depurazione.

Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto.

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione di ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a 2,00 m.

Sono consentiti i docciai quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.

Art.68 - Zone non servite da fognatura pubblica ed oggetto di lottizzazione

Nel caso in cui manchino le reti di fognatura comunale i titolari di permesso a costruire, devono prevedere nel P di L., lo sviluppo della rete fognaria per la zona lottizzata, secondo le prescrizioni del Comune nonché il suo futuro allacciamento alle condotte pubbliche principali non appena esse verranno realizzate.

Art.69 - Isolamento dell'umidità

Gli edifici devono essere difesi dall'umidità del suolo. Ogni muro dell'edificio deve essere isolato dal suolo mediante uno strato continuo impermeabile. Anche i pavimenti dei locali terreni devono essere protetti dall'umidità. Detti ambienti comunque usati non devono superare il 15% di umidità relativa in più rispetto alla misura delle condizioni atmosferiche.

Art.70 - Terrapieni e muri di contenimento

I terrapieni lungo un edificio devono essere sostenuti in tutta la loro altezza da muri di adeguato spessore, come dalle prescrizione del DM LL.PP. del 11 marzo 1988 per dette opere.

Fra l'edificio e il muro vi deve essere una intercapedine ventilata larga alla base almeno 60 cm pavimentata e provvista di cunetta per lo scolo delle acque.

La quota della cunetta deve trovarsi a livello inferiore di almeno 50 cm dal pavimento più basso dell'edificio.

Se verso il terrapieno prospettano finestre, la distanza fra il piede del muro di contenimento e la proiezione ortogonale della massima sporgenza aggettante (terrazze, balconi chiusi, cornici e poggiali) del muro di facciata sarà computata in base alle norme sui cortili.

Art.71 - Fumi, polveri ed esalazioni

Il Sindaco, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, impone l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura.

Il Sindaco fissa i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art.72 - Locali agibili

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in 2,70 m riducibili a 2,40 m per le cucine, i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni e i gabinetti ed i ripostigli. per i locali ricadenti nelle aree specificate nell'art. 5/ter comma 10 delle norme tecniche di attuazione allegate al PRG, l'altezza netta è fissata a mt. 2,40 per le abitazioni e le attività principali, ed a mt. 2,10 per i laboratori a servizio di attività commerciale per i locali servizi.

I locali aventi altezza variabile (sottotetti, mansarde), sono da considerarsi agibili con destinazione residenziale, qualora ricorrono le seguenti condizioni:

- Sottotetti esistenti: Secondo l'art. 5/Bis delle N.T.A.;

- Sottotetti di nuova realizzazione :

Altezza minima interna in corrispondenza della gronda = mt. 2,00;

Altezza minima interna in corrispondenza del colmo = mt. 3,00;

In ogni caso almeno il 50% della superficie utile netta dovrà avere altezza media interna netta = 2,50 mt.”;

Il conseguimento della agibilità dovrà essere effettuato con le modalità previste dal DPR n. 380/01 e successive modificazioni ed integrazioni- In ogni caso rimangono obbligatorie le verifiche ed il rispetto dei requisiti igienico sanitari e di sicurezza previsti dalla normativa vigente.

Art.73 – Cucine

Negli edifici multipiano le cucine devono essere fornite di due condotti verticali prolungati sopra la linea di colmo del tetto, di cui uno per l'areazione dell'ambiente e l'altro per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

Art,74 - Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a 1,20 m nel caso di nuove costruzioni, e 1,00 m nel caso di restauri e ristrutturazioni, ed essere areate e illuminate

attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scala.

Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le eventuali vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani agibili, è ammessa l'areazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernaio apribile di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scala.

Possono essere illuminati ed areati dal vano scala soltanto gli ingressi degli alloggi.

In tutti i fabbricati con più di tre livelli fuori terra, deve essere installato un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

Gli ascensori devono avere le seguenti caratteristiche:

- ? - cabina con dimensione interna minima di 1,50 m per 1,37 m, posta nel senso della profondità, ovvero con l'apertura sul lato più corto;
- ? - porte a scorrimento laterale, avente larghezza minima di 0,90 m;
- ? - meccanismo di autolivellamento;
- ? - inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate quelle provvidenze atte ad assicurare un buon isolamento acustico.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia. In ogni caso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei minorati fisici.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a 2,00 m dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di 1,00 m; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di 12 cm di diametro.

Art.75 - Corridoi e disimpegni

I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed areati in modo indiretto. L'altezza minima è fissata in 2,40 m; la larghezza minima è fissata in 1,00 m.

Art. 76 - Locali non agibili a piano terra, seminterrati e scantinati

I locali a piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di 2,50 m. Debbono altresì avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno.

Art.77 – Spazi per la ubicazione di cassonetti R.S.U.

Nei Piani di lottizzazione convenzionata, lungo le strade pubbliche, dovranno essere previsti gli spazi necessari per allocare appositi cassonetti per il deposito dei rifiuti solidi urbani, nelle quantità idonee in rapporto agli abitanti da insediare.

CAPITOLO 10 - Prescrizioni Antincendio

Art.78 - Locali di lavorazione, deposito di materiali combustibili ed infiammabili

I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili e centrali termiche devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.

Il comando provinciale dei Vigili del fuoco è preposto a controllare l'applicazione delle norme.

Art.79 - Impianti di strutture lignee

Per le strutture portanti sono di norma vietati i materiali lignei.

In tutti quei casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o qualificate scelte architettoniche richiedono l'uso di tali materiali, l'impiego di essi è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a renderli incombustibili.

Art.80 - Preventivo Nulla Osta dei Vigili del Fuoco

È richiesto il preventivo nulla osta del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco in ogni caso previsto dalle vigenti norme ed in particolare per i seguenti edifici prima del rilascio del permesso di costruire:

- a) edifici industriali e artigianali;
- b) edifici commerciali, magazzini e depositi, aventi superficie maggiore di 400 mq;
- c) locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo, nei casi previsti dalla normativa vigente in materia;
- d) edifici di abitazione di altezza superiore a 24,00 m;
- e) autorimesse, anche private, aventi un numero di posti macchine superiore a 9 o superficie superiore a 200 m²;
- f) edifici nei quali vi siano montacarichi;
- g) edifici nei quali vi siano ascensori con corsa superiore a 20,00 m;
- h) edifici nei quali l'impianto termico abbia potenzialità superiore alle 30,000 Kcal/h;
- i) edifici a struttura metallica.

Particolari prevenzioni cautelative:

- ? i cortili chiusi devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.
- ? l'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione;
- ? le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarico e le canne fumarie;
- ? non è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati.

Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionino i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici che siano installati in ambienti ove possa presentarsi pericolo di incendio e di esplosione devono essere a tenuta stagna.

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno 1,00 m rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno 20 cm da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.

Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine ecc., devono in ogni loro parte essere costruite con materiali resistenti al fuoco.

Art.81 - Collaudo di competenza dei vigili del fuoco

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici di cui alle “Prescrizioni Antincendio”, è richiesto il collaudo del Comandante provinciale Vigili del Fuoco.

CAPITOLO 11

- Certificato di agibilità e caratteristiche dei locali

Art.82 – Certificato di agibilità

1. Nessun fabbricato, nuovo ovvero oggetto di lavori di trasformazione, restauro, risanamento conservativo può essere utilizzato o riutilizzato totalmente o parzialmente in assenza di certificato di agibilità che deve essere richiesto al Comune, con apposita istanza in carta legale;
2. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
3. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:
 - a)nuove costruzioni;
 - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
 - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 2;
4. Con riferimento agli interventi di cui al comma 3, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.
5. Alla domanda, per il rilascio del certificato di agibilità, deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 83 - Procedimento di rilascio del certificato di agibilità

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 82, comma 4 del presente regolamento, è tenuto a presentare al Dirigente o responsabile

dell'Ufficio Comunale competente o dello sportello unico se istituito, la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

- a) attestazione, rilasciata dall' U.T.E. di avvenuta iscrizione presso il N.C.E.U. delle unità immobiliari oggetto di richiesta del certificato di agibilità, con allegata la documentazione di cui all'Art.82 comma 5 del presente regolamento, (o richiesta di accatastamento dell'edificio), sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico, appena sarà istituito provvederà a trasmettere al catasto;
- b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127 D.P.R. 380/01, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 D.P.R. 380/01.
- d) certificato di collaudo statico di cui all' articolo 67 D.P.R. 380/01, oppure certificato di idoneità statica (fabbricato in muratura);
- e) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all' articolo 62 D.P.R. 380/01, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II;
- f) dichiarazione del Direttore dei lavori che certifica sotto la propria responsabilità i seguenti dati:
 - 1)l'ultimazione dei lavori del fabbricato (o unità immobiliare) e relativa sistemazione esterna;
 - 2)che gli impianti: elettrici,igienico sanitari,riscaldamento e distribuzione gas sono stati realizzati in conformità alle norme vigenti;
 - 3) che l'isolamento termico è stato realizzato con tecniche e materiali idonei conformemente al progetto presentato ai sensi della capo IV D.P.R. 380/01 (ex Legge 10/91);
 - 4) che l'immobile è stato regolarmente denunciato all'U.T.E. di Cosenza;
 - 5) che il fabbricato (o l'unità immobiliare) è regolarmente allacciato alla rete idrica e fognante, ovvero che è dotato di impianti alternativi di approvvigionamento e smaltimento liquami conformi alla legislazione e regolamentazione vigente , che ne assicurino la perfetta igienicità e salubrità, così come da progetto depositato al comune e all'ufficio di Igiene Pubblica dell'Azienda Sanitaria n°4 di Cosenza;
 - 6)che i lavori sono stati eseguiti nel rispetto del capo III° del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 (ex leggi 13/89 e 236/89);
- g)certificazione dei Vigili del Fuoco di Cosenza (se dovuto);
- h) collaudo e consegna opere di urbanizzazione primarie (P. di L.);
- i) Saldo contributo di costruzione;
- l) certificato rilasciato dal competente ufficio Comunale, di allaccio alla rete idrica e fognante;

g) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui agli articoli 77 e 82 D.P.R. 380/01;

2. Il Responsabile dell'Ufficio comunale competente, o lo sportello unico, comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

- a) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 D.P.R. 380/01, oppure certificato di idoneità statica (fabbricato in muratura);
- b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62 D.P.R. 380/01, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II;
- c) la documentazione indicata al comma 1;
- d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui agli articoli 77 e 82 D.P.R. 380/01;

4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL di cui all' articolo 5, comma 3, lettera a D.P.R. 380/01). In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Art. 84 - Dichiarazione di inagibilità

1. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

Art.85 - Classificazione dei locali

Sono locali agibili quelli ove si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari.

I locali sono suddivisi ai fini del presente Regolamento, in due categorie A1 e A2.

La categoria A1 comprende:

- a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- b) alloggi mono stanza;
- c) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

La categoria A2 comprende:

- a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunioni, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
- b) laboratori scientifico - tecnico, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
- c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- e) magazzini, depositi ed archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia;

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

Essi si dividono in S1, S2, S3.

Il tipo S1 comprende i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

Il tipo S2 comprende:

- a) scale che collegano più di due piani;
- b) corridoi o disimpegni comunicanti quando superano i $12 m^2$ di superficie o gli $8 m$ di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderia e stenditoi;
- g) stalle porcili e locali con analoghe destinazioni d'uso.

Il tipo S3 comprende:

- a) disimpegni inferiori a $12 m^2$;
- b) ripostigli o magazzini inferiori a $5 m^2$;
- c) vani scale colleganti solo due piani;
- d) locali macchine che funzionano automaticamente.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dalla Amministrazione comunale sentita la commissione Urbanistica - Edilizia.

Art.86 - caratteristiche dei locali

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

a) altezze minime

1) Locali di categoria A1

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A1 nel precedente art. 85, non deve essere inferiore a $2,70 m$.

Nel caso di soffitti inclinati o sottotetti, tali altezze devono essere intese come specificato all'art. 72 del presente regolamento..

2) Locali di categoria A2

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 nel precedente art. 85, non deve essere inferiore a 3,00 m salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o in regolamenti specifici.

3) Locali di categoria S

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come S1, S2, con esclusione dei punti a) e g), ed S3 con esclusione del punto d) non deve essere inferiore 2,40 m salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici.

B) SUPERFICI MINIME E CARATTERISTICHE

1) Locali di categoria A1

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a 14 m² per i primi quattro abitanti e di altri 10 m² per ciascuno dei successivi.

Tutti i locali di categoria A devono avere una superficie minima non inferiore a 9,00 m².

I locali di categoria A1 adibiti a letto devono avere una superficie minima non inferiore a 9,00 m² se per una persona e non inferiore a 14 m² se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima di 14 m².

La dimensione minima di un lato non può essere inferiore a 2,10 m.

I locali A1 destinati a cucina devono avere superficie minima di 5 m² con il lato minimo non inferiore a 1,70 m.

In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione volumetrica minima pari a 5 m³ che si aprono su altro locale (soggiorno o pranzo) avente una volumetria minima pari 26 m³ purché non risultino da questo separate con pareti fisse.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.

L'alloggio mono stanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a 28 m², e non inferiore a 38 m², se per due persone.

2) Locali di categoria A2

I locali di categoria A2 salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensione inferiori a 30 m².

3) Locali di categoria S

I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici.

I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificamente attribuiti con esclusione sempre di accesso diretto da cucine o sale di soggiorno o pranzo.

Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come A1 punto C) e A2 punti A), C) e D) nel precedente articolo, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da latrina e anti latrina con lavabo, in

quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali ed al personale che ne usufruisce, possibilmente distinti per sesso.

La superficie minima di una latrina è di $1,20 m^2$ e la larghezza minima $0,90 m$.

I locali di categoria S1 devono avere il pavimento e il rivestimento delle pareti fino ad una altezza minima di $1,50 m$, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve avere dimensione minima di $1,50 \times 1,80 m$ al fine di poter essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da persone con ridotte capacità motorie.

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate ad uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali S1 di dimensioni minime di $1,80 \times 1,80 m$.

I locali S2 di cui alla lettera g) del precedente articolo di destinazione, devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche al tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

C) ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE

Tutti i locali rientranti nella categoria A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguati alla destinazione d'uso.

I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.

L'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 20 Lux al centro della stanza.

La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad $1/8$ della superficie del pavimento.

I locali di categoria A2 per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria A1, salvo prescrizioni più restrittive dovute a leggi e/o regolamenti specifici.

Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le centrali termiche.

Il rapporto tra superficie delle finestre e quelle dei pavimenti non deve essere inferiore ad $1/12$ e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a $0,80 m^2$.

I locali di categoria S1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di aspirazione meccanica.

I locali di categoria S3 possono essere senza aria e luce diretta, detti locali possono essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati.

Art.87 - Classificazione dei piani

Sono piani agibili quelli in cui predominano, anche se in misura parziale, i locali di categoria A1, A2 e S1.

Sono piani non agibili quelli in cui si trovano i locali di categoria S2 e S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di categoria A1 e A2, appartamenti e piani sovrastanti o sottostanti, a condizione che questi non eccedano $1/18$ della superficie del piano.

Art.88 - Soffitti inclinati e soppalchi

Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può lo stesso essere considerato abitabile e rientrare nella categoria A purché lo stesso possieda i requisiti geometrici di cui al precedente art.72.

Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, nei locali di categoria A e S sempre che l'altezza minima netta nella parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le varie categorie di locali.

La parte soprastante il soppalco può essere adibita a deposito o ripostiglio.

Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima pari al 25% del locale stesso, con altezza minima netta di 2,00 m sia al disopra che al disotto del soppalco.

Art.89 - Piani seminterrati

Possono, sia pure con limitazioni, essere considerati abitabili anche locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a 3,00 m, salvo le maggiori altezze per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto superi almeno di 1,60 m il livello medio del marciapiede suddetto o della più alta sistemazione esterna.

Devono, altresì, essere rispettate tutte le altre condizioni circa aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità di cui agli articoli precedenti.

L'Amministrazione comunale si riserva di esaminare eventuali deroghe, a quanto sopra stabilito, per fabbricati esistenti e mediante particolari condizioni da stabilire caso per caso.

Art.90 - Piani interrati

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano, in tutto o in parte, completamente al disotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato, con un'altezza massima della parte emergente pari a cm 100.

I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati come locali di categoria A e S1.

Tali piani possono invece essere adibiti a locali di categoria S2 con esclusione dei punti g) e S3 a condizione però che, ferma la osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche tramite opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo dall'Ufficiale sanitario, ad evitare inconvenienti di carattere igienico.

Art.91 - Sottotetti

I locali sotto le falde dei tetti possono essere agibili e/o non agibili.

I locali sotto le falde del tetto, per essere agibili, devono presentare i requisiti di agibilità previsti ai precedenti articoli, riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione.

Infatti sono da considerare agibili quelli che possiedono le caratteristiche geometriche indicate all'art. 72 del presente regolamento, mentre quelli che non possiedono anche uno dei requisiti richiesti sono da considerare non abitabili.

Non vengono considerati sottotetti, bensì lastrici solari, ancorché coperti dal tetto a falde inclinate, i volumi delimitati inferiormente dall'ultimo solaio piano e superiormente dalla copertura, quando gli

stessi abbiano altezza all'estradosso del solaio di calpestio del sottotetto nulla, ed altezza al colmo minore o uguale di mt. 2,50.

Nei sottotetti agibili il solaio non deve essere costituito dalle sole falde del tetto, ma deve essere prevista un'adeguata coibentazione termica anche ai fini della legge n. 10/91 o un adeguato controsoffitto, con spazio d'aria interposto con altezza non superiore a 0,50 m inaccessibile per impedire la troppo diretta influenza delle variazioni di temperatura.

CAPITOLO 12

- Norme per la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie

Art.92 - Rampe e accessi alle costruzioni

L'accesso ai disimpegni verticali, scale e ascensori sia interni che esterni alle costruzioni, quando gli stessi non sono alla quota del piano terreno, deve essere assicurato con rampe (pedonali) o con rampe abbinata a scale di pendenza non superiore all'8% e di lunghezza massima, quando superino la pendenza del 5%, di 10 m.

La larghezza di dette rampe, che vanno protette opportunamente, non può essere inferiore a 1,50 m; la loro pavimentazione va eseguita con materiali antisdrucciolevoli.

Le scale delle costruzioni devono essere dotate di corrimano su entrambi i lati e formate da gradini con alzata non superiore a 0,16 m; nel caso abbiano larghezza superiore o uguale a 3 m occorre predisporre un corrimano centrale.

