

COMUNE DI CECCANO

COPIA
PERSONALE
IL DIRIGENTE L'UFFICIO TECNICO
Geom. Giovanni Misserini

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

= Pubblicato sul BUR 10.2.1994 N° 4
deliberazione Giunta Regionale n° 8712 del 17.11.93

DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N° 16 DEL 26.2.1988





COMUNE DI CECCANO

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

= Pubblicato sul BUR 10.2.1994 N° 4
deliberazione Giunta Regionale N° 8712 del 17.11.93

DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N° 16 DEL 26.2.1988





COMUNE di CECCANO

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE



I N D I C E

TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I°

Art. 1- Contenuto e limiti del regolamento edilizio.....Pag. 1

CAPO II° - COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Art. 2- Attributi della Commissione Urbanistico-Edilizia.....Pag. 1

Art. 3- Composizione della Commissione Urbanistico-Edilizia.....Pag. 2

Art. 4- Funzionamento della Commissione Urbanistico-Edilizia.....Pag. 2

CAPO III° - CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 5- Opere soggette a concessione edilizia.....Pag. 3

Art. 6- Lavori eseguibili senza conces.ed. e senza autorizzazione..Pag. 4

Art. 7- Lavori eseguibili d'urgenza.....Pag. 5

Art. 8- Domande di concessione edilizia.....Pag. 5

Art. 9- Documentazione a corredo delle domande-progetto e allegati.Pag. 6

Art.10- Concessione edilizia.....Pag. 7

Art.11- Caratteristiche e validità della concessione edilizia.....Pag. 8

Art.12- Durata,rinnovo,decadenza della concessione edilizia.....Pag. 9

Art.13- Deroghe.....Pag. 9

Art.14- Responsabilità.....Pag. 10

CAPO IV° - AUTORIZZAZIONI

Art.15- Attività soggette ad autorizzazioni.....Pag. 10

Art.16- Lottizzazioni.....Pag. 11

CAPO V° - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art.17- Inizio dei lavori.....Pag. 13

Art.18- Controllo esecuzione lavori e vigilanza costruzioni.....Pag. 13

Art.19- Ultimazione lavori-Dichiarazione abitabilità e agibilità...Pag. 14

TITOLO II° DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

Art.20- Indici e parametri.....Pag. 14

Art.21- Definizione degli indici e dei parametri.....Pag. 14

Art.22- Assetto e manutenzione degli edifici.....Pag. 21

Art.23- Aggetti e sporgenze.....Pag. 22

Art.24- Arredo urbano.....Pag. 23

Art.25- Eliminazione delle barriere architettoniche.....Pag. 25

CAPO II° - NORME IGIENICHE

Art.26-	Spazi interni ed esterni agli edifici.....	Pag. 27
Art.27-	Uso dei distacchi tra fabbricati.....	Pag. 27
Art.28-	Convogliamento acque luride.....	Pag. 28
Art.29-	Scale.....	Pag. 28
Art.30-	Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie.....	Pag. 28
Art.31-	Piani interrati e seminterrati.....	Pag. 29
Art.32-	Piani terreni.....	Pag. 30
Art.33-	Piani sottotetto.....	Pag. 30
Art.34-	Norme comuni a tutti i piani abitabili.....	Pag. 30
Art.35-	Fabbricati in zona rurale.....	Pag. 32
Art.36-	Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti.....	Pag. 32

CAPO III° - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

Art.37-	Manutenzione delle aree.....	Pag. 33
Art.38-	Depositi su aree scoperte.....	Pag. 33
Art.39-	Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni.....	Pag. 34
Art.40-	Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti.....	Pag. 34

CAPO V° - USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

Art.41-	Occupaz. temporanea o permanente di spazio/suolo/sottos. pub.	Pag. 35
Art.42-	Rinvenimento e scoperte.....	Pag. 36
Art.43-	Uso di scarichi e di acque pubbliche.....	Pag. 37

CAPO VI° - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Art.44-	Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona lavori.	Pag. 37
Art.45-	Ponti e scale di servizio.....	Pag. 38
Art.46-	Scarico materiali-demolizione-nettezza strade adiac. cant...	Pag. 39
Art.47-	Responsabilità degli esecutori di opere.....	Pag. 39
Art.48-	Rimozione delle recinzioni.....	Pag. 39

TITOLO IV

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art.49-	Sanzioni.....	Pag. 40
Art.50-	Adeguamento al regolamento costruzioni preesistenti.....	Pag. 41
Art.51-	Disposizioni transitorie.....	Pag. 41
Art.52-	Rinvio ad altre norme.....	Pag. 41
Art.53-	Pag. 42

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I°

ART.1

Contenuto e limiti del regolamento edilizio

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite nel territorio comunale da parte di chiunque, le lottizzazioni di aree a scopo edilizio ed ogni altra attività comportante trasformazione urbanistica del territorio, sono soggette alle norme ed alle prescrizioni contenute nel presente regolamento e nelle cartografie e tabelle costituenti lo strumento urbanistico, nella legge n.1150 del 17.8.1942, modificata ed integrata dalla legge 6.8.1967, dalla legge n.10 del 28.1.1977, nonché dalle altre leggi nazionali e regionali vigenti in materia.

