

COMUNE di CASALCIPRANO

(CAMPOBASSO)

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

APPROVATO CON DELIBERA
CONSIGLIO COMUNALE N°
DEL 18/12/1999



REGIONE MOLISE

Assessorato Regionale alle politiche del territorio

Approvato con deliberazione di Giunta Regionale

n° 1454 del 31/10/00

A.C.C. II 14 NOV. 2000

IL RESPONSABILE DELLA SEZIONE

REGOLAMENTO EDILIZIO

ALL. N.

C

PROGETTAZIONE TECNOPROGETTO

Arch. Salvatore LALLA

SCALA

SERVIZIO DI PROGETTAZIONE
VIA DUCA D'AOSTA 30 - 90046
86100 CAMPOBASSO

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

I N D I C E

SEZIONE A - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - NORME INTRODUTTIVE

Art. 1 - Natura, contenuto e limiti del Regolamento Edilizio	pag. 2
Art. 2 - Osservanza del Regolamento Edilizio	" 2
Art. 3 - Osservanza Generale delle leggi e dei regolamenti	" 3
Art. 4 - Facoltà di deroga	" 3
Art. 5 - Riferimenti alla disciplina Urbanistica	" 4

TITOLO II - COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 1 - Compiti della commissione edilizia	" 5
Art. 2 - Formazione e nomina della commissione edilizia	" 7
Art. 3 - Funzionamento della commissione edilizia	" 8

TITOLO III - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 1 - Criteri di applicazione	" 10
Art. 2 - Parametri urbanistici ed edilizi	" 10

SEZIONE B - NORME PROCEDURALI

TITOLO I - AMMISSIBILTA' DEGLI INTERVENTI

Art. 1 - Interventi ed obblighi connessi	" 20
Art. 2 - Definizione ed attuazione degli interventi	" 21
Art. 3 - Interventi minori	" 23
Art. 4 - Interventi per opere interne	" 26
Art. 5 - Interventi di manutenzione ordinaria	" 31
Art. 6 - Interventi di manutenzione straordinaria	" 32
Art. 7 - Interventi di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale	" 34
Art. 8 - Interventi di consolidamento	" 35
Art. 9 - Intervento di risanamento conservativo	" 35
Art. 10 - Interventi di restauro	" 36
Art. 11 - Interventi di ristrutturazione edilizia	" 37

102 - COMUNI
DIA - COMUNI
AUT. ED.
AUT. ED.
AUT. ED.
AUT. IMA/C.E.
P.E.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Art. 12	-	Interventi di conversione d'uso e trasformazione tipologica	pag 39	C.C.
Art. 13	-	Interventi di ampliamento	41	C.C.
Art. 14	-	Interventi di demolizione, sbancamento e di scavo	42	C.C. / AUT.
Art. 15	-	Interventi di ricostruzione	43	C.C.
Art. 16	-	Interventi di nuova costruzione	43	C.C.
Art. 17	-	Interventi di lottizzazione e frazionamento	45	C.C.
Art. 18	-	Interventi di urbanizzazione	46	C.C.
Art. 19	-	Interventi relativi ad aree scoperte	47	AUT.
Art. 20	-	Interventi per manufatti provvisori	48	AUT.
Art. 21	-	Depositi all'aperto	48	AUT.
Art. 22	-	Interventi urgenti	49	
Art. 23	-	Variente al progetto - Interventi non ultimati	50	
Art. 24	-	Progetto di massima - Dichiarazione urbanistica	51	

TITOLO II

DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

Art. 1	-	Interventi minori	53
Art. 2	-	Interventi per opere interne	54
Art. 3	-	Interventi di manutenzione ordinaria	55
Art. 4	-	Interventi di manutenzione straordinaria, adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, consolidamento	56
Art. 5	-	Interventi di restauro e di risanamento conservativo	57
Art. 6	-	Interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, ricostruzione e nuova costruzione	58
Art. 7	-	Interventi di conversione d'uso e trasformazione tipologica	61
Art. 8	-	Interventi di demolizione, di sbancamento e di scavo	62
Art. 9	-	Interventi di frazionamento ed urbanizzazione di aree edificabili	65
Art. 10	-	Deposito all'aperto	66
Art. 11	-	Interventi di lottizzazione	66
Art. 12	-	Variente al progetto - Interventi non ultimati	70
Art. 13	-	Progetto di massima - Dichiarazione urbanistica	71
Art. 14	-	Interventi per manufatti provvisori Interventi urgenti	73
Art. 15	-	Autorizzazioni speciali	73
Art. 16	-	Interventi in zone di valore ambientale ed architettonico	76

TITOLO III

ADEMPIMENTI D'OBBLIGO

Art. 1	-	Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria	78
Art. 2	-	Interventi vietati od ammessi eccezionalmente	78
Art. 3	-	Richiesta della Concessione edilizia o dell'Autorizzazione edilizia	79

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Art. 4	-	Adempimenti relativi alla Concessione o alla Autorizzazione Edilizia	pag 80
Art. 5	-	Adempimenti relativi all'isolamento termico	81
Art. 6	-	Concessione ad edificare per edilizia di recupero	82
Art. 7	-	Adempimenti relativi ai piani di lottizzazione di iniziativa privata	84
Art. 8	-	Approvazione ed attuazione dei piani di lottizzazione di iniziativa privata	84

TITOLO IV - RILASCIO ED USO DELLA CONCESSIONE O DELL'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Art. 1	-	Esame delle denunce e delle richieste di intervento	86
Art. 2	-	Comunicazione dell'esito	87
Art. 3	-	Concessione edilizia ed Autorizzazione edilizia gratuite	89
Art. 4	-	Concessione edilizia per edifici non residenziali	91
Art. 5	-	Attuazione diretta delle opere urbanizzative	92
Art. 6	-	Rilascio della Concessione edilizia	93
Art. 7	-	Carattere della Concessione edilizia	93
Art. 8	-	Pubblicità della Concessione edilizia	94
Art. 9	-	Impugnazione della Concessione edilizia	95
Art. 10	-	Rispetto delle leggi, dei regolamenti e dei diritti di terzi	95
Art. 11	-	Scadenza della Concessione edilizia	96
Art. 12	-	Annullamento e decadenza della Concessione e dell'Autorizzazione edilizia	96
Art. 13	-	Concessione Edilizia ed Autorizzazione edilizia in sanatoria	98

TITOLO V - CONDUZIONE DEI LAVORI - VERIFICHE - SANZIONI

Art. 1	-	Verifica del perimetro e richieste dei punti fissi	99
Art. 2	-	Inizio, esecuzione e termine dei lavori	100
Art. 3	-	Interruzione dei lavori	101
Art. 4	-	Verifiche ed ispezioni tecniche in corso d'opera	101
Art. 5	-	Licenza di utilizzazione	102
Art. 6	-	Vigilanza sui lavori e contestazione delle infrazioni	106
Art. 7	-	Sospensioni dei lavori	107

COMUNE DI CASALCIPRANO
REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Variante al P.D.F.

SEZIONE C - PROGETTAZIONE DELLE OPERE

TITOLO I - EDIFICI ABITATIVI

Art. 1	- Dimensione e dotazione minima degli alloggi	pag 110
Art. 2	- Caratteristiche dei locali di abitazione	110
Art. 3	- Caratteristiche dei vani accessori e di servizio	114
Art. 4	- Accessibilità degli edifici	115
Art. 5	- Accesso dei minorati fisici alle costruzioni	115
Art. 6	- Aerazione ed illuminazione dei locali	116
Art. 7	- Sotterranei, seminterrati e sottotetti	118
Art. 8	- Servizi igienici degli alloggi	119

TITOLO II - EDIFICI SPECIALI

Art. 1	- Locali ad uso commerciale e laboratori artigianali	120
Art. 2	- Depositi e magazzini	120
Art. 3	- Edifici industriali e speciali	121

TITOLO III - EDIFICI RURALI

Art. 1	- Norme generali	122
Art. 2	- Locali di abitazione nelle case rurali	123
Art. 3	- Servizi igienici nelle case rurali	123
Art. 4	- Edifici per il ricovero degli animali	124
Art. 5	- Letamai e serre di coltura	125

TITOLO IV - SICUREZZA DEGLI EDIFICI

Art. 1	- Norme generali di sicurezza	127
Art. 2	- Prescrizioni generali antincendio	127
Art. 3	- Elementi in aggetto	128
Art. 4	- Serramenti e tende a sporgere - Aggetti di mostre	129

TITOLO V - ESTETICA DEGLI EDIFICI

Art. 1	- Opere in zone di particolare interesse	130
Art. 2	- Decoro degli edifici	131
Art. 3	- Intonacatura e tinteggiatura degli edifici	132

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Art. 4 - Manutenzione dei prospetti e decoro dei frontespizi nudi	pag 133
Art. 5 - Pitture figurative sulle facciate	" 133
Art. 6 - Iscrizioni - Insegne - Stemmi - Mostre - Vetrine	" 134
Art. 7 - Recinzioni	" 134
Art. 8 - Chioschi - cartelloni ed oggetti pubblicitari	" 135

SEZIONE D - NORME TECNOLOGICHE

TITOLO I - REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

Art. 1 - Raccolta dei rifiuti domestici	" 138
Art. 2 - Deflusso delle acque pluviali	" 138
Art. 3 - Fogne private	" 138
Art. 4 - Fosse di depurazione biologica - Pozzi neri	" 139
Art. 5 - Cappe e camini	" 142
Art. 6 - Forni e camini industriali	" 143

SEZIONE E - ESECUZIONE DELLE OPERE

TITOLO I - MISURE DI SICUREZZA

Art. 1 - Tutela della pubblica incolumità	" 145
Art. 2 - Formazione dei cantieri	" 146

TITOLO II - CONDUZIONE DEI LAVORI

Art. 1 - Impianti di cantiere	" 147
Art. 2 - Sgombero dei materiali - Scarichi autorizzati	" 147
Art. 3 - Pulizia delle strade	" 148
Art. 4 - Occupazione temporanea del suolo pubblico e ripristino	" 148
Art. 5 - Occupazione permanente del suolo e sottosuolo pubblico - Passicarrabili	" 149
Art. 6 - Rimozione di opere che occupano spazi pubblici	" 150
Art. 7 - Servitù pubbliche	" 151
Art. 9 - Numerazione civica	" 153

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

TITOLO III - NORME DI BUONA ESECUZIONE

Art. 1 -	Caratteristiche dei terreni e delle fondazioni	pag 154
Art. 2 -	Salubrità del terreno - Terreni umidi	" 154
Art. 3 -	Camere d'aria, intercapedini e vespai	" 155
Art. 4 -	Murature	" 155
Art. 5 -	Solai, coperture e balconi	" 156
Art. 6 -	Scale	" 157
Art. 7 -	Rifiniture interne e pavimenti	" 157
Art. 8 -	Zoccolature e gronde	" 157

SEZIONE P - NORME TRANSITORIE E FINALI

TITOLO I - NORME TRANSITORIE

Art. 1 -	Adeguamento degli edifici non regolamentari	" 160
Art. 2 -	Regolarizzazione dei depositi all'aperto	" 161
Art. 3 -	Risanamento delle abitazioni ant igieniche e degradate	" 161

TITOLO II - NORME FINALI

Art. 1 -	Pubblicazione del Regolamento Edilizio	" 163
Art. 2 -	Entrata in vigore del Regolamento Edilizio	" 163
Art. 3 -	Abolizione del precedente Regolamento Edilizio	" 164
Art. 4 -	Richiamo a leggi e regolamenti	" 164
Art. 5 -	Varianti al Regolamento Edilizio	" 164

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

SEZIONE A

DISPOSIZIONI GENERALI

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

TITOLO I

NORME INTRODUTTIVE

Art. 1

Natura, contenuto e limiti del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento Edilizio contiene le norme che disciplinano l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, sia fuori terra che nel sottosuolo, nonché le destinazioni d'uso ed i controlli sull'attuazione degli interventi.

Spetta all'Amministrazione Comunale, che si avvarrà in ciò dei propri organi amministrativi tecnici e consultivi, esercitare tale disciplina secondo i poteri ad essa attribuiti dalle leggi.

Ai fini predetti il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale e, laddove accerti l'inizio di opere abusive, assume i provvedimenti indicati dall'art. 4 della L. n. 47 del 28.02.1985 e - per le opere di amministrazioni statali - dall'art. 5 della stessa legge.

Art. 2

Osservanza del Regolamento Edilizio

Per gli effetti dell'art. 6 della L. n. 47 del 28.02.1985, il committente titolare della concessione ad edificare, il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere sono solidalmente responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni dello strumento urbanistico vigente nel Comune ed alle prescrizioni della Concessione Edilizia, nonché alle modalità esecutive stabilite dalla medesima; sono inoltre responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento, salvo denuncia

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

dell'abuso all'Amministrazione Comunale, secondo il punto 2 dello stesso art. 6 della citata Legge.

Le eventuali sostituzioni del committente, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere debbono essere tempestivamente notificate all'Amministrazione Comunale dagli interessati. I subentranti sono tenuti a sottoscrivere l'atto di Concessione Edilizia e gli elaborati di progetto, senza di che le suddette sostituzioni non hanno effetto.

Art. 3

Osservanza generale delle leggi e dei regolamenti

Per quanto non previsto od in contrasto col presente Regolamento Edilizio, si richiamano le leggi urbanistiche nazionali e regionali e le norme attinenti, le disposizioni in materia emanate dallo Stato, dalla Regione e dal Comune, le norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente, nonché le norme attinenti di altri regolamenti comunali, purchè non in contrasto.

In particolare si richiama l'attenzione sulla L. R. 08.09.1986 n. 15 per le zone dichiarate sismiche, nonché sulla L. del 5 marzo 1990 n.46 e successivi decreti esplicativi in materia di sicurezza degli impianti.

Per le sanzioni amministrative e penali si fa riferimento al Capo I della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (e successive integrazioni e modifiche), nonché alle altre disposizioni in vigore.

Art. 4

Facoltà di deroga

Nei limiti e nelle forme stabilite dalle leggi n. 1357 del 21.12.1955 e n. 765 del 06.08.1967, il Sindaco ha la facoltà di concedere deroghe alle disposizioni ed alle prescrizioni

COMUNE DI CASALCIPRANO

VARIANTE AL P. d. P.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

fissate dal presente Regolamento Edilizio, per edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, seguendo la procedura prevista dall'art. 41 quater della legge Urbanistica Nazionale o quella prevista dalla Legge Urbanistica regionale, purchè siano fatti salvi i limiti inderogabili fissati dal Decreto Interministeriale 02.04.1986, n. 1444. Non sono derogabili le destinazioni e gli indici volumetrici di zona.

Art. 5

Riferimenti alla disciplina urbanistica

Il presente Regolamento Edilizio fa riferimento agli elaborati dello strumento urbanistico vigente ed alle successive eventuali varianti apportate allo stesso.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

TITOLO II

COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 1

Compiti della Commissione Edilizia

Per il controllo e la disciplina degli interventi edilizi ed urbanizzativi è istituita la Commissione Edilizia quale organo ordinario di consulenza tecnica dell'Amministrazione Comunale per i progetti e le questioni d'interesse architettonico, edilizio ed urbanistico.

La Commissione Edilizia giudica la qualità architettonica ed urbanistica delle opere proposte, nonché la loro rispondenza agli strumenti urbanistici (Strumento Urbanistico generale e Piano attuativo), al presente Regolamento Edilizio, alle disposizioni di legge e ad altri regolamenti.

Compiuta l'istruttoria da parte dell'Ufficio tecnico comunale e dell'Ufficiale Sanitario, la Commissione Edilizia esprime pareri:

- sui progetti di massima di nuove opere;
- sulle opere interne alle costruzioni, quando sorgano dubbi circa la loro ammissibilità;
- sulle richieste di intervento per opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo;
- sui progetti d'intervento che concernono edifici e manufatti esistenti (adeguamento igienico e tecnologico, consolidamento e ristrutturazione urbanistica);
- sui progetti di nuova edificazione (di ampliamento, di ricostruzione, di nuova costruzione);
- sulle proposte di trasformazione urbanistica (ristrutturazione urbanistica, conversione d'uso degli edifici,

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

frazionamento, lottizzazione ed urbanizzazione delle aree);

- sulle richieste d'interventi minori (piccole opere, opere di segnaletica, distintivi urbani);
- sulle proposte di demolizione;
- sulla natura ed ubicazione dei servizi pubblici;
- sui progetti di sistemazione delle aree verdi e di uso pubblico e di modifica del suolo;
- ed in genere, su tutto quanto può interessare l'igiene degli edifici, il decoro dell'ambiente urbano e la tutela del patrimonio storico-artistico, oppure può incidere sugli standards urbanistici.

La Commissione Edilizia esprime inoltre pareri:

- sul progetto dello Strumento Urbanistico generale;
- sui Piani Attuativi e sulle varianti allo Strumento Urbanistico generale vigente;
- sull'interpretazione, sull'esecuzione e sull'eventuale modifica del presente Regolamento Edilizio;
- sull'interpretazione delle norme di attuazione dei piani urbanistici e delle altre norme riguardanti l'edilizia;
- sull'applicazione di tutte le predette norme ai casi concreti.

Quando la Commissione Edilizia ritenga di non poter dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame, essa dovrà indicarne i motivi nel verbale da sottoporre al Sindaco, proponendone il rinvio o prescrivendone la modifica.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Quando la Commissione Edilizia, esprime parere favorevole, sul progetto dovranno essere apposti, a cura dell'Ufficio tecnico comunale, gli estremi del provvedimento della Commissione Edilizia e del verbale relativo.

La Commissione Edilizia può sentire, di propria iniziativa o su loro richiesta, i progettisti delle opere in esame, perchè illustrino i progetti presentati.

Pur rispettando la libera scelta dello stile architettonico, la Commissione Edilizia deve accertare che gli edifici risultino ben inseriti nell'ambiente interessato dall'intervento.

La Commissione edilizia può accedere nella località e nel cantiere dove debbono eseguirsi o si eseguono le opere per le quali si chiede o si è ottenuta la Concessione Edilizia ed ha il dovere di denunciare all'Amministrazione Comunale le eventuali infrazioni riscontrate; la stessa Commissione Edilizia può delegare uno o più dei suoi Membri a compiere, d'intesa col Sindaco, le verifiche suddette.

Art. 2

Formazione e nomina della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia si compone di membri di diritto e di membri elettivi; eventualmente anche di membri supplenti.

I membri elettivi debbono essere scelti tra persone che hanno una sufficiente competenza tecnica, estetica o giuridica in materia edilizia e/od urbanistica.

L'elezione dei Membri è regolata dal Regio Decreto n. 383 del 03.03.1934; valgono per essi le norme d'incompatibilità di parentela previste per gli assessori (L. n. 148 del 04.02.1915 - art. 136); inoltre, i Membri non possono essere componenti di organi statali o regionali ai quali competono, in base alle norme vigenti, attribuzioni di controllo preventivo o successivo sulla attività urbanistico-edilizia del

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Comune (Circ. Min. LL.PP. n. 3968/1966).

I Membri decaduti vengono sostituiti con la medesima procedura e durano in carica fino al rinnovo di tutta la Commissione Edilizia.

I Membri della commissione durano in carica quanto il Consiglio Comunale e sono rieleggibili.

Si ritengono decaduti quei Membri che si assentano per più di tre sedute consecutive, senza giustificato motivo.

La Commissione Edilizia sarà composta da:

- a) Sindaco o suo delegato che la presiede;
- b) Tecnico comunale con funzione di segretario;
- c) Ufficiale sanitario;
- c.) Comandante Prov.le dei VV.F.;
- d) Due consiglieri comunali, uno di maggioranza ed uno dell'opposizione;
- e) Un geometra;
- f) Un esperto in materia edilizia;
- g) Un ingegnere o un architetto;
- h) Un esperto in materia ambientale;

Le nomine dei componenti e loro revoca sono di competenza del Sindaco se non espressamente previste da altra normativa.

Art. 3

Funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia si riunisce in seduta ordinaria in giorni fissi, ed in seduta straordinaria ogni volta che il Presidente lo riterrà opportuno, oppure verrà richiesto, per iscritto, almeno da cinque Membri.

Quando si tratti di dare pareri sui Piani Attuativi e sulle varianti al Piano Urbanistico vigente, sull'interpretazione delle norme urbanistiche, sull'interpretazione ed esecuzione e sulla verifica delle norme edilizie e sui progetti di interesse

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

pubblico, per la validità delle sue sedute è necessaria la presenza di almeno cinque Membri.

Quando si debbano trattare argomenti di particolare importanza o che richiedano una specifica competenza, il Presidente può chiamare a far parte della Commissione Edilizia, per il tempo necessario, uno o più esperti, i quali avranno soltanto voto consultivo, che potrà essere richiesto anche per forma iscritta, come consulenza.

Delle decisioni della Commissione Edilizia viene redatto regolare verbale, da raccogliere in apposito registro a cura del Tecnico Comunale o in sua assenza da un componente della commissione.

Per la validità delle deliberazioni è necessario l'intervento di almeno sei dei componenti. Le decisioni sono prese a maggioranza di voti; in caso di parità di voto, vale il voto del Presidente.

Il Membro della Commissione Edilizia deve allontanarsi dalla seduta durante l'esame di un progetto da lui firmato o presentato o che lo riguarda direttamente in quanto proprietario dell'area, di aree confinanti con la propria, di aree appartenenti a parenti (sino al quarto grado) od affini (sino al secondo grado); oppure in quanto sia interessato all'esecuzione delle opere; l'allontanamento deve risultare dal verbale della seduta. Nel caso in cui, provata la causa dell'allontanamento, il Membro rifiuti di allontanarsi dalla seduta, la Commissione Edilizia deve pronunziare la ricusazione, facendola risultare dal verbale.

Il Presidente sospende la seduta ed il Membro ricusato decade dalla carica.

Le deliberazioni assunte con la partecipazione di Membri per i quali ricorrano i presupposti per l'allontanamento, debbono essere annullate dal Presidente; ove sussistano elementi di reato, il Sindaco deve farne rapporto agli organi competenti perchè accertino eventuali responsabilità penali dei Membri.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

TITOLO III

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 1

Criteri di applicazione

I parametri urbanistici disciplinano gli interventi urbanizzativi ed edificatori alla scala territoriale, cioè regolano l'utilizzazione "urbana" del suolo; quelli edilizi disciplinano invece gli interventi edificatori alla scala fondiaria, cioè regolano l'utilizzazione "edilizia" del lotto.

I parametri territoriali si applicano di norma nei casi di intervento edilizio "indiretto", cioè quando l'edificazione è subordinata ad un intervento urbanistico preventivo; i parametri fondiari si applicano di norma nei casi di intervento edilizio "diretto", cioè nei casi in cui le singole Concessioni Edilizie sono successive all'intervento urbanistico oppure non lo richiedono.

Se per un dato ambito d'intervento sono prescritti contestualmente parametri sia territoriali che fondiari, se ne verifica in entrambi l'osservanza e si applicano i più restrittivi.

Art. 2

Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale

E' la superficie totale di un "ambito d'intervento" (Ai), interessato unitariamente da interventi privati e/o pubblici.

Essa comprende:

- la superficie fondiaria (Sf) destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi;

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

- la superficie fondiaria (Su) destinata alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste (delimitate o parametrate) dal programma di fabbricazione o che si renda necessario reperire in fase di attuazione delle sue previsioni;
- le aree stradali (Ss) esistenti o in progetto, interne o perimetrali, pubbliche oppure private aperte al pubblico transito, compresi i nodi e gli svincoli;
- le aree di rispetto (Sr) di attrezzature e manufatti pubblici o di pubblico interesse.

Non comprende, invece:

- le aree e gli spazi che sono già di proprietà pubblica o di uso pubblico;
- le aree private già edificate, limitatamente alle superfici che si considerano (secondo il programma di fabbricazione) di pertinenza degli edifici.

Superficie fondiaria

E' la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, ecc.) è misurata in proiezione orizzontale.

Superficie minima d'intervento

Definisce, per ciascuna zona, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo d'iniziativa pubblica o mista, da attuare in modo unitario.

La superficie minima d'intervento può essere indicata graficamente dal programma di fabbricazione o definita parametricamente dalle norme di attuazione. Essa deve essere rispettata per qualsiasi intervento di nuova costruzione od, in zona A, anche per gli interventi di recupero.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Lotto minimo - Lotto massimo

Definisce l'area minima richiesta o massima consentita per un intervento edilizio diretto. Esso può risultare dalla mappa catastale o da un frazionamento operato nell'ambito di un Piano Attuativo; oppure può essere definito parametricamente dalle norme di attuazione.

Superficie lorda

E' la somma delle superfici lorde di tutti i piani (comprese le scale chiuse e i vani accessori, esclusi i balconi sia in aggetto che incassati e le scale aperte) fuori e dentro terra con esclusione delle superfici adibite ad autorimesse, cantine, servizi tecnici di fabbricato (centrale termica, elettrica, ecc.) che dovranno essere comunque contenute nella misura del 25% delle superfici residenziali. Sono altresì escluse le superfici adibite a porticato, se di uso pubblico.

Superficie coperta

E' l'area risultante dalla proiezione, sul piano orizzontale, di tutte le parti edificate fuori terra, con l'esclusione delle parti aggettanti come balconi e sporti di gronda, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

Rapporto di copertura

E' la porzione di area edificabile (Ae) che può essere "coperta" dai fabbricati e si esprime col rapporto tra area (complessivamente) coperta (Sc) ed area (complessivamente) edificabile (Ae), entrambe espresse in termini fondiari.

Superficie utile

E' la somma delle superfici di pavimento dell'alloggio, esclusi le scale, i balconi, terrazzo, armadi a muro, cantine, soffitte non abitabili e tutti gli eventuali altri spazi comuni a più alloggi.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Definizione di costruzione

Ai fini del presente titolo, costruzione è qualsiasi opera edilizia, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale, la quale abbia carattere di consistenza e di stabilità, cioè sia ancorata al terreno ovvero poggi su supporti a quest'ultimo connessi, e possa costituire intercapedine.

Indice volumetrico

Ai fini edificatori, si definisce il volume edilizio (V_e) in mc. che si può costruire su un mq. di area edificabile (A_e); a fini di verifica, è il rapporto numerico tra il volume edilizio complessivo dei singoli edifici esistenti, espresso in mc. e la superficie considerata, espressa in mq.

Esso può essere:

- fondiario (I_{vf}): definisce il volume edilizio costruibile sull'unità di superficie fondiaria (S_f);
- territoriale (I_{vt}): definisce il volume edilizio pertinente all'unità di superficie territoriale (S_t);

In mancanza di specificazione, l'indice volumetrico si intende sempre fondiario.

Superficie di piano

La superficie di piano contabile è la superficie di piano "convenzionale" che compete ad un ambito di intervento o ad un lotto e si calcola moltiplicandone l'area edificabile per l'indice di copertura fissato dal programma di fabbricazione.

Poichè la sua integrale fruibilità è però subordinata al contestuale rispetto di tutti gli altri parametri edilizi, la superficie di piano "convenzionale" è ridotta al 77% della superficie di piano totale.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

La superficie di piano effettiva concerne tutti i fabbricati principali ed accessori, esistenti da mantenere e/o previsti, e di ciascuno comprende sia i piani interrati che i piani sottotetto, indipendentemente dal fatto che i locali in essi ricavati abbiano caratteristiche di abitabilità.

La superficie di piano totale si calcola e si verifica sommando di ciascun edificio:

- le superfici di tutti i piani praticabili fuori terra qualunque ne sia la destinazione d'uso, misurate al perimetro esterno, compresi quindi tutti gli elementi verticali (muraure, scala, vano accessori, ecc.) e compresi i balconi aperti, i ballatoi e le terrazze scoperte praticabili;
- le superfici dei piani in tutto o in parte interrati, anche se destinate a servizi del fabbricato o a funzioni accessorio, come: cantine, autorimesse, lavanderia, stenditoio, centrale termica e di condizionamento, cabina elettrica, immondezzaio, legnaia, ripostigli, locali contenitori e simili, nonché i relativi accessi;
- la superficie del piano sottotetto, limitatamente alla porzione la cui altezza interna supera m. 1.50, anche se non abitabile;
- le superfici di piano coperte ma aperte (portici, pilotis, logge, tettoie e simili), a meno che risulti da un'impegnativa (trascritta sui Registri immobiliari) il vincolo permanente a non "chiuderle", nemmeno con strutture mobili o provvisorie;
- le superfici (in proiezione orizzontale) degli impianti esterni connessi ad attività industriali, artigianali ed agricole, compresi gli impianti di trattamento o smaltimento dei rifiuti solidi e gassosi a servizio dell'attività produttiva e, in zona agricola, comprese le aie, le concimaie, le vasche, le serre di coltura e simili;

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

- le superfici (in proiezione orizzontale) di impianti e manufatti per il gioco, lo sport e la ricreazione (campi di gioco di vario genere, piscine scoperte, piste da corsa ecc.).

Sopra il solaio di copertura degli edifici si computano anche le eventuali superfici (orizzontali) destinate ad impianti tecnologici (camini, extracorsa ascensori, apparecchiature varie, scale di uscita).

Altezza degli edifici

L'altezza di un edificio:

- ai fini del valore limite è quella "convenzionale" che si ottiene dividendo la superficie laterale (somma delle superfici delle singole fronti comprensive di eventuali porticati) per il perimetro (misurato all'esterno);
- ai fini delle distanze c/o dei distacchi è quella "media" della fronte che si considera.

Le altezze si misurano a partire dalla quota del terreno naturale (o da quella del terreno sistemato se più bassa) sino alla linea di gronda del tetto e dell'estradosso del solaio di copertura del locale abitabile più alto, nel caso di tetto piano; nel caso di tetto inclinato o curvo, si aggiunge l'altezza media esterna della porzione abitabile del sotto tetto.

Per il terreno sistemato si intende il terreno che risulta da terrazzamenti artificiali o da sbancamenti autorizzati contestualmente al rilascio della Concessione Edilizia.

Definizione di fronte

Ai fini del presente titolo, per fronte di una costruzione si deve intendere il piano che contiene le porzioni di facciata più esterne, semprechè non si tratti di sporti di

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

qualsiasi tipo (gronde e balconi) o che abbiano una funzione ornamentale.

Nel caso di arretramento della muratura perimetrale al fine di ottenere terrazzi scoperti, per fronte della parte di costruzione arretrata si deve intendere il piano che contiene le porzioni della facciata arretrata.

Altezza delle fronti

E' determinata come differenza tra:

- la quota media del piano di sistemazione definitiva sia pubblica (strade, piazze, ecc.) che privata (giardini, viali, ecc.);
- e la più alta delle due quote;
- a) estradosso dell'ultimo piano abitabile sia orizzontale che inclinato, calcolata nel punto medio, direttamente adiacente alla fronte in esame;
- b) bordo superiore della linea di gronda del tetto.

Altezza massima del fabbricato

E' la quota della fronte più alta.

Volume del fabbricato

E' la somma dei prodotti delle Superfici Lorde (SL) di ogni piano, per le relative Altezze Lorde (misurate da pavimento a pavimento).

Volume "convenzionale"

Ai fini dell'applicazione dell'indice di fabbricabilità volumetrico il volume di una costruzione è quello fuori terra delimitato dalle varie fronti con l'esclusione dei portica-

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

✓
ti, se di uso pubblico, e dei balconi incassati.
Saranno compresi nella volumetria computabile quei volumi interrati con destinazione diversa da quelli a servizio del fabbricato quali autorimessa, cantina, legnaia e locali tecnici.

Allineamento

Un edificio si dice "allineato" se la sua fronte verso strada è sul filo stradale oppure parallela ad esso. Ove l'obbligo di edificare lungo una data linea (obbligo di allineamento) non sussista, l'allineamento si dice libero, cioè la posizione dell'edificio può essere scelta liberamente dall'edificante.

I fabbricati debbono avere sempre una facciata parallela al filo stradale, salvo che sia consentito o prescritto allineamento diverso.

Arretramento

E' la distanza minima che l'edificio deve osservare dal limite di uno spazio (strada o piazza) pubblico od anche privato. L'arretramento degli edifici è determinato dalla larghezza della sede stradale e/o dalla distanza minima tra le facciate che si fronteggiano.

La linea di arretramento vincola la posizione degli edifici rispetto al filo stradale ma non riduce il volume edilizio o la superficie di piano, che si calcolano sull'intero lotto, in base all'indice volumetrico o superficiario consentiti.

Distacco dai confini

E' la distanza fra la proiezione del fabbricato (SC), misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine.

Criteri di misura

La misura delle distanze va effettuata sulla retta orizzon-

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

tale che individua la distanza minima fra gli elementi che si considerano, compresi i balconi (aperti o chiusi) e le gronde, salvo le seguenti franchigie:

- nel misurare il distacco e l'arretramento dai confini non si computano i primi 50 cm. di sporgenza delle gronde e dei soli balconi aperti;
- nel misurare l'arretramento dal filo stradale non si computano i primi 50 cm. di sporgenza delle gronde e dei balconi (aperti o chiusi) se lo spazio pubblico antistante il tratto di gronda o il balcone è maggiore di mt. 5.00; se la strada è larga in media meno di 5 m., si calcolano tutte le sporgenze, qualunque ne sia l'entità.

Ai fini della verifica della distanza tra due fabbricati che si fronteggiano (a norma dell'art. 9 del D.M. 2 Aprile 1968), devono considerarsi le proiezioni ortogonali delle fronti dei due edifici in questione sull'asse della strada o sulla linea di confine. Da tali proiezioni sono esclusi gli aggetti contenuti entro i cm. 50.

A chiarimento delle definizioni di cui sopra si vedano gli allegati grafici in calce al presente R.E.

COMUNE DI CASALCIPRANO

VARIANTE AL P. d. P.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

MODIFICHE ED AGGIUNTE

TITOLO I

AMMISSIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

Art. 1

Interventi ammessi

Interventi ammessi in tutte le zone del territorio.

Interventi ammessi in tutte le zone del territorio.

Interventi ammessi in tutte le zone del territorio.

Interventi ammessi in tutte le zone del territorio.

SEZIONE B NORME PROCEDURALI

Interventi ammessi

Interventi ammessi in tutte le zone del territorio.

Interventi ammessi in tutte le zone del territorio.

Interventi ammessi in tutte le zone del territorio.

Interventi ammessi in tutte le zone del territorio.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

TITOLO I

AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Art. 1

Interventi ed obblighi connessi

Ai fini del presente Regolamento Edilizio si definiscono interventi:

- le opere che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio;
- le opere eseguite su manufatti ed edifici esistenti ed all'interno di quest'ultimi;
- le opere di qualsiasi genere - anche minori ed interne, ricorrenti o temporanee - che siano tali da trasformare od alterare l'area preesistente e l'aspetto o la sagoma dei fabbricati; da modificare la superficie lorda di piano o il numero delle unità immobiliari; nonché da trasformare l'assetto dell'ambiente e da implicare variazioni degli standard urbanistici.

Si definiscono interventi anche:

- le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, compresi gli spazi per parcheggi;
- le opere di demolizione, gli scavi ed i rinterri;
- la conversione d'uso e/o la trasformazione tipologica di un immobile in quanto regolamentati;
- l'utilizzo - anche temporaneo - di un'area come deposito all'aperto di merci, materiali, manufatti, rottami, automezzi in demolizione, nonché i depositi o parcheggi di roulotte, camper, case mobili, case-baracche o box pre-

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

fabbricati, container e simili;

- gli interventi sulla vegetazione arborea esistente all'interno del perimetro urbano;
- le opere eseguite ai sensi del Testo Unico delle leggi sulle acque e sugli impianti elettrici, 11.12.1933, n. 1755;
- le opere che comportano occupazione di aree demaniali;
- le opere temporanee di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano fatte all'esterno del centro edificato.

Chi intenda attuare un intervento, ha l'obbligo - a seconda dei casi - di darne comunicazione o di farne denuncia al Sindaco (accompagnata - per le opere interne di cui all'art. 26 della L. n. 47/1985 - dalla relazione asseveratoria di un tecnico professionista) oppure di chiedere all'Amministrazione Comunale - presentando un'idonea documentazione - una Autorizzazione Edilizia oppure una Concessione Edilizia, a norma e per gli effetti dell'art. 31 della Legge Urbanistica; dell'art. 48 della L. 06.08.1967, n. 765; degli artt. 1, 3, 9 e 10 della L. 25.03.1932, n. 94.

Tale obbligo sussiste anche per le Amministrazioni pubbliche sovracomunali quando svolgano attività edilizia ed urbanistica, nonché per i privati che - essendone debitamente autorizzati - intendano eseguire opere su terreni demaniali.

Art. 2

Definizione ed attuazione degli interventi

Gli interventi edilizi e le opere in genere possono avere attuazione diretta od indiretta.

L'attuazione si dice diretta quando bastano:

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

- la tempestiva comunicazione oppure denuncia all'Amministrazione Comunale;
- la semplice autorizzazione del Sindaco o Autorizzazione Edilizia;
- la concessione ad edificare o Concessione Edilizia.

L'attuazione si dice indiretta quando il rilascio della Concessione Edilizia o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinato - per legge o prescrizione dello Strumento Urbanistico - alla approvazione preliminare di un Piano Attuativo.

La procedura imposta nei singoli casi dipende dalle caratteristiche e dall'entità, frequenza e/o finalità dell'intervento, oppure dalla sua incidenza sull'assetto ambientale e/o ecologico e sugli standard urbanistici.

Fatta salva l'osservanza delle norme di legge che disciplinano la materia e loro successive eventuali modificazioni, sono soggetti:

- a tempestiva comunicazione o denuncia all'Amministrazione Comunale del loro inizio, le opere interne non interessanti le parti strutturali, le opere di manutenzione ordinaria e le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.
- ad Autorizzazione edilizia le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, compresi gli spazi per parcheggi; le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero; le opere di demolizione; i rinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere; gli interventi di manutenzione straordinaria; gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, salvo i casi in cui è prescritta la Concessione ad edificare;

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

- a Concessione Edilizia, le opere di cui in precedenza, quando concernano immobili vincolati (art. 7 L. n. 94/1982; art. 26 L. n. 47/1985) e tutti gli altri interventi. La gratuità o l'onerosità della concessione ad edificare sono fissate dalle leggi, caso per caso; in mancanza, sono deliberate dall'Amministrazione Comunale. Ogni intervento segue di norma la procedura per esso prevista dal presente Regolamento Edilizio o dalle leggi vigenti; nello Strumento urbanistico vigente nel Comune, in accordo con le norme di leggi nazionali e regionali vigenti, sono stabilite, per ciascuna "zona" omogenea e/o funzionale dell'abitato, quali interventi sono subordinati al Piano Attuativo preliminare.

Art. 3

Interventi minori

Si dicono "interventi minori" le piccole opere, le opere di segnaletica ed i distintivi urbani, realizzati su suolo pubblico o su suolo privato ma visibile da spazi pubblici.

Sono piccole opere soggette a concessione ad edificare:

- i chioschi di vendita (di giornali, fiori, tabacchi, bibite, gelati, carburanti, ecc.), in muratura o prefabbricati;
- le cappelle;
- le edicole funerarie;
- le altre strutture di qualsiasi genere visibili da spazi pubblici.

Sono invece soggette ad autorizzazione edilizia le seguenti piccole opere:

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

- i fabbricati accessori di deposito, di servizio e di ricovero (automezzi, animali, ecc.) costituenti pertinenze di edifici esistenti;
- la formazione di parcheggi e giardini privati;
- gli accessi carrai, i cancelli e le recinzioni di qualsiasi tipo, provvisorie o stagionali, da eseguire lungo gli spazi pubblici od all'interno delle proprietà;
- la posa di serbatoi (di carburante ed olii combustibili) ed impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti.

Sono opere di segnaletica soggette ad autorizzazione edilizia:

- le targhe professionali;
- la segnaletica stradale d'iniziativa privata;
- le targhe o piastre segnaletiche di servizi urbani;
- le insegne, le mostre e le vetrine commerciali;
- le tabelle ed i cartelloni pubblicitari, murali od a struttura autoportante;
- le serrande e le tende apposte all'esterno delle finestre e delle vetrine nelle arcate dei portici, quando siano aggettanti sullo spazio pubblico;
- le luminarie e le lampade;
- le lapidi e le targhe commemorative;
- i quadri iconici, le pitture murali e le opere decorative in genere;
- gli oggetti leggibili attraverso lettere alfabetiche riconoscibili attraverso figurazioni convenzionali.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Sono invece soggette alla concessione ad edificare le seguenti opere:

- Cancelli, muri di cinta e recinzioni di qualsiasi tipo, aventi carattere definitivo, da realizzare lungo gli spazi pubblici;
- le pavimentazioni tradizionali (in pietra, ciottoli od altro materiale tipico) e le loro alterazioni;
- le pavimentazioni di spazi privati in continuità con spazi pubblici;

Sono distintivi urbani gli oggetti di arredo urbano che, per il loro particolare significato figurativo e la loro rilevanza spaziale, concorrono alla formazione dell'ambiente. Essi sono, esemplificativamente:

- i monumenti, le sculture, le fontane e gli specchi d'acqua, i fondali, gli scenari, le esedre;
- le centraline (telefoniche, semaforiche, di segnalazione o di allarme) e gli apparecchi di manovra o di controllo di servizi interrati od aerei;
- le cabine telefoniche, le vetrine autoportanti, i vespasiani e le pensiline di attesa dei mezzi pubblici;
- le panchine, i sedili stabilmente dislocati su spazi d'interesse ambientale, siano essi pubblici o privati visibili da spazi pubblici;
- i teloni e le strutture di copertura di spazi pubblici o di spazi privati adiacenti;

I distintivi urbani d'iniziativa pubblica o degli enti competenti, sono soggetti ad autorizzazione edilizia.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Gli interventi minori, quando concernano edifici od ambienti d'interesse storico-artistico, vincolanti ai sensi delle leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939 oppure segnalati e vincolati dallo strumento urbanistico vigente nel Comune, sono soggetti ad autorizzazione edilizia esplicita.

L'autorizzazione edilizia esplicita è altresì richiesta per interventi minori che interessino edifici di cui lo strumento urbanistico vigente prevede la pubblicizzazione, per essere demoliti, trasformati od adibiti ad uso pubblico.

La posa in opera di linee di trasporto e di distribuzione dell'energia elettrica, le linee telegrafiche o telefoniche e simili - siano esse aree e sotteranee - è soggetta ad autorizzazione edilizia. E' invece soggetta a concessione ad edificare la costruzione dei manufatti inerenti tali linee (stazioni elettriche, ecc.).

Art. 4

Interventi per opere interne

Sono soggette a tempestiva comunicazione all'Amministrazione Comunale e concernono tutte quelle opere - interne alle costruzioni - che:

- non comportano modifiche della sagoma, aumento della superficie lorda di piano od aumento del numero delle unità immobiliari;
- non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
- non recano pregiudizio alla statica dell'immobile;
- rispettano, nel caso di immobili compresi in zona A (Art. 2 D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444), le loro originarie caratteristiche costruttive; purchè dette opere non siano in contrasto con lo strumento urbanistico vigente e/o con

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

quello adottato, nonchè con il presente regolamento Edilizio.

Appartengono esemplificativamente a questa categoria:

- le opere di ripartizione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne degli edifici;
- l'apertura o la chiusura di porte interne;
- la riparazione ed il rifacimento di tinteggiature ed intonaci interni;
- la riparazione e la sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni o di soffitti;
- le riparazioni di strutture e murature interne che non abbiano funzione portante e non pregiudichino la statica dell'immobile;
- la manutenzione, riparazione o sostituzione degli impianti (idraulico, sanitario, elettrico, del gas, di riscaldamento o raffrescamento, di ascensori ecc.), purchè non comportino la costruzione di volumi tecnici "esterni" alla sagoma dell'immobile;
- la costruzione di arredi fissi, anche con modesti interventi murari;
- la modifica o la formazione di servizi igienico-sanitari e di impianti tecnologici, quando non comportino modifiche ai prospetti e rispettino le norme igienico-sanitarie fissate dal presente regolamento edilizio;
- la modifica anche totale dell'assetto distributivo dell'unità immobiliare, attraverso lo spostamento o la formazione di pareti divisorie fisse o mobili, purchè i singoli locali risultanti dalla ridefinizione planimetrica siano regolamentari sotto l'aspetto igienico sanitario.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Chi esegue interventi per opere interne e chi li assevera si rende personalmente responsabile, oltre che della corretta classificazione delle opere, anche del rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

L'Amministrazione Comunale si riserva di accertare in qualsiasi momento la conformità delle opere ai requisiti fissati nel primo comma, di sospendere i lavori in caso di abuso o di contrasto e di comunicare ai responsabili le sanzioni di legge.

Nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/1939 e 1497/1939 oppure vincolati dallo strumento urbanistico vigente nel Comune, in ragione del loro interesse storico-artistico-ambientale, l'esecuzione di opere interne è subordinata a Concessione ad edificare.

Per gli edifici industriali ed artigianali - con riferimento alla Circ. Min. LL.PP. 16-11-1977, n. 1918 - sono inoltre opere di manutenzione ordinaria quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, purchè, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento:

- non siano tali da modificarne le caratteristiche complessive;
- siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture portanti e sul suo aspetto estetico;
- non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche;
- non comportino aumenti di superficie lorda di piano o di superficie coperta;
- non creino nuovi problemi di traffico sul territorio;
- non richiedano nuove opere di urbanizzazione e d'infra-

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

strutturazione;

- non abbiano conseguenze di natura igienica od effetto inquinanti;
- non contrastino, comunque, con norme specifiche (di regolamento edilizio o di attuazione dello strumento urbanistico) in materia di altezze, distacchi, rapporto di copertura, indice di sfruttamento, ecc.

Rientrano pertanto tra le opere di manutenzione ordinaria degli edifici industriali ed artigianali i seguenti interventi, purchè interni allo stabilimento ed a servizio dei suoi impianti:

- le costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera e vengono realizzate per proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali: cabine per trasformatori o per interruttori elettrici; cabine per valvole di intercettazione fluidi; cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi o per gruppi di riduzione;
- le canalizzazioni per fluidi (tubazioni, fognature, ecc.);
- i serbatoi (e le relative opere) per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;
- le opere a carattere precario o facilmente amovibili, quali: i chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate, le garitte;
- l'installazione di pali portatubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;
- le passerelle (con sostegni in metallo o conglomerato armato) per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
- le trincee a cielo aperto destinate ad accogliere tubazio-

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

- ni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
- i basamenti, le incastellature di sostegno e le apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti;
 - le separazioni di aree interne allo stabilimento, realizzate mediante muretti a rete o in muratura, purché non visibili da spazi pubblici;
 - le attrezzature semifisse per il carico e lo scarico di autobotti e ferrocisterne (bracci di scarico e pensiline), nonché da natanti (bracci di sostegno e manichette);
 - le attrezzature per la movimentazione di materie prime e di prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze ecc.;
 - i sistemi di adduzione e di abbattimento degli scarichi gassosi (esclusi i camini), purché non visibili da spazi pubblici.

Chi esegue gli interventi di manutenzione ordinaria si rende personalmente responsabile sia della corretta classificazione delle opere sia del rispetto delle norme igienico-edilizie.

L'Amministrazione Comunale si riserva di accertare in qualunque momento la natura e l'entità delle opere eseguite ed, in caso di abuso o di contrasto, di sospendere i lavori e di comunicare le sanzioni previste.

Art. 5

Interventi di manutenzione ordinaria

Sono soggetti a tempestiva denuncia all'Amministrazione Comunale e concernono le opere che non mutano le caratteristiche originarie dell'immobile (fabbricato od unità edilizia abitativa o produttiva), non ne alterano la struttura e non ne modificano la disposizione dei locali; ma si limitano a ripristinarne o sostituirne gli elementi danneggiati, usurati, od inadeguati alle esigenze del suo normale uso.

Sono di manutenzione ordinaria tutte le opere di riparazione che dipendono da vetustà, da caso fortuito (fulmine, allagamento, grandinata, ecc.) o da deterioramento prodotto dall'uso e non possono considerarsi "interne" ai sensi dell'art. 26 della L. n. 47/1985.

Per gli edifici residenziali esse sono esemplificativamente:

- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne degli edifici, quando non alterino le caratteristiche esistenti;
- la manutenzione delle coperture (piccola orditura dei tetti a falda ed impermeabilizzazione dei tetti piani);
- la riparazione delle gronde e dei pluviali;
- la manutenzione dei frontalini e delle ringhiere e dei terrazzi e dei balconi;
- la ripulitura delle facciate;
- l'esecuzione di rappezzi ed ancoraggi delle parti pericolanti delle facciate;
- la ritinteggiatura, il ripristino ed il rifacimento delle facciate senza modificare i materiali impiegati, i colori, le partiture, le sagomature, le fasce marcapiano, ecc.;
- la riparazione delle recinzioni.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Art. 6

Interventi di manutenzione straordinaria

Sono soggetti ad autorizzazione edilizia e concernono le opere necessarie per rinnovare e sostituire qualche parte anche strutturale degli edifici, nonché le opere non definibili interne o di manutenzione ordinaria ai sensi dei precedenti articoli.

Tali interventi non debbono comunque alterare il taglio e la composizione delle unità edilizie, nè incidere sulle loro caratteristiche utilizzative, sul loro aspetto esterno, sull'ambiente circostante.

Sono quindi, esemplificativamente, opere di manutenzione straordinaria:

- il rinnovamento o la sostituzione di qualche elemento strutturale dell'edificio (pilastro, architrave, porzioni di solette, mensole, balconi, tratti di muri, ecc.);
- il rifacimento della copertura;
- la sostituzione di infissi esterni;
- il rifacimento di intonaci esterni;
- una diversa tinteggiatura o partitura dei prospetti o l'adozione di materiali diversi;
- nonché per gli edifici industriali ed artigianali:
- le opere di natura statica, tecnologica e funzionale necessarie per mantenere od accrescere l'efficienza di impianti produttivi esistenti e la salubrità degli ambienti, purchè non comportino aumento della superficie lorda di piano e non rientrino tra le opere interne;
- gli interventi sulle apparecchiature, sui sistemi e sugli impianti degli edifici industriali, non elencati tra le

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

opere interne.

Chi esegue interventi di manutenzione straordinaria si rende personalmente responsabile della corretta classificazione delle opere di cui chiede l'autorizzazione edilizia.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Art. 7

Interventi di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale

Concernono le opere non definibili interne che, senza trasformare l'edificio dal punto di vista strutturale e tipologico (nel qual caso si configurerebbe un intervento di ristrutturazione), tendono a migliorarne le condizioni di abitabilità o di agibilità nel suo insieme o di sue singole unità edilizie abitative o produttive attraverso:

- a) l'adeguamento, se carenti, dei servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianto di ascensori e di sollevamento, con le opere inerenti), quando richiedano, oltre alle necessarie "modifiche interne", anche la creazione di indispensabili "volumi tecnici" esterni;
- b) la modifica del distributivo, cioè la redistribuzione totale o parziale degli spazi interni delle unità immobiliari, quando essa comporti un aumento del numero delle unità stesse, ancorchè richiesto da esigenze funzionali.

Gli interventi di cui al presente articolo sono assimilati di norma a quelli di manutenzione straordinaria e sono soggetti ad autorizzazione edilizia; laddove le opere richiedano la formazione di volumi tecnici esterni o concernano immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939 oppure segnalati dallo stesso strumento urbanistico, si richiede però la Concessione ad edificare.

E' fatta salva l'osservanza delle disposizioni sancite da leggi speciali (L. 46 del 05.03.1990 e successivi decreti) o da altri regolamenti comunali.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Art. 8

Interventi di consolidamento

Sono soggetti ad autorizzazione edilizia e concernono le opere necessarie per conservare la stabilità del fabbricato, intervenendo in modo sostanziale sulle sue strutture (fondazioni, scale, strutture portanti, coperture, elementi a sbalzo ecc), purchè non comportino modifiche od alterazioni vistose delle strutture originarie o modifiche dell'assetto planovolumetrico, nel qual caso si richiede la concessione ad edificare.

Art. 9

Intervento di risanamento conservativo

Concernono le opere effettuate su edifici o su singole unità edilizie (abitative o produttive) che, eccedendo quelle di manutenzione straordinaria, hanno lo scopo di bonificare le parti o i locali malsani o antigienici - che risultano quindi inabitabili od inagibili - per restituirli al loro normale uso nonchè - più in generale - per conservare l'organismo edilizio e dargli funzionalità, rispettandone gli elementi tipologici, formali e strutturali.

Nel caso in cui le opere concernano edifici (o loro parti) vincolati ai sensi della L. n. 1089/1939 oppure segnalati e vincolati dallo strumento urbanistico vigente nel Comune, è fatto obbligo di conservare detti edifici o parti e di tutelarne comunque i valori architettonici, artistici ed ambientali.

Gli interventi di risanamento sono soggetti a semplice denuncia al Sindaco nel caso di opere interne all'unità immobiliare; ad autorizzazione edilizia nel caso di recupero abitativo; a concessione ad edificare nel caso di modifica delle destinazione d'uso, quando questa sia regolamentata dallo strumento urbanistico.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

L'autorizzazione edilizia, sia tacita che esplicita, decade se, trascorso un anno dalla data di formazione del silenzio-assenso o dal rilascio, i lavori non sono stati ancora iniziati.

Art. 10

Interventi di restauro

Sono 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 ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Essi sottintendono, quindi, la conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale-strutturale.

Il restauro si dice conservativo-ambientale se le opere relative concernono edifici (o loro parti) ed ambienti - nel tessuto urbano od in zona rurale - vincolati ai sensi delle LL. n. 1089/1939 e 1497/1939, oppure individuati e vincolati dallo strumento urbanistico vigente nel Comune. In tal caso le opere debbono tendere a conservarne, a valorizzarne od a restituirne i valori storico-artistici ed i caratteri architettonici e decorativi, se del caso eliminando eventuali superfetazioni o soprastrutture ed aggiunte, degradanti o semplicemente prive di valore.

In ogni caso, le opere di restauro debbono rispettare l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico-architettonico dell'interno o le parti decorative dell'edificio, pur risolvendo i problemi igienici e di abitabilità od agibilità.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Gli interventi di restauro sono soggetti ad autorizzazione edilizia se diretti esclusivamente al recupero abitativo, nel caso di recupero ad altre destinazioni d'uso, sono soggetti a concessione ad edificare. La modifica della destinazione d'uso è consentita - nell'ambito del restauro - soltanto se quella in atto contrasta o è incompatibile:

- con la destinazione d'uso fissata dallo strumento urbanistico vigente nel Comune;
- con il carattere storico-artistico dell'edificio e/o dell'ambiente nel quale esso è inserito;
- con la concezione originaria dell'organismo edilizio;

e purchè l'intervento di restauro miri a rimuovere tali incompatibilità.

Nel caso di restauro conservativo-ambientale, l'eventuale autorizzazione edilizia deve essere sempre esplicita.

L'autorizzazione edilizia, sia tacita che esplicita, decade se, trascorso un anno dalla data di formazione del silenzio-assenso o dal rilascio, i lavori non sono stati ancora iniziati.

Art. 11

Interventi di ristrutturazione edilizia

Sono soggetti a concessione ad edificare e sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono anche portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. In particolare essi tendono:

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

- a modificare le caratteristiche, il taglio e la composizione delle sue unità edilizie e/o l'altezza netta interna dei locali;
- a cambiare - anche parzialmente - la tipologia dell'edificio e/o la o le sue destinazioni d'uso;
- ad adeguare l'edificio ai mutati processi tecnologici e/o produttivi.

L'intervento si dice di ristrutturazione semplice od orizzontale se dell'edificio si rispettano:

- le caratteristiche volumetriche, sia formali (sagoma) che quantitative;
- l'entità complessiva della superficie lorda di piano;
- l'estetica complessiva o l'aspetto, salvo limitate e marginali modifiche;
- le destinazioni d'uso in atto, anche in riferimento al tipo di utenza prevalente o specifica.

Si ha un intervento di ristrutturazione composita o totale quando le opere sono suscettibili di alterare la fisionomia originaria dell'edificio, e cioè:

- le caratteristiche volumetriche (sia formali che quantitative), la superficie lorda di piano complessiva, l'aspetto esterno, l'estetica e le destinazioni d'uso. Ai fini della Concessione Edilizia e degli obblighi ad essa connessi, l'intervento di ristrutturazione composita viene assimilato ad un intervento di ricostruzione.

9
Gli interventi di ristrutturazione non sono ammessi negli edifici soggetti a tutela ai sensi delle leggi n. 1089 e n. 1497/1939 oppure a vincoli particolari ai sensi di leggi speciali, nazionali o regionali.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Per l'esatta classificazione dell'intervento, si definiscono:

- "sagoma", il contorno che viene ad assumere l'edificio o che, pertanto, comprende non solo le pareti chiuse che ne definiscono il volume ma un qualsiasi punto esterno di esso;
- "aspetto", l'insieme delle parti esterne dell'edificio, che hanno relazione sia con la sua estetica complessiva (e perciò con le sue caratteristiche architettoniche), sia con le esigenze di prospettiva e di decoro ambientale dello spazio (urbano o rurale) in cui l'edificio risulta inserito;
- "destinazione d'uso", l'utilizzazione dell'edificio o di sue parti; si ha modifica quando la nuova utilizzazione è diversa dalla precedente, sia che si ponga in contrasto con la destinazione di zona fissata dallo strumento urbanistico o con le norme urbanistico-edilizie vigenti, sia che, pur risultando conforme, richieda l'adempimento di determinati obblighi urbanizzativi e/o dotazionali.

Art. 12

Interventi di conversione d'uso e
di trasformazione tipologica

Sono gli interventi che mirano a mutare, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, la destinazione d'uso in atto di una unità edilizia od immobiliare. Nel caso di unità abitative, si ha conversione d'uso solo se vi è impegnata più di un terzo della sua superficie lorda di piano.

Gli interventi di conversione d'uso e/o di trasformazione tipologica degli immobili sono soggetti a controllo comunale, anche ai fini dell'applicazione delle leggi n. 10/1977 (artt. 9 e 10), n. 457/1978 (art. 27) e delle disposizioni regionali in materia. L'Amministrazione Comunale può consen-

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

tire la conversione d'uso o la trasformazione tipologica soltanto se lo ammettono lo strumento urbanistico vigente, le norme d'attuazione e le altre norme di legge.

Detti interventi sono soggetti a Concessione Edilizia in tutti i casi in cui, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, il mutamento della destinazione d'uso implica variazione degli standards urbanistici; ciò indipendentemente dal fatto che, per adattare l'immobile (fabbricato od unità edilizia abitativa o produttiva) alla nuova destinazione d'uso o per modificarne le caratteristiche tipologiche, occorra eseguire delle opere edilizie.

In tutti gli altri casi, è sufficiente l'Autorizzazione Edilizia. Si richiede comunque un documento abilitativo (Autorizzazione Edilizia o Concessione Edilizia) anche al fine

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

dell'integrazione degli oneri urbanizzativi eventualmente dovuti per la nuova destinazione d'uso.

Nei casi di conversione dell'immobile ad usi produttivi, l'Amministrazione Comunale deve accertare il rispetto delle leggi (nazionale e regionale) sull'inquinamento e la disciplina degli scarichi. Nei casi di trasformazione tipologica, deve valutarne l'opportunità anche sotto il profilo sociale.

In ogni caso l'Amministrazione Comunale deve accertare che l'intervento sia compatibile con il livello d'infrastrutturazione della zona.

Art. 13

Interventi di ampliamento

Sono soggetti a Concessione Edilizia e concernono le opere che tendono ad ingrandire il fabbricato, creando volumi aggiuntivi o ricavando superfici di piano supplementari.

Essi consistono perciò:

- nell'aggiunta di nuovo volume edilizio ad un edificio esistente, mediante ampliamento in senso verticale (sopralzo) od in senso orizzontale (estensione); oppure mediante la chiusura di spazi privati già aperti (portici, tettoie, fienili, androni, balconi, verande, altane, pensiline ecc.);
- nella creazione di nuova superficie di piano mediante la costruzione di soppalchi o mediante la modifica dell'altezza dei piani.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Art. 14

Interventi di demolizione, di sbancamento e di scavo

Concernono le opere di demolizione, in via definitiva o finalizzata alla ricostruzione, di volumi edilizi o di superfici di piano esistenti; le opere di sbancamento, di livellamento, di sgombero ed ogni altro lavoro necessario allo scopo; nonchè gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.

Gli interventi di demolizione, di sbancamento e di scavo, quando siano conformi alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente, sono soggetti ad Autorizzazione Edilizia. Quando le stesse opere siano da effettuare su immobili comunque vincolati ai sensi sia delle leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939 che di altre leggi oppure segnalati dallo strumento urbanistico vigente, occorre il preventivo nullaosta dell'Ente competente e l'Autorizzazione Edilizia dev'essere esplicita.

Le demolizioni, gli sbancamenti e gli scavi da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, restauro o ristrutturazione seguono le procedure prescritte per tali interventi e sono oggetto dello stesso documento autorizzativo (Autorizzazione Edilizia o Concessione Edilizia) che li concerne. Qualora abbiano carattere autonomo e nel caso di demolizione finalizzata alla ricostruzione, occorre una specifica Autorizzazione Edilizia.

I fabbricati che vengano per qualsiasi motivo demoliti, anche per cause naturali, potranno essere ricostruiti con le stesse caratteristiche volumetriche e dimensionali, salvo contraria e prevalente disposizione di legge nei casi di calamità.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Art. 15

Interventi di ricostruzione

Sono soggetti a Concessione Edilizia, se del caso previo Piano Attuativo, e consistono nel rifacimento totale o parziale di un fabbricato, rispettando le linee essenziali e le caratteristiche fondamentali, e perciò non soltanto le caratteristiche utilizzative ma anche le caratteristiche dimensionali (cubatura, ingombro volumetrico, sagoma, superficie coperta, altezze, superficie lorda complessiva di piano ecc.), di quello preesistente ed, eventualmente, l'aspetto estetico.

Nel caso in cui nella ricostruzione si rispettino dell'edificio preesistente solo i parametri edilizi (volume globale e/o superficie globale lorda di piano) e la destinazione d'uso, gli interventi si dicono di ricomposizione planivolumetrica o di riciclo del volume, e sono anche essi soggetti a Concessione Edilizia.

Infine, se nella riedificazione si osservano nuovi criteri costruttivi ed architettonici, per cui si ottiene un edificio sostanzialmente diverso dal precedente, col quale ha in comune solo l'area utilizzata (o gran parte di essa), allora si configura senz'altro un intervento di nuova costruzione.

Art. 16

Interventi di nuova costruzione

Sono soggetti a Concessione Edilizia, se del caso previo Piano Attuativo. Essi concernono tutti i nuovi edifici ed i nuovi manufatti, sia fuori terra che interrati (anche se quest'ultimi non comportano alcuna manomissione del suolo), nonché i camini industriali.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Si considerano pertanto nuove costruzioni:

- le baracche ad elementi componibili in legno, metallo o conglomerato armato;
- le costruzioni leggere anche prefabbricate;
- i palloni di plastica pressurizzati;
- i tendoni ed i box prefabbricati, anche in lamiera;
- le tettoie di protezione per mezzi meccanici, materie prime, semilavorati o prodotti finiti, siano essi alla rinfusa od in confezioni.

Si considerano altresì nuove costruzioni le vetture (roulotte, case mobili e simili), quando non siano utilizzate come mezzo di trasporto e si verifichi una delle seguenti condizioni:

- siano adagiate, ormeggiate od incorporate nel terreno in modo fisso;
- siano stabilmente collegate ad un pubblico servizio, puntuale od a rete (fognatura, acquedotto, energia elettrica, telefono ecc.) od usino di un equivalente servizio in modo autonomo (pozzo, fossa perdente, generatore elettrico ecc.);
- abbiano carattere d'insediamento continuativo o stagionale;
- vengano utilizzate come abitazioni od ambienti di lavoro con presenza prolungata di persone, oppure siano destinati a funzioni complementari, come depositi, magazzini, box ecc.

Si considerano infine nuove costruzioni gli interventi di ricostruzione ottenuti mediante svuotamento dell'edificio o di sue parti consistenti.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Art. 17

Interventi di lottizzazione e frazionamento

Gli interventi di lottizzazione concernono le proposte di utilizzazione edilizia di un'area, previa urbanizzazione ed eventuale frazionamento, indipendentemente dal numero di edifici da realizzare e dal numero di proprietà coinvolte. Essi sono subordinati all'approvazione preventiva di un apposito piano di lottizzazione di iniziativa privata, eventualmente di ufficio (piano di lottizzazione di ufficio), da parte del Consiglio Comunale oppure dalla Regione, ove ricorrano le condizioni indicate dall'art. 24 della L. n. 47/1985.

Gli interventi di frazionamento catastale concernono le proposte di suddivisione dei terreni, qualunque ne sia la destinazione dello strumento urbanistico vigente. Nel caso di terreni il cui uso edilizio a fini abitativi o produttivi sia consentito dallo strumento urbanistico, l'area deve essere frazionata in modo da ottenere lotti edificatori conformi, per dimensione e forma, alle esigenze edificatorie predette.

A tal fine i frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale se non è allegata copia del tipo dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il Comune.

Allo scopo di evitare lottizzazioni e/o frazionamenti abusivi, si applicano le disposizioni contenute nell'art. 18 della L. n. 47/1985, nonché le sanzioni in esso previste.

Resta fermo l'obbligo della Concessione Edilizia e dell'eventuale preventiva lottizzazione per qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia dell'area frazionata.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Art. 18

Interventi di urbanizzazione

Sono soggetti a Concessione Edilizia, se del caso previo Piano Attuativo. Essi concernono le opere preordinate all'edificazione oppure al servizio di edifici esistenti, che siano comunque necessarie:

- per rendere abitabili gli edifici (opere di urbanizzazione primaria elencate all'art. 4 della L. n. 847/1964);
- per rendere possibile o più agevole la vita associata (opere di urbanizzazione secondaria elencate all'art. 44 della L. n. 865/1971);
- per realizzare lo sfruttamento od il trasporto di risorse collettive;
- per infrastrutturare il territorio.

Sono altresì interventi di urbanizzazione tutti i manufatti che modifichino stabilmente il terreno, per un uso per cui si richieda una preventiva valutazione di opportunità e di convenienza, sia per l'armonico sviluppo dell'abitato che per il razionale assetto dell'ambiente.

Sono perciò tali:

- la costruzione e l'apertura al pubblico transito di portici;
- i passaggi coperti e scoperti in diretta comunicazione con aree pubbliche;
- le strade private, anche se chiuse da cancelli di estremità;
- gli scavi ed i rinterri strumentali ad opere di urbanizzazione, nonché le gallerie e le modifiche al suolo pubblico o privato;

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

- le opere di sbancamento, di livellamento e di sgombero e cioè tutti i movimenti di terra non richiesti da esigenze agricole, ma funzionalmente connessi con l'esecuzione di opere edilizie;
- i servizi a rete (oleodotti, elettrodotti, gasdotti, termidotti, linee telegrafiche e telefoniche ed impianti analoghi);
- nonchè ogni altro oggetto che, a scopo pubblicitario o per altro scopo, venga esposto od affisso all'esterno dei fabbricati o dei manufatti o collocato, con opportuni sostegni, su area pubblica o su area privata, anche se non visibile da spazio pubblico, quando non rientri tra gli interventi "minori" già definiti.

L'apertura e la coltivazione di cave e/o miniere è disciplinata dalle norme regionali, in mancanza delle quali si assimilano agli interventi di urbanizzazione e sono soggetti a Concessione Edilizia.

Art. 19

Interventi relativi ad aree scoperte

Sono gli interventi relativi alla formazione di cortili e di giardini o comunque, alla sistemazione del terreno non usato per l'edificazione.

Tali interventi seguono le procedure autorizzative degli interventi ai quali vengono associati. Nel caso in cui siano autonomi, sono soggetti ad Autorizzazione Edilizia.

L'abbattimento di alberi di alto fusto nell'ambito urbano è sempre soggetto ad Autorizzazione Edilizia esplicita, mentre sono del tutto libere le attività indotte al normale avviamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno ad esso strettamente connesse.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Art. 20

Interventi per manufatti provvisori

Concernono manufatti, anche non infissi al suolo, richiesti da esigenze contingenti o stagionali, destinati ad essere usati per periodi non superiori ad 8 mesi. Tali manufatti debbono avere quindi le minime dimensioni richieste dall'uso previsto, debbono essere realizzati con materiali leggeri e debbono infine essere facilmente asportabili.

Detti interventi sono soggetti ad Autorizzazione Edilizia preventiva, nella quale deve essere indicata la periodicità o la scadenza. All'atto della rimozione, l'area interessata deve essere rimessa in ripristino nel termine prescritto e comunque non oltre 15 giorni dalla scadenza dell'Autorizzazione Edilizia; scaduto tale termine l'Amministrazione Comunale provvederà alla rimozione ed al ripristino a spese dell'inadempiente.

Le norme del presente articolo si applicano anche ai manufatti ed agli impianti destinati al commercio, da collocare sul suolo pubblico.

L'Autorizzazione Edilizia per manufatti provvisori non sostituisce quella eventualmente richiesta per l'occupazione del suolo pubblico.

Art. 21

Depositi all'aperto

L'utilizzo di un'area come "deposito all'aperto" stabile o temporaneo di materiali, quando non rientri già nell'esercizio di un'impresa industriale o commerciale legittimamente insediata sul territorio ma sia conforme alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente nel Comune, è soggetto ad Autorizzazione Edilizia.

Sono pertanto soggetti ad Autorizzazione Edilizia i depositi

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

all'aperto di: materiali vari (alla rinfusa od in cataste), materiali edili, prefabbricati in cemento e cemento armato, componenti per la prefabbricazione ed altri manufatti, legnami, carbone, nonché i depositi o parcheggi di roulotte, camper, case mobili, case-baracche o box prefabbricati, container e simili.

Non è richiesta invece una specifica Autorizzazione Edilizia per depositi effettuati all'interno delle aziende esistenti, quando costituiscano le scorte di materie prime per le lavorazioni od i depositi di semilavorati e prodotti finiti, ed i cantieri edili già in oggetto di Concessione Edilizia.

Qualora le aree da adibire a deposito all'aperto ricadano in zone vincolate dalle leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939 oppure nei centri storici o nei nuclei d'interesse ambientale, è richiesta la Concessione Edilizia il cui rilascio è subordinato alla preliminare autorizzazione regionale.

Sono liberi, invece, i depositi all'aperto di materiali, attrezzi e macchinari agricoli ed i depositi di prodotti del suolo, quando siano correlati all'attività agricola e concernano aree ricadenti in zona rurale. Mancando almeno una di queste condizioni, anche questi depositi sono soggetti ad Autorizzazione Edilizia.

Art. 22
Interventi urgenti

Sono quelli necessari per evitare un imminente pericolo per l'incolumità delle persone, oppure quelli dipendenti da calamità naturali o da avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale.

I primi possono essere eseguiti anche senza Autorizzazione Edilizia o Concessione Edilizia, ma sotto la responsabilità personale del committente anche per quanto concerne l'effettiva pericolosità; i secondi debbono essere eseguiti in for-

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

za di un documento abilitativo rilasciato, con procedura d'urgenza, dall'Amministrazione Comunale.

In ogni caso il committente od avente titolo è tenuto a segnalare immediatamente al Sindaco i lavori intrapresi od a presentare, nel termine di 15 giorni dal loro inizio, la richiesta dell'Autorizzazione ad Edificare o della Concessione Edilizia, secondo il tipo d'intervento, pena l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge, se applicabili.

Art. 23

Variante al progetto - Interventi non ultimati

Si ha variante al progetto quando le modifiche che si propongono non sono tali da sovvertire le previsioni originarie, che perciò permangono sostanzialmente rispettate.

Le modifiche richieste debbono quindi avere limitata consistenza e scarso valore rispetto all'edificio proposto, nel senso che non debbono porsi in contrasto con lo strumento urbanistico vigente, con il presente Regolamento Edilizio e con eventuali strumenti urbanistici adottati e non debbono alterare:

- la superficie coperta e la superficie lorda di piano;
- le caratteristiche formali (sagoma);
- le destinazioni d'uso dell'edificio e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime.

Tali varianti possono essere eseguite solo con l'approvazione dell'Amministrazione Comunale.

Le varianti che eccedono tali limiti e quelli che concernono altri parametri edilizi oppure interventi su immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939, od infine interventi di restauro (come definiti dall'art. 31

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

della L. n. 457/1978) configurano un nuovo progetto e debbono quindi essere oggetto di una nuova Autorizzazione ad Edificare o Concessione Edilizia, così come le variazioni essenziali al progetto definite dall'art. 8 della L. n. 47/1985.

Tutte le varianti dovranno comunque essere richieste prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori e della domanda della licenza di utilizzazione.

Art. 24

Progetto di massima - Dichiarazione urbanistica

Gli interventi e le opere soggetti a Concessione Edilizia o ad Autorizzazione ad Edificare possono essere oggetto di un esame preventivo, presentando all'Amministrazione Comunale un progetto di massima al fine di accertare:

- la loro conformità alle previsioni ed alle prescrizioni dello strumento urbanistico o di un piano attuativo vigenti;
- la loro ammissibilità in rapporto all'eventuale programma pluriennale di attuazione vigente o alla esigenza di predisporlo;
- il tipo di piano attuativo che occorre eventualmente redigere e la definizione del suo ambito spaziale;
- il tipo di atto abilitativo necessario per l'intervento o per le opere che si propongono;
- l'idoneità delle opere di urbanizzazione primaria o secondaria esistenti nella zona, previste dall'Amministrazione Comunale o da prevedere in rapporto all'intervento proposto;
- le procedure che il richiedente deve seguire.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Il progetto di massima deve contenere tutti gli elementi necessari per consentire le verifiche urbanistiche ed edilizie richieste.

L'Amministrazione Comunale può rilasciare su domanda, entro 30 giorni, una dichiarazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta, le previsioni dello strumento urbanistico vigente od in itinere di approvazione, nonché le modalità d'intervento, anche in relazione al programma pluriennale di attuazione. La dichiarazione, nel caso di terreni, equivale al certificato di destinazione urbanistica prescritto dall'art. 18 della L. n. 47/1985.

Tale dichiarazione ha carattere certificativo rispetto alla disciplina urbanistica vigente nel momento in cui essa viene rilasciata ma non vincola comunque l'Amministrazione Comunale nei futuri atti che essa può rilasciare in accordo con le leggi vigenti.

TITOLO II

DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

Art. 1

Interventi minori

Alla domanda debbono essere allegati in duplice copia:

- un estratto di mappa della zona con l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- gli elaborati tecnici, a firma del tecnico abilitato, necessari a fornire all'Amministrazione Comunale gli esatti elementi dimensionali, figurativi e funzionali;
- un'esatta e dettagliata descrizione delle opere che si intendono eseguire, anche in relazione alla possibile incidenza dell'intervento sulla sicurezza del traffico e sull'estetica urbana;

Per gli interventi pubblici riguardanti la segnaletica stradale sono prescritti gli elaborati tecnici raffiguranti tutti gli elementi ubicazionali, dimensionali, figurativi e funzionali, al fine di valutare il loro inserimento nel quadro urbano, anche in rapporto agli altri elementi di arredo.

La segnaletica deve essere, di regola, contenuta entro gli spazi appositamente destinati in sede di progettazione e, comunque, non deve alterare la struttura architettonica degli edifici nè l'assetto dell'ambiente. Non sono ammesse scritte, decorazioni o "zebrature" a vernice dipinte sui muri; mentre è consentita l'applicazione di scritte, decorazioni e cartelli pubblicitari asportabili sui frontespizi nudi.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Art. 2

Interventi per opere interne

Ai sensi dell'art. 26 della L. n. 47/1985, il proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare in cui s'intende eseguire un intervento per opere interne deve presentare al Sindaco, contestualmente all'inizio dei lavori, una relazione tecnica (in duplice copia, di cui una su carta legale) firmata da un professionista abilitato alla progettazione. La relazione potrà essere spedita anche con raccomandata con avviso di ricevimento.

Tale ricevimento deve asseverare le opere che s'intendono compiere, il rispetto delle norme di sicurezza nonché la loro conformità alle norme igienico-sanitarie contenute nel presente Regolamento Edilizio.

Alla relazione va allegata, sempre in duplice copia:

- un estratto di mappa della zona, in cui va individuato l'immobile oggetto dell'intervento;
- eventuali elaborati tecnici idonei a fornire all'Amministrazione Comunale elementi di giudizio circa la natura e l'entità delle opere, ai fini della loro ammissibilità.

Nella relazione si debbono specificare le generalità e gli indirizzi sia del proprietario denunziante che del professionista asservante.

Il richiedente ha l'obbligo di esibire sul luogo dei lavori l'esemplare della relazione che l'Amministrazione Comunale gli avrà restituito con l'attestazione di copia conforme, a riprova dell'avvenuta denuncia delle opere.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Art. 3

Interventi di manutenzione ordinaria

I lavori possono essere avviati previa tempestiva denuncia all'Amministrazione Comunale (in duplice copia di cui una su carta legale) delle opere che si intendono eseguire, adottando per le stesse le dizioni di cui all'articolo che definisce tali interventi.

Alla denuncia si debbono allegare, sempre in duplice copia:

- un estratto di mappa della zona con l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- eventuali elaborati tecnici idonei a fornire all'Amministrazione Comunale elementi di giudizio circa la natura e l'entità delle opere e/o documentazione fotografica;
- un'esatta o dettagliata descrizione delle stesse, anche in relazione a possibili incidenze sulla sicurezza del traffico e sull'estetica urbana;
- la dichiarazione di assunzione di responsabilità personale da parte del proprietario (o di chi ne ha titolo) circa la classificazione delle opere come di manutenzione ordinaria, ai sensi del presente Regolamento Edilizio.

Nella denuncia si debbono specificare i nomi e gli indirizzi sia del denunziante che del proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento.

L'Amministrazione Comunale controlla l'entità, il numero e la frequenza di tali opere per impedire che esse configurino, nel loro insieme, interventi soggetti a Concessione Edilizia o ad Autorizzazione Edilizia e per reprimere eventuali abusi.

Il ripristino delle facciate di edifici vincolati dalle leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939 od interessati da vincolo artistico-ambientale imposto dallo strumento urbanistico vi-

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

gente è soggetto a Concessione Edilizia. L'insieme di più interventi di manutenzione ordinaria o di miglioria, quando configuri una "riqualificazione" dell'immobile anche in relazione alle previsioni dello strumento urbanistico vigente o adottato, è soggetto ad Autorizzazione ad Edificare.

Art. 4

Interventi di manutenzione straordinaria, adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, consolidamento

Alla domanda di Autorizzazione Edilizia debbono essere allegati i seguenti elaborati:

- a) planimetria generale in scala 1:2000 o 1:1000 che consenta di individuare la localizzazione dell'intervento;
- b) progetto in scala 1:100 delle opere da eseguire, con eventuali dettagli in scala maggiore, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione;
- c) documentazione fotografica per gli interventi sulle parti esterne del fabbricato;
- d) dichiarazione di assunzione di responsabilità personale da parte del proprietario (o di chi ne ha titolo) e di un tecnico abilitato, che le opere da eseguire sono classificabili di manutenzione straordinaria ai sensi del presente Regolamento Edilizio.

L'Amministrazione Comunale si riserva in qualsiasi momento: la congruità della classificazione dichiarata, la rispondenza delle opere al Regolamento Edilizio, alle norme urbanistiche ed alle leggi vigenti, la consistenza delle opere eseguite. In caso di violazione delle norme o di esecuzione di opere difformi, il Sindaco emetterà diffida dall'iniziare o proseguire i lavori e provvederà ai sensi di legge.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Art. 5

Interventi di restauro e di risanamento conservativo

Alla domanda deve essere allegata la seguente documentazione:

- a) planimetria generale in scala 1:2000 o 1:1000, che consenta di individuare la localizzazione dell'intervento nel contesto urbano;
- b) rilievo storico-critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali sovrastrutture, comprendente: piante, prospetti (esterni ed eventualmente interni) e sezioni, in scala 1:50, relativi a tutti i piani (anche non abitabili), alle coperture ed ai volumi tecnici, nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.);
- c) descrizione degli elementi storicamente ed artisticamente significativi, nonché degli spazi interni ed esterni (allegati grafici in scala 1:20);
- d) documentazione fotografica a colori dello stato di fatto;
- e) descrizione delle caratteristiche e delle destinazioni d'uso del fabbricato, con eventuali note storico-critiche e di topografia sociale;
- f) progetto di restauro (piante, prospetti e sezioni) in scala 1:50, con i necessari dettagli in scala maggiore;
- g) stralcio dello strumento urbanistico vigente con la localizzazione dell'intervento e tavola del piano attuativo qualora sia prescritto.

In caso di risanamento conservativo, la documentazione di cui al punto b) è limitata alle piante, ai prospetti ed alle sezioni di tutti i piani; quella di cui al punto c) è limitata alla descrizione della situazione igienica; quella di cui al punto d) può essere esibita in bianco e nero; quella

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

di cui al punto f) dove concernere gli interventi di risanamento previsti.

Art. 6

Interventi di ristrutturazione edilizia,
ampliamento, ricostruzione e nuova costruzione

Alla domanda deve essere allegata la seguente documentazione in triplice copia:

- a) stralcio della tavola di azzonamento dello strumento urbanistico vigente, nonché del Piano Attuativo e del programma pluriennale di attuazione (qualora esistano), con l'ubicazione dell'area su cui s'intende intervenire;
- b) planimetria generale, in scala 1:2000 o 1:1000, dell'intero isolato interessato dalle opere in progetto e di una fascia di 50 m. oltre gli spazi pubblici che delimitano l'isolato stesso da ogni lato, essa deve contenere le strade, i fabbricati esistenti e quelli in progetto, l'orientamento ed i mappali della proprietà interessata;
- c) planimetrie orientate, in scala 1:500 o 1:200, estese ad una congrua zona circostante e corredate dai calcoli di verifica della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche e di Regolamento Edilizio; in particolare dovrà darsi dimostrazione che tutti i parametri di edificazione sono stati osservati (calcolo del volume edilizio globale o della superficie lorda di piano, rapporto di copertura, regolamentarità degli eventuali cortili, distanze dai confini e distacchi da altri fabbricati, distanze dal filo o dall'asse stradale, quote altimetriche principali, comprese quelle del terreno naturale e del terreno sistemato);
- d) progetto quotato in scala 1:100 (1:200 per edifici molto vasti), comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche se non abitabile, le coperture, i volu-

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

mi tecnici, i prospetti, con quelli di eventuali edifici contigui, di tutte le parti che prospettano su spazi pubblici, nonché le sezioni delle parti più interessanti dell'edificio;

- e) pianta del piano terreno dell'edificio in progetto sulla quale siano indicati:
 - 1 - l'allineamento stradale;
 - 2 - l'ubicazione e la larghezza degli accessi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti;
 - 3 - le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale;
 - 4 - il percorso dei veicoli in ingresso ed in uscita;
 - 5 - la dimostrazione della prescritta dotazione minima di posti (privati e di uso pubblico);
 - 6 - il progetto di utilizzazione, sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con l'indicazione delle recinzioni e dei muri di sostegno;
- f) i particolari costruttivi ed architettonici delle facciate dell'edificio in scala 1:20, con le relative piante e sezioni;
- g) lo schema degli impianti in scala 1:100, con l'indicazione dei punti di prelievo ed immissione nelle reti esistenti;
- h) la documentazione (prevista dalle vigenti norme) sugli scarichi delle acque di rifiuto. Gli insediamenti abitativi che scaricano in corsi d'acqua superficiali, sul suolo o nel sottosuolo sono soggetti agli obblighi specificati per gli edifici in tutto od in parte produttivi. Per gli edifici anche parzialmente produttivi, nuovi o da ristrutturare, si debbono indicare le opere e gli accorgimenti diretti a rendere gli scarichi conformi alle norme regionali eventualmente vigenti, producendo la documentazione tecnica e l'impegnativa di osservanza delle norme in materia di scarichi. Copia della documentazione tecnica va trasmessa contestualmente all'Ente

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

territoriale competente per il controllo degli scarichi. Gli obblighi di cui sopra vanno osservati anche nel caso di ristrutturazione tecnologica di edifici produttivi (in tutto o in parte) esistenti;

- i) l'estratto del Registro delle proprietà;
- l) i disegni visti ed approvati da eventuali organi sovracomunali, quando l'edificio sia soggetto ad autorizzazioni speciali (Soprintendenza ai Monumenti o corrispondente Servizio regionale, Anas, Amministrazione Provinciale, Servizio Regionale delle Foreste, nonché Comando dei Vigili del Fuoco, U.S.L. di competenza, ecc.);
- m) l'impegnativa di osservanza delle destinazioni d'uso nonché dei vincoli previsti dallo strumento urbanistico vigente, di cui alle specifiche Norme Tecniche di Attuazione;
- n) la specifica della quantità di edificazione (mc di volume per gli edifici residenziali e mq di superficie lorda di piano per le opere e gli impianti non destinati alla residenza) e degli altri elementi occorrenti per determinare sia il costo di costruzione che gli oneri (urbanizzativi, ecologici ed ambientali).

Ove ne ravvisi la necessità, l'Amministrazione Comunale può chiedere in aggiunta:

- una planimetria generale orientata, in scala 1:2000, con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti nella zona, rilevate presso l'Ufficio Tecnico Comunale;
- una documentazione fotografica, eventualmente a colori, dei luoghi d'intervento e loro adiacenze;
- un eventuale plastico.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Nelle piante debbono essere indicate le dimensioni, il rapporto di acro-illuminazione e la destinazione dei singoli ambienti, nei prospetti debbono essere indicati i materiali impiegati, i colori previsti e le altezze dalla linea di gronda dal piano stradale o da quello del terreno naturale e/o sistemato.

Gli elaborati debbono essere tutti chiaramente leggibili e, debbono essere accompagnati da una relazione tecnica illustrativa.

I disegni debbono inoltre indicare i camini, gli abbaini ed il modo di accedere alla copertura.

La documentazione esibita dev'essere esauriente anche in relazione e per gli effetti dell'art. 11 del D.M. 02.08.1969 sulle caratteristiche delle costruzioni ai fini delle agevolazioni fiscali.

Quando le nuove costruzioni ricadono in zona interessata da vincolo ambientale, gli elaborati debbono essere integrati da quelli previsti dall'art. apposito.

Art. 7

Interventi di conversione d'uso e trasformazione tipologica

Quando l'intervento richiede l'esecuzione di opere edilizie, esso viene assimilato ad un intervento di ristrutturazione e pertanto alla domanda di Concessione Edilizia deve essere allegata, in triplice copia, la documentazione richiesta per quest'ultimo tipo d'intervento, anche se l'immobile non ricade in ambiti a destinazione d'uso regolamentata, secondo le delimitazioni dello strumento urbanistico vigente.

Se l'intervento non richiede l'esecuzione di opere edilizie, la domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione in duplice copia:

- a) stralcio della tavola di azionamento dello strumento urbanistico vigente, con la localizzazione dell'immobile

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

di cui si chiede la conversione d'uso o tipologica;

- b) planimetria in scala 1:2000 od 1:1000 della zona, con l'indicazione dei servizi e delle attrezzature attinenti alla nuova utilizzazione dell'immobile;
- c) piante di tutti i piani, sezioni significative del fabbricato e schema degli impianti;
- d) esauriente relazione sulla nuova utilizzazione richiesta e sulle variazioni da essa indotte sugli standards urbanistici;
- e) eventuale documentazione relativa all'osservanza delle norme in materia di scarichi.

L'intervento viene assentito con Concessione Edilizia se l'immobile ricade in ambiti a destinazione d'uso regolamentata dallo strumento urbanistico o se il cambio d'uso implica variazione degli standards urbanistici, con Autorizzazione ad edificare in tutti gli altri casi. Esso comporta il congruaggio del contributo di concessione, se dovuto.

L'intervento deve essere seguito, a conversione effettuata, da una regolare licenza di utilizzazione.

Art. 8

Interventi di demolizione, di sbancamento e di scavo

Alla domanda deve essere allegata la seguente documentazione in triplice copia:

- planimetrie quotate dell'area in scala 1:200;
- quadro d'insieme della zona circostante, composto da:
 - a) planimetria della zona in scala 1:2000 o 1:1000;
 - b) stralcio dello strumento urbanistico vigente;

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

c) eventuale copia del Piano Attuativo vigente;

- piante e sezioni del fabbricato in scala 1:100 o 1:200, con indicate in giallo le strutture da demolire;
- documentazione fotografica e rilievo quotato dell'esistente, per l'eventuale calcolo del volume o della superficie lorda di piano;
- rilievo e descrizione dell'eventuale patrimonio arboreo e naturale dell'area di pertinenza;
- relazione circa le modalità escutive della demolizione, sottoscritta dal Direttore dei Lavori;
- indicazione degli estremi di presentazione dell'eventuale domanda di Concessione Edilizia per nuove costruzioni sulla medesima area.

L'intervento di demolizioni è subordinato in particolare al preventivo o contemporaneo rilascio della Concessione Edilizia per nuova costruzione o per altri interventi da compiere sull'area interessata, salvo che si tratti:

- di edifici la cui demolizione sia prevista dallo strumento urbanistico vigente o dal Piano Attuativo, oppure sia necessaria per accertare deficienze statiche;
- di area che, per convenzione da trascrivere, sia destinata, in tutto o in parte, a spazio o a servizio pubblico;
- di area da asservire ad edificio esistente, nell'ambito dei parametri urbanistici di zona.

L'intervento di demolizione è inoltre subordinato:

- alla condizione che il corpo di fabbrica da demolire sia già libero da persone e da cose, nel caso di demolizione parziale dovranno essere salvaguardate la stabilità e l'utilizzazione della residua parte di fabbricato;

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

- alla eventuale disinfestazione del fabbricato;
- alla chiusura degli sghembi di fognatura che rimangono inutilizzati;
- alla sistemazione e recinzione dei terreni che non abbiano utilizzazione immediata;
- alla protezione e conservazione dell'eventuale patrimonio arboreo e naturale.

In caso di inosservanza degli impegni di cui sopra o di mancata perfetta esecuzione delle operazioni richieste, l'Amministrazione Comunale può effettuare l'intervento sostitutivo a carico dell'inadempiente.

La demolizione non è di massima consentita per gli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico a termini delle vigenti leggi per la conservazione del patrimonio archeologico, storico, artistico ed ambientale, nè per gli immobili indicati come tali dallo strumento urbanistico vigente e dai suoi Piani di Attuazione.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Art. 9

Interventi di frazionamento ed
urbanizzazione di aree edificabili

Le aree inedificate comprese in zone di cui lo strumento urbanistico prevede l'edificabilità debbono essere frazionate ed urbanizzate nell'ambito di un piano di lottizzazione d'iniziativa privata.

Chi intenda procedere al frazionamento di tali aree o alla loro urbanizzazione deve quindi predisporre un piano di lottizzazione conforme alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente nel Comune e chiederne l'approvazione.

Il piano di lottizzazione di iniziativa privata non occorre se non è prescritto dallo strumento urbanistico e può essere richiesto nel caso in cui l'area da frazionare o da urbanizzare:

- sia interna al perimetro del centro edificato;
- i lotti risultanti siano tanto pochi da non richiedere opere di urbanizzazione aggiuntive;
- le opere di urbanizzazione consistono nei semplici allacciamenti ai servizi esistenti sul perimetro dell'area.

Nel caso di semplice frazionamento di terreni non preordinati all'urbanizzazione il progetto di frazionamento dev'essere notificato al Sindaco prima del suo inoltro all'Ufficio tecnico erariale, per evitare l'avvio di lottizzazioni abusive.

Il trasferimento di appezzamenti di terreno, anche senza frazionamento catastale, è soggetto comunque alle procedure indicate dall'art. 18 della L. 47/1985.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Art. 10

Deposito all'aperto

Alla domanda debbono allegarsi in duplice copia:

- un estratto di mappa della zona con l'ubicazione dell'area che s'intende adibire a deposito;
- uno stralcio dello strumento urbanistico da cui sia possibile desumere, per l'area in questione, sia la destinazione d'uso che i vincoli di varia natura (paesistico, idrogeologico ecc.) che la concernono;
- una relazione illustrativa, che precisi la durata del deposito e la natura dei materiali che si intendono depositare, perchè l'Amministrazione Comunale possa valutare la possibile incidenza dell'intervento sulle caratteristiche dell'ambiente, sulla sicurezza del traffico, sulle condizioni igieniche della zona ecc.

Il richiedente deve inoltre produrre un atto unilaterale d'obbligo in cui si impegna, su semplice invito o su ingiunzione dell'Amministrazione Comunale e per insindacabili motivi, a rimuovere il deposito anche prima della scadenza del termine a suo tempo eventualmente concesso ed a ripristinare lo stato ambientale precedente, il tutto a proprie cure e spese.

Nel caso in cui l'area oggetto della Concessione Edilizia ricada in zone di valore ambientale, vincolate dalla L. n. 1497/1939 o dello strumento urbanistico, si segue la procedura fissata dall'apposito articolo del Regolamento Edilizio.

Art. 11

Interventi di lottizzazione

Alla domanda di lottizzazione deve essere allegata la seguente documentazione in quattro copie:

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

- a) lo stralcio eventuale del programma pluriennale di attuazione da cui risulti la previsione dello studio del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata;
- b) lo stralcio dello strumento urbanistico, con le previsioni per la zona in oggetto;
- c) gli eventuali vincoli e le servitù gravanti sull'area;
- d) le norme di attuazione che ne disciplinano l'utilizzazione edilizia;
- e) il rilievo topografico o aerofotogrammetrico quotato dell'area, con l'indicazione dei capisaldi di riferimento e del piano di spiccato dei singoli edifici previsti;
- f) l'estratto catastale delle zone allo studio e delle aree circostanti, che, per caratteristiche tipologiche o per altri motivi, siano da considerare parte integrante della zona;
- g) l'elenco degli intestatari di ciascuna particella fondiaria interessata;
- h) la planimetria dello stato di fatto alla stessa scala del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, con la individuazione delle presenze naturalistiche ed ambientali, nonché degli eventuali vincoli esistenti (idrogeologici, storico-artistici, ambientali o di altra natura);
- i) la rete viaria interna e quella di allacciamento agli spazi pubblici, con l'indicazione di quanto esiste o di quanto viene proposto;
- l) la delimitazione e l'estensione dei singoli lotti edificabili (frazionamento);
- m) la disposizione planivolumetrica, la tipologia e la de-

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

stinazione dei fabbricati esistenti da conservare e dei fabbricati proposti;

- n) le eventuali utilizzazioni in sottosuolo e la localizzazione dei servizi centralizzati e dei parcheggi privati;
- o) il calcolo della volumetria globale o della superficie lorda di piano complessiva proposte, nei limiti della densità edilizia o dell'indice di sfruttamento fissati per la zona da lottizzare e tenuto conto delle eventuali trasformazioni e modificazioni da apportare agli edifici esistenti;
- p) l'indicazione, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, della volumetria prevista per ciascun edificio residenziale e della superficie lorda di piano di ciascuna costruzione o impianto destinato ad usi diversi;
- q) le aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria nella misura fissata dalle norme nazionali (D.M. n. 1444/1968) o regionali vigenti. Dette aree sono da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale se sono graficamente delimitate dallo strumento urbanistico, mentre sono, di massima, da monetizzare se manca tale delimitazione;
- r) la rete dei servizi canalizzati, con gli allacciamenti alle reti esistenti o previste;
- s) le quote relative alla lunghezza delle strade, ai distacchi tra fabbricati, alle altezze ed alle dimensioni degli edifici, agli arretramenti;
- t) la dimostrazione numerica della conformità alle norme di ciascun parametro di edificazione e della loro reciproca congruità;
- u) i calcoli relativi alle dotazioni previste (parcheggi, campi di gioco, verde primario, ecc.), da riassumere in

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

una tabella sinottica di verifica degli standards urbanistici;

- v) la toponomastica, l'orientamento e le alberature esistenti o proposte;
- x) eventuali fotografie di plastici e dell'ambiente, disegni delle ombre e quant'altro si ritenga di produrre per un giudizio meditato del progetto;
- y) relazione tecnico-urbanistica sui caratteri e l'entità dell'intervento, sulla soluzione proposta e sulle tipologie edilizie adottate per l'insediamento proposto.

Se il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata non fosse esteso all'intero comparto, debbono essere evidenziati i volumi edilizi esistenti nei lotti limitrofi alla zona da lottizzare, anche di quelli situati al di là delle strade di contorno, ai fini di un corretto ambientamento degli edifici che si propongono.

Debbono essere inoltre indicati, in apposite tavole, i servizi e le opere urbanizzative esistenti o programmate necessarie all'isolato, all'unità di azionamento, alla zona o all'area da edificare, le rettifiche di confine, le compensazioni fra proprietari, la ripartizione degli oneri urbanizzativi tra quanti vi sono obbligati e quant'altro è necessario al fine di realizzare l'edificazione programmata.

Se il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata investe aree del centro storico o edifici d'interesse archeologico, monumentale o storico-ambientale, così dichiarati dalle leggi vigenti o classificate dallo strumento urbanistico, la documentazione deve essere integrata da:

- un'indagine urbanistica che illustri le caratteristiche della struttura urbana nei suoi elementi fisici e socio-economici;

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

- una serie di schede storico-critiche degli edifici tutelati o comunque da sottoporre ad interventi di consolidamento, di restauro conservativo o restitutivo, di ristrutturazione o di risanamento.

Nel caso d'intervento in zona soggetta a vincolo idrogeologico, è necessario allegare alla documentazione una relazione geologica particolareggiata delle aree lottizzande.

Nel caso d'insediamenti in tutto o in parte produttivi e nel caso d'insediamenti abitativi i cui liquami non debbano recapitarsi nella fognatura comunale, in aggiunta alla documentazione precedente si debbono produrre la documentazione tecnica e l'impegnativa richieste da eventuali norme regionali, miranti a garantire l'osservanza delle norme vigenti in materia di scarichi. Copia della documentazione tecnica va trasmessa contestualmente all'Ente cui, per territorio, compete il controllo degli scarichi.

Art. 12

Variante al progetto - Interventi non ultimati

Alla domanda di variante deve essere allegata in duplice copia, la stessa documentazione presentata per l'intervento cui si riferisce, sulla quale debbono evidenziarsi le modifiche che si intendono apportare al progetto a suo tempo approvato.

Nel caso di interventi non ultimati, l'interessato deve dare al Sindaco tempestiva comunicazione di ripresa dei lavori, segnalando eventuali varianti, in corso o programmate, al progetto approvato, facendo riserva di inoltrare la relativa domanda nei termini prescritti.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Art. 13

Progetto di massima - Dichiarazione urbanistica

Alla domanda di esame preventivo deve essere allegato, in duplice copia, un progetto di massima dell'opera (fabbricato, manufatto, lottizzazione ecc.) oggetto dell'intervento.

Il progetto di massima deve contenere tutti gli elementi descrittivi o di calcolo necessari perchè l'Amministrazione Comunale possa verificare la conformità dell'intervento all'eventuale programma pluriennale di attuazione vigente nonchè alle previsioni ed alle prescrizioni dello strumento urbanistico o del Piano Attuativo, deve inoltre specificare quale tipo di autorizzazione si ritiene necessaria e dimostrare l'idoneità delle opere urbanizzative esistenti nella zona, in rapporto all'intervento proposto. Inoltre, deve contenere indicazioni circa:

- a) il tipo e la qualità dell'intervento in relazione all'ambiente;
- b) la soluzione planivolumetrica proposta e l'inquadramento ambientale degli edifici previsti;
- c) le destinazioni d'uso e le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari;
- d) l'indicazione sommaria, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, della volumetria prevista per ciascun edificio residenziale e/o della superficie lorda di piano prevista per ciascun edificio od impianto destinato ad usi non residenziali;
- e) le soluzioni proposte per la sistemazione del terreno scoperto e per le opere di urbanizzazione;

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

- f) gli schemi di accesso e di allacciamento alle infrastrutture tecnologiche e di viabilità;
- g) l'eventuale schema di convenzione che regolerà i rapporti con l'Amministrazione Comunale.

Nel caso di insediamenti produttivi, dovrà essere allegata una dettagliata relazione relativa all'attività che si intende esercitare, nonché i documenti richiesti dalle vigenti disposizioni di legge per gli scarichi delle acque ed eventualmente dei fiumi.

Gli allegati grafici debbono essere redatti in scala adeguata all'intervento proposto.

Il Sindaco, acquisiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale, dell'Ufficiale Sanitario e della Commissione Edilizia, comunica all'interessato l'esito delle verifiche eseguite e si pronuncia circa l'ammissibilità dell'intervento proposto con il progetto esibito.

Tale comunicazione non dà tuttavia titolo al rilascio della Concessione Edilizia o dell'Autorizzazione ad edificare, che resta subordinato all'esame istruttorio del progetto definitivo dell'intervento.

Per ottenere la dichiarazione urbanistica prevista dall'art. 8 della L. n. 94 del 25.05.1982 oppure il certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 18 della L. n. 47 del 28.02.1985, occorre presentare una domanda nella quale l'interessato deve specificare gli eventuali interventi che intende attuare sull'immobile in oggetto. Alla domanda deve essere allegato uno stralcio del piano di azionamento dello strumento urbanistico, su cui deve essere chiaramente delimitato l'immobile, nonché un estratto di mappa al 500 in cui, oltre alla delimitazione dell'immobile, risulti la situazione planivolumetrica degli immobili confinanti e le relative destinazioni d'uso.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Art. 14

Interventi per manufatti provvisori - Interventi urgenti

Alla domanda l'interessato deve allegare la descrizione ed un disegno tecnico del manufatto provvisorio, specificando l'entità dell'area pubblica che verrà occupata, la periodicità dell'occupazione o la sua durata.

Il committente di un intervento urgente deve dare immediatamente al Sindaco la comunicazione dell'avvenuto avvio dei lavori, specificando i motivi che l'hanno indotto ad agire e descrivendo le opere intraprese, con riserva di presentare, nel termine massimo prescritto, la domanda di Autorizzazione Edilizia o di Concessione Edilizia.

Art. 15

Autorizzazioni speciali

I progetti relativi ad immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1497/1939 e n. 1089/1939, ovvero relativi ad opere da eseguire in immobili attigui a stabili vincolati, sono sottoposti al preventivo nulla-osta regionale e, per le parti di competenza, anche della Soprintendenza ai Monumenti.

Sono altresì soggetti a preventivo nulla-osta da parte dell'Ente competente gli interventi sugli immobili soggetti a tutela idrogeologica, aeronautica, boschiva o soggetti a leggi sui parchi e sulle riserve naturali.

Le opere progettate su terreni attigui a quelli di proprietà dell'ANAS e dell'Amministrazione Provinciale ed in particolare alle relative strade (statali, provinciali o in manutenzione all'ANAS ed all'Amministrazione Provinciale) sono subordinate al preventivo nulla-osta di detti enti, per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

Le opere in c.a. normale o precompresso e le opere a strut-

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

tura metallica debbono essere denunciate dal costruttore all'Ufficio regionale competente per territorio, prima del loro inizio, secondo il disposto della L. n. 1086/1971.

Nel caso di zone dichiarate sismiche ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 della L. n. 64 del 02.02.1974 tutta l'attività urbanistica in genere ed edificatoria, in particolare, sarà assoggettata alle procedure impartite dalla L.R. n. 15 del 08.09.1986.

Debbono essere sottoposti al visto ed all'approvazione del Comando dei Vigili del Fuoco:

a) i progetti di nuovi impianti o costruzioni, i progetti di modifica di quelli esistenti, i progetti di aziende e lavorazioni di cui agli artt. 36 e 37 del D.P.R. n. 547 del 27.04.1955, alle tabelle A e B del D.P.R. n. 689 del 26.05.1959 ed all'elenco di cui al D.M. 16.02.1982 modificato dal D.M. 27 Maggio 1985;

b) i progetti di edifici civili ed industriali (nonchè di modifica di quelli esistenti) in cui si svolgono, o sono installate, le attività pericolose elencate nel D.I. n. 1973/1965 (art. 4 della L. n. 966/1965);

c) i progetti di edifici civili aventi altezza in gronda maggiore di 24 mt., od anche inferiore se destinati alle collettività (scuole, ospedali, biblioteche) o comunque frequentati dal pubblico (supermercati, grandi magazzini, locali di pubblico spettacolo);

d) i progetti di edifici civili aventi altezza in gronda inferiore ai 24 mt. ed unità immobiliari al di sopra del 2° piano, quando non siano accessibili, da strada pubblica, alle autoscale dei Vigili del Fuoco.

I progetti di nuove costruzioni e di nuovi impianti debbono essere redatti conformemente alle disposizioni di sicurezza emanate dal Ministero dell'Interno, Direzione Generale dei servizi Antincendio e della Protezione Civile, a norma

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

dell'art. 28 della L. n. 1570/1941, confermato dall'art. 1, comma A, della L.n. 469/1961 e del D.M. 8 Marzo 1985. Per l'approvazione dei progetti da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e per il rilascio del certificato di prevenzione incendi (o del nulla-osta provvisorio) per l'esercizio dell'attività, va prodotta, ai sensi della L. 7 Dicembre 1984, n. 818, la certificazione (rilasciata da un ente laboratorio o professionista abilitato) che attesti la rispondenza delle caratteristiche dell'edificio, delle attività e dello stato dei luoghi alle prescrizioni e condizioni imposte dalle misure di prevenzione incendi, secondo le direttive del D.M. 8 Marzo 1985. Si applicano le disposizioni della legge sopra richiamata e le procedure previste per gli edifici di pregio, nonché tutte le altre norme vigenti in materia.

Inoltre, per i casi contemplati nella L. 05.03.1990 n. 46 e successivi decreti, dovranno essere osservate le norme e procedure dettate nel disposto legislativo nonché nel D.P.R. n. 447 del 06.12.1991 con le modalità dei successivi decreti ministeriali del 20.02.1992 e 11.06.1992.

Le opere progettate in zone soggette a vincolo idrogeologico debbono ottenere l'autorizzazione di cui all'art. 7 del R.D. n. 3267/1923, concessa dal Presidente della Giunta Regionale; analoga autorizzazione del Presidente della G.R. debbono ottenere l'autorizzazione, ex art. 7 della L. n. 1497/1939, sia gli interventi che modificano l'aspetto esteriore dei luoghi definiti in base al punto 1 del D.M. 21 Settembre 1984, convertito, con modificazioni, nella L. n. 431/1985, nonché le opere d'interesse pubblico da realizzare nelle aree predette o comunque soggette, con Legge Regionale, a vincolo di tutela naturalistica e/o paesaggistica.

I progetti di opere eseguite ai sensi del Testo Unico n. 1755/1933 e di opere che comportano l'occupazione di aree demaniali, debbono ottenere le relative autorizzazioni con le procedure delle disposizioni regionali.

Nei casi in cui sussistano altri vincoli (minerario, milita-

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

re, aeronautico, di elettrodotto o di altra natura), deve essere richiesto, con le modalità del presente articolo, il nulla-osta alla competente autorità.

In tutti i casi indicati, l'interessato dovrà trasmettere all'ente competente due copie del progetto per richiedere il preventivo nulla-osta, la relativa autorizzazione dovrà essere quindi allegata alla domanda.

Art. 16

Interventi in zone di valore ambientale ed architettonico

Ai fini dell'autorizzazione regionale prescritta per gli interventi nelle zone vincolate dalla L. n. 1497 del 29.06.1939 oppure dallo strumento urbanistico (Centri storici e nuclei d'interesse ambientale), gli interessati debbono farne domanda alla Regione presentando al Comune, secondo la procedura fissata dalla Circolare 20.07.1982, n. 17707:

a) la domanda in carta da bollo, in cui vanno specificate la localizzazione dell'intervento (località, via, mappali) e le generalità del proprietario e del progettista (vedi punto A della Circolare);

b) tre ulteriori copie del progetto allegato alla domanda di Concessione Edilizia, ivi compresi un estratto di mappa, un particolare di facciata in scala 1:20 (se il progetto interessa i prospetti esterni), lo schema degli impianti tecnici suscettibili d'influire sullo stato ambientale, le eventuali opere di recinzione (con un particolare in scala 1:20);

c) altri elaborati e documenti richiesti (punto B della Circolare).

L'Aministrazione Comunale trasmetterà alla Regione la predetta documentazione solo dopo avere acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Qualora l'intervento concerna un edificio a sua volta vincolato dalla L. n. 1089 del 01.06.1939, esso dovrà essere stato preventivamente approvato, per le parti di competenza, dalla Soprintendenza ai Monumenti, il cui parere non sostituisce comunque il prescritto nulla-osta regionale.

Il procedimento di cui sopra deve essere seguito anche se l'immobile oggetto dell'intervento appartiene a pubbliche amministrazioni, enti ed istituti legalmente riconosciuti, nonché in caso di opere pubbliche.

Gli interventi sulla vegetazione arborea debbono essere autorizzati preventivamente dal competente Ispettorato Forestale, anche se la zona non risulta coperta da vincolo idrogeologico.

E' soggetto all'autorizzazione regionale anche l'utilizzo, permanente o temporaneo, di aree a scopo di deposito all'aperto di materiali, manufatti, rottami, automezzi in demolizione nonché i depositi o parcheggi di roulotte, camper, case mobili, case-baracche o box prefabbricati, containers e simili.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

TITOLO III

ADEMPIMENTI D'OBBLIGO

Art. 1

Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria

Le opere di manutenzione straordinaria possono essere autorizzate solo se sono conformi allo strumento urbanistico vigente e al Regolamento Edilizio, quindi nelle zone in cui sono esplicitamente consentite o in presenza di Piani Attuativi o Piani di Recupero.

L'Autorizzazione Edilizia può essere revocata qualora l'Amministrazione Comunale accerti la violazione di norme di legge o di Regolamento Edilizio, l'inosservanza delle prescrizioni dello strumento urbanistico, l'escuzione di opere non autorizzate o, infine, quando l'esecuzione delle opere proposte non sia più possibile, per circostanze sopravvenute in corso d'opera.

Art. 2

Interventi vietati od ammessi eccezionalmente

In ottemperanza alle prescrizioni del Regio Decreto n. 2105/1937 (art. 4), negli edifici che, per destinazione d'uso, strutture, distanze ed altezza, non rispondono alle norme del presente Regolamento Edilizio, è vietato eseguire interventi che eccedano l'ordinaria manutenzione, a meno che i proprietari adeguino gli edifici stessi alle norme regolamentari.

Qualora un intervento si renda necessario ed urgente:

- per tutelare la pubblica incolumità;
- per evitare danni agli edifici o agli immobili vicini;

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

- per evitare ulteriori maggiori ed irreparabili danni all'immobile stesso;

esso può essere effettuato senza Concessione Edilizia o Autorizzazione ad Edificare.

In tal caso il proprietario è tenuto a farne denuncia all'Amministrazione Comunale nel termine di tre giorni (lavorativi) descrivendo la situazione che si è venuta a creare e le opere che ritiene strettamente indispensabili a rimuovere lo stato di pericolo imminente o di danno emergente. Nel termine dei successivi sette giorni, egli deve inoltre produrre una perizia tecnica che giustifichi l'intervento effettuato nonché la documentazione pertinente alle opere effettuate.

Sono escluse le opere eccedenti quelle strettamente richieste dalla situazione di emergenza, le quali possono effettuarsi solo seguendo le normali procedure.

Art. 3

Richiesta della Concessione Edilizia o
dell'Autorizzazione Edilizia

La Concessione o l'Autorizzazione Edilizia possono essere richieste dal proprietario dell'area (o da un rappresentante o mandatario) oppure da altri soggetti che abbiano titolo per chiederla, quali:

- l'enfiteuta, per gli interventi che gli sono contrattualmente consentiti;
- il locatario, per le opere manutentive;
- il superficiario, che abbia il diritto di costruire (fuori od entro terra);
- il titolare di qualsiasi diritto reale (di servitù prediale-

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

le, d'uso, di abitazione) o soggettivo che lo legittimi al godimento del bene, per i soli interventi connessi a tale godimento;

nonchè:

- l'usufruttuario, per gli interventi manutentivi, di consolidamento, di risanamento e di restauro.

Nel caso di immobili di proprietà dello Stato, la Concessione o l'Autorizzazione ad edificare possono essere richieste da chi sia munito di un titolo, rilasciato dall'organo statale competente, che gli conferisca il pieno godimento dell'immobile.

Art. 4

Adempimenti relativi alla Concessione
o alla Autorizzazione Edilizia

La domanda di Concessione o di Autorizzazione deve essere redatta su un modulo predisposto dall'Amministrazione Comunale, da completare in ogni sua parte.

Il richiedente ha in particolare l'obbligo di precisare la destinazione d'uso prevista (e quella attuale, nel caso di opere in edifici esistenti), i rapporti di vicinanza, i vincoli di carattere storico, artistico, paesistico od ambientale, gli eventuali vincoli dello strumento urbanistico vigente ed ogni altra notizia che possa comunque interessare l'area o l'erigendo edificio.

Sulla domanda di Concessione Edilizia deve essere inoltre dichiarata, attraverso l'elencazione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio previsto dal progetto, a quale classe di edifici esso appartiene (se la casa appartiene alla categoria di lusso, si farà riferimento al D.M. 2 Agosto 1969 concernente le abitazioni di lusso), ciò al fine di applicare correttamente sia il contributo di costruzione che

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

gli oneri di urbanizzazione, di cui alla L. 10/1977.

La domanda e gli elaborati di progetto debbono essere firmati, con l'indicazione del rispettivo domicilio:

- a) dalle persone per conto delle quali l'opera viene eseguita (committente);
- b) dal proprietario del terreno (quando sia persona diversa dal committente) o dal legale rappresentante del proprietario o dai condomini, a norma delle disposizioni del Codice Civile (Capo II, Titolo VIII, libro III);
- c) dal progettista professionista abilitato (Ingegnere, Architetto, Geometra, Perito industriale edile o agrario) iscritto al rispettivo Albo Professionale.

Successivamente alla presentazione della richiesta, ma prima dell'inizio dei lavori dovranno essere designati il direttore dei lavori e l'esecutore.

Per le comunicazioni inerenti al progetto il richiedente potrà eleggere domicilio presso il direttore dei lavori.

Art. 5

Adempimenti relativi all'isolamento termico

1. Nuovi edifici

A norma dell'art. 14/1 della L. n. 373/1976, il Sindaco può autorizzare la costruzione di nuovi edifici solo se le caratteristiche di isolamento termico sono comprese nei limiti fissati dal D.M. 10.03.1977.

Per garantire il rispetto di tale normativa, integrata da quella dell'apposito D.R., il committente, prima della dichiarazione d'inizio lavori, deve depositare presso l'Ufficio tecnico comunale la documentazione inerente l'isolamento termico prescritta dall'art. 19 del D.P.R. 28.06.1977, n.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

1052.

Nel caso di modifiche apportate al progetto originale, il Committente deve depositare, insieme al progetto di variante, una documentazione tendente a dimostrare che, nonostante le modifiche, le prescrizioni di legge permangono rispettate.

2. Edifici esistenti

A norma dell'art. 14/2 della L. 373/1976, il Sindaco può disporre che le caratteristiche di isolamento termico prescritte per gli edifici nuovi siano applicate, sentita la Commissione Edilizia, anche agli edifici esistenti da ristrutturare, dotati o da dotare di impianto di riscaldamento, dopo avere accertato che sussistano le condizioni tecniche.

In tal caso la documentazione richiesta dall'art. 19 del D.P.R. 28.06.1977, n. 1052 va presentata all'Ufficio tecnico comunale prima del rilascio della Concessione ad edificare.

Art. 6

Concessione ad edificare per edilizia di recupero

Nel caso di consistenti interventi di recupero edilizio, cioè di interventi volti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, il rilascio della Concessione Edilizia può essere subordinato alla stipula della "convenzione speciale" di cui all'art. 32 della L. 457 del 05.08.1978.

La convenzione speciale, da allegare alla domanda di Concessione Edilizia insieme alla documentazione tecnica richiesta dal tipo d'intervento proposto, deve sancire l'impegno del Concessionario di dare in locazione una parte degli alloggi recuperati a soggetti appartenenti a determinate categorie sociali, praticando un canone di locazione concordato con l'Amministrazione comunale.

COMUNE DI CASALCIPRANO

VARIANTE AL P. d. F.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Art. 7
I precedenti occupanti degli alloggi hanno la priorità nell'affitto degli stessi.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Art. 7

Adempimenti relativi ai Piani di Lottizzazione
di iniziativa privata

Al Piano di Lottizzazione di iniziativa privata deve essere allegato uno schema di convenzione (nel caso di lottizzazione convenzionata) oppure uno schema normativo (nel caso di lottizzazione di ufficio) contenenti gli obblighi di cui all'art. 8 della L. 765/1967 e ad eventuali norme regionali.

Tali schemi debbono contenere l'impegno o l'obbligo di cessione gratuita delle aree di urbanizzazione (primaria e secondaria) e di esecuzione delle opere poste eventualmente a carico del lottizzante, in alternativa, debbono specificare l'impegno o l'obbligo per l'assunzione degli oneri finanziari sostitutivi.

Gli schemi debbono infine definire l'importo da versare a garanzia dell'esecuzione delle urbanizzazioni a carico e del rispetto degli altri obblighi, nonché le modalità ed i tempi, correlati all'eventuale programma pluriennale d'attuazione, per ultimare gli interventi previsti; si deve comunque garantire che l'utilizzazione degli insediamenti sarà contestuale a quella delle opere urbanizzative, secondo gli obblighi e le scadenze fissati dalla convenzione.

Art. 8

Approvazione ed attuazione dei
Piani di Lottizzazione di iniziativa privata

I Piani di Lottizzazione di iniziativa privata sono approvati con le modalità fissate dalle norme regionali che attuano l'art. 24 della L. 47/1985, sentito il parere degli uffici competenti (Ufficio tecnico comunale, Ufficiale Sanitario, Vigili del Fuoco, Soprintendenza ai Monumenti, Servizio Regionale dei Beni Ambientali, ecc.) e quello della Commissione Edilizia, purché risultino osservate le disposizioni relative agli scarichi delle acque di rifiuto.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Intervenute le necessarie autorizzazioni tutorie, laddove richieste, la convenzione deve essere trascritta sui registri delle proprietà immobiliari, a cura e spese del proponente.

Ove non lo escludano specifiche norme regionali, in fase di attuazione è possibile apportare, senza che ciò costituisca variante al Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, modificazioni planivolumetriche purchè:

- non alterino le caratteristiche tipologiche d'impostazione del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata;
- non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento previsto;
- non attengano alla destinazione d'uso oppure alla tipologia e all'altezza massima degli edifici;
- non alterino il rapporto di copertura globale del suolo, il rapporto di occupazione del sottosuolo oppure la volumetria o la superficie lorda di piano complessiva autorizzati;
- non modifichino il rapporto tra aree edificabili private ed aree destinate ad uso pubblico e non riducano la dotazione di queste ultime.

Ogni variante che ecceda tali limiti comporterà una variante al Piano di Lottizzazione privata che, tenuto conto di quanto già realizzato, dovrà ottenere una nuova approvazione.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

TITOLO IV

RILASCIO ED USO DELLA CONCESSIONE
O DELL'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Art. 1

Esame delle denunce e delle richieste di intervento

Nel caso di interventi soggetti a semplice comunicazione o denuncia, la elencazione e/o la descrizione delle opere debbono essere esaminate dall'Ufficio tecnico comunale il quale, ove ne avverta l'esigenza, potrà chiedere il parere dell'Ufficiale Sanitario. Nel caso in cui le opere descritte od elencate configurino un intervento soggetto a Concessione o ad Autorizzazione Edilizia, l'Ufficio tecnico comunale sottoporrà la comunicazione o la denuncia alla Commissione Edilizia, proponendo contestualmente al Sindaco i provvedimenti necessari ad evitare ogni abuso.

Nel caso di interventi soggetti ad Autorizzazione Edilizia, allo scopo di evitare che, ricorrendovi con frequenza, si modifichi sostanzialmente l'organismo edilizio (pendenza e materiali della copertura, posizione e forma delle aperture esterne, ecc.) o se ne mutino la tipologia e/o la destinazione d'uso, l'Amministrazione comunale si riserva di subordinare il rilascio dell'Autorizzazione Edilizia all'esame di tutte le domande che, nell'ultimo quinquennio, hanno interessato la stessa unità edilizia, nonché al parere dell'Ufficiale Sanitario e della Commissione Edilizia ove ne ricorra l'esigenza.

Nel caso di interventi soggetti a Concessione Edilizia, i progetti debbono essere esaminati, nell'ordine e per quanto di competenza:

- dall'Ufficio tecnico comunale;
- dall'ufficiale Sanitario;

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

- dalla Commissione Edilizia.

Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato all'acquisizione di tali pareri nonché delle autorizzazioni speciali cui eventualmente fossero soggette le opere o gli interventi richiesti.

Art. 2

Comunicazione dell'esito

La Concessione Edilizia o l' Autorizzazione Edilizia vengono rilasciate dal Sindaco con atto scritto entro 60 giorni dalla data di presentazione della domanda, dopo aver acquisito i pareri dell'Ufficio tecnico comunale, dell'Ufficiale Sanitario e della Commissione Edilizia, con lo schema d'impegnativa di osservanza dei vincoli dello strumento urbanistico vigente e l'eventuale schema di impegnativa di osservanza della destinazione d'uso, entrambi debitamente trascritti sui Registri delle proprietà immobiliari, e dietro pagamento della quota del contributo di concessione di cui alla L. n. 10/1977 (compresi gli oneri di urbanizzazione e gli altri oneri in base alle tabelle comunali). A tal fine il Sindaco, ai sensi degli artt. 5 e 6 della legge citata, deve notificare al richiedente, con apposita lettera:

- l'entità e le modalità di pagamento degli oneri d'urbanizzazione e del costo di costruzione (o delle quote sostitutive), quest'ultimo da corrispondersi in corso d'opera sulla base di un'impegnativa da sottoscrivere all'atto del rilascio della Concessione Edilizia medesima;

- i termini di inizio e di ultimazione dei lavori;

- ogni altro elemento concernente la loro conduzione.

Si eseguono le specifiche procedure eventualmente fissate dalla Legge regionale. Lo schema d'impegnativa relativo ai vincoli di strumento urbanistico vigente sarà tradotto in

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

atto formale, debitamente trascritto sui Registri delle proprietà immobiliari a cura e spese del concessionario, e presentato all'Amministrazione comunale contestualmente alla richiesta della licenza di utilizzazione.

Il ritardato o l'omesso versamento del contributo afferente alla Concessione Edilizia comportano le sanzioni previste dall'art. 3 della L. n. 47/1985 e dalla Legge Regionale che ne attua il disposto.

Ove ricorrano le condizioni per l'esenzione parziale o totale dal pagamento degli oneri urbanizzativi o del contributo di costruzione, debbono citarsi, nell'atto di Concessione Edilizia, le norme di legge che consentono tale esenzione.

Sempre entro il termine di 60 giorni viene comunicato all'interessato l'eventuale rifiuto motivato della Concessione Edilizia o dell'Autorizzazione Edilizia. Scaduto tale termine senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha il diritto di ricorrere, salvo che sussistano le condizioni per il silenzio-assenso di cui all'art. 8 della L. n. 94/1982.

Ove siano necessari documenti integrativi di quelli presentati o si rendano necessari dei chiarimenti, il suddetto termine decorrerà dalla data del protocollo di arrivo dei documenti o dei chiarimenti richiesti.

Decorsi 90 giorni dalla presentazione della domanda (o 60 per gli impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti), l'Autorizzazione Edilizia s'intende accordata ad ogni effetto ed il richiedente può avviare i lavori previa comunicazione al Sindaco. L'Autorizzazione Edilizia tacita decade se, trascorsi 120 giorni dalla formazione del silenzio-assenso, i lavori non sono stati avviati, a meno che il richiedente dichiari di attendere l'Autorizzazione Edilizia esplicita.

La Concessione Edilizia o l'Autorizzazione Edilizia, oltre a contenere il visto dell'Ufficiale sanitario e gli estremi e le condizioni di approvazione delle opere, debbono indicare

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

le destinazioni d'uso ammesse (che debbono peraltro risultare anche dai tipi del progetto) e descrivere sinteticamente l'intervento in oggetto, inoltre, esse possono contenere l'obbligo di osservare determinate modalità anche esecutive (eventualmente ai fini del D.M. 02.08.1969).

La Concessione Edilizia o l'Autorizzazione Edilizia, e la copia vidimata del progetto da eseguire, restituita dall'Amministrazione Comunale, dovranno essere tenute nel luogo di lavoro ed esibite agli agenti preposti al controllo.

Il tempo massimo stabilito per l'inoltro dell'Amministrazione, da parte del richiedente, di ogni ulteriore documentazione necessaria al rilascio della Commissione Edilizia e per il ritiro della stessa, per l'inizio dell'attività edilizia è fissata in mesi 10 a decorrere dalla formale richiesta degli atti e documenti integrativi da parte dell'Ufficio tecnico comunale, a seguito di parere positivo della Commissione Edilizia.

(nota 1)
Art. 3

Concessione Edilizia ed Autorizzazione Edilizia gratuite

A norma dell'art. 9 della L. n. 10 del 28.01.1977 la Concessione Edilizia è gratuita per i seguenti interventi:

a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, ai sensi delle norme regionali o, in mancanza, dell'art. 12 della L. n. 153/1975 limitatamente alla 1ª casa;

b) per gli interventi di ristrutturazione, purchè non comportino aumento della superficie lorda di piano e/o mutamen-

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

to della destinazione d'uso e purchè il concessionario s'impegni, mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con l'Amministrazione comunale, oltre che a concorrere negli oneri di urbanizzazione;

c) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento (in misura non superiore al 20%) di edifici unifamiliari;
d) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni, ancorchè comportino l'aggiunta di volumi tecnici in cui installare gli impianti tecnologici;

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

f) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

g) la Concessione Edilizia è altresì gratuita per gli interventi minori così definiti dal presente R.E.

Qualora nei dieci anni dall'ultimazione dei lavori la destinazione d'uso delle opere realizzate con Concessione Edilizia gratuita venga mutata, il concessionario è tenuto a pagare il contributo di Concessione Edilizia nella misura massima dovuta per la nuova destinazione, al momento della conversione d'uso o del suo accertamento da parte dell'Amministrazione comunale.

Il concessionario non è tenuto al pagamento del costo di costruzione nel caso di edilizia convenzionata secondo l'art. 7 della L. n. 10/1977 e nel caso di interventi riguardanti immobili dello Stato.

L'Autorizzazione Edilizia è gratuita (art. 7 della L. n. 94/1982) per le opere di manutenzione straordinaria, restau-

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

ro e risanamento conservativo, come definiti all'art. 31 della L. n. 457/1978.

E' inoltre gratuita, purchè l'immobile non sia vincolato ai sensi delle leggi n. 1089 e n. 1497/1939, per:

- le opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere.

Infine, l'Autorizzazione Edilizia è gratuita per tutti gli interventi minori.

Art. 4

Concessione Edilizia per edifici non residenziali

La Concessione Edilizia relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali (per la trasformazione dei beni e la prestazione di servizi) è soggetta al pagamento di un contributo pari all'incidenza delle spese di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi le cui caratteristiche siano alterate dall'intervento.

L'incidenza di tali opere viene deliberata dal Consiglio comunale in base ai parametri definiti dalla Regione, secondo quanto disposto dall'art. 10 della L. n. 10/1977.

La Concessione Edilizia relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali è soggetta al pagamento di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione e di una quota, non superiore

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

al 10% del costo documentato di costruzione, deliberata dal Consiglio comunale in relazione ai diversi tipi di attività.

Qualora nei dieci anni dall'ultimazione dei lavori la destinazione d'uso dei fabbricati venga mutata, il Concessionario deve pagare il contributo di Concessione Edilizia nella misura massima dovuta, per la nuova destinazione, al momento della conversione d'uso o del suo accertamento da parte dell'Amministrazione comunale.

Art. 5

Attuazione diretta delle opere urbanizzative

Nel caso in cui il Concessionario abbia chiesto di potere realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, egli deve confermare tale disponibilità al Sindaco, dopo che gli sarà stato notificato, seguendo le procedure fissate da eventuali norme regionali, l'ammontare degli oneri di urbanizzazione a suo carico.

In tal caso il Concessionario è tenuto a presentare il progetto esecutivo ed il computo metrico estimativo delle opere; l'Amministrazione comunale si pronunzia sulla loro ammissibilità dopo averne valutata la convenienza nel pubblico interesse ed avere accertato che esse non siano già incluse in programmi comunali di attuazione diretta.

In caso di assenso, l'Amministrazione Comunale fissa i modi e i tempi di realizzazione delle opere, le eventuali prescrizioni, le garanzie finanziarie da produrre al fine di un puntuale adempimento dei relativi obblighi, nonché l'entità del contributo di Concessione Edilizia residuo, dedotto l'ammontare delle opere che verranno eseguite direttamente dal Concessionario.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Art. 6

Rilascio della Concessione Edilizia

Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato ai seguenti adempimenti da parte del Concessionario:

- presentazione dell'attestato di avvenuto versamento, alla Tesoreria civica, degli oneri di urbanizzazione dovuti (salvo il caso di esenzione totale) o della prima rata (nel caso di rateizzazione);
- presentazione dell'attestato di avvenuto versamento, alla Tesoreria civica, del costo di costruzione (salvo il caso di Concessione Edilizia gratuita) o della prima rata (nel caso di rateizzazione), per gli interventi relativi ad edifici produttivi, l'attestato deve concernere, invece, l'avvenuto versamento delle quote (o della prima rata) dovute per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti (quota ecologica) e per il ripristino dei luoghi alterati (quota ambientale), sostitutive del costo di costruzione;
- presentazione dello schema d'impegnativa di osservanza dei vincoli dello strumento urbanistico vigente e della destinazione d'uso, ove richiesta;
- presentazione dei documenti attestanti l'avvenuto rilascio delle autorizzazioni speciali cui le opere oggetto dell'intervento fossero eventualmente subordinate.

Art. 7

Carattere della Concessione Edilizia

La Concessione Edilizia è personale, cioè vale per il Concessionario al quale risulta intestata, essa è peraltro trasferibile ai successori o aventi causa (subentranti), purché ne venga comunicato tempestivamente all'Amministrazione comunale il trasferimento.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Il trasferimento deve essere comunicato su carta legale, allegando un documento che ne comprovi la legittimità.

Il trasferimento non altera il decorso dei termini d'inizio e di ultimazione dei lavori fissati nell'atto di Concessione Edilizia volturato.

Salvo i casi di annullamento esplicitamente elencati in apposito articolo, la Concessione Edilizia è irrevocabile e non incide sulla titolarità delle proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati grazie ad essa.

In calce alla Concessione Edilizia originaria verranno annotati i suoi eventuali trasferimenti purchè documentati da regolari atti, registrati e trascritti nei registri immobiliari. L'alienazione della nuda proprietà, o la costituzione di diritti reali sull'area interessata dalla costruzione non costituiscono da sole titolo di trasferimento della Concessione Edilizia.

Art. 8

Pubblicità della Concessione Edilizia

L'atto di Concessione Edilizia notificato al richiedente deve essere affisso all'Albo Pretorio comunale per quindici giorni consecutivi, a libera visione del pubblico.

Chiunque vi abbia interesse può prendere visione del progetto esibito ed approvato, dell'estratto dal verbale della Commissione Edilizia relativo allo stesso, nonché di tutti gli altri atti e documenti inerenti la richiesta di Concessione Edilizia e può impugnare il provvedimento del Sindaco.

L'affissione dell'atto di Concessione Edilizia all'Albo Pretorio comunale non fa decorrere i termini per l'impugnazione.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Art. 9

Impugnazione della Concessione Edilizia

Il richiedente della Concessione Edilizia, quando non sussistano le condizioni per il silenzio-assenso di cui alla L. n. 94/1982, può ricorrere contro il provvedimento di diniego o contro il silenzio-rifiuto entro 60 giorni dalla notifica del provvedimento di diniego o, rispettivamente, dalla conclusione del periodo istruttorio, presentando ricorso al T.A.R. o al Capo dello Stato nei modi e nei termini stabiliti dalle leggi, oppure, laddove previsto, inoltrando alla Regione istanza dell'intervento sostitutivo.

Gli eventuali interessati possono inoltre esperire i rimedi giurisdizionali nei termini prescritti dalle leggi applicabili al caso.

Resta ferma la facoltà di adire gli organi di giustizia civile e penale ai sensi delle leggi vigenti.

Art. 10

Rispetto delle leggi, dei regolamenti e dei diritti di terzi

La Concessione Edilizia o l'Autorizzazione Edilizia costituiscono una semplice presunzione della conformità delle opere stesse alle leggi ed ai regolamenti in vigore, nonché alle reali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti; esse non esonerano pertanto il beneficiario dall'obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti sotto la sua responsabilità, e restano sempre salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

Nel corso dei lavori nessuna variazione od aggiunta può essere fatta al progetto approvato senza averne ottenuto spe-

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

cifica autorizzazione.

Art. 11

Scadenza della Concessione Edilizia

La Concessione Edilizia ha validità di 12 (dodici) mesi dalla data del rilascio e decade se le opere non vengono iniziate entro questo termine; l'inizio dei lavori oltre la data indicata richiede una nuova Concessione Edilizia conforme alle norme in vigore nell'epoca in cui si chiede il rinnovo.

Salvo diversa prescrizione della Concessione Edilizia, le opere autorizzate debbono essere completate entro tre anni dalla data dell'inizio lavori, una maggior durata può essere accordata per opere pubbliche, per opere di notevole mole o che richiedano particolari tecniche costruttive e per dimostrate cause di forza maggiore (calamità naturali, ecc.).

Art. 12

Annullamento e decadenza della
Concessione e dell'Autorizzazione Edilizia

La Concessione Edilizia può essere annullata quando autorizzi opere non conformi alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente e di quello adottato o che ne costituiscono violazione, ai sensi dell'art. 7 della L. 06.08.1967, n. 765.

In particolare, la Concessione Edilizia può essere annullata:

- quando sia stata dolosamente ottenuta in base a falsa documentazione;
- quando si sia contravvenuto alle disposizioni di legge e di regolamento o non si siano osservate le prescrizioni del-

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

la Concessione Edilizia;

- quando l'edificio da restaurare, risanare o ristrutturare sia stato interamente demolito in corso d'opera;
- quando venga distrutto o gravemente mutilato, senza il consenso dell'Amministrazione comunale, l'impianto verde ed arboreo esistente sul lotto;
- quando il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata e non sia stato sostituito;
- quando il progetto sia stato redatto e firmato da un tecnico non abilitato.

La Concessione Edilizia deve essere dichiarata decaduta quando, subentrando previsioni urbanistiche o norme edilizie contrastanti con quelle applicate, le opere non siano state ancora iniziate.

Sono fatte salve le cause di decadenza previste da eventuali leggi speciali.

L'ordinanza di annullamento conterrà:

- la contestazione del fatto;
- la comunicazione dell'annullamento;
- l'eventuale ordine di sospendere i lavori di costruzione, se del caso ammettendo esclusivamente l'esecuzione delle opere volte ad eliminare l'infrazione che ha provocato l'annullamento;
- l'ordine di eliminare l'infrazione che ha provocato l'annullamento;
- le sanzioni deliberate.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Nel caso di annullamento della Concessione Edilizia, quando non sia possibile rimuovere i vizi procedurali od effettuare la restituzione in pristino, si applicano le sanzioni previste dagli artt. 11 e 20 della L. n. 47/1985.

Il rinnovo della Concessione Edilizia potrà avvenire quando il titolare avrà ottemperato alle prescrizioni contenute nell'ordinanza di annullamento.

L'Autorizzazione Edilizia, sia essa tacita o esplicita, decade se, trascorsi 120 gg. dalla formazione del silenzio-assenso o dal rilascio, il richiedente non ha avviato i lavori.

Art. 13

Concessione Edilizia ed Autorizzazione Edilizia in sanatoria

Sono suscettibili in sanatoria (ordinaria) le varianti in corso d'opera di cui all'art. 13 della L. 47 del 28.02.1985.

I procedimenti da seguire sono indicati dallo stesso art. 15 della legge citata:

- si fa riferimento alla stessa legge anche per quanto concerne l'entità dell'oblazione e le modalità del relativo pagamento (artt. 16, 34 e 36).

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

TITOLO V

CONDUZIONE DEI LAVORI - VERIFICHE - SANZIONI

Art. 1

Verifica del perimetro e richiesta dei punti fissi

Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il concessionario deve richiedere al Sindaco la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza dell'edificio oggetto della Concessione Edilizia. Nell'eseguire i lavori, egli deve inoltre attenersi ai punti di linea e di livello che gli sono comunicati dall'Ufficio tecnico comunale.

La consegna dei punti fissi è fatta con apposito verbale entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda; detto verbale deve essere sottoscritto anche da parti private per presa d'atto. Ove le operazioni non siano eseguite da personale dell'Amministrazione comunale, il richiedente è tenuto a fornire il personale ausiliario ed i mezzi d'opera necessari, ed a consentire che un funzionario comunale diriga le necessarie operazioni indicate dall'Ufficio tecnico comunale.

Circa lo smaltimento delle acque nere e piovane, il proprietario dovrà chiedere l'indicazione della quota e della sezione della fogna stradale, nel caso sia possibile lo smaltimento per deflusso naturale, in caso contrario dovrà attenersi al sistema di smaltimento prescrittogli dall'Amministrazione comunale.

Prima d'iniziare gli scavi per nuove costruzioni non confinanti con spazi pubblici, l'Amministrazione comunale deve verificare sul terreno l'esatta ubicazione delle stesse, il cui perimetro deve essere stato preventivamente segnato e picchettato. Il Concessionario deve farne richiesta scritta e l'Amministrazione comunale deve provvedere alla verifica entro 15 giorni dalla richiesta.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Per le costruzioni confinanti con spazi pubblici, appena l'opera raggiunge il piano stradale, il titolare deve darne avviso scritto all'Amministrazione comunale perchè effettui (entro sette giorni) gli opportuni controlli; egli potrà riprendere i lavori solo dopo tale accertamento o dopo che sia trascorso il termine suddetto.

Gli edifici non possono invadere il suolo pubblico neppure con le fondazioni, nè possono trasmettergli spinte orizzontali che possono arrecare danni alle opere pubbliche contigue.

Art. 2

Inizio, esecuzione e termine dei lavori

Prima d'iniziare i lavori autorizzati, il concessionario dovrà:

a) depositare in cantiere la Concessione Edilizia stessa per esibirla ad ogni richiesta degli agenti preposti al controllo, nonchè tutte le altre autorizzazioni previste (deposito ai sensi della L. 1086/71 - ovvero L.R. 15/86 - autorizzazione della Soprintendenza, ecc.);

b) ottenere i punti fissi di allineamento e di quota;

c) comunicare all'Amministrazione comunale per iscritto la data d'inizio dei lavori.

I lavori debbono essere conformi al progetto ed alle norme esecutive fissate dalla Concessione Edilizia, eventuali varianti o aggiunte sono soggette a nuova Concessione Edilizia.

I lavori debbono essere condotti con celerità e continuità ed eseguiti a regola d'arte, in conformità alle norme legislative e regolamentari vigenti in materia, in modo da arre-

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

care il minimo disturbo alle persone e da garantire l'incolumità pubblica.

E' fatto obbligo di comunicare al Sindaco per iscritto l'avvenuta ultimazione dei lavori e di chiedere la licenza di utilizzazione; in tale sede, l'interessato deve consegnare all'Amministrazione comunale l'atto formale di assunzione dei vincoli urbanistici, debitamente trascritto sui registri immobiliari.

Art. 3

Interruzione dei lavori

Nel caso di sospensione dei lavori il concessionario deve darne comunicazione scritta all'Amministrazione comunale alla quale va successivamente notificata, sempre per iscritto, la ripresa dei lavori.

Durante il periodo di sospensione, il concessionario deve eseguire le opere necessarie a garantire la solidità degli scavi e delle parti costruite, nonché degli impianti di cantiere. In caso di inadempienza, il Sindaco provvederà a norma dell'art. 153 del R.D. n. 383/1934 ed a spese dell'interessato; trascorso un mese dall'interruzione delle opere, e salvo il caso di provata causa di forza maggiore, il Sindaco ha facoltà di far cessare l'eventuale occupazione del suolo pubblico.

Art. 4

Verifiche ed ispezioni tecniche in corso d'opera

L'Amministrazione comunale ha comunque la facoltà di effettuare in qualsiasi momento visite straordinarie, intese sempre ad accertare che la costruzione corrisponda al progetto approvato.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Quando venga accertato che l'inizio di opere eseguite senza titolo, sia constatata l'inosservanza delle norme di legge e di regolamento o la non rispondenza delle opere alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente ed alle modalità esecutive fissate dall'atto abilitativo (Concessione Edilizia o Autorizzazione Edilizia), il Sindaco sospende i lavori ed adotta i provvedimenti di cui all'art. 4 e seguenti della L. n. 47/1985.

Art. 5

Licenza di utilizzazione

Nessun edificio nuovo o ristrutturato, sottoposto a risanamento conservativo o ad opere di adeguamento ad una nuova destinazione d'uso può essere occupato o rioccupato, neppure parzialmente, senza la dichiarazione (licenza di utilizzazione) prevista dall'art. 221 del R.D. n. 1265/1934 e dal D.P.R. n° 425 del 22/04/94 che integra quanto di seguito previsto, salvo che l'Autorizzazione Edilizia o la Concessione Edilizia rilasciate per gli interventi edilizi non escludano espressamente l'esigenza della nuova utilizzazione.

La licenza di utilizzazione (detta anche di abitabilità per gli edifici residenziali, gli uffici, le scuole, i gabinetti medici, le sale di lettura o di riunione e simili destinazioni e di agibilità per quelli produttivi, destinati cioè ad attività artigianali, industriali e commerciali) deve essere richiesta per iscritto e su carta legale, direttamente o con Raccomandata R.R., dal concessionario ed accompagnata da una dichiarazione congiunta dello stesso, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, ognuno per quanto di sua pertinenza, dalla quale risulti che le opere eseguite sono conformi al progetto approvato e relative varianti (anch'esse approvate) nonché alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive dell'atto di Concessione Edilizia.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

A norma dell'art. 6 della L. n. 47/1985, i dichiaranti sono solidamente responsabili di eventuali violazioni, ai fini e per gli effetti delle norme di cui al Capo I della stessa legge, salvo, per il direttore dei lavori, il caso di contestazione previsto dal capoverso 2 dell'articolo citato.

La licenza di utilizzazione è emessa entro 90 giorni dalla richiesta, corredata dagli allegati di cui sopra, dopo l'esecuzione, con esito positivo:

- della verifica di conformità delle opere al progetto approvato ed alle prescrizioni della Concessione Edilizia o dell'Autorizzazione Edilizia effettuata dall'Ufficio tecnico comunale nei 30 giorni dal ricevimento della domanda;
- dell'ispezione sanitaria effettuata dall'Ufficiale sanitario;
- del collaudo delle strutture (in c.a. semplice o precompresso o metalliche) e di particolari impianti e/o la documentazione prevista dalla L. 46/90;
- della verifica di conformità delle opere alle norme di prevenzione antincendio, effettuata dal Comando provinciale dei Vigili del Fuoco;
- dell'accertamento che non esistono cause d'insalubrità;
- della verifica di accettabilità degli scarichi liquidi e fangosi di cui alle apposite norme regionali.

Il Sindaco può fissare, su istanza dell'interessato, un termine più breve per svolgere le operazioni previste ed immettere in uso l'edificio.

La visita di controllo viene effettuata mediante una ispezione della costruzione compiuta dall'Ufficiale sanitario e dal Capo dell'Ufficio tecnico comunale o da loro delegati.

Della stessa deve essere data notizia nei modi di legge, almeno cinque giorni prima, al concessionario, al costruttore e al direttore dei lavori i quali tutti possono presenziare

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

alle operazioni di controllo e di verifica.

Nel corso dell'ispezione, l'Ufficiale sanitario accerta il rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti; il Capo dell'Ufficio tecnico comunale assiste l'Ufficiale sanitario e verifica la corrispondenza tra il progetto approvato e l'opera realizzata.

Della visita di controllo deve essere redatto, a cura del Capo dell'Ufficio tecnico comunale o del suo delegato, un processo verbale che deve essere sottoscritto da tutte le persone presenti all'ispezione.

Nel processo verbale debbono essere riportati i pareri dell'Ufficiale sanitario e del Capo dell'Ufficio tecnico comunale o dei loro delegati, esso viene quindi trasmesso al Sindaco per la decisione.

Il rilascio della licenza di utilizzazione è subordinato alla presentazione all'Ufficio tecnico comunale, da parte del concessionario, dei documenti che seguono:

- a) ricevuta attestante il pagamento dei diritti comunali;
- b) ricevuta attestante il pagamento della tassa di concessione governativa;
- c) certificato di eseguito collaudo da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per le costruzioni di altezza superiore a ml. 24 nonchè per gli edifici industriali, commerciali, o di carattere speciale;
- d) ricevuta attestante la presentazione ai competenti organi del certificato di collaudo previsto dall'art. 7 della L. n. 1086/1971 per le strutture o copia autentica dello stesso;

In caso contrario, il termine di cui al quarto capoverso non decorre.

Nel caso di inutile decorso del termine, il richiedente, con

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

raccomandata R.R., deve diffidare il Sindaco a pronunciarsi entro e non oltre trenta giorni dalla data di spedizione della raccomandata stessa, decorsi i quali la richiesta si intenderà accolta.

Contro il diniego dell'abitabilità e dell'agibilità è ammesso, nel rispetto delle norme di legge, ricorso gerarchico al Medico provinciale, ovvero, ricorso giurisdizionale. La licenza di utilizzazione specifica la destinazione d'uso di ogni locale, anche accessorio, delle singole unità immobiliari, in conformità con le indicazioni rilevabili dagli elaborati allegati all'Autorizzazione Edilizia o alla Concessione Edilizia e loro successive varianti. Essa non sostituisce le approvazioni o autorizzazioni delle Autorità competenti, previste dalle norme in vigore per le costruzioni non adibite ad abitazione. In caso di modifica della destinazione d'uso di un fabbricato o di sue unità immobiliari, eseguita senza la necessaria preventiva Concessione Edilizia, la licenza di utilizzazione è revocata per le parti d'immobile interessate dalla modifica.

Se l'esecuzione delle opere non risulta, in materia di requisiti igienici, conforme alle disposizioni di legge e dei regolamenti, al progetto approvato e alle eventuali varianti autorizzate, il Sindaco, oltre ad avvalersi delle facoltà di cui ai successivi articoli, rifiuta la licenza di utilizzazione ed applica, con le procedure fissate dalla L. n. 47/1985, le sanzioni previste per la violazione delle norme urbanistiche ed edilizie.

Il Sindaco può anche ordinare lo sgombero dei locali ove questi risultino occupati o continuino ad esserlo dopo l'ordinanza di sgombero, a norma dell' art. 222 del R.D. n. 1265/1934.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Art. 6

Vigilanza sui lavori e contestazioni delle infrazioni

L'Ufficiale sanitario, i vigili urbani ed i vigili sanitari sono tenuti ad accertare che chiunque esegua lavori contemplati dal presente Regolamento Edilizio sia in possesso della relativa Concessione Edilizia. A questo fine, il titolare ha l'obbligo di esporre alla pubblica vista, sul luogo dei lavori, un cartello contenente il numero e la data della Concessione Edilizia stessa, i nomi del concessionario, del costruttore, del direttore dei lavori e la destinazione d'uso prevista.

L'Ufficiale Sanitario ed i Vigili urbani, secondo le rispettive competenze, hanno il compito di vigilare sui lavori in corso per assicurarne l'esecuzione in conformità alle norme generali vigenti in materia, alle norme del presente Regolamento Edilizio, nonché al progetto approvato ed alle eventuali prescrizioni della Concessione Edilizia.

Per espletare tale compito, i funzionari e gli agenti comunali incaricati della sorveglianza, muniti di apposita tessera di riconoscimento, hanno il diritto di accedere ovunque si eseguano lavori e di esaminare i documenti tecnici necessari per una completa verifica della condotta dei lavori.

Accertate le infrazioni, i funzionari e gli agenti comunali debbono contestarle nei modi previsti nel R.D. n. 383/1934 e successive modifiche, nonché farne tempestiva relazione al Sindaco, il quale è tenuto a compiere gli adempimenti di competenza; gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria sono inoltre tenuti a darne comunicazione immediata alle autorità elencate al 4° capoverso dell'art. 4 della L. n. 47/1985.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Art. 7

Sospensione dei lavori

Il Sindaco ordina di sospendere i lavori quando:

- a) le opere eseguite o in corso di esecuzione, non sono state oggetto di una regolare Concessione Edilizia;
- b) le opere, anche se già ultimate, sono difformi dal progetto approvato e dalle prescrizioni della Concessione Edilizia;
- c) le opere non rispondono alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente e del Regolamento Edilizio.

La sospensione dei lavori può essere inoltre ordinata quando:

- d) il direttore dei lavori non ha assunto l'effettiva direzione degli stessi o l'ha abbandonata senza essere sostituito;
- e) non è stata data comunicazione all'Amministrazione comunale del cambiamento del direttore medesimo o dell'esecutore delle opere;
- f) l'esecutore dei lavori non ottempera alle prescrizioni inerenti l'impianto o la conduzione del cantiere.

L'ordine di sospensione va notificato al concessionario o al proprietario dell'immobile in cui si eseguono le opere contestate, nonché al direttore dei lavori e al costruttore (se conosciuto).

L'adempimento all'ordine di sospensione è assicurato dagli agenti e dai funzionari all'uopo preposti, che svolgono sul cantiere periodica sorveglianza. Se l'ordine di sospensione viene trasgredito, il Sindaco è tenuto a farne denuncia all'Autorità giudiziaria. La sospensione dei lavori può essere assicurata anche mediante apposizione di sigilli, piantonamento e con ogni altro adeguato modo di controllo che il

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Sindaco ritenga, caso per caso, opportuno.

Tutti gli oneri sono a carico solidale del titolare della Concessione Edilizia, del committente, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere, salvo che uno non abbia contestato all'altro e comunicato all'Amministrazione comunale la non conformità delle opere eseguite o in esecuzione. Nei casi d, e e f, le spese sono invece a carico di chi ha causato gli oneri.

Le spese sono rimosse con le norme stabilite dal R.D. n. 639/1910.

La prosecuzione dei lavori può essere autorizzata sia per rimuovere le cause che hanno dato luogo alla sospensione che per completare le opere, sempre che non siano nel frattempo scaduti i termini di validità della Concessione Edilizia.

Quando è accertato che i lavori sono difformi dal progetto approvato solo per una parte marginale della costruzione, il Sindaco, allorché il concessionario ne faccia espressa richiesta, può consentire la ripresa dei lavori nella porzione conforme, previa applicazione delle sanzioni di cui al Capo I della L. 28 Febbraio 1985, n. 47 e sue modificazioni ed integrazioni.

La sospensione dei lavori viene ordinata indipendentemente dall'applicazione dell'ammenda, con riserva di adottare i provvedimenti (modifica delle opere, demolizione, rimessa in pristino) richiesti dall'inosservanza, senza pregiudizio delle successive sanzioni amministrative e penali previste dalla L. n. 47/1985 (Capo I) sopra richiamata, nonché delle sanzioni di legge a carico dei responsabili (concessionario, direttore dei lavori ed esecutore delle opere), giusto l'art. 6 della L. n. 765/1967. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un mese dalla sua notifica il Sindaco non ha adottato i provvedimenti definitivi.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

SEZIONE C
PROGETTAZIONE DELLE OPERE

SEZIONE C
PROGETTAZIONE DELLE OPERE

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

TITOLO I

EDIFICI ABITATIVI

Art. 1

Dimensione e dotazione minima degli alloggi

In conformità al D.M. 05.07.1975, gli alloggi in edifici urbani debbono avere una superficie abitabile minima (superficie totale netta dei vani utili, esclusi i vani accessori) di mq. 14 per i primi 4 posti-letto previsti e di mq. 10 per ciascuno dei posti-letto successivi.

I monolocali (cioè gli alloggi costituiti da un vano utile più servizi) debbono avere una superficie globale minima di mq. 28 se dotati di un solo posto-letto e di mq. 38 se dotati di due posti-letto.

Gli alloggi debbono essere costituiti da uno o più locali di soggiorno, almeno da una cucina o da una cabina di cottura con tinello e da un bagno con più di due apparecchi e con vasca o piatto-doccia.

Il numero dei locali di servizio deve essere adeguato al numero di persone cui l'alloggio è destinato.

Art. 2

Caratteristiche dei locali di abitazione

A. Edifici urbani

In conformità al D.M. 05.07.1975 e fatte salve le norme di cui l'art. 43 della L. n. 457/1978, negli edifici urbani i locali di abitazione, cioè destinati a dimora abituale di persone, debbono avere le superfici minime:

- stanza di soggiorno, obbligatoria per ogni alloggio: sup mq. 14;

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

- tinello con cabina di cottura: sup. mq. 14;
- stanza da letto: sup. mq. 9 se ad un letto e mq. 14 se a due letti;
- cucine: sup. mq. 7, con larghezza non inferiore a m. 1.80.

Sono ammesse cabine di cottura o cucinini di superficie non inferiore a mq. 4.00. Nelle cucine e nei cucinini la conformazione planimetrica del locale e la disposizione delle apparecchiature debbono escludere la possibilità di sistemarvi dei letti.

L'altezza minima interna utile dei locali di abitazione negli edifici di nuova costruzione è fissata in m. 2.70, con interpiano non inferiore a m. 3.00; per gli insediamenti residenziali di montagna (sopra i 1000 m., salvo le dimostrate esigenze locali) l'altezza minima suddetta è riducibile a m. 2.55; per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente valgono le disposizioni della L. n. 457/1978 e le disposizioni del successivo punto B.

Inoltre:

- a) per il piano terreno, l'altezza minima dal piano del marciapiede stradale (o da quello del terreno sistemato per gli edifici arretrati di almeno 5 m. dal filo stradale) all'intradosso del soffitto non può essere minore di m. 3.00;
- b) per i sottotetti abitabili, l'altezza ammessa di m. 2.70 è quella media del locale, l'altezza minima non può essere però inferiore a m. 2.10;
- c) per i locali coperti a volta, l'altezza minima prescritta si misura a metà sacca;
- d) gli impalcati a mezza altezza sono ammessi alle seguenti condizioni: la parte a tutta altezza del locale deve avere una cubatura di almeno 40 mc. ed una altezza minima di m. 4.80 (di cui m. 2.40 per il locale sottostante e m. 2.10 per

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

il soppalco); il soppalco non deve coprire più di $1/3$ del locale.

L'altezza media può essere ridotta a m. 2.40 (ferma restando in m. 2.10 come altezza minima): nei gabinetti, negli anti-gabinetti degli edifici non residenziali, negli sogliatoi, negli spazi di disimpegno o destinati alla circolazione orizzontale e verticale. Può essere ridotta a m. 2.10 negli antigabinetti e nei disimpegni degli edifici residenziali e nei locali non destinati alla permanenza di persone.

La profondità di un locale di abitazione rispetto alla parete finestrata non può mai superare il doppio della sua altezza.

La somma del volume dei locali di abitazione di un alloggio non deve essere inferiore a 32 mc. per persona (o posto-letto).

B. Edifici esistenti nei nuclei antichi

Per facilitare il recupero del patrimonio edilizio dei nuclei antichi negli interventi di conservazione e di ristrutturazione degli edifici esistenti (esclusi quindi gli edifici ricostruiti e di nuova costruzione) si possono adottare dimensioni inferiori a quelle fissate per gli altri edifici urbani. La Commissione Edilizia può ammettere tali "dimensioni ridotte" anche negli interventi di ampliamento quando quelle regolamentari comportino soluzioni non proponibili.

Per quanto concerne la composizione e la superficie minima, ogni alloggio avente 1 o più camere da letto deve essere costituito almeno dai seguenti locali: 1 soggiorno, una cucina o un cucinino, un servizio igienico completo, un ingresso o disimpegno. La superficie utile (interna) minima, dell'alloggio non può essere inferiore a mq. 22 se dotato di un solo posto-letto e mq. 28 se dotato di due posti-letto.

La superficie minima dei locali abitabili è così ridotta:

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

- stanza di soggiorno, obbligatoria per ogni alloggio: mq. 14;
- tinello con cucinino in nicchia o armadio di cottura: mq. 14;
- stanza ad un letto: mq. 7.50;
- stanza a due letti: mq. 11.50;
- cucina mq. 6, con larghezza non inferiore a mq. 1.80;
- cucinino mq. 2.50.

Per calcolare l'altezza media del locale si considerano solo le superfici corrispondenti alle dimensioni minime ammesse per la destinazione d'uso del locale, come fissate innanzi, trascurando le superfici eccedenti.

Negli interventi di restauro o di rinnovamento funzionale di fabbricati vincolati ai sensi della legge 01.06.1939, n. 1089, è consentito mantenere l'altezza interna utile preesistente, anche se inferiore al valore minimo predetto.

Per quanto concerne l'aerazione e l'illuminazione, i locali abitabili debbono essere dotati di finestre apribili di adeguata ampiezza, la cui superficie di illuminazione ed aerazione sia almeno 1/12 della superficie del pavimento del locale illuminato al pianterreno ed almeno 1/15 ai piani superiori.

I servizi igienici possono avere illuminazione artificiale e ventilazione forzata; le cucine possono avere ventilazione forzata; le cucine in nicchia (o armadio) sono ammesse in locali dotati di illuminazione ed aerazione naturali. I servizi igienici dotati di vaso non possono avere accesso diretto dal soggiorno o dalla cucina.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Art. 3

Caratteristiche dei vani accessori e di servizio

Sono vani accessori e di servizio i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

I valori minimi di superficie sono fissati come segue:

- bagno con più di due apparecchi e vasca, superficie mq. 4.00;
- bagno con più di due apparecchi e doccia, superficie mq. 3.50;
- gabinetto con meno di tre apparecchi, senza vasca o piatto doccia, superficie mq. 2.50;

La larghezza minima è fissata in m. 1.40 per le stanze da bagno ed in m. 1.10 per i gabinetti.

L'altezza minima è fissata in m. 2.40, riducibile a m. 2.10 per i disimpegni di superficie inferiore a 4 mq., nonché per ripostigli, depositi, cantine, autorimesse private.

I corridoi debbono avere la larghezza minima di m. 1.10.

I sottotetti si considerano volumi tecnici se l'altezza minima non supera m. 0.50 sul filo interno del muro perimetrale e l'altezza massima non supera m. 2.30.

Le autorimesse e cantine possono avere un'altezza minima di m. 2.30.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Art. 4

Accessibilità degli edifici

La larghezza delle porte di accesso alle singole unità immobiliari deve essere non inferiore a m. 0.90.

I ripiani di distribuzione delle scale o anche dei soli ascensori debbono avere una profondità minima di m. 1.30.

Art. 5

Accesso dei minorati fisici alle costruzioni

Negli spazi e negli edifici che vi sono obbligati, l'accesso dei minorati fisici ai disimpegni verticali (scale ed ascensori) sia interni che esterni alle costruzioni, quando gli stessi non siano alla quota del piano terreno o del piano del parcheggio privato, deve essere assicurato da rampe indipendenti (o abbinate a scale), aventi: una pendenza dal 5% all'8%; una lunghezza massima di m. 10.00; una larghezza minima di m. 1.30. Tali rampe vanno protette ai lati e la loro pavimentazione va eseguita con materiali antisdrucciolevoli. Almeno un ascensore deve avere una cabina di cm. 90x130 aperta sul lato corto con porta a scorrimento laterale larga almeno 90 cm.

Le scale delle costruzioni debbono essere formate da gradini con alzata massima di 17 cm. e pedata minima di 30 cm.; nel caso abbiano larghezza superiore a mt. 1.50, esse debbono

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

essere dotate di corrimano su entrambi i lati. I pianerottoli e gli atri degli ascensori debbono avere una larghezza minima di m. 1.50.

I percorsi pedonali, ferme restando le prescrizioni sulla pendenza e compatibilmente con la larghezza dei percorsi stessi, devono essere conformati in modo da consentire il transito delle sedie a ruota.

Le porte di accesso alle singole unità edilizie e, per gli alloggi, anche le porte interne, debbono essere di massima larghe almeno 80 cm., tale larghezza minima è prescritta per le porte della cucina e di un servizio igienico avente più di tre apparecchi. Detto servizio, sia per ampiezza che per disposizione e caratteristiche degli apparecchi e relativi comandi, deve essere utilizzabile da una persona vincolata all'uso della sedia a ruote. Negli edifici e negli spazi comuni a funzione collettiva i servizi comuni debbono avere almeno un servizio del tipo sopra descritto, con accesso privo di dislivelli, idoneo all'uso dei motulesi.

Si applicano le disposizioni sulle barriere architettoniche, di cui al D.P.R. 27.04.1978, n. 384 che attua l'art. 27 della L. n. 118/1971.

Art. 6

Aerazione ed illuminazione dei locali

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestre apribili, adeguate alla destinazione d'uso. Tale obbligo non sussiste, anche a norma del D.M. 05.07.1975, per i locali di disimpegno, i corridoi, i vani-scala, i ripostigli ed i servizi igienici.

La finestra, laddove prescritta, deve essere opportunamente collocata e deve aprirsi direttamente verso spazi (pubblici o privati) o cortili (laddove ammessi) regolamentari.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

La superficie netta di illuminazione ed aerazione delle finestre (parti apribili del serramento) deve essere almeno $1/6$ della superficie di pavimento del locale illuminato al primo piano fuori terra ed $1/8$ ai piani superiori, purchè al di sopra delle finestre eventuali solette (di balconi), pensiline, gronde ecc. abbiano una sporgenza non superiore a $2/3$ della loro distanza dal filo superiore della finestra. Rapporti inferiori sono consentiti negli interventi sugli alloggi esistenti, quando non siano compatibili con le opere previste nè con l'incidenza dei costi di adeguamento sul costo complessivo di tali opere.

I cucinini debbono essere provvisti di finestra di almeno mq. 0.80; per le cabine di cottura annessi ai tinelli o ai soggiorni non sussiste alcun obbligo di finestre purchè venga assicurata l'aspirazione forzata di fumi, vapori ed odori sui fornelli prima che si diffondano nel locale in cui il posto di cottura si apre e col quale deve ampiamente comunicare.

I gabinetti, le stanze da bagno e le scale, a norma dell'art. 43 della L. n. 457/1978, possono installarsi anche in ambienti non direttamente aerati. I gabinetti ed i bagni che ricevono aria e luce direttamente dall'esterno, debbono essere dotati di finestra o lucernaio apribili di almeno mq. 0.50; laddove non fruiscano di ventilazione naturale, debbono rispondere alle condizioni previste dal D.M. 5 Luglio 1975 e cioè debbono essere dotati di un impianto di aspirazione meccanica centralizzata che vi immetta dell'aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti; l'impianto deve assicurare l'aspirazione degli odori prima che si diffondano nell'alloggio e deve comunque garantire almeno dodici ricambi orari (6 se l'espulsione è continua).

Ogni alloggio deve avere riscontro d'aria diretto o almeno diagonale, anche con finestre di servizio di superficie apribile non inferiore a mq. 0.80; salvo che non sia dotato di impianto di aspirazione meccanica centralizzata nei locali di servizio.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Art. 7

Sotterranei, seminterrati e sottotetti

I locali sotterranei non possono essere adibiti a permanenza diurna o notturna di persone, neppure nelle case esistenti.

L'uso del seminterrato per locali pubblici, cucine, forni per commestibili, locali di servizio, laboratori, uffici, magazzini di vendita e simili, può essere autorizzato, su esplicito parere dell'Ufficiale Sanitario, alle seguenti condizioni:

- il piano di calpestio deve essere superiore di almeno un metro al livello massimo delle acque del sottosuolo;
- lo scarico delle acque deve essere fatto in modo da escludere rigurgiti;
- l'altezza minima interna dei locali deve essere di almeno m. 3.00, di cui almeno m. 1.30 sul piano di spiccato;
- il pavimento deve essere impermeabile ed i muri protetti efficacemente contro l'umidità del suolo; intorno ai muri esterni deve essere fatta un'intercapedine ventilata e fognata, a partire da cm. 30 sotto il piano del pavimento interno;
- la superficie netta illuminante non deve essere minore di 1/8 della superficie del locale, con finestre apertisi a m. 0.15 sul piano di spiccato, direttamente su spazi (pubblici o privati) o cortili regolamentari;
- la profondità netta del locale non deve essere superiore al doppio della sua altezza.

L'eventuale costruzione ed utilizzazione per usi speciali di locali dotati d'impianto di condizionamento d'aria, potrà essere autorizzata caso per caso e semprechè sia ritenuto

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

idoneo dall'Amministrazione comunale a garantire condizioni igieniche corrispondenti a quelle dei locali aerati con finestre, con riserva di revoca dell'autorizzazione in casi di cattivo o difettoso funzionamento dell'impianto.

I sottotetti di edifici esistenti, per essere abitabili, debbono avere una superficie finestrata apribile di almeno 1/10 della superficie di pavimento del locale. Le rimanenti caratteristiche debbono uniformarsi alle altre prescrizioni del presente Regolamento Edilizio.

Art. 8

Servizi igienici degli alloggi

Ogni alloggio avente da uno a cinque locali abitabili deve essere provvisto di stanza da bagno dotata di vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno o piatto-doccia; oltre i cinque locali abitabili è prescritto un ulteriore gabinetto (dotato almeno di vaso, bidet e lavabo) ogni due locali aggiuntivi.

Sono vietati i gabinetti costruiti a sbalzo; quelli esistenti visibili da spazi pubblici o che si rendessero tali in futuro debbono essere eliminati; quelli non visibili da spazi pubblici dovranno essere eliminati in occasione di opere edilizie che non siano di ordinaria manutenzione.

I gabinetti possono avere accesso soltanto da corridoi o da locali di disimpegno; è vietato l'accesso da cucine, anche se con interposto antigabinetto.

Gli eventuali antigabinetti debbono avere il lato minimo di almeno m. 1.10. Nei servizi igienici sprovvisti di apertura all'esterno, cioè dotati di impianti di aspirazione meccanica, è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera, a norma del D.M. 05.07.1975.

TITOLO II

EDIFICI SPECIALI

Art. 1

Locali ad uso commerciale e laboratori artigianali

I locali ad uso commerciale dei nuovi edifici debbono avere:

a) l'altezza minima di m. 3.20, se situati al piano terreno; tale altezza si misura dal pavimento al soffitto; se il soffitto è a volta, si misura all'intradosso della volta, a due terzi della monta;

b) sotterranei e vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;

c) vano di porta, vetrina o finestra all'aria aperta, di superficie complessiva pari ad almeno $1/6$ della superficie degli ambienti, con apertura a riscontro d'aria; adeguati sistemi di ventilazione nei locali aventi profondità superiore a m. 7;

d) disponibilità di almeno un gabinetto per esercizio;

e) scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possano dar luogo a rigurgiti.

A parte tali requisiti, i locali ad uso commerciale debbono comunque rispondere alle prescrizioni stabilite dal R.D. n. 530/1927 nonché alle norme del D.P.R. n. 547/1955.

Art. 2

Depositi e magazzini

I depositi ed i magazzini debbono essere ben aerati ed illuminati e debbono avere pareti ricoperte da intonaco civile.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

In particolare, i depositi o magazzini di derrate alimentari debbono avere le pareti imbiancate e ricoperte da uno zoccolo (alto almeno m. 1.50) formato da vernice o altro materiale liscio, impermeabile e lavabile.

I pavimenti debbono essere in battuto di cemento, in piastrelle di cemento, o in altro materiale liscio, duro e compatto.

Dovrà essere realizzato l'approvvigionamento idrico diretto ed almeno un punto di erogazione.

Per lo scarico delle acque di lavaggio, i depositi di derrate debbono essere muniti di canale scaricatore con sifone idraulico allacciato alla fognatura.

Art. 3

Edifici industriali e speciali

Gli edifici industriali debbono ottenere il prescritto nulla-osta dell'Ispettorato del Lavoro ed uniformarsi alle norme vigenti per la prevenzione degli infortuni (L. n. 51/1955 e D.P.R. 547/1955 D.P.R. 303/56).

Per gli edifici speciali si applicano le norme vigenti caso per caso.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

TITOLO III

EDIFICI RURALI

Art. 1

Norme generali

Sono considerati fabbricati rurali quelli: che servono all'abitazione dell'imprenditore agricolo a titolo principale (ai sensi di apposita legge regionale o, in mancanza, dell'art. 12 della L. n. 153/1975) e del personale che lo coadiuva; che sono destinati al ricovero ed allevamento del bestiame e degli animali da cortile, o che sono comunque inerenti alla conduzione dei terreni agricoli. Sono quindi escluse le abitazioni di campagna (ville, casali ecc.) dei non imprenditori agricoli, che si assimilano, per le caratteristiche interne, agli edifici abitativi urbani.

Il terreno destinato ai fabbricati rurali deve essere asciutto e, se necessario, drenato in modo che il pavimento dei locali di abitazione, delle stalle e dei locali di deposito si trovi ad almeno un metro sopra il livello massimo della prima falda acquifera. L'Amministrazione comunale può comunque imporre nella Concessione Edilizia provvedimenti atti ad eliminare ogni causa di umidità.

Cortili, aie e giardini annessi debbono essere provvisti di scolo delle acque meteoriche, in modo da evitare qualsiasi ristagno. Ad evitare danni alle fondazioni, lungo il perimetro dei fabbricati deve essere costruito a regola d'arte un marciapiede largo almeno ml. 0,60.

Canali di gronda e tubi pluviali sono obbligatori.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Art. 2

Locali di abitazione nelle case rurali

I locali di abitazione di nuova costruzione debbono avere un'altezza netta minima di m. 2.70.

Il pavimento del piano terreno deve essere sopraelevato di almeno cm. 30 sul piano di campagna (almeno 15 cm. per i fabbricati esistenti) e munito di vespaio ventilato; per le località soggette ad inondazione l'Amministrazione comunale potrà prescrivere nella Concessione Edilizia un dislivello maggiore.

I locali abitabili debbono avere la cubatura di almeno mc. 24, la superficie minima di almeno mq. 8, le finestre ampie almeno 1/8 della superficie del pavimento, con un minimo di mq. 1.20; le pareti intonacate ed imbiancate; i pavimenti con superficie dura, liscia e senza connesure.

L'eventuale focolare o camino deve essere munito di cappa, canna da fumo e fumaio prolungato sopra il tetto di almeno 1 m. Valgono le altre norme generali dettate per i locali di abitazione.

I locali di deposito dei prodotti agricoli debbono essere asciutti, ben aerati, intonacati a civile, con pavimento a superficie unita, realizzato con materiale antipolvere.

Art. 3

Servizi igienici nelle case rurali

Le case rurali esistenti debbono disporre di un proprio gabinetto, con acqua corrente e lavabo; in quelle di nuova costruzione il gabinetto deve essere dotato anche di una doccia o bagno per ciascun alloggio. I gabinetti esistenti possono scaricare in pozzi impermeabili ed a perfetta tenuta; quelli di nuova costruzione debbono invece scaricare in fosse biologiche. I gabinetti debbono essere provvisti di finestre di almeno mq. 0.80. Lo scarico delle acque domestiche,

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

anche nelle case esistenti, deve essere fatto con tubazioni impermeabili, in modo da evitare esalazioni ed infiltrazioni.

Per tutte le modalità di esecuzione e di tenuta degli impianti di distribuzione dell'acqua e dello scarico delle acque bianche e nere, valgono le norme degli appositi articoli del presente Regolamento Edilizio e del regolamento comunale per l'acqua potabile e la fognatura.

Art. 4

Edifici per il ricovero degli animali

Gli edifici destinati al ricovero degli animali debbono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazione. La contiguità è tollerata per gli edifici esistenti purchè: non comunichino direttamente con i locali destinati ad abitazioni; non abbiano accesso da essi; non abbiano aperture nella stessa facciata in cui si aprano finestre di abitazione a distanza minore di m. 3; siano posti ad una distanza non inferiore a m. 15 dalla pubblica via.

Non sono ammessi locali abitabili sopra le stalle.

Le stalle e le scuderie debbono avere un'altezza non minore di m. 3 dal pavimento al soffitto ed essere ben ventilate (anche per mezzo di canne) ed illuminate; al ricambio d'aria deve provvedersi con finestre a vasistas; finestre e canne di ventilazione debbono essere munite di reticelle metalliche su telaio, per impedire l'entrata di mosche ed insetti.

Le stalle e le scuderie debbono avere una cubatura di almeno mc. 30 per capo; gli ovili ed i porcili di almeno mc. 15 per capo. Il pavimento deve essere costruito con materiale impermeabile e munito dei necessari scolli, da immettere in pozzetti impermeabili muniti di sifoni. Le pareti debbono essere intonacate con cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di m. 1.80 dal pavimento.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Anche il soffitto deve essere facilmente pulibile.

Le mangiatoie debbono essere costruite con materiale facilmente lavabile.

Gli abbeveratoi, preferibilmente del tipo a vaschette multiple, debbono essere alimentati possibilmente da acqua corrente; in alternativa, deve ottenersi che in essi l'acqua scorra e si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveraggio. Mangiatoie ed abbeveratoi debbono avere angoli lisci ed arrotondati.

Le deiezioni ed il letame prodotti dal bestiame debbono essere ogni giorno allontanati e portati negli appositi letamai. Per la tenuta del letame e per la costruzione e l'ubicazione delle concimaie valgono le prescrizioni del R.D. n. 1265/1934, le disposizioni prefettizie o regionali impartite di volta in volta, nonché le norme dell'apposito articolo.

Art. 5

Letamai e serre di coltura

Saranno realizzati conformemente agli articoli 233-235-236 e seguenti del T.U. LL. SS. 1265/34 e art. 54 D.P.R. 303/56.

Non sono ammessi letamai all'interno dell'abitato. Essi vanno comunque costruiti a valle dei pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua potabile e debbono distare non meno di m. 30 (trenta) da questi, dalle abitazioni e dalle pubbliche vie.

La capacità dei letamai deve permettere la raccolta del letame prodotto in quattro mesi dal bestiame ricoverato nelle stalle cui si riferiscono.

I letamai e gli annessi pozzetti per i liquidi, debbono avere il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili; debbono essere collegati con condotto sotterraneo al pozzo nero per la raccolta del colaticcio ed avere chiusura con sportelli.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

La platea di accumulo del letame deve possedere gli stessi requisiti dei letamai ed essere dotata di muretti perimetrali e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione o nei pozzetti.

L'Amministrazione comunale, ove lo ritenga necessario per evitare l'inquinamento dell'aria, dell'acqua o del suolo, può vietare il deposito di concime all'aperto ed imporre che esso venga trasportato per mezzo di carri, raccolto e conservato in apposita cisterna impermeabilizzata.

L'installazione di serre di coltura è consentito a condizioni che siano esteticamente accettabili. Sono ammesse le serre prefabbricate di tipo stagionale smontabili e le serre permanenti; queste ultime possono avere un basamento di muratura di cm. 90.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

TITOLO IV

SICUREZZA DEGLI EDIFICI

Art. 1

Norme generali di sicurezza

Gli edifici abitativi o produttivi, le opere edilizie ed i manufatti in genere debbono essere progettati e realizzati in modo da garantire che la struttura, nel suo insieme e nei singoli elementi che la costituiscono, si conservi bene nel tempo e sia in grado di resistere, con adeguata sicurezza, alle azioni cui essa potrà essere sottoposta, rispettando le condizioni necessarie per il suo normale esercizio.

Si applicano i metodi generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni ad uso civile ed industriale, fissate dal D.M. 03.10.1978.

Art. 2

Prescrizioni generali antincendio

Ai fini della prevenzione degli incendi, gli edifici e le loro singole parti debbono essere progettati ed eseguiti in conformità alle prescrizioni di legge, a norma degli artt. 36 e 37 del D.P.R. n. 547/1955 e del successivo D.P.R. n. 689/1959; della L. 7 Dicembre 1984, n. 818 e del successivo D.M. SOGU n. 95 del 22.04.1985, nonché della L. n. 966/1965, del successivo D.I. 27.09.1965 n. 1973, della Circ. del Ministero dell'Interno 14.07.1967 n. 78, riguardante l'impiego di bombole di gas per uso domestico, oltre a tutte le norme riguardanti le singole parti degli edifici, le costruzioni in legno, gli edifici speciali, le condutture di gas ed elettriche, le bombole di GPL, i condotti di fumo, le caldaie a vapore, i locali per forni, gli apparecchi per riscaldamento e i focolai.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Art. 3

Elementi in aggetto

La costruzione di balconi, ringhiere, gronde ed altri elementi in aggetto su spazi pubblici o vie private è subordinata al rilascio di regolare Concessione Edilizia ed al rispetto delle prescrizioni generali o particolari in essa stabilite.

Sono vietati:

- gli aggetti superiori a cm. 10 fino all'altezza di m. 2.50 dal piano stradale;

- gli infissi che si aprono verso l'esterno, ad un'altezza inferiore a m. 2.50 dal piano stradale se la strada è munita di marciapiedi e di m. 4.30 (m. 4.00 per le strade strette) se la strada ne è priva. Balconi e pensiline sono ammessi soltanto sulle strade pubbliche e private, aperte o da aprirsi al pubblico transito, che abbiano una larghezza di almeno m. 8.

I balconi chiusi sono ammessi solo nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi larghi almeno m. 12; l'aggetto dovrà essere spiccato ad almeno m. 3.60 dal piano del marciapiede o ad almeno m. 4.30 (m. 4.00 per strade strette) dal piano stradale (ove non esista marciapiede), misurando tali altezze in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto. Le sporgenze sono ammesse sino ad un decimo della larghezza stradale, con un massimo di m. 1.20; sporgenze maggiori sono ammissibili in costruzioni arretrate dal filo stradale ed ove le giustificazioni speciali esigenze architettoniche o di ambientamento.

L'Amministrazione comunale può imporre che tali strutture siano ridotte od eliminate quando arrechino pregiudizio all'ambiente circostante o al traffico veicolare.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

La chiusura, anche parziale o provvisoria, dei balconi aperti, è rigorosamente vietata, anche se realizzata con materiali trasparenti.

Art. 4

Serramenti e tende a sporgere - Aggetti di mostre

I serramenti dei negozi, le porte e le finestre a piano terreno debbono aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun aggetto dalla linea del muro su spazi pubblici o strade private aperte al pubblico transito.

Le tende alle finestre delle case ed alle luci dei negozi debbono avere la sporgenza consentita dal regolamento di polizia urbana o stabilita dall'Amministrazione comunale all'atto della Concessione Edilizia; debbono comunque essere arretrate di almeno 20 cm. dal filo del marciapiede e debbono avere un'altezza dal piano del marciapiede non inferiore a m. 2.50.

Gli aggetti delle mostre non possono sporgere più di cm. 10 dal filo del muro.

Può essere consentita l'apposizione di insegne a bandiera di limitata sporgenza, purchè il loro bordo inferiore sia ad un'altezza dal suolo non minore di m. 4.30 e semprechè non rechino pregiudizio alla visibilità ed al decoro dell'ambiente.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

TITOLO V

ESTETICA DEGLI EDIFICI

Art. 1

Opere in zone di particolare interesse

Le presenti prescrizioni integrano quelle già individuate per ciascuna zona omogenea.

Negli agglomerati d'interesse storico-artistico o di particolare pregio ambientale, classificati come zona A a norma del D.I. 2 Aprile 1968 n. 1444, l'edificazione è disciplinata dalle seguenti norme.

Le facciate degli edifici, visibili da spazi pubblici, debbono essere finite con intonaco tinteggiato a fresco (con colori ricorrenti del posto e non dissonanti), oppure in muratura in pietra a vista con eventuali inserti in mattoni o elementi particolari in cotto; è escluso ogni tipo di rivestimento; le zoccolature possono essere di pietra non levigata o di cemento bocciardato.

Gli edifici debbono avere la copertura a falda, con tegole tradizionali del luogo; è ammessa la copertura piana solo per gli edifici accessori; sono esclusi l'eternit e le tegole in cemento.

Sono vietati le mansarde e gli arretramenti; gli eventuali stenditoi situati in sommità degli edifici debbono essere coperti ad altana e non debbono superare in estensione un terzo dell'area del tetto.

Gli elementi di gronda devono essere realizzate con coppi sovrapposti/romanella e/o elementi in cotto; esse debbono avere la sporgenza minima di 30 cm. I canali ed i pluviali debbono essere in vista; sono prescritti canali e pluviali in lamiera zincata verniciata o in rame con l'ultimo tratto del canale in ghisa.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Le finestre debbono avere davanzali ed eventuali spallette e cappelli in pietra.

I balconi debbono avere la soletta lavorata e sagomata; sono ammesse le solette in c.a. intonacato e di esiguo spessore (max 15 cm.), sporgenti non più di cm. 90.

I balconi possono avere soltanto ringhiere in ferro lavorato, con esclusione di pannellature di altro materiale (vetro, eternit ecc.), o costituiti da semplici quadrelli in ferro distanziati di circa cm. 8 e contenuti entro due ferri piatti (superiore e inferiore).

I serramenti di finestra e porta-finestra debbono avere forma allungata in altezza ed essere di legno o alluminio verniciato. In casi particolari potranno essere ammessi infissi in P.V.C. bianco. Le persiane debbono essere a liste, di tipo tradizionale ed apribili a ventola. Sono escluse le tap-parelle in legno o plastica e le tende alla veneziana.

Tali elementi sono esterni anche alle vetrine dei negozi, le chiusure di protezione potranno essere realizzate con serrande metalliche a maglia.

Le insegne debbono intonarsi al carattere della zona; sono vietate le insegne luminose lampeggianti.

Art. 2

Decoro degli edifici

Le fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private o sono comunque da questi visibili, debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche (contorni delle aperture, fasce marciapiano, ecc.) quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

I fabbricati di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo debbono inoltre armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti, particolarmente con quelli di notevole pregio, avuto riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono ad inserirsi. Quando si tratti di edifici che costituiscono fondali di vie o di piazze e per i quali sorga la necessità di assicurare armoniche prospettive, l'Amministrazione comunale ha la facoltà di prescrivere opportune linee architettoniche e forme decorative, stabilire limitazioni di altezza e dare direttive intese ad ottenere determinati inquadramenti architettonici od effetti prospettici.

Art. 3

Intonacatura e tinteggiatura degli edifici

I muri di nuova costruzione o rinnovati, visibili da spazi pubblici o da vie private, debbono essere sempre intonacati, a meno che, per il genere di costruzione o per il carattere architettonico, non richiedano intonaco.

Per le tinteggiature debbono adottarsi tinte che non deturpino l'aspetto dell'abitato, l'ambiente urbano o il paesaggio.

E' vietata la tinteggiatura parziale degli edifici, quando essa determini il deturpamento di cui sopra.

Negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate, le cornici e le fasce debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Art. 4

Manutenzione dei prospetti e decoro dei frontespizi nudi

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro, l'igiene.

Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, di intonacatura e di ritinteggiatura delle facciate delle case, deteriorate dal tempo e dalle intemperie.

Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto o in parte da spazi pubblici, sono tanto indecorose da deturpare l'ambiente, il Sindaco, a suo insindacabile giudizio e sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo termine di tempo, trascorso inutilmente il quale può fare eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla legge.

E' vietata la formazione di nuovi frontespizi nudi visibili da spazi pubblici; a quelli esistenti si applicano le norme del precedente capoverso.

Nel caso di esistenza di un frontespizio nudo a confine di proprietà, l'Amministrazione comunale può imporre la costruzione in aderenza o la decorosa sistemazione di tale frontespizio a carico di chi richiede la Concessione Edilizia per il nuovo edificio.

Art. 5

Pitture figurative sulle facciate

Chi intenda eseguire sulla facciata della casa o su altre pareti esposte alla pubblica vista pitture figurative di qualunque genere o restaurare quelle esistenti, deve chiedere all'Amministrazione comunale apposita Concessione Edili-

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

zia, sottoponendo i relativi disegni.

Art. 6

Iscrizioni - Insegne - Stemmi - Mostre - Vetrine

Chiunque intenda fare iscrizioni sui muri o collocarvi stemmi o affissi pubblicitari, deve esserne autorizzato dall'Amministrazione comunale presentando il disegno o il testo. L'apposizione anche provvisoria di insegne, mostre, vetrine di botteghe e cartelloni indicanti ditte ed esercizi di arti, mestieri, professioni ed industrie, può essere autorizzata dall'Amministrazione comunale purchè non alterino gli elementi architettonici dell'edificio o dell'ambiente.

L'autorizzazione sarà in genere rifiutata per gli edifici d'interesse storico-artistico o per complessi architettonici di particolare importanza. Sarà negata, entro l'ambito dei centri abitati, l'autorizzazione ad eseguire insegne o scritte, dipinte a guazzo o verniciate, direttamente sul muro.

L'Amministrazione comunale può dettare le modifiche da apportare, affinchè non siano causa di deturpamento, nè siano usate locuzioni improprie o errate.

Art. 7

Recinzioni

I muri di recinzione, esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per gli edifici.

In prossimità dei crocicchi o delle curve cieche la vegetazione e le recinzioni debbono essere tali da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico. L'Amministrazione comunale può dettare caso per caso,

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

nella stessa Concessione Edilizia, obblighi particolari per conseguire le suddette finalità. Dette norme sono applicabili anche alle opere, impianti ed alberature esistenti all'atto dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio.

Salvo diversa prescrizione della Commissione Edilizia, le recinzioni verso spazi pubblici debbono essere trasparenti per almeno due terzi della loro superficie. Le recinzioni tra le proprietà possono essere anche realizzate con rete e siepe, con sola siepe, con muro pieno; i muri pieni sono però ammessi soltanto in corrispondenza di fabbricati accessori realizzati lungo i confini interni di proprietà e devono essere contenuti entro l'altezza massima di mt. 2.20.

Eccezioni sono ammesse per edifici di particolare interesse, su conforme parere della Regione o della Soprintendenza ai Monumenti.

Art. 8

Chioschi - Cartelloni ed oggetti pubblicitari

I chioschi di ogni specie, da collocarsi sul suolo pubblico o privato, sono consentiti quando non ostacolino la circolazione e non siano contrari al pubblico decoro. In ogni caso, essi debbono essere oggetto di regolare Concessione Edilizia.

Il collocamento dei chioschi su suolo pubblico ha di norma carattere provvisorio; l'autorizzazione può pertanto essere revocata quando ragioni di carattere pubblico lo richiedano.

E' proibito, senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione comunale, collocare alla pubblica vista cartelloni ed oggetti pubblicitari di qualsiasi genere. Il rilascio dell'autorizzazione è effettuato dietro presentazione della relativa domanda, corredata da disegni e fotografie, dimostranti la rispondenza dell'oggetto che si vuol esporre al

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

carattere ed al decoro della località.

E' vietata l'applicazione di oggetti luminosi, di cartelloni pubblicitari, di iscrizioni, di pitture e simili sui muri delle chiese e degli edifici pubblici e di quelli dichiarati d'interesse storico-artistico.

Lungo le strade statali e provinciali, la pubblicità è regolata da apposite norme; i permessi saranno rilasciati dal competente Compartimento A.N.A.S. e dall'Ufficio Tecnico Provinciale.

Nella località d'interesse paesistico, l'autorizzazione è subordinata al nulla-osta della Regione o della Soprintendenza ai Monumenti.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

ISTRUZIONE DI ASSUNT

TITOLO I

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Art. 1

Obiettivi del regolamento

L'Amministrazione comunale, in attuazione dell'art. 117 della Costituzione, ha adottato il presente regolamento per disciplinare l'edilizia nel Comune di Casalciprano.

Art. 2

Definizione delle norme

I fabbricati esistenti nel Comune di Casalciprano sono classificati in base alla loro destinazione d'uso e alla loro altezza. Le norme tecniche relative alla costruzione, all'uso e alla manutenzione di questi fabbricati sono contenute nel presente regolamento.

Le norme tecniche relative alla costruzione, all'uso e alla manutenzione di questi fabbricati sono contenute nel presente regolamento.

Le norme tecniche relative alla costruzione, all'uso e alla manutenzione di questi fabbricati sono contenute nel presente regolamento.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

TITOLO I

REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

Art. 1

Raccolta dei rifiuti domestici

L'Amministrazione comunale, sulla scorta delle vigenti disposizioni legislative, o di proprie iniziative, potrà dettare precise norme in materia di rifiuti solidi urbani anche eventualmente prescrivendo particolari accorgimenti da adottare nell'ambito delle nuove costruzioni.

Art. 2

Deflusso delle acque pluviali

I fabbricati confinanti con il suolo pubblico debbono essere muniti di grondaia e di pluviali raccordati alla fognatura mediante sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione. I pluviali debbono essere in lamiera, o altro materiale idoneo; nell'ultimo tratto verso terra, debbono essere possibilmente incassati nel muro, salvo che siano realizzati in ghisa o in ferro per l'altezza di almeno m. 2.20 sul piano stradale.

Dove non esista la fognatura è ammesso lo sbocco radente dei tubi al piano di marciapiede o di strada, evitando però che ne conseguano danni alle fondazioni degli edifici.

E' vietato immettere nei pluviali acque di scarico di gabinetti, acquai, lavatoi, bagni e simili.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Art. 3

Fogne private

Ove il Comune non disponga di Regolamento di Fognatura, si applicano le seguenti norme.

I fognoli che raccordano alla fognatura pubblica i vari tubi di scarico delle abitazioni debbono essere costruiti in tubi in PVC ed avere forma e dimensioni tali da garantire il libero scarico delle acque bianche e luride; gli innesti nella fognatura pubblica debbono essere realizzati con sifone ispezionabile posto all'esterno della costruzione.

Nelle località prive di fognatura pubblica, tali fognoli debbono immettersi in fosse di chiarificazione, costruite secondo le prescrizioni dell'articolo apposito ed approvate di volta in volta dall' Ufficiale Sanitario; è comunque escluso lo scarico in pozzi perdenti.

I fognoli vanno costruiti a cura e spese dei proprietari degli edifici ai quali debbono servire, osservando le disposizioni impartite dall'Ufficio tecnico comunale in materia di dimensioni, pendenze e forma.

Qualora venga modificata la sede e la forma della fognatura pubblica, i proprietari dei fognoli privati che vi fanno capo sono obbligati a modificare o trasferire a loro spese i fognoli stessi secondo le esigenze della nuova opera.

Art. 4

Fosse di depurazione biologica - Pozzi neri

Laddove il raccordo alla fognatura comunale non sia possibile o non sia stato ancora realizzato, è prescritto il preliminare trattamento dei liquidi di rifiuto domestico ed è pertanto obbligatoria la costruzione di fosse di depurazione biologica (dette anche fosse settiche o di chiarificazione), nella misura di una fossa per ogni edificio. La fossa deve essere dimensionata in rapporto al volume abitabile ed alle

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

caratteristiche d'uso dell'edificio e deve essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche.

La costruzione o la modifica di dette fosse deve essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione comunale, che ne approverà l'ubicazione, il sistema costruttivo, il dimensionamento e lo smaltimento finale dell'effluente delle fosse stesse (dispersione nel sottosuolo, scarico in un corso d'acqua, ecc.).

L'Amministrazione comunale ha la facoltà di controllare in corso d'opera ogni lavoro concernente le fosse di depurazione e di negare la licenza di utilizzazione quando non siano state osservate le sue prescrizioni.

Le fosse settiche debbono essere sempre costruite su suolo privato; debbono distare almeno un metro dai muri di fabbricati (lo spazio interposto va riempito con terreno argilloso ben compresso) od almeno m. 10 dai pozzi, da qualunque altro serbatoio di acqua potabile o da locali di vendita o di deposito di derrate alimentari.

Le fosse settiche debbono essere di norma costruite a due scomparti: la fossa anaerobica deve avere la capacità di almeno mc. 2 (con aggiunta di mc. 0.1 per ogni vano abitabile dell'edificio oltre il decimo); la fossa aerobica deve avere la capacità di almeno 1/3 della fossa anaerobica. Comunque, la capacità globale di dette fosse non può essere inferiore a mc. 3 e deve essere tale da consentire un periodo di sosta dei liquidi di almeno 36 ore.

Le fosse settiche debbono essere costruite in muratura con malta di cemento, intonacate con malta di cemento dello spessore di cm. 2 e debbono avere gli angoli arrotondati. Lo scomparto aerobico deve essere munito di un tubo di aerazione di diametro non inferiore a cm. 10, da prolungare oltre l'altezza dei tetti vicini.

Sono ammesse le fosse di chiarificazione prefabbricate; esse

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

debbono però sottostare alle stesse norme fissate per quelle costruite sul posto, e ciò anche se sono brevettate.

Le bocche di accesso alle fosse debbono avere:

- una superficie non inferiore a mq. 0.60;
- un doppio chiusino (di lastra metallica o di pietra) a perfetta tenuta ed intramezzato da uno spazio di almeno cm. 20 riempito con terriccio.

Le acque chiarificate possono essere diluite in corsi d'acqua di sufficiente portata od essere disperse a scopo irriguo in una rete di tubi sotterranei collocati alla profondità di almeno 40 cm. dalla superficie del suolo, purchè il terreno abbia sufficiente capacità di assorbimento.

La costruzione di pozzi neri è consentita solo quando, per mancanza di fognatura adatta o di acqua sufficiente, sia esclusa ogni possibilità di impianti depuratori, dei tipi sopra indicati. I pozzi neri, laddove ammessi, debbono avere un tubo di esalazione di diametro non inferiore a cm. 10, prolungato ad altezza superiore a quella dei tetti vicini; non possono essere provvisti di soffiatore. I cosiddetti bottini mobili o fosse asportabili sono proibiti. Alla soppressione dei pozzi neri eventualmente esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio sarà provveduto con ingiunzione dell'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione comunale si riserva tuttavia la facoltà di fare esaminare lo stato dei pozzi neri e di ordinare ai proprietari le riparazioni ritenute necessarie per la tutela della pubblica salute.

Nella riparazione e nella soppressione di un pozzo nero debbono osservarsi, sotto la responsabilità solidale del proprietario e del costruttore, le cautele per la sicurezza degli operai.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Art. 5
Cappe e camini

Saranno realizzati in rispetto del D.P.R. 22/12/70 n.1391 e Legge n. 615/66 art. 6.

I prodotti gassosi della combustione ed i vapori debbono essere eliminati dai locali mediante cappe munite di canne od altri mezzi di riconosciuta efficacia. Ogni apparecchio di combustione deve essere dotato di una propria canna fumaria completamente indipendente fino al comignolo, o di canna fumaria a condotti ramificati, di sezione proporzionata al volume dei gas di combustione e comunque di lato o diametro non inferiore a cm. 12.

Laddove non esista un impianto di aspirazione meccanica è prescritta una cappa di tiraggio adeguata alla raccolta dei gas combusti e delle esalazioni, od almeno un aspiratore elettrico di potenza adeguata.

Sono ammessi i condotti ramificati collettivi in conglomerato cementizio, costituiti: da condotti secondari dell'altezza di un piano (aventi sezioni interna costante, di diametro o di lato di cm. 12) sui quali avverrà l'immissione e da un collettore principale di sezione proporzionata al numero delle immissioni. Per evitare la promiscuità dei gas nel collettore sono prescritti collettori distinti e separati nel caso di immissioni di aeriformi di natura e caratteristiche diverse.

I condotti debbono essere completati da comignolo, avente le caratteristiche di un aspiratore statico.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Art. 6

Forni e camini industriali

I forni ed i camini industriali debbono avere:

- le pareti isolate dai muri dell'edificio mediante intercapedini opportunamente ventilate;
- il condotto per l'eliminazione dei prodotti della combustione conforme alle disposizioni del presente Regolamento edilizio, tenuto conto della natura del forno e dell'intensità del funzionamento.

I forni per la panificazione debbono inoltre rispondere alle condizioni stabilite dalla L. n. 857/1949.

Fatte salve le disposizioni dell'art. 890 del Codice Civile, i camini industriali e quelli di impianti di riscaldamento che, per modalità d'esercizio, possono produrre analogo disturbo, debbono collocarsi ad almeno m. 10 dalla pubblica via; avere un'altezza non inferiore a m. 20 ma superiore di almeno m. 6 all'altezza massima degli edifici esistenti entro un raggio di m. 40. Sono equiparati ai camini industriali i camini di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento o modo d'esercizio, sono suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.

Fatta salva l'osservanza delle leggi per l'inquinamento atmosferico, l'Amministrazione comunale può prescrivere, se necessario, l'uso di particolari combustibili e l'adozione di apparecchi fumivori.

L'installazione di camini metallici a tiraggio meccanico dev'essere autorizzata dall'Amministrazione comunale; la domanda dev'essere corredata di una relazione tecnica giustificativa e di tutti quegli elementi atti a chiarire il loro buon funzionamento.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

MONTICONE ED AGGIUNTE

TITOLO I

MISURE DI SICUREZZA

Art. 73

Tutela della pubblica incolumità

Se in un edificio si compiono lavori che possano pregiudicare la stabilità complessiva o quella di una singola parte, l'Amministrazione comunale, al verificarsi di una situazione di pericolo per la pubblica incolumità, può, per l'integrità delle cose, il Sindaco ingiungere al proprietario di adottare immediatamente i provvedimenti necessari per eliminare lo stato di pericolo.

Analogo intervento dell'Amministrazione comunale è previsto nel caso di edifici fatiscenti, le cui condizioni di stabilità siano tali da costituire una sicura fonte di pericolo.

Il proprietario è tenuto a eseguire, entro dieci giorni dall'ingiunzione, le opere di manutenzione necessarie per far cessare lo stato di pericolo. Nel caso di inadempienza, il proprietario è tenuto a pagare, a titolo di indennizzo, la spesa per la esecuzione delle opere di manutenzione. Se lo stato di pericolo persiste, l'Amministrazione comunale può, a sua discrezione, eseguire le opere di manutenzione a spese del proprietario, con il diritto di rivalersi sul proprietario per il pagamento delle stesse.

Ogni ulteriore intervento di manutenzione, di modifica o di ricostruzione dell'edificio, deve essere autorizzato dalla Amministrazione comunale, previa presentazione di una relazione in cui si spieghi lo stato di pericolo e le opere di manutenzione da eseguire. L'autorizzazione è rilasciata, a discrezione dell'Amministrazione comunale, con o senza prescrizioni.

Se lo stato di pericolo persiste, l'Amministrazione comunale può, a sua discrezione, eseguire le opere di manutenzione a spese del proprietario, con il diritto di rivalersi sul proprietario per il pagamento delle stesse.

Se lo stato di pericolo persiste, l'Amministrazione comunale può, a sua discrezione, eseguire le opere di manutenzione a spese del proprietario, con il diritto di rivalersi sul proprietario per il pagamento delle stesse.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

TITOLO I

MISURE DI SICUREZZA

Art. 1

Tutela della pubblica incolumità

Se in un edificio si compiono lavori che possano pregiudicarne la stabilità complessiva o quella di sue singole parti, creando situazioni di pericolo per la pubblica incolumità e/o per l'integrità delle cose, il Sindaco ingiungerà al proprietario di prendere immediatamente i provvedimenti necessari per eliminare lo stato di pericolo.

Analogo intervento dell'Amministrazione comunale è previsto nel caso di edifici fatiscenti, le cui condizioni di stabilità siano tanto precarie da costituire una sicura fonte di pericolo.

Il proprietario è tenuto a produrre, entro dieci giorni dall'ingiunzione, una perizia tecnica che specifichi le opere da fare per rimuovere lo stato di pericolo; nel caso d'imminente pericolo, il proprietario ha la facoltà e l'obbligo d'intervenire subito; le opere necessarie a rimuovere lo stato di pericolo sono eseguibili senza preventiva Concessione Edilizia od Autorizzazione Edilizia.

Ogni ulteriore intervento di ristrutturazione, di bonifica igienica o di restaturo conservativo dell'immobile dev'essere, per contro, oggetto di Autorizzazione Edilizia o di Concessione Edilizia.

Restano salvi i poteri del Sindaco di cui all'art. 153 del R.D. n. 383/1934.

Se la denuncia di pericolo è presentata da terzi, l'Amministrazione comunale può chiedere al terzo che essa sia corredata da una relazione stesa da un tecnico qualificato.

Se lo stato di pericolo è rilevato dall'Amministrazione co-

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

munale, l'ingiunzione del Sindaco deve fondarsi su una relazione tecnica redatta dall'Ufficio tecnico comunale o da altro organo qualificato, attestante la precaria stabilità delle strutture edilizie.

Le recinzioni dei cantieri debbono essere tinteggiate per tutta la loro altezza a strisce bianche e nere in corrispondenza degli spigoli e per una larghezza di m. 2 da questi.

In ogni angolo dev'esser posta inoltre una lanterna a vetri colorati da mantenersi accesa, a cura e spese del costruttore, secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale. Tali lanterne debbono avere dimensione appropriata ed essere collocate in modo da segnalare bene il recinto od il riparo su cui sono collocate. Debbono avere inoltre luci di colore rosso se il transito è interrotto e luci di colore verde se il transito è ammesso con cautela.

Per i cantieri che si aprono lungo le vie o piazze è fatto obbligo di costruire stabili ripari per i passanti.

Lungo gli spazi pubblici o gravati di pubblica servitù, i ponteggi e le impalcature debbono essere costruiti in modo da escludere la caduta di materiali.

Art. 2

Formazione di cantieri

L'area in cui si svolgono i lavori autorizzati, specie se prospiciente spazi pubblici, dev'essere recintata mediante assito o materiale similare, sostenuto da palizzate di sufficiente robustezza. La recinzione dev'essere autorizzata dall'Amministrazione comunale, previa apposita domanda.

TITOLO II

CONDUZIONE DEI LAVORI

Art. 1

Impianti di cantiere

Nell'installazione e nell'uso degli impianti di cantiere si debbono osservare le norme emanate in proposito dall'Ispettorato Regionale del Lavoro; inoltre si debbono adottare tutte quelle misure atte ad evitare disturbi alle persone ed alle cose, quali vibrazioni, scosse, rumori molesti, esalazioni fastidiose o nocive ecc.

L'alimentazione e lo scarico degli impianti debbono essere fatti in modo autonomo e cioè avvalendosi di allacciamenti appositi, essendo di regola vietato attingere acque dalle fontane o dai canali pubblici, d'immettere i rifiuti in fosse o nella fognatura, di prelevare energia da condotti di distribuzione non destinati a tale uso e senza la necessaria autorizzazione.

Art. 2

Sgombero dei materiali - Scarichi autorizzati

E' vietato ingombrare spazi pubblici, adiacenti o non alla costruzione; solo in caso di assoluta e comprovata necessità l'Amministrazione Comunale può concedere lo scarico ed il deposito temporaneo dei materiali, stabilendo le opportune cautele caso per caso ed esigendo la tassa corrispondente.

Cessato lo stato di necessità, gli spazi pubblici occupati debbono essere sollecitamente sgomberati e ripuliti.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Art. 3

Pulizia delle strade

Il costruttore deve mantenere costantemente puliti gli spazi pubblici adiacenti al cantiere.

Chiunque effettui il trasporto di materiali di qualsiasi natura (a mezzo di carri, autocarri, carriole, ecc.), deve assicurarsi che il mezzo adoperato sia costruito, caricato e condotto in modo che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto. Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte del suolo pubblico su cui è verificato lo spargimento.

Art. 4

Occupazione temporanea del suolo pubblico e ripristino

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Pertanto coloro che, per qualsiasi motivo, intendano occupare il suolo e lo spazio pubblico, debbono farne domanda al Sindaco, corredandola dei disegni e documenti necessari per motivare la richiesta ed indicando la superficie che s'intende occupare e le opere che vi si vogliono erigere.

Il Sindaco, fatta salva l'applicazione della tassa (se dovuta), può concedere l'autorizzazione richiesta fissando: il pagamento di un congruo canone d'uso, le norme e prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, la scadenza dell'autorizzazione stessa.

Ultimati i lavori o cessate le ragioni che hanno giustifica-

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

to l'autorizzazione o scaduto il termine stabilito senza che ne sia stato richiesto il rinnovo, il richiedente deve sgomberare senza indugio il suolo o lo spazio occupati, riportando l'area concessa nello stato in cui l'ha occupata ed eseguendo le opere di ripristino in modo da garantire la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale. La riconsegna dell'area all'Amministrazione Comunale avviene in contraddittorio, redigendo apposito verbale.

La definitiva sistemazione del suolo pubblico è eseguita, se del caso, dall'Amministrazione Comunale a spese del titolare dell'Autorizzazione edilizia o della Concessione ad edificare, in solido con l'assuntore dei lavori, in base alla liquidazione delle spese fatte dall'ufficio tecnico comunale; il rimborso dev'essere effettuato entro quindici giorni dall'avviso di pagamento, pena la riscossione forzata.

Art. 5**Occupazione permanente del suolo
e sottosuolo pubblico - Passi carrabili -**

L'occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico può essere concessa dall'Amministrazione comunale, se necessario od opportuno, per usi particolari e per motivate ragioni di decoro e d'igiene, purchè l'occupazione sia compatibile con la stabilità delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.

Sono ammesse in particolare: la creazione d'intercapedini o di aperture al livello del suolo per aereare gli scantinati nonchè la costruzione di pese pubbliche.

Nel relativo atto, da rilasciarsi a concessione avvenuta nelle forme di legge, debbono fissarsi il canone che il concessionario deve versare annualmente, all'Amministrazione comunale, nonchè le modalità e le prescrizioni da seguire, sia durante che dopo l'esecuzione delle opere.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

I passi carrabili possono essere consentiti con l'osservanza delle norme e delle modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico e degli altri obblighi fissati dal presente regolamento edilizio. Il richiedente ha l'obbligo di ripavimentare a proprie spese il suolo pubblico e di renderlo idoneo a sopportare il traffico che vi s'intende svolgere.

Art. 6

Rimozione di opere che occupano spazi pubblici

L'Amministrazione comunale può prescrivere la demolizione o la rimozione di opere costruite su suolo pubblico o sporgenti su di esso, quali gradini, scale, sedili esterni, paracarri, gabinetti, grondaie molto sporgenti, tettoie, sovrappassaggi ed imposte di porte e di finestre a piano terreno che si aprano all'esterno.

Quando tali opere siano eseguite in conformità a leggi vigenti all'epoca della loro esecuzione, l'Amministrazione comunale può ordinare la demolizione o rimozione solo per ragioni d'interesse pubblico, salvo il pagamento di un eventuale indennizzo dovuto al proprietario.

Quando non sussistano ragioni di pubblico interesse, la demolizione o rimozione dev'essere comunque eseguita in occasione d'interventi non manutentivi sull'edificio o sulle parti in questione.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Art. 7

Servitù pubbliche

A norma di legge e per ragioni di pubblica utilità, l'Amministrazione comunale ha la facoltà di applicare o far applicare alle fronti dei fabbricati o costruzioni di qualsiasi natura:

a) targhette dei numeri civici e tabelle necessarie alla toponomastica urbana;

b) piastrine e capisaldi per indicazioni planimetriche ed altimetriche di tracciamento, d'idranti e simili;

c) apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;

d) mensole, ganci e condutture per la pubblica illuminazione, nonché sostegni per gli impianti dei pubblici servizi (con targhe ed apparecchi relativi);

e) lapidi e fregi decorativi per commemorare personalità celebri od eventi storici della vita nazionale o cittadina;

f) tabelloni per pubbliche affissioni;

g) cartelli indicatori dei servizi di trasporto, di pronto soccorso, di farmacie, di servizi delle poste, dei telefoni, dei monopoli e simili;

h) orologi elettrici ed avvisatori stradali con i loro accessori;

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

i) gli avvisatori elettrici stradali con i relativi accessori ed ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione ed all'arredo degli spazi pubblici.

Tale facoltà viene esercitata previo avviso agli interessati. Gli apparecchi elencati non debbono arrecare molestia agli utenti dell'edificio, essere pericolosi per i pedoni e costituire barriera visiva di disturbo del traffico.

Una volta apposte le cose oggetto della predetta servitù, i proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverle, di non sottrarle alla pubblica vista e di rinnovarle quando siano state distrutte o danneggiate per fatti loro imputabili.

Se fosse necessario coprire con insegne le targhe, queste possono essere spostate a spese del proprietario, secondo le indicazioni dell'ufficio tecnico comunale.

Nei casi d'interventi su edifici ai quali siano affissi fanali, targhe, mensole, fili od altre opere necessarie per il servizio pubblico, il proprietario del fabbricato è tenuto a curarne la perfetta conservazione e ad effettuarne il ripristino, qualora (durante l'esecuzione dei lavori) debba rimuoverle.

Prima di rimuoverle, deve in ogni caso darne avviso al Sindaco od all'Ente interessato affinché possano prescrivere (nel più breve tempo possibile) le cautele del caso.

La manutenzione degli oggetti elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o dei privati installatori.

Gli indicatori e gli apparecchi possono applicarsi sul fronte degli edifici vincolati solo se non esistono alternative ragionevoli e con le attenzioni dovute alle caratteristiche degli edifici stessi e dell'ambiente.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Art. 8

Numerazione civica

Spetta all'Amministrazione comunale assegnare il numero civico ed i relativi subalterni.

L'apposizione del numero civico è fatta a spese del proprietario, così come la riapposizione conseguente a variazioni della numerazione notificategli dall'Amministrazione comunale.

Il numero civico va collocato a fianco della porta d'ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, all'altezza dai 2 ai 3 m. Esso va mantenuto in detta posizione a cura del proprietario.

In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte d'accesso esterne, di sostituzione con numeri luminosi, di variazione della numerazione civica, il proprietario è tenuto a restituire all'Amministrazione comunale, nel termine di 15 giorni, gli indicatori assegnatigli.

In luogo del numero civico il proprietario può apporre un indicatore luminoso ad esso conforme, da illuminare nelle ore notturne; l'impianto e le condutture debbono essere applicati in modo non visibile dalla strada.

TITOLO III

NORME DI BUONA ESECUZIONE

Art. 1

Caratteristiche dei terreni e delle fondazioni

E' vietato costruire edifici sul ciglio od alla base di dirupi; su terreni esposti ad inondazione o ad erosione dai corsi d'acqua,; su terreni di struttura eterogenea, detritici, di riporto recente, franosi o comunque suscettibili di assestamento o scoscendimento.

Quando sia possibile, le fondazioni debbono posare sulla roccia viva e compatta, opportunamente ridotta a piani orizzontali e denudata del cappellaccio; ovvero su terreno di buona consistenza e di sufficiente portanza, nel quale debbono essere convenientemente incassate.

Quando non si possa raggiungere il terreno compatto o si debba fabbricare sul terreno di struttura eterogenea, si debbono adottare gli accorgimenti tecnici atti a garantire un solido appoggio delle fondazioni, oppure ricorrere a fondazioni a platea generale di calcestruzzo cementizio o ad altri tipi speciali di fondazioni.

Le fondazioni debbono essere preferibilmente realizzate in calcestruzzo di cemento.

Art. 2

Salubrità del terreno - Terreni umidi

Non si possono costruire nuovi edifici su un terreno già adibito a deposito d'immondizie, di letame, di residui putrescibili o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinarlo, se non dopo averne rimosso i materiali (anche dai terreni vicini) ed aver completamente risanato il

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

sottosuolo: l'Ufficiale Sanitario deve comunque dichiarare l'idoneità del terreno all'edificazione.

Se il terreno edificando è umido od esposto all'invasione di acque sotterranee o superficiali, prima di costruire si deve provvedere alle necessarie opere di drenaggio: l'uso edilizio non sarà comunque consentito se risulterà difficile od impossibile il deflusso delle acque meteoriche o di rifiuto.

Art. 3

Camere d'aria, intercapedini e vespai

I vespai, le intercapedini e gli altri spazi formanti camere d'aria debbono essere opportunamente costruiti, protetti dall'umidità e sufficientemente ventilati.

Art. 4

Murature

Le murature debbono essere eseguite a regola d'arte, con buoni materiali e con accurata mano d'opera, usando malta cementizia od idraulica.

Nelle murature di pietrame è vietato di norma l'uso di ciottoli, se non convenientemente spaccati. Quando il pietrame non presenti piani di posa regolari, la muratura dev'essere interrotta da corsi orizzontali di mattoni a due filari o da fasce continue di conglomerati di cemento dello spessore non inferiore a cm. 13 e di larghezza pari a quella del muro; l'interasse di tali corsi o fasce non può superare m. 1.50.

Nello stabilire il numero e lo spessore dei muri portanti si deve tener conto, nei calcoli, anche dell'azione del vento e si deve garantire che il carico unitario che su di essi grava mantenga il giusto rapporto col carico del materiale più debole impiegato.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Nei piani superiori a quello terreno sono vietate le strutture spingenti contro i muri perimetrali, ove le spinte non siano eliminate mediante robuste catene.

In tutti i fabbricati, ad ogni ripiano ed al piano di gronda, deve eseguirsi un telaio di c.a. sui muri perimetrali e su tutti gli altri muri interni portanti (cordolo di collegamento).

Art. 5

Solai, coperture e balconi

I solai di tipo misto ed in c.a., nonché le travi in ferro dei solai a voltine e tavelloni, debbono essere resi solidali con i muri per almeno due terzi dello spessore dei muri stessi; nei corpi di fabbrica multipli, le travi in ferro degli ambienti contigui debbono essere solidali fra loro in corrispondenza dei muri di appoggio, almeno ogni m. 2.50.

I tetti, qualunque sia il loro sistema di costruzione, debbono essere costruiti in modo da escludere qualsiasi spinta orizzontale.

I piani in aggetto dei balconi possono essere realizzati in pietra od in c.a.; nel caso di solette in c.a. a sbalzo, queste debbono essere calcolate per sopportare un sovraccarico accidentale di kg. 400/mq., oltre il peso proprio e quello del parapetto.

E' vietato l'uso del legname per la costruzione di balconi a sbalzo, salvo il caso di costruzioni speciali o di interventi in ambienti particolari.

Le prescrizioni del presente articolo non valgono nel caso di restauro di balconi esistenti, per edifici d'interesse ambientale.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Art. 6
Scale

Quando servano più di due piani o più di due alloggi le scale debbono ricevere aria e luce direttamente dall'esterno e ad ogni piano; qualora si osservino le disposizioni dell'art. 19 della L. n. 166 del 27.05.1975, esse possono essere realizzate in ambienti non direttamente aereati.

Nel caso di fabbricati aventi non più di due piani fuori terra, sono consentite l'illuminazione e la ventilazione mediante lucernario, a condizione che questo corrisponda all'intero vano della scala e sia munito di apposite aperture per la ventilazione. Vale, però, quanto detto nel primo comma.

Dalle scale non possono prendere luce i locali di abitazione, le cucine, i gabinetti, i bagni.

Art. 7
Rifiniture interne e pavimenti

Le tinteggiature, le carte e le stoffe impiegate per decorare gli ambienti non debbono contenere le sostanze nocive vietate dal R.D. n. 76/1923 e/o da successive disposizioni.

In tutti i locali, i pavimenti debbono avere la superficie dura, liscia, priva di fessure e con giunti opportunamente sigillati, in modo da essere facilmente lavabili e da non offrire ricovero ai parassiti.

Art. 8
Zoccolature e gronde

I muri intonacati debbono avere una zoccolatura di almeno m. 0.50 in pietrame naturale od artificiale, oppure realizzata

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

con cemento ed idrofugo.

Le gronde degli edifici debbono essere realizzate in c.a. o con strutture atte a garantirne l'assoluta stabilità. Esse debbono avere forma decorosa e dimensioni convenienti.

Salvo apposite prescrizioni dello Strumento Urbanistico vigente nel Comune, la sporgenza delle gronde non può superare i cm. 50.

Per le sporgenze lungo le strade valgono le prescrizioni relative agli elementi in aggetto.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA**TITOLO I****NORME TRANSITORIE****Art. 1**

Adeguamento degli edifici non regolamentari

Gli edifici esistenti non conformi alle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio sono tenuti ad adeguarsi in caso di intervento di ristrutturazione.

Per consentire interventi di risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione, consolidamento ed adeguamento tecnologico, il Sindaco deve sentire il parere dell'ufficio Sanitario, a norma dell'art. 226 del R.D. n. 1765/1934.

Dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio gli interventi edilizi non dovranno essere autorizzati.

SEZIONE F**NORME TRANSITORIE E FINALI**

- Alle opere in corso delle grandi opere e interventi di urbanizzazione si applicano le norme del Regolamento Edilizio in vigore al momento della loro approvazione.

- All'approvazione del progetto di intervento si applica il Regolamento Edilizio in vigore al momento della sua approvazione.

- All'intervento di manutenzione ordinaria si applica il Regolamento Edilizio in vigore al momento della sua approvazione.

Il Sindaco è tenuto a tenere conto delle osservazioni formulate dall'Amministrazione Comunale e dalle Commissioni Consultative durante l'iter di approvazione del Regolamento Edilizio.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

TITOLO I

NORME TRANSITORIE

Art. 1

Adeguamento degli edifici non regolamentari

Gli edifici esistenti non conformi alle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio sono tenuti ad adeguarvisi in caso di ricostruzione o di ristrutturazione.

Nel consentire interventi di risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione, consolidamento ed adeguamento tecnologico, il Sindaco deve sentire il parere dell'ufficiale Sanitario, a norma dell'art. 220 del R.D. n. 1265/1934.

Dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio gli interessati debbono provvedere su specifica ordinanza sindacale:

- alla posa in opera delle grondaie e dei pluviali nelle case che sorgono a margine di spazi pubblici e che ne siano ancora sprovviste;
- all'allacciamento dei pluviali alla fognatura ove questa esista;
- all'intonacatura e tinteggiatura delle case che ne abbiano obbligo.

In caso di inadempienza l'Amministrazione comunale interviene secondo le leggi in vigore.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

Art. 2

Regolarizzazione dei depositi all'aperto

Dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio e su specifica ordinanza sindacale tutti i depositi temporanei all'aperto di materiali, manufatti, rottami ed automezzi in demolizione nonchè i depositi o parcheggi di rulotte, camper, case mobili, prefabbricati (baracche o box), containers e simili debbono essere rimossi; l'interessato ha l'obbligo di ripristinare la situazione dei luoghi e comunque di dare una decorosa sistemazione all'area liberata dal deposito.

Nel caso di depositi permanenti, entro il periodo di cui sopra gli interessati debbono inoltrare regolare domanda di Autorizzazione Edilizia, a norma del presente Regolamento Edilizio. In caso d'inadempienza, allo scadere del termine il deposito verrà considerato ad ogni effetto un intervento abusivo.

Nel caso in cui il deposito permanente, sia perchè ricade in zona di valore ambientale sia per altri insindacabili motivi, non dovesse essere consentito, esso dovrà essere rimosso entro due anni dalla data del diniego della Autorizzazione Edilizia o dell'apposita ingiunzione da parte del Sindaco.

Art. 3

Risamento delle abitazioni antigieniche e degradate

Nel caso di singole abitazioni dichiarate antigieniche dall'Ufficiale Sanitario, il Sindaco ha la facoltà di ingiungere al proprietario di effettuare le necessarie opere di risanamento, assegnandogli il termine massimo di sei mesi per l'inizio dei lavori.

Nel caso di inadempienza del proprietario, oppure nel caso di più abitazioni antigieniche in uno stesso fabbricato o infine quando lo richiedano motivi di pubblico interesse,

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

l'Amministrazione comunale può includere l'immobile in un Piano di Recupero e darvi attuazione nelle forme e con le procedure previste dall'art. 28 della L. n. 457/1978.

Art. 3

Istituzione del regolamento edilizio

Il regolamento edilizio è adottato dalla Giunta comunale, su proposta del Sindaco, e approvato dal Consiglio comunale, con la maggioranza assoluta dei componenti.

Art. 4

Ambito di applicazione del regolamento edilizio

Il presente regolamento edilizio si applica in tutto il territorio comunale, con l'esclusione delle aree sottoposte a vincolo di tutela paesaggistica, ambientale, archeologica, storica, artistica, monumentale, o di altro tipo, per le quali sono in vigore regolamenti speciali.

Il regolamento edilizio si applica anche alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, alle opere di restauro e conservazione, alle opere di ampliamento e trasformazione, alle opere di nuova costruzione, alle opere di demolizione e ricostruzione, alle opere di riqualificazione e recupero.

Il regolamento edilizio si applica anche alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, alle opere di restauro e conservazione, alle opere di ampliamento e trasformazione, alle opere di nuova costruzione, alle opere di demolizione e ricostruzione, alle opere di riqualificazione e recupero.

Il regolamento edilizio si applica anche alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, alle opere di restauro e conservazione, alle opere di ampliamento e trasformazione, alle opere di nuova costruzione, alle opere di demolizione e ricostruzione, alle opere di riqualificazione e recupero.

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

TITOLO II

NORME FINALI

Art. 1

Pubblicazione del Regolamento Edilizio

La pubblicazione del presente Regolamento Edilizio deve essere effettuata entro 30 giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta approvazione da parte della Regione.

Art. 2

Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento Edilizio si applica in tutto il territorio comunale; esso entra in vigore a decorrere dal sedicesimo giorno successivo a quello della pubblicazione nell'Albo Pretorio del Decreto di Giunta Regionale di approvazione ed ha efficacia per tutte quelle costruzioni o manufatti la cui Concessione Edilizia od Autorizzazione Edilizia viene rilasciata successivamente alla sua entrata in vigore.

Le nuove costruzioni, le ricostruzioni, gli ampliamenti e le trasformazioni d'immobili esistenti, autorizzate a norma di disposizioni precedentemente in vigore, ma non ancora iniziate alla predetta data, sono soggette alla nuova disciplina edilizia e debbono adeguarvisi.

Pertanto, il titolare della Concessione Edilizia o dell'Autorizzazione Edilizia, prima di iniziare i predetti lavori, deve chiedere una nuova Concessione Edilizia o Autorizzazione Edilizia.

Qualora si tratti invece, di lavori in corso d'opera o di edifici già esistenti alla data anzidetta, essi restano soggetti alle disposizioni vigenti al momento del rilascio della Concessione Edilizia o dell'Autorizzazione Edilizia, sal-

REGOLAMENTO DI EDILIZIA

va in ogni caso, per nuovi interventi, la facoltà dell'Amministrazione comunale di applicare le misure di salvaguardia di cui alla L. n. 1902/1952 e successive modificazioni, oppure di ordinare l'esecuzione di quei lavori di carattere estetico ed igienico che fossero ritenuti indispensabili per la pubblica igiene ed il pubblico decoro.

Art. 3

Abolizione del precedente Regolamento Edilizio

Al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e sono con esso incompatibili, nonché il precedente Regolamento Edilizio s'intendono abrogati.

Art. 4

Richiamo a leggi e regolamenti

Ogni attività edilizia contemplata dal presente R. E. è comunque assoggettata a tutte le altre eventuali norme tecniche che individuano e definiscono i requisiti che gli edifici debbono possedere perchè siano conseguiti gli obiettivi minimi di confortevolezza, salubrità e sicurezza, per l'uomo e la collettività; norme relative ai requisiti tecnici ed igrometrici, acustici, energetici ed ecologici e di sicurezza in genere che sono o potranno essere dettate da dispositivi Nazionali e/o Regionali.

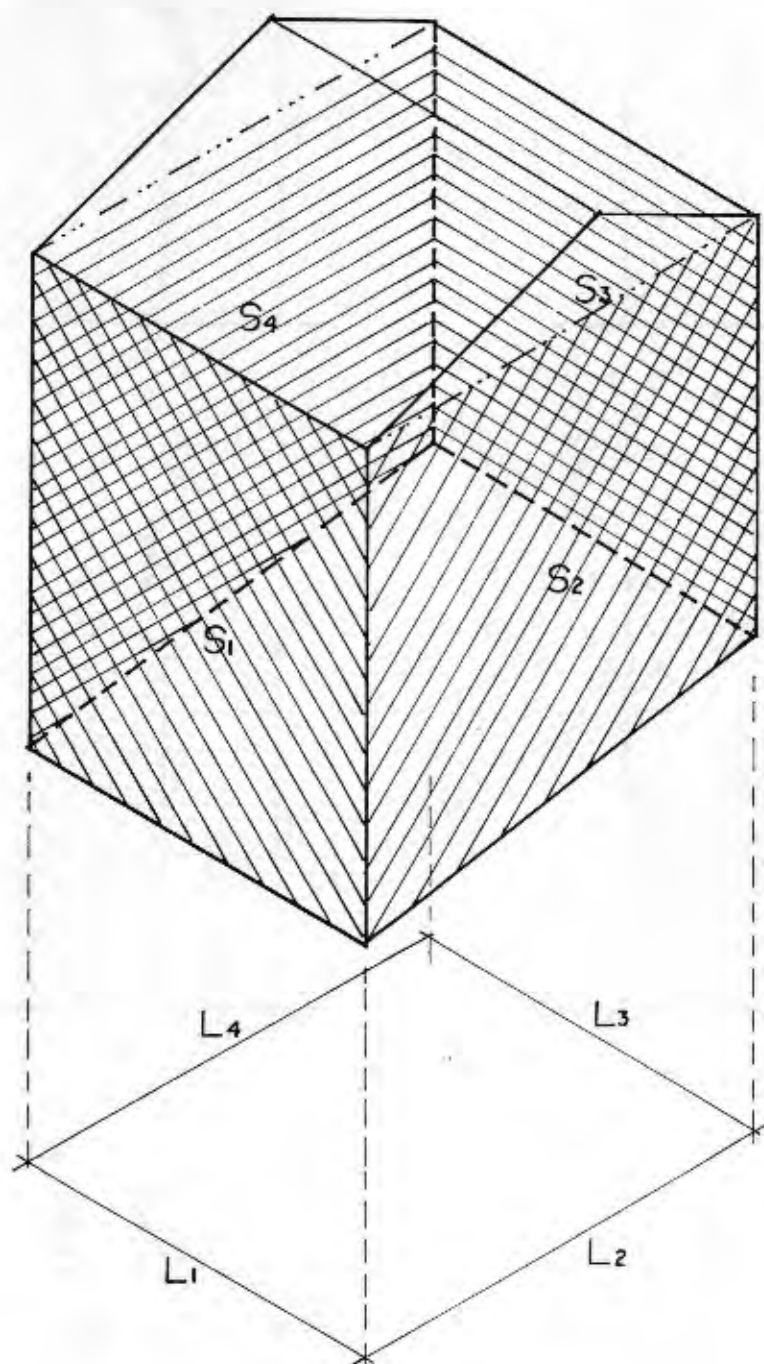
Le norme del presente regolamento, laddove risultano divergenti alle disposizioni di legge, si intendono a quest'ultime adeguate, mentre sono abrogate, se in contrasto.

Art. 5

Varianti al Regolamento Edilizio

Quando regioni contingenti lo richiedano, l'Amministrazione comunale ha la facoltà di modificare, in tutto o in parte, il presente Regolamento Edilizio.

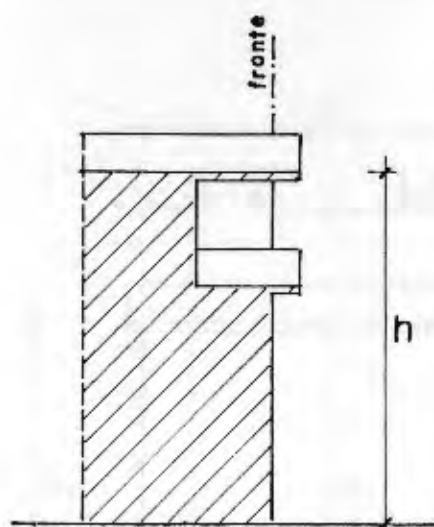
ALTEZZA CONVENZIONALE DEGLI EDIFICI



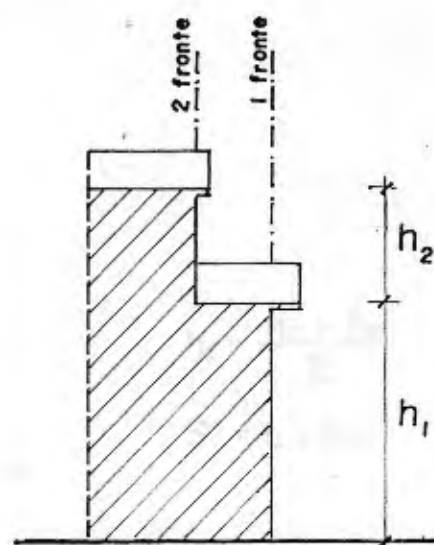
$$H_c = \frac{S_1 + S_2 + S_3 + S_4}{L_1 + L_2 + L_3 + L_4}$$

FRONTE ALTEZZA DI FABBRICATO

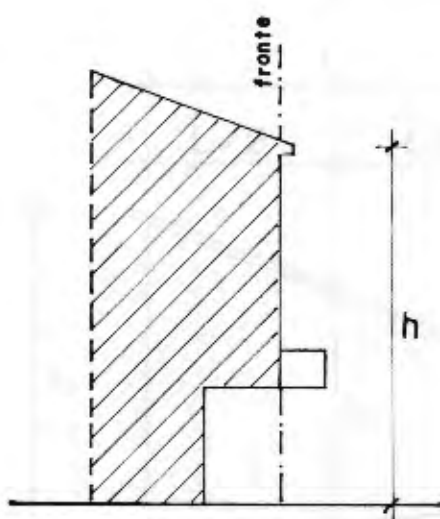
b



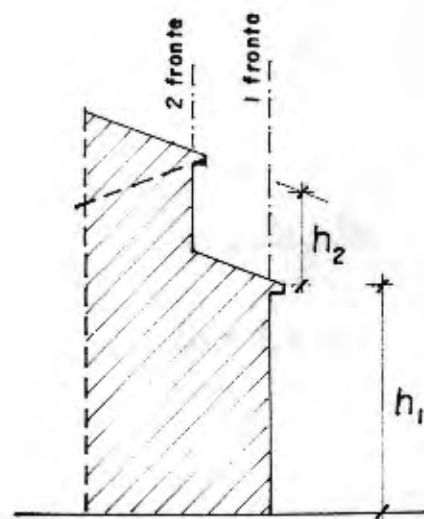
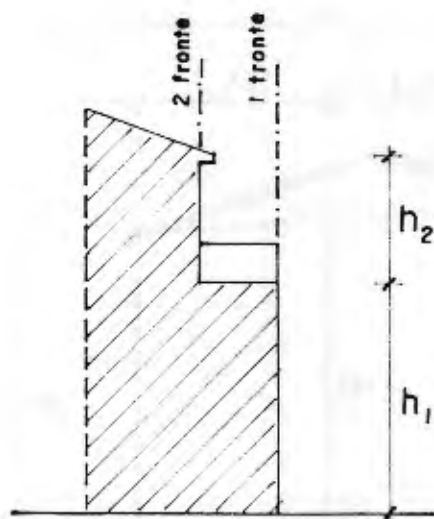
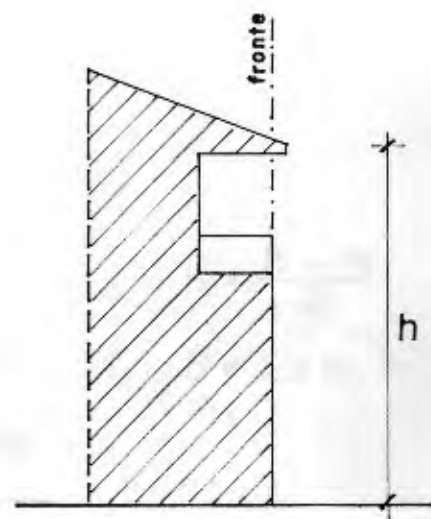
$$f = h$$



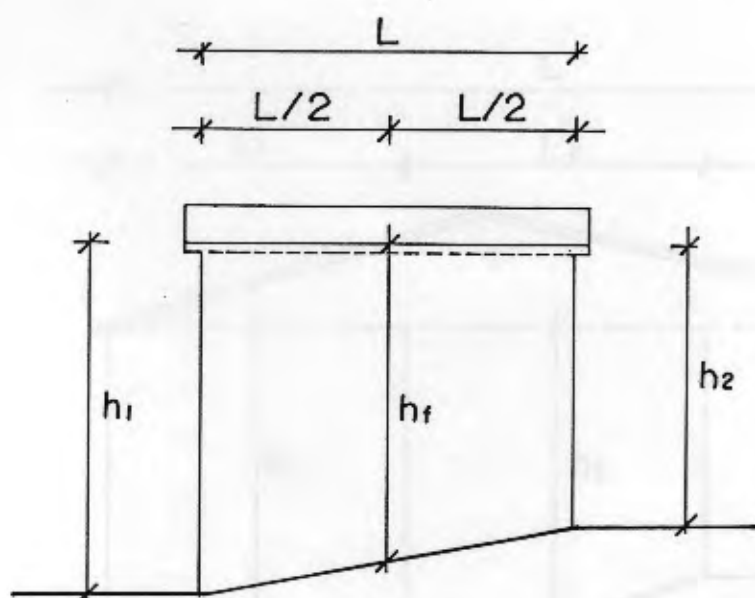
$$f = h_1 + h_2$$



$$f = h$$

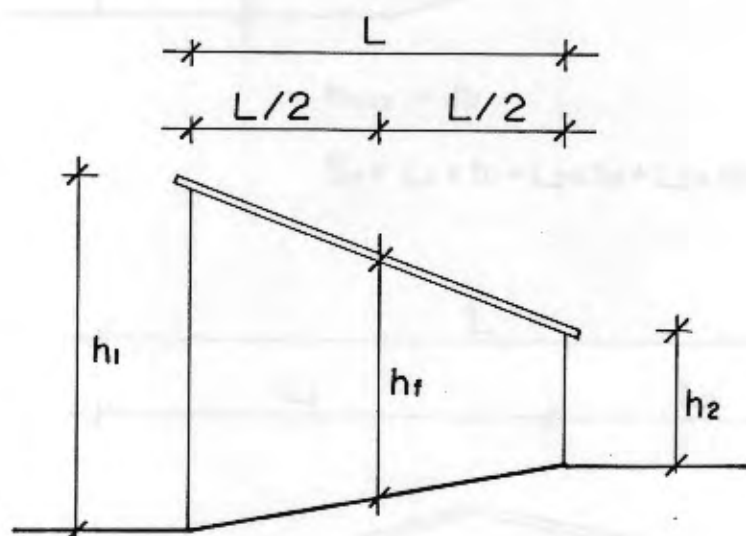


ALTEZZA E SUPERFICE DELLE FRONTI



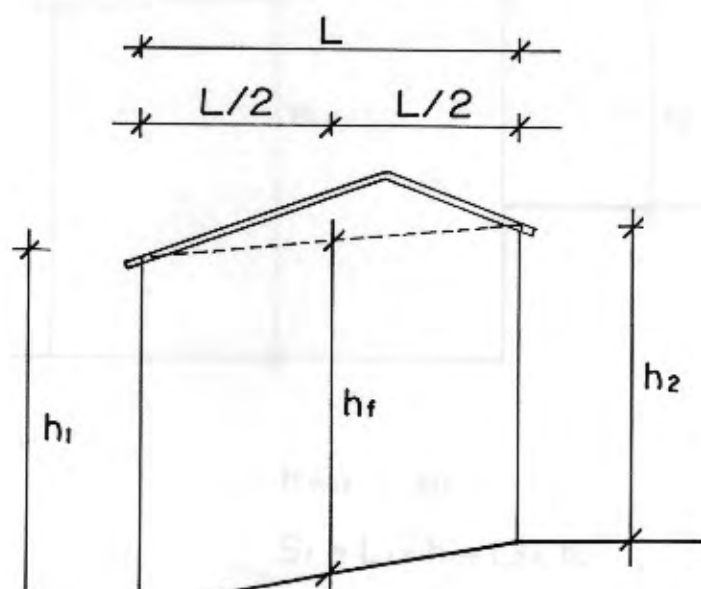
$$h_f = \frac{h_1 + h_2}{2}$$

$$S = L \times h_f$$



$$h_f = \frac{h_1 + h_2}{2}$$

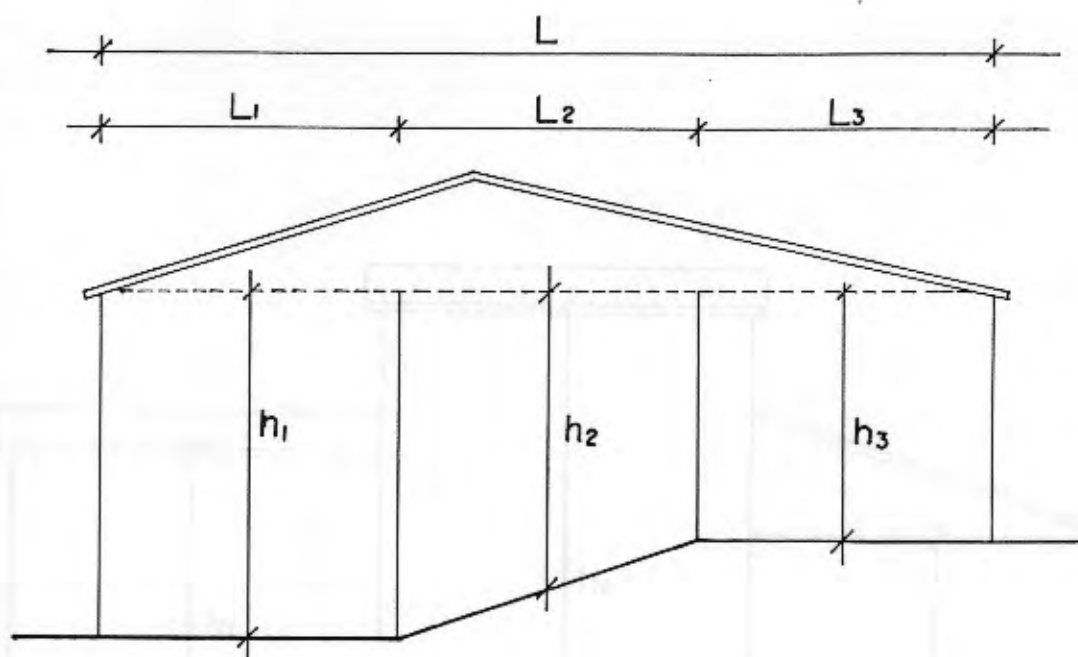
$$S = L \times h_f$$



$$h_f = \frac{h_1 + h_2}{2}$$

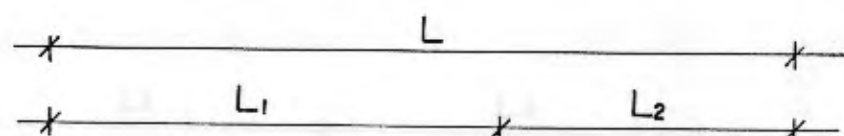
$$S_f = L \times h_f$$

ALTEZZA E SUPERFICE DELLE FRONTI



$$h_{\max} = h_1$$

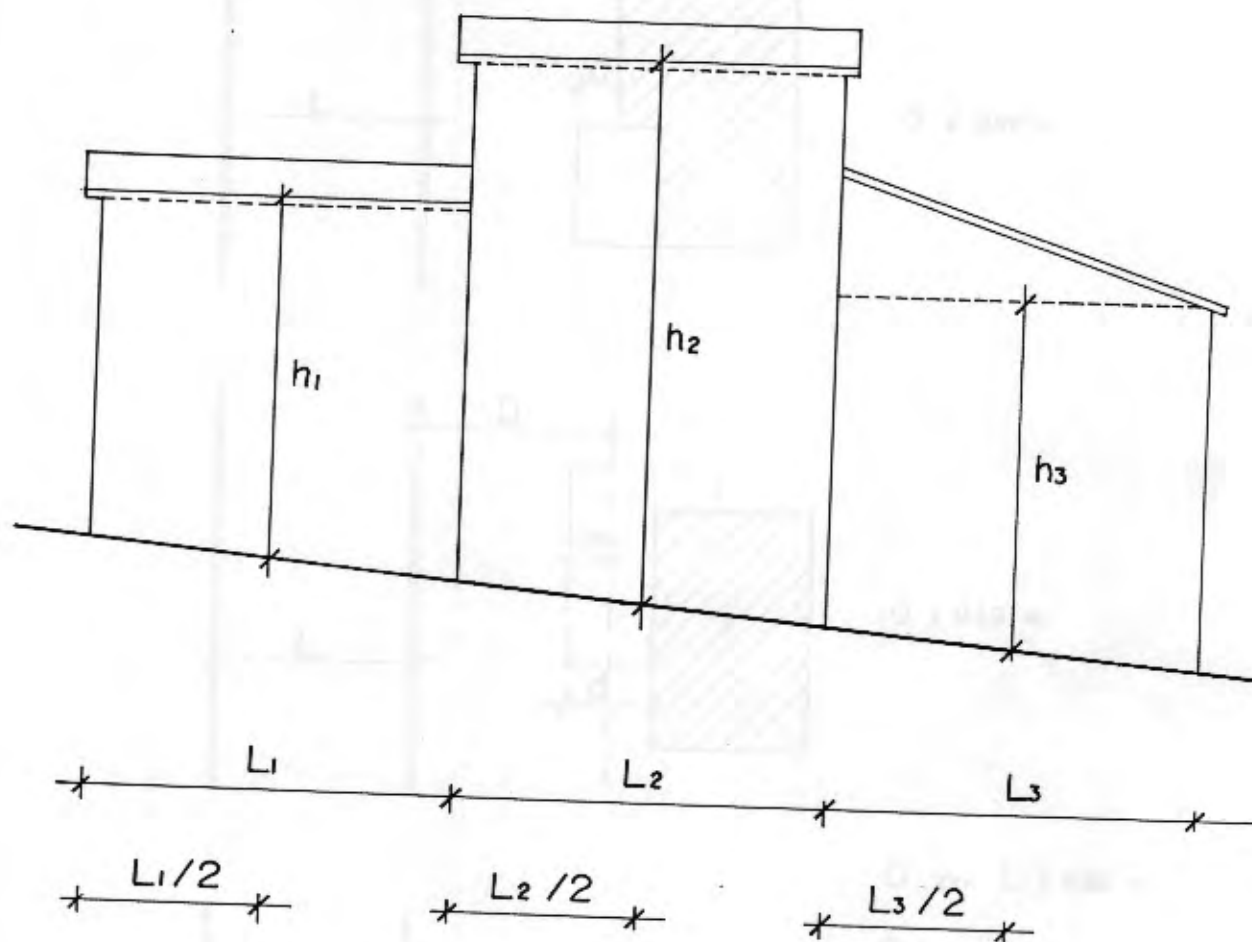
$$S_f = L_1 \times h_1 + L_2 \times h_2 + L_3 \times h_3$$



$$h_{\max} = h_1$$

$$S_f = L_1 \times h_1 + L_2 \times h_2$$

ALTEZZA E SUPERFICIE DELLE FRONTI



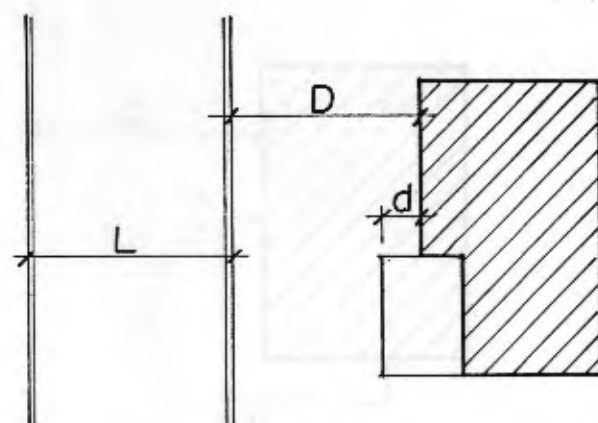
$$h_{\max} = h_2$$

$$\text{per } h_2 > h_1 \text{ e } > h_3$$

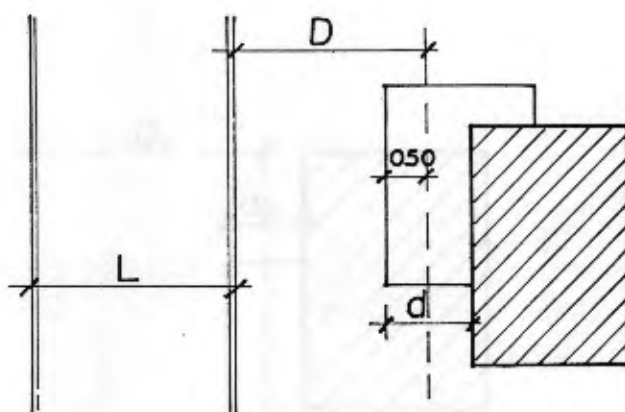
$$S = S_1 + S_2 + S_3$$

$$S_1 = L_1 \times h_1; \quad S_2 = L_2 \times h_2; \quad S_3 = L_3 \times h_3$$

DISTANZA DALLE STRADE



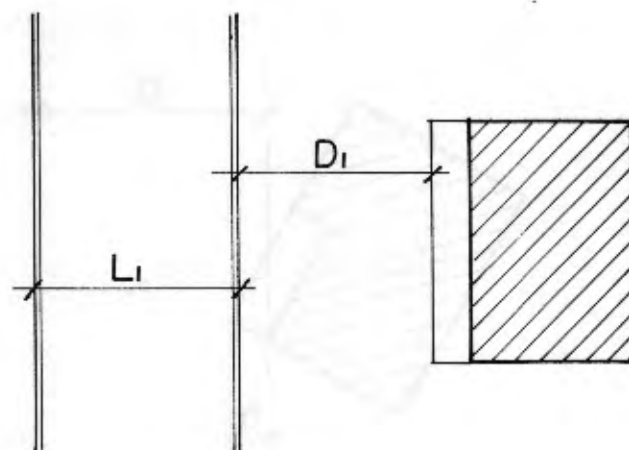
$d < 0.50 \text{ m}$



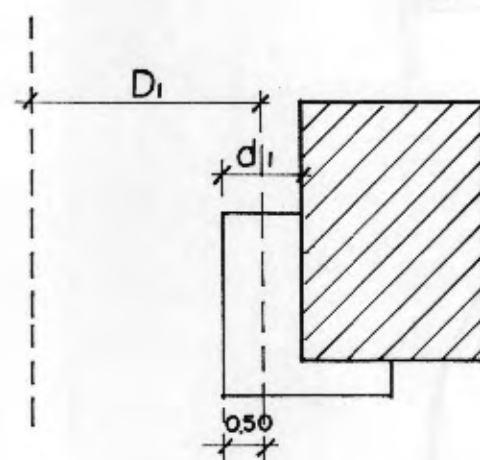
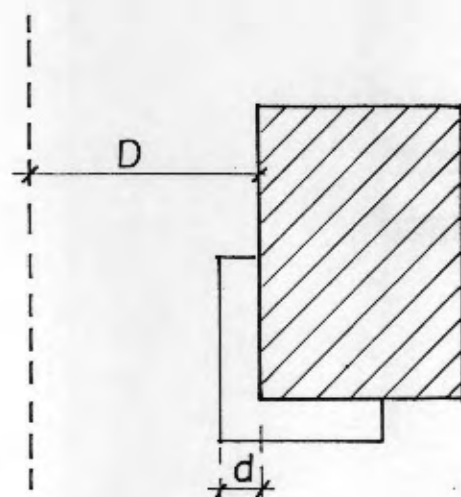
$d > 0.50 \text{ m}$

$D \text{ con } L > 5.00 \text{ m}$

$D_I \text{ con } L_I < 5.00 \text{ m}$

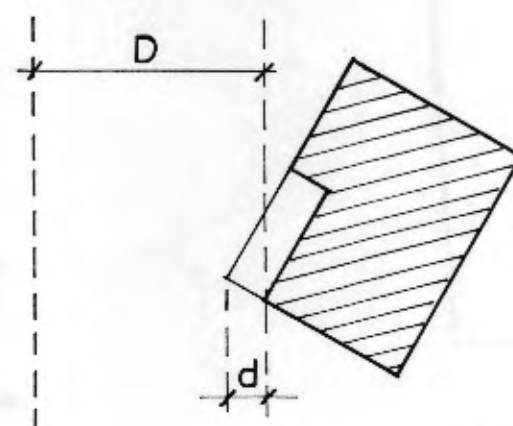


DISTANZA DAI CONFINI

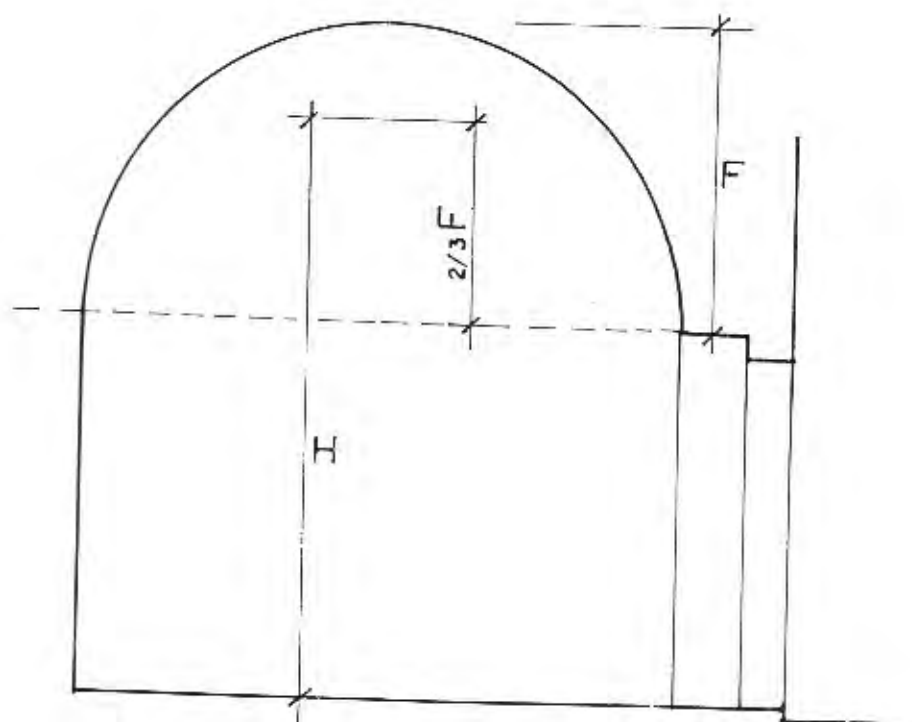
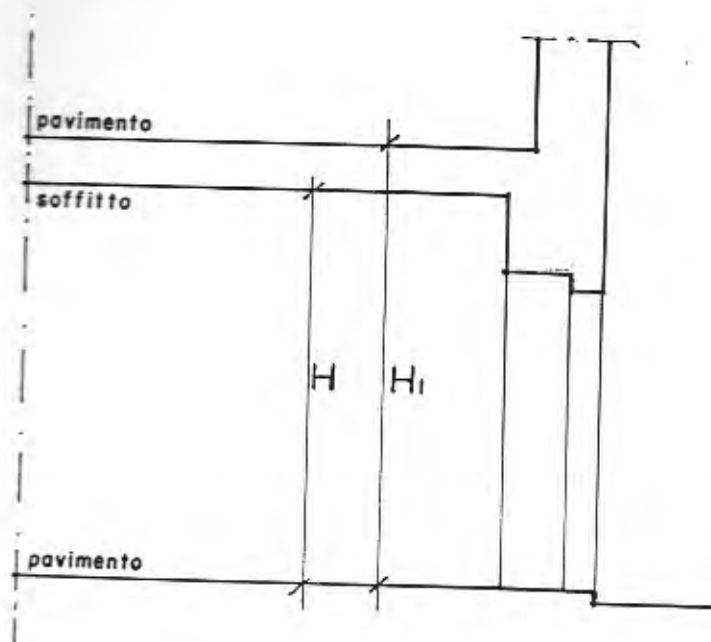


$D \text{ con } d \leq 0.50 \text{ m}$

$D_1 \text{ con } d_1 > 0.50 \text{ m}$



ALTEZZA DEI LOCALI

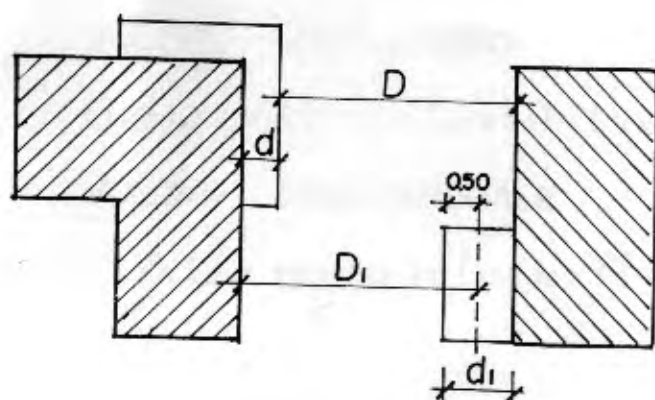
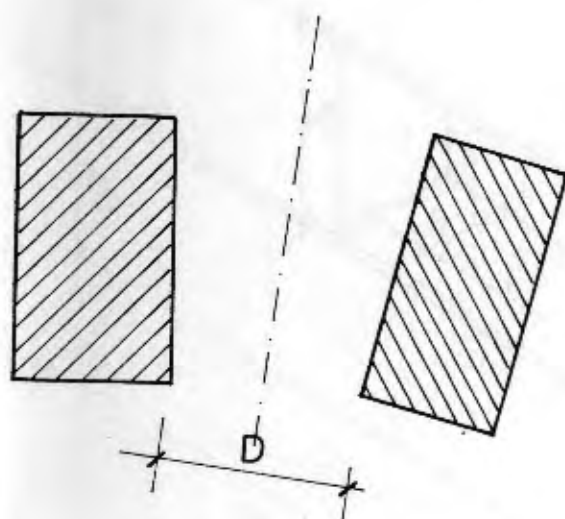
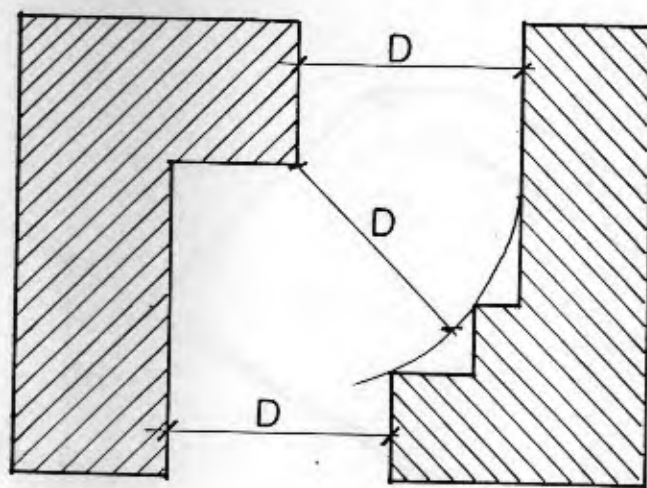


H = altezza netta

H_1 = altezza lorda

F = freccia

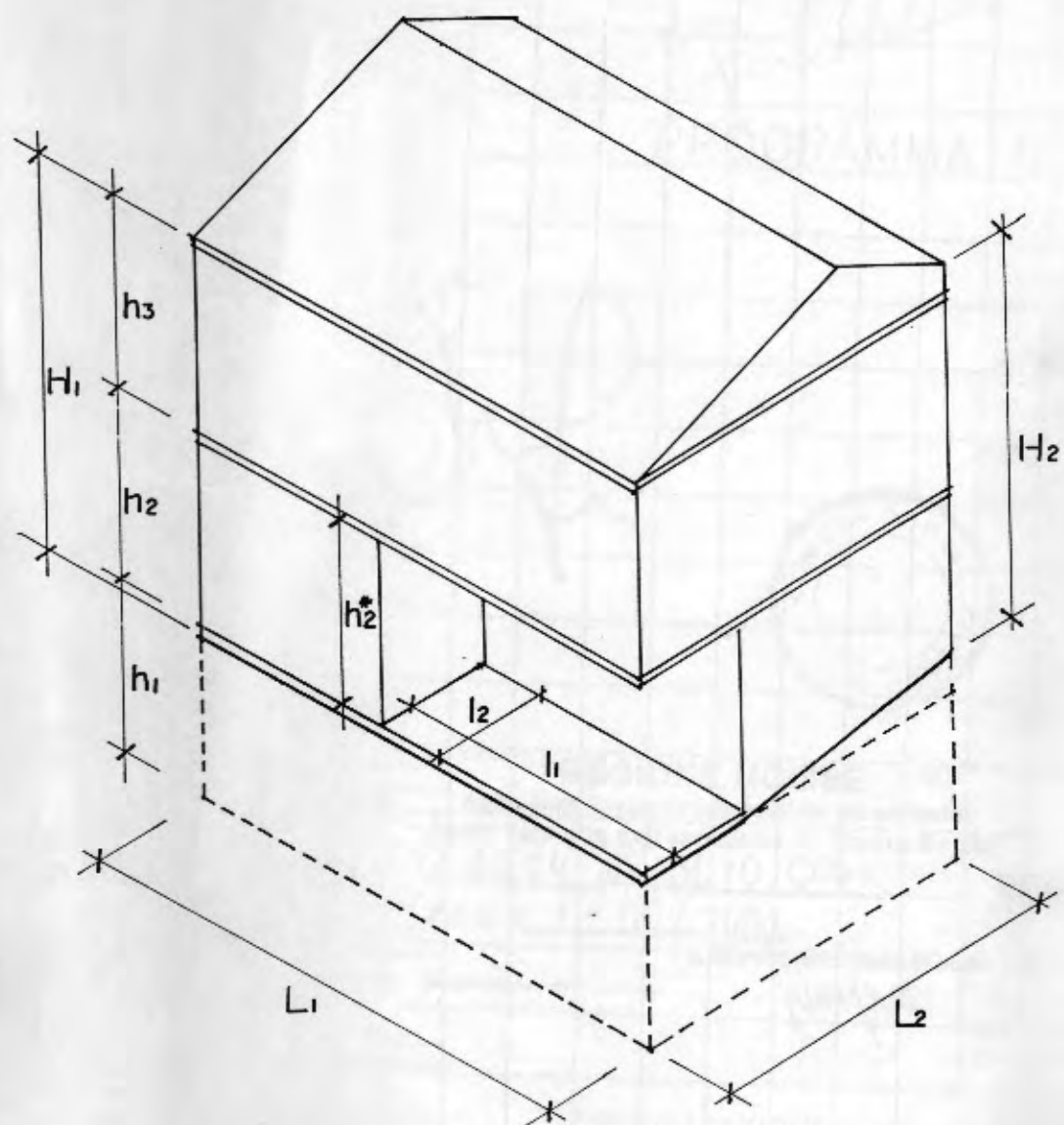
DISTANZA TRA FABBRICATI



D con $d \leq 0,50$ m

D_1 con $d_1 > 0,50$ m

COMPUTO DEI VOLUMI



VOLUME COMPLESSIVO

$$(L_1 \times L_2 \times h_1) + (L_1 \times L_2 \times h_2) - (l_1 \times l_2 \times h_2^*) + (L_1 \times L_2 \times h_3)$$

VOLUME CONVENZIONALE

$$(L_1 \times L_2 \times \frac{H_1 + H_2}{2}) - (l_1 \times l_2 \times h_2^*)$$