

REGIONE BASILICATA
DIPARTIMENTO ASSETTO DEL TERRITORIO
UFFICIO URBANISTICA

Approvato con D.P.G.R. n. 1175 del 22-5-80

Potenza, li 29 SET. 1980



PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO URBANISTICA

(Ing. Alfonso Alagia)

comune di pomarico

programma di fabbricazione

variante generale

ingegnere piergiorgio corazza

REGOLAMENTO EDILIZIO

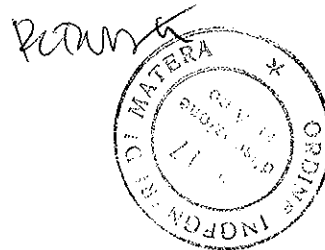
COMUNE DI POMARICO

PIANO DI FABBRICAZIONE - (VARIANTE GENERALE)

REGOLAMENTO EDILIZIO

Matera, li 11 - OTT. 1979

Ing. Piergiorgio CORAZZA



T I T O L O 1°
D I S P O S I Z I O N I G E N E R A L I

CAPO I°
NORME PRELIMINARI

Art. 1

Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite o da costruire nel territorio comunale da parte di chiunque, sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento e nelle cartografie e tabelle costituenti lo strumento urbanistico.-

Art. 2

Richiamo e disposizioni generali di legge

Disponendo l'art.871 del Codice Civile che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali", per quanto non specificatamente indicato nel presente Regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia. (1) -

CAPO II°
COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 3

Attribuzioni della Commissione Edilizia

La Commissione edilizia dà parere al Sindaco:

- a)- Su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- b)- Sui progetti delle opere soggette a concessione di edificare di cui all'art.6;
- c)- Sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'art.17;
- d)- In via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- e)- Su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori.-

Art. 4

Composizione della Commissione edilizia

La Commissione edilizia è composta:

- a)- Dal Sindaco o di un consigliere suo delegato, che la presiede;
- b)- Dal tecnico comunale;
- c)- Dall' ufficiale sanitario;
- d)- Da due consiglieri comunali, uno della maggioranza ed uno della minoranza, designati dal Consiglio comunale;
- e)- Da due tecnici (ingegnere, architetto, geometra), designati dal Consiglio comunale;

./.

- f)- Da due esperti nelle varie materie inerenti l'edilizia, designati dal Consiglio comunale;
- h)- Dal Comandante dei Vigili del Fuoco o da un suo delegato.-

I commissari di cui alle lettere e), f), durano in carica tre anni e saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.-

Per gli affari di speciale importanza il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.-

Art. 5

Funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione si riunisce almeno una volta al mese, su convocazione del Sindaco.-

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei commissari.- I pareri saranno resi a maggioranza assoluta di voti.-

Il Presidente designa tempestivamente tra i commissari i relatori dei singoli progetti.-

I componenti della Commissione edilizia non possono presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati, e meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non potranno comunque assistere alla votazione. L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

./.

Le funzioni di Segretario della Commissione edilizia, saranno disimpegnate dal Segretario comunale o da altro impiegato del Comune all'uopo designato dal Segretario, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal Presidente.-

Il Segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate, e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione Edilizia", completata dalla data e dal visto di un commissario delegato dal presidente o dal medesimo.-

CAPO III°

CONCESSIONE DI EDIFICARE

Art. 6

Opere soggette a concessione di edificare

In conformità alle leggi vigenti, per l'esecuzione di qualsiasi opera che comporti trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale, dovrà essere presentata al Sindaco la relativa domanda di concessione.

Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione mancanti, le relative domande di concessione dovranno essere presentate insieme con la domanda di cui al punto precedente, previ accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

Qualora l'opera sia inclusa in una utilizzazione del

suolo che si configuri come lottizzazione a scopo edilizio, la relativa domanda di concessione dovrà essere preceduta dall'autorizzazione a lottizzare di cui al successivo art.18.-

La concessione non è richiesta, esclusivamente per le seguenti opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, arredo, sussidi tecnici e/o al commercio:

- a)- interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rimuovere e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi, le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.-
- b)- Collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chioschi, distributori di carburante e simili.
- c)- Collocamento o modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato.-
- d)- Interventi di manutenzione ordinaria: coloriture e decorazioni interne, o in genere lavori di manutenzione interna, che non comportino variazione alcuna alla disposizione dei locali, e che riguardano le finiture degli edifici, nonché quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti esistenti.-
- e)- Spurgo, sostituzione e restauro di doccioni, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche già esistenti.-

Per le opere di cui ai punti a, b, c,, si deve richiedere l'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori, con procedura analoga a quella relativa al rilascio della concessione.-

Per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui alla lettera a), che non comportino il rilascio dell'immo-
bile da parte del conduttore, l'istanza per l'autorizzazio-
ne di cui al comma precedente si intende accolta qualora
il Sindaco non si pronunci nel termine di novanta giorni.
In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando
comunicazione al Sindaco del loro inizio.-

Art. 7

Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda, le sole opere
provvisoriale di assoluta urgenza indispensabili per evi-
tare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo
per il proprietario di darne preventiva immediata comuni-
cazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la doman-
da di concessione di cui al precedente art.6.-

Art. 8

Documentazione per la domanda di concessione

La domanda di concessione per eseguire lavori di cui
al precedente art.6, redatta in carta da bollo e firmata
da chi abbia titolo e richiederla, e dal progettista, de-
ve essere indirizzata al Sindaco.-

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a)- L'impegno di osservare le norme urbanistiche ed edili-
zie e le leggi e lo strumento urbanistico vigenti;
- b)- L'elezione di domicilio nel Comune da parte dell'aspi-
rante concessionario;

./.

- c)- L'impegno di comunicare, prima dell'inizio dei lavori, il nome del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio dalla concessione;
- d)- La documentazione del titolo per richiedere la concessione.-

Progettista e direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge (3) per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in albi o collegi professionali della Repubblica.-

Art. 9

Documentazione a corredo delle domande - Progetto e allegati.

A corredo della domanda di concessione è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia:

- a)- Corografia in scala non inferiore a 1:2000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente rilasciato dal Comune a richiesta dell'interessato.
- b)- Planimetria quotata della località, in scala non inferiore ad 1:5000, anch'essa rilasciata dal Comune, su richiesta dell'interessato, estesa per un raggio di almeno m.40 dai confini della proprietà oggetto della richiesta di concessione, riportante la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive, e nella quale sia riportata la precisa ubicazione prevista per le opere progettate.
- c)- Planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione della sistemazione delle aree circo

stanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati;

- d)- I prospetti, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), ed almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per un'estensione a monte ed a valle di m.20,- con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione, il tutto in scala non inferiore a 1:100.-
- e)- Gli eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda, redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti.
- f)- La documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti.-

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.-

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonchè fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.-

Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dallo schema dettagliato del rifornimento dell'acqua e dello scarico delle acque bianche e nere.-

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di 21x29,7.-

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

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrarne l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.-

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di licenze concernenti varianti di progetti già approvati.-

L'Amministrazione comunale rilascerà al presentatore, una ricevuta intestata al proprietario, dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda.-

Art. 10

Istruttoria preliminare dei progetti

L'Amministrazione comunale rilascerà al presentatore, una ricevuta dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda.-

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 30 giorni dagli uffici comunali competenti.- Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti.- La presenta

zione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di concessione e sulla relativa ricevuta. Da tale nuova data avrà inizio il termine di legge per le determinazioni del Sindaco.-

Art. 11

Concessione di edificare

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto, dando comunicazione all'interessato nei termini di legge (5) e motivando l'eventuale diniego. Per i progetti approvati, autorizza l'esecuzione condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della concessione di edificare, alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.-

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

Copia della concessione di edificare sarà pubblicata secondo le disposizioni vigenti (5) e chiunque potrà prenderne visione presso gli uffici comunali.-

Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustifichino un nuovo esame.-

In relazione a quanto previsto nel successivo art.18, non sarà concessa concessione per fabbricati di civile abitazione in aree non dotate di servizi e degli impianti

pubblici primari (strade, rete di fognature, rete di distribuzione idrica e dell'energia elettrica) o per i quali non siano state fornite garanzie dai proprietari circa l'esecuzione delle predette opere contemporaneamente alla costruzione, nei modi e termini stabiliti dal Comune e che saranno riportati nella concessione.-

Il mancato adempimento agli impegni assunti, comporterà la revoca della concessione e la negazione della licenza di abitabilità, salvo gli altri provvedimenti che l'Amministrazione comunale prenderà nel corso dei lavori.-

Per i progetti non soggetti a concessione, il rilascio dell'autorizzazione da parte del Sindaco avrà procedura analoga.-

Art. 12

Validità della concessione di costruire

La concessione fa sempre salvi i diritti di terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.-

La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa, i quali devono chiedere la variazione dell'intestazione al Comune.-

Art. 13

Durata, decadenza, rinnovo e revoca della concessione di edificare

Il termine per l'inizio dei lavori è stabilito in 180

giorni dalla data di notifica dell'assenso del Sindaco di cui all'art.12.-

Solo per comprovati fatti estranei alla volontà del concessionario, il termine di cui sopra può essere prorogato per una sola volta fino ad ulteriori 180 giorni, pre vio pagamento del contributo sul costo di costruzione o della fidejussione di cui all'art. 16.

Qualora i lavori non siano iniziati entro i termini suddetti, la concessione si intende decaduta.-

Il termine per l'ultimazione dei lavori è stabilito in tre anni dalla data di notifica di cui sopra.-

Termini più brevi possono essere stabiliti dal Comune nel caso di opere di ridotta entità o di concessioni relative alla ultimazione di opere oggetto di precedenti concessioni utilizzate in maniera incompleta.-

Proroghe ai termini di ultimazione dei lavori o eventuali termini più lunghi possono essere concessi nei limi ti previsti dalle vigenti leggi.

La concessione decade:

- 1°- Quando risulti che il Direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata, o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.-
- 2°- Quando la concessione risulti ottenuta in base a di segni di progetto alterati, non rispondenti al vero, o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione.-
- 3°- Quando il titolare della concessione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regamento, o alle condizioni inserite nella concessione, o esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuta nuova concessione.-

Art. 14

R e s p o n s a b i l i t à

Il proprietario titolare della concessione, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti (1), e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione di edificare.--

Art. 15

Contributo per opere di urbanizzazione

Il contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, deliberato dal Consiglio Comunale, deve essere versato all'atto del rilascio della concessione.--

Qualora il richiedente chieda di obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione mancanti, il Comune, se accoglie tale richiesta, determina il costo di tali opere; tale costo può essere dedotto dal contributo di cui al comma precedente qualora, per lo stesso importo, il richiedente consegni al Comune una corrispondente fidejussione bancaria insieme con l'atto con il quale si obbliga ad eseguire le opere di cui sopra.--

Tale fidejussione potrà essere decurtata in corrispondenza dell'esecuzione delle opere stesse.--

Art. 16

Contributo sul costo di costruzione

Il contributo commisurato al costo di costruzione deve essere versato nei termini fissati dal Comune.-

A garanzia di tale versamento, prima dell'inizio dei lavori, il concessionario deposita presso il Comune una fidejussione bancaria pari all'importo del contributo di cui sopra, maggiorato della penalità massima prevista dalle leggi vigenti.-

Tale fidejussione potrà essere decurtata nel caso di parziale pagamento del contributo di cui sopra.-

CAPO IV°

A U T O R I Z Z A Z I O N I

Art. 17

Attività soggette ad autorizzazioni

Sono soggette ad autorizzazioni, secondo le leggi e disposizioni vigenti, oltre le opere di cui all'Art.6, le seguenti:

- 1°- Le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio previo nulla osta delle competenti Autorità;
- 2°- I cambiamenti di destinazione d'uso, nei limiti consentiti, per ogni tipo edilizio, dallo strumento urbanistico vigente.
- 3°- I depositi su aree scoperte.
- 4°- Le occupazioni di suolo pubblico.-

Art. 18

L o t t i z z a z i o n i

Nelle zone del Piano Regolatore Generale, sprovviste di Piano Particolareggiato, i proprietari, singolarmente o riuniti in consorzio, possono proporre dei piani di lottizzazione convenzionata all'Amministrazione Comunale.-

La domanda di autorizzazione, firmata da tutti i proprietari interessati o da loro rappresentanti autorizzati, deve essere presentata al Sindaco con il progetto di lottizzazione delle aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio.-

Il progetto, che dovrà essere redatto da ingegneri o architetti, o geometri, iscritti ai relativi albi professio-

nali, è composto da:

- a)- Estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a tre mesi, con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località.
- b)- Planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1/500 con indicazioni delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, ecc. e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona.
- c)- Mappa della zona nel rapporto almeno 1:2000 con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati.
- d)- Planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno 1:500, indicante:
 - 1°- la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazioni dei lotti e simili;
 - 2°- la delimitazione delle aree destinate ai servizi e al verde pubblico;
 - 3°- la delimitazione delle aree destinate allo sport e allo svago, con l'indicazione di tutti gli impianti.

ti e le attrezzature ad esse relative;

4°- la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni.-

e)- Almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari fra loro, nel rapporto almeno 1:500.-

f)- Almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno 1:500.-

g)- Planimetria generale nel rapporto almeno 1:500 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica e fognante) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento.-

h)- Relazione generale illustrante, per tutto il piano di lottizzazione:

1°- L'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;

2°- i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi;

3°- le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno e alle coperture;

4°- le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dall'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, se consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati, di recinzioni, illumina-