ART.2

Attributi della Commissione Urbanistico-Edilizia

La Commissione Urbanistico-Edilizia dà parere al Sindaco:

- a) sulle richieste di concessione di cui all'art.5, in tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio che comportino trasformazione del territorio comunale;
- b) sulle opere pubbliche e di interesse pubblico, sui piani di recupero, sulle lottizzazioni, piano ASI, viabilità esistente e da realizzare, giardini, parchi, scuole, sistemazioni idrogeografiche e montane, ecc.;
- c) su eventuali pareri e direttive per lo svolgimento dei lavori ed in particolare in quelle opere soggette ad impatto ambientale (colori facciate, coperture, ecc.);

ART.3

Composizione della Commissione Urbanistica Edilizia

La Commissione, che dura in carica due anni, è composta:

- a) ~~dal Sindaco~~ o da un Assessore da lui delegato, che la presiede;
- b) ~~dal Dirigente~~ dell'Ufficio Tecnico Comunale o, in sua assenza, da un tecnico incaricato dal Sindaco;
- c) ~~dal Medico di medicina pubblica~~ o da un suo delegato;
- d) ~~dal Comandante Provinciale dei VV.FF.~~ o da un suo delegato;
- e) ~~da un architetto, da un ingegnere e da un geometra~~ designati dal Consiglio Comunale, fra una terna proposta dai rispettivi ordini e collegi professionali;
- f) ~~da due consiglieri comunali~~, uno della maggioranza ed uno della minoranza;
- g) ~~da un rappresentante dei proprietari di fabbricati~~ nominato dal Consiglio Comunale;

I componenti di cui alla lettera d), e), f), non possono essere rieletti nel biennio successivo.

ART.4

Funzionamento della Commissione urbanistico-edilizia

La Commissione si riunisce almeno una volta al mese, su convocazione del Sindaco o dell'Assessore da lui delegato.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno un terzo dei commissari.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta di voti.

I componenti della Commissione Edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati a fornire chiarimenti.

Non potranno assistere alla votazione.

L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

Le funzioni di segretario verbalizzante della Commissione Edilizia sono disimpegnate da un impiegato comunale, all'uopo designato dal Sindaco.

ART.5

Opere soggette a concessione edilizia

Le seguenti opere, permanenti, semipermanenti ed in condizioni di precarietà (fatiscenti, pericolanti ecc.) sia pubbliche che private, sono soggette a concessione edilizia e devono sottostare alle prescrizioni procedurali e tecniche del presente regolamento:

- a) costruzione, ampliamento, riduzione, demolizione di fabbricati;
- b) costruzione, modifica di muri di cinta superiori a mt.1,50 di altezza;
- c) opere di restauro e risanamento conservativo (consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso ovvero quelle opere rivolte a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso) di particolare interesse storico o che consentano destinazioni d'uso con esse compatibili;
- d) opere di ristrutturazione edilizia quelle rivolte a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali opere comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, le modifiche e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- e) opere e costruzioni sotterranee, predisposizioni di aree per lo sfruttamento dei giacimenti, di cave e torbiere;
- f) opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato);
- g) opere di urbanizzazione secondaria (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, impianti sportivi di quartiere, centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere), limitatamente alle lottizzazioni e gli scomparti;
- h) collocamento, realizzazione o rimozione e modifica di monumenti o opere

d'arte esposti alla vista del pubblico, distributori di carburante e simili,

- i) realizzazione di costruzioni annesse all'attività di campeggio o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere, roulettes o case mobili;
- l) opere di rinnovamento e sostituzione di parti strutturali di fabbricati che non comportino alterazioni alla consistenza fisica ed alla destinazione d'uso;
- m) opere pubbliche comunali o di altri enti territoriali;
- n) lottizzazioni di aree a scopo edificatorio.