La larghezza delle porte di accesso alle singole unità immobiliari deve essere non inferiore a 0,90 m.

Per quanto riguarda l'abbattimento delle barriere architettoniche si applica la legge vigente e successive eventuali modificazioni.

Art.93 - Passi carrabili

Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private o parcheggi verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata ed il ciglio della strada e deve essere una distanza pari ad almeno 3,50 m.

Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve correre una distanza di almeno 10,00 m, misurata tra gli stipiti più vicini, oltre alla buona visibilità dell'insieme.

Nel solo caso di passi carrabili (non pedonali) sono ammesse rampe con pendenza al 20% se rettilinee, invece una pendenza del 15% negli altri casi.

Devono essere realizzate in materiali o con accorgimenti antisdrucciolevoli, con scanalatura per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato ad una altezza pari 0,90 m.

Art.94 - Sistemazione dei marciapiedi

Lungo le proprietà fronteggianti spazi pubblici l'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi. Per le strade incluse nei P.D.L. convenzionata la realizzazione dei marciapiedi, da effettuare a cura e spese dei lottizzanti, deve essere prevista nel progetto delle opere di urbanizzazione primaria.

Nei casi di autorizzazione all'edificazione nel perimetro dei centri edificati, mediante utilizzo della normativa degli allineamenti, di cui all'art. 8 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G., è fatto obbligo al concessionario realizzare i marciapiedi per un fronte pari alla intera larghezza del lotto, relativamente al tratto fronteggiante la strada pubblica, per una profondità pari a quella dei marciapiedi limitrofi già esistenti, ovvero, in assenza di questi, per una profondità di almeno mt. 1,50.

Il concessionario deve sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi medesimi, mentre l'onere della successiva manutenzione spetta al Comune.

Art.95 - Zoccolature, serramenti e porte

I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti con pietra naturale od altro materiale duro resistente all'usura e di facile ripulitura per un'altezza adeguata in armonia con la soluzione architettonica della facciata.

Le recinzioni dovranno essere in armonia con l'ambiente naturale e architettonico.

I serramenti delle botteghe o delle porte dovranno aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun rivolto o sporto fuori dalla linea del muro lungo le vie e gli spazi pubblici.

CAPITOLO 13

- Disposizioni per le Opere Esteriori ai Fabbricati e all'Arredo Urbano

Art.96 - Spazi per parcheggi

All'interno dei fabbricati ed anche nelle aree di pertinenza degli stessi devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 m³ di costruzione.

In ogni caso dovrà essere assicurata la quota minima di parcheggi esterni all'edificio di un posto macchina per ogni unità residenziale abitativa e di un posto macchina per ogni 30 mq, o frazione di questa, di superficie utile netta produttiva (commerciale, artigianale, direzionale)

Art.97 - Decoro degli edifici

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano; i proprietari devono provvedere a tale adempimento mediante periodiche ed opportune opere di ordinaria e straordinaria manutenzione o di eventuale restauro.

E'vietato l'utilizzo di coperture in lamiera grecata che non rispettino i parametri prescritti per l'isolamento termico dell'edificio stesso. Nei centri storici vale la normativa prevista dal piano di Recupero.

A tal riguardo il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.

Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Sindaco, sentita la Commissione edilizia, di imporre ai proprietari lo spianamento completo ovvero l'ultimazione dei lavori o, almeno, una conveniente sistemazione provvisoria degli stessi.

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art.98 - Elementi che sporgono ed aggettano sul suolo pubblico

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamenti nel mondo seguente:

- a) fino a 4,00 *m* di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a 10 *cm*;
- b) oltre i 4,00 *m* di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiedi, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di 1,50 *m*.

Nelle vie di larghezza inferiore a 6,00 *m* è vietato ogni oggetto sull'area stradale superiore a 80 *cm*.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a 2,20 *m* e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno 50 *cm* dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a 4,00 *m* devono potersi aprire senza sporgere dal parametro esterno.

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese

Art.99 - Indicazioni toponomastiche e numeri civici

L'installazione su fabbricati o manufatti privati e la successiva manutenzione di targhe direzionali o indicanti la denominazione di vie e piazze è fatta a cura e spese del Comune mentre sui proprietari interessati, soggetti a tali servitù, grava l'obbligo di non diminuire o impedire le visibilità.

Tutti gli accessi di qualsiasi specie di ogni fabbricato devono essere muniti di numero civico assegnato dal Comune, secondo le vigenti disposizioni in materia, e da esso posto in opera.

Il numero civico viene collocato di fianco alla porta d'ingresso, a destra di chi guarda, ad una altezza variabile da 2 a 3 *m* e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario

In caso di demolizione di fabbricati, di soppressione di porte esterne di accesso numerate, di sostituzione con numeri luminosi o di variazioni nella numerazione, il proprietario restituisce nel termine di quindici giorni, all'amministrazione gli indicatori assegnati.

In luogo del numero civico come sopra assegnato è ammessa, a cura e spese della proprietà, la apposizione di indicatore ad esso in tutto conforme e che sia luminoso nelle ore notturne limitatamente alla sua indicazione numerica.

Il relativo impianto di illuminazione e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.

Art.100 – Recinzioni

Le strutture di recinzione devono osservare le seguenti norme:

Altezza massima 2,00 mt

Materiali da utilizzare: conglomerato cementizio o muratura di altezza massima mt. 1,00, con sovrastante ringhiera metalliche o di materiale plastico, non superiore amt. 1,00, ad esclusione delle reti sia metalliche che in altro materiale.

Le distanze da osservare dalle strade pubbliche, sono quelle riportate nella tabella delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

Il limite della strada pubblica deve essere inteso come filo esterno carreggiata stradale o, qualora presente, bordo esterno della cunetta.

Art.101 – Piantumazione

All'interno dei lotti edificati dovranno essere piantumati alberi con essenza ad alto fusto in ragione di n. 2 ogni 500 mc di volume totale, o frazione di questo.

Altresì una parte del lotto, non inferiore ad 1/10 Su, dovrà essere sistemata a verde.

La manutenzione del verde e degli alberi è a carico del concessionario o degli aventi causa.

L'inosservanza delle norme di cui al presente articolo costituisce impedimento al rilascio del certificato di agibilità.

CAPITOLO 14 - Disciplina delle Abitazioni e delle Attrezzature Rurali

Art.102 - Impianti al servizio dell'agricoltura

I ricoveri per gli animali devono essere areati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento; Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Le stalle di nuova costruzione classificate di tipo aziendali, così come definite dall' art. 6.4.3 delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G. devono distare dal limite delle aree residenziali delle aree di tipo F e quelle classificate commerciali, non meno di 300 m.

Le stalle, devono essere munite di concimaia situata a distanza non minore di 400 m dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di 100 m dalle strade provinciali, statali ed autostrada, nonché m. 50 dalle strade comunali, mentre la distanza minima da rispettare da cisterne e prese di acqua potabile, non può essere minore di 50,00 , m ed una distanza minima di 10 m dalle stalle.

Le concimaie debbono avere fondo e pareti intonacate, ed impermeabili e, ove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle di pozzi, fontane, ecc.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Art.103 - Allevamenti zootecnici a carattere industriale

La realizzazione di allevamenti a carattere industriale riguardanti i bovini ed i suini sono vietati sull'intero territorio comunale dalle norme tecniche di attuazione del PRG, giusto art. 6.4.4 lettera c)

—

CAPITOLO 15

- Costruzioni di Speciale Destinazione

Art.104 - Edifici e locali di uso collettivo

Le norme di agibilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio ed a altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata artificiale;
- b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale.

Inoltre:

- a) le cucine, le lavanderie, i locali per servizi igienici, ecc., debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di almeno 1,60 m;
- b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso e i tramezzi che dividono i vari servizi di un raggruppamento possono avere altezze inferiori al soffitto, ma non minori di 2,10 m;
- c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
- d) i dormitori debbono avere una cubatura minima di 15,00 m³ per letto.

Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie che pertanto, in caso di diversità, vanno intese come prevalenti sulle disposizioni del presente regolamento.

Art.105 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse e laboratori in genere, devono sottostare alle norme e alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi; devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente regolamento, alle norme per i locali agibili e per quelli ad essi sussidiari.

Sono considerati locali sussidiari gli uffici, i refettori, gli spogliatoi, ecc.

Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

Art.106 - Impianti per lavorazioni pericolose, insalubri o inquinanti

Gli impianti per lavorazioni pericolose, moleste, insalubri o inquinanti devono essere dislocati e realizzati in conformità alle disposizioni delle leggi speciali che li riguardano, oltre che alle norme contenute negli strumenti urbanistici e nel presente regolamento.

Cap. 16 - Disciplina per la coltivazione delle cave e torbiere

Art.107 - Cave e miniere

Le cave e le miniere costituiscono attività industriali di grande rilievo urbanistico per le modificazioni che esse comportano nel territorio.

Pertanto l'apertura, la coltivazione e l'ampliamento delle stesse sono disciplinati dalle disposizioni di legge vigente in materia, previa specifica deliberazione del Consiglio comunale.

In ogni caso l'apertura, la coltivazione e l'ampliamento di cave e miniere sono subordinati al rilascio del permesso urbanistico e richiede la preventiva autorizzazione dagli Organi Regionali all'uopo preposti.

Il progetto relativo dovrà prevedere le opere atte ad assicurare la tutela dell'ambiente e della pubblica incolumità.

Art.108 - Richiesta di permesso a costruire

La richiesta di permesso a costruire per l'apertura e la coltivazione di miniere o torbiere deve contenere:

- a) l'impegno di osservare le norme dello strumento urbanistico vigente e del presente regolamento, le disposizioni legislative e regolamentari vigenti specifiche dell'attività estrattiva;
- b) il titolare che conferisce il diritto alla coltivazione (proprietario, locatario, concessionario, ecc.);
- c) l'eventuale copia della domanda di esercizio presentata al Comune o al Distretto Minerario ai sensi della legislazione vigente;
- d) il nominativo del direttore della cava.

Art.109 - Documenti tecnici da allegare alla richiesta

A corredo della richiesta per ottenere il permesso di costruire, deve essere allegata la seguente documentazione:

- a) il piano, da redigersi in sei copie a cura di un professionista abilitato esperto nel ramo, relativo alle aree interessate alla coltivazione, comprese le eventuali zone di rispetto, composto dai seguenti elaborati:
 - planimetria stralcio dello strumento urbanistico vigente, in scala 1:10.000 o 1:15.000 con l'indicazione della destinazione dell'area e di quelle vicine, degli eventuali vincoli paesaggistici, idrogeologici, militari, ecc.;
 - estratto autentico di mappa, in scala 1:1.000 oppure 1:2.000, rilasciato in data non antecedente ai sei mesi, con tutte le indicazioni atte a individuare le località;
 - planimetria dello stato di fatto, in scala non inferiore a 1:2.000, con indicazione della viabilità esistente, delle zone limitrofe e dell'altimetria, allo scopo di conoscere il rapporto fra la zona di cava e il restante territorio;
 - inquadramento geologico costituito da una relazione tecnica e da specifica cartografia, in scala non inferiore a 1:10.000, comprendente un congruo numero di sezioni geologiche;
 - piano di coltivazione costituito da una relazione tecnica e da una rappresentazione cartografica, in scala 1:5.000 o 1:2.000, estesa all'area d'intervento, con tipo e modalità di coltivazione della

cava, le opere urbanistiche necessarie per collegare la cava alle infrastrutture esistenti e le indicazioni di massima delle opere edilizie necessarie;

- progetto di sistemazione paesaggistica, esteso a tutta l'area d'influenza della cava, costituito da relazioni e planimetrie, in scale opportune, con l'indicazione delle sistemazioni e delle opere di ripristino del manto vegetale e delle alberature, delle scarpate definitive, a seconda del tipo di coltivazione;

- b) il programma economico - finanziario, in relazione al piano di coltivazione e alla consistenza del giacimento, che deve illustrare la produzione media annua, le caratteristiche del materiale da estrarre, l'utilizzazione, la distribuzione dello stesso, ecc.;
- c) lo schema di atto d'obbligo, da stipularsi con il richiedente, che preveda:
- la funzione a carico dello stesso degli oneri relativi alle opere urbanistico-edilizio necessarie per allacciare la cava alle infrastrutture esistenti, oppure l'esecuzione a sue cure e spese di tali opere;
 - l'impegno di eseguire, a proprie cure e spese, le opere necessarie alla sistemazione degli scarichi, delle zone di cava abbandonata e di ogni altra area utilizzata, in modo da ripristinare il manto vegetale con opportune alberature, rimboschimenti, avvallamenti e quante altre opere si rendano necessarie a garantire l'equilibrio idrogeologico e l'aspetto paesistico;
 - il termine entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle varie opere di cui ai precedenti lettere a) e b);
 - congrue e idonee garanzie per l'adempimento di cui ai punti precedenti.

Art.110 - Decadenza in caso di interruzione della coltivazione

Nel caso di interruzione della coltivazione della cava da parte del titolare, per un periodo di tempo superiore a 2 anni il permesso a costruire si intende decaduto.

CAPITOLO 17

- *Disciplina delle altre Richieste*

Art.111 - Campeggi liberi occasionali

La richiesta di campeggi occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzati da privati nonché da Enti, è soggetto ad autorizzazione da parte del Sindaco.

Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche, con esclusione, in ogni caso, delle zone di cui al precedente art. 96, e preferibilmente su terreni di proprietà comunale o di altri Enti pubblici.

Il rilascio dell'autorizzazione è comunque subordinato all'assenso del proprietario del suolo; il Sindaco può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione d'incendi.

Art.112 - Depositi di materiali su aree scoperte

I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone destinate alla residenza.

Sono invece ammessi nelle zone produttive ma sempreché, a giudizio del Dirigente di Area e sentito il competente Ufficio Sanitario, essi non costituiscano pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.

Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi impianti di demolizioni di auto e relativi depositi; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali e non devono comunque visibili dalle strade di primaria importanza.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Sindaco può promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle su esposte condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art.113 - Occupazione temporanea o permanente di suolo o sottosuolo pubblico

L'occupazione anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico è consentita previa autorizzazione specifica del Sindaco, il quale può accordarla, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il Sindaco, sentito la Commissione Urbanistico - Edilizia, può anche consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi o con costruzioni precarie con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento.

È vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Sindaco, in cui siano indicate le norme da osservarsi le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il Dirigente di Area può, sentita la Commissione Urbanistico - Edilizia, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con grate, cunicoli, e con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche ecc., il cui progetto deve, però, rispettare le norme di edificabilità contenute nel presente Regolamento.

Il richiedente in tal caso, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Il rilascio delle autorizzazioni di cui ai commi precedenti è subordinato al pagamento delle relative tasse ed il Comune può prescrivere la costituzione di un deposito presso la Tesoreria Comunale sul quale l'Amministrazione avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penalità e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Art.114 - Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere

L'esposizione a cielo libero, anche su aree private, di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzato dal Sindaco, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione, ed a tutela dell'incolumità pubblica.

Tale autorizzazione non è richiesta se l'esposizione avviene nei giorni e luoghi stabiliti per le fiere ed i mercati.

Art.115 - Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami

La formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico privato per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti e rottami ecc.) o per l'apertura di nuove discariche non è ammessa.

Per quanto concerne lo smaltimento degli inerti prodotti a seguito di interventi in materia edilizia, gli stessi dovranno essere smaltiti secondo quanto indicato nell'ordinanza del Commissario delegato per l'emergenza ambientale nel territorio della Regione Calabria n°1495 del 03 luglio 2001.

Art. 115/bis- Modalità' di installazione impianti di energia alternativa

“Non è consentito installare impianti tecnologici a vista (quali pannelli solari, pompe di calore, unità motocondensanti e simili) sulle facciate dei fabbricati e sulle falde delle coperture inclinate. Simili installazioni potranno essere ammesse solo nel caso in cui la copertura presenti, per sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi. La collocazione di detti impianti sulle coperture sarà in genere ammissibile:

-quando posizionati su coperture piane ed occultati da appositi manufatti delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità; tali manufatti dovranno essere addossati alle murature eventuali emergenti dalla copertura piana e tinteggiati nello stesso colore delle medesime; ove ciò non fosse possibile dovranno essere realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità ed a garantirne il migliore inserimento nell'ambiente circostante;

-quando collocati sulla copertura di corpi edilizi minori, i quali siano posti a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettino su chiostrine o comunque su spazi completamente interni all'edificio;

-quando collocati in appositi vani ricavati nello spazio sottostante il piano inclinato della copertura e schermate da idonee grigliature che riprendano le linee del manto di copertura;

-quando collocati in corrispondenza di murature emergenti dalla copertura ed arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dal basso, a condizione che siano schermati da appositi manufatti in muratura, tinteggiati nello stesso colore della muratura su cui sono addossati e delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità.

Le installazioni di pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici che rispettino le prescrizioni di cui al presente Regolamento sono subordinate agli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti.“;

CAPITOLO 18

- Disposizioni Transitorie e Finali

Art.116 - Entrata in vigore del presente regolamento

Il presente regolamento, approvato dall'Autorità competente, entra in vigore dopo quindici giorni dalla pubblicazione sul B.U.R.

Art.117 - Norme abrogate

Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune contrarie od incompatibili con le norme del presente regolamento.

Art.118 - Poteri in deroga

Il Dirigente o il Responsabile dell'ufficio Tecnico Comunale Competente, previo parere della Commissione Edilizia Comunale se nominata, e deliberazione favorevole del Consiglio comunale, e nel rispetto dell'art. 14 del decreto legislativo 27-dicembre-2002, n° e successive modifiche ed integrazioni al DPR 6 giugno 2001, n° 380, ha facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente regolamento, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Per quanto riguarda, invece, la classificazione degli edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, per i quali è possibile il rilascio del permesso di costruire in deroga, si rimanda alla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 28.10.1967, n. 3210.

Art 119 installazione insegne pubblicitarie

Le richieste di installazione di insegne pubblicitarie, dovranno essere richieste ed indirizzate al responsabile dell'ufficio Tributi, il quale rilascerà la prescritta autorizzazione solo dopo aver acquisito da parte dell'ufficio gestione delle attività edilizie il parere in ordine all'aspetto estetico, nonché il parere degli altri uffici in ordine alle relative competenze, nonché dagli aventi titolo dell'area, qualora l'area su cui dovrà insistere l'insegna, non sia di proprietà.