ART.6

Lavori eseguibili senza concessione edilizia e senza autorizzazione

Non sono soggette a concessione o autorizzazione le seguenti opere:

- a) SOPPRESSO;
- b) opere di installazione per la segnaletica stradale orizzontale e verticale in applicazione del codice della strada;
- c) le opere di manutenzione che non riguardino edifici di interesse storico artistico o tutelati ai sensi della legge n.1089 del I.6.1939, in particolare:
 - la demolizione o ricostruzione parziale o totale di pavimenti;
 - la demolizione o ricostruzione parziale o totale di rivestimenti, interni ed esterni;
 - demolizione e ricostruzione di tramezzi;
 - il rifacimento o adeguamento degli impianti per servizi accessori, come illuminazione, riscaldamento, ventilazione e opere inerenti, sempre che non comportino creazione di nuovi volumi tecnici.
- d) la installazione in precario di serre in plastica o vetro, pollai, forni, barbeque, e la costruzione di marciapiedi, pianchiti, murature decorative e piccole pensiline all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati;

Per queste opere il soggetto interessato é tenuto a segnalare al Sindaco i lavori che intende eseguire prima di iniziarli.

ART.7

Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite, senza domanda preventiva, le sole opere provvisoriale di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione edilizia di cui al precedente articolo, previo segnalazione immediata all'Ufficio del Genio Civile, se trattasi di opere strutturali.

ART.8

Domande di concessione edilizia

La domanda di concessione edilizia per eseguire i lavori di cui al precedente articolo, redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario o da chi abbia titolo per richiedere la concessione ai sensi dell'art.4 della legge 28.1.77 n.10, deve essere indirizzata al Sindaco e contenere le generalità complete di chi richiede la concessione edilizia, la residenza ed il numero di codice fiscale.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e le leggi vigenti;

- b) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- * c) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del direttore dei lavori, del costruttore, dell'assistente e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza d'ufficio della concessione. Progettista e direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge debbono essere iscritti in albi e collegi professionali della Repubblica
- d) l'eventuale designazione, da parte del proprietario avente titolo della persona o Ente al quale dovrà essere intestata la concessione edilizia.

ART. 9

Documentazione a corredo delle domande-progetto e allegati

Per le opere edilizie, a corredo della domanda di cui all'art.11, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in duplice copia:

- a) stralcio dello strumento urbanistico vigente nella zona per una estensione tale da rendere possibile l'individuazione del lotto di terreno interessato dal progetto;
- b) stralcio del foglio di mappa catastale relativo alla zona circostante per un raggio almeno di 20 metri, con l'indicazione dei dati catastali;
- c) planimetria del lotto quotata perimetralmente in scala non inferiore a 1:500 con riportate le distanze dai confini e dagli edifici esistenti a meno di mt.10,00 dai confini dei lotti, la precisa ubicazione dell'opera la larghezza delle strade adiacenti, le altezze indicative degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali del terreno interessato dal progetto;
- d) i prospetti, le piante di ogni piano e della copertura, con la indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), ed almeno due sezioni verticali quotata in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per una estensione a monte ed a valle di m.20 con la indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione e dello schema del convogliamento e smaltimento delle acque luride; il tutto in scala non inferiore a 1:100; Ogni disegno deve essere opportunamente quotato;

devono essere cioè indicati lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dello edificio. Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche, fanno fede le quote numeriche.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata. Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dallo schema dettagliato del riferimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque bianche e nere. I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm.21x29,7.

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

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

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

ART.10

Concessione edilizia

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione, dichiara approvato, rinviato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge e motivando l'eventuale diniego.

Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, anche con eventuali prescrizioni, mediante il rilascio della concessione edilizia alla quale deve essere allegata copia dei disegni di progetto debitamente vistati.

L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della Commissione, deve essere motivato.

Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio di concessione

edilizia, nella concessione stessa dovrà essere annotato il parere difforme della citata Commissione.

Copia della concessione edilizia deve essere inviata alle Autorità competenti per territorio e per materia; sarà pubblicata secondo le disposizioni vigenti ed affissa all'albo pretorio.

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

ART.11

Caratteristiche e validità della concessione edilizia

Fatti salvi i casi previsti dall'art.9 della legge 28.1.77 n.10, per la concessione gratuita a quelli di cui all'art.7 per l'edilizia convenzionata, la concessione é subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché sul costo di costruzione, in base alle tabelle parametriche adottate dal Comune ai sensi della L.R. 12.9.77 n.35.

La concessione é rilasciata al proprietario dell'area, a coloro che, pur non essendo proprietari dell'area dimostrino di avere un valido titolo di possesso da dimostrare con atto notorio, che consenta l'uso del bene in relazione alla concessione richiesta, la concessione é trasferibile ai successori aventi causa che abbiano titolo sul bene oggetto della concessione stessa.

In ogni caso le condizioni riportate nelle concessioni devono essere accettate dal proprietario del suolo o dell'edificio con accordo scritto di impegno unilaterale accettato dal Comune.

La concessione é sempre rilasciata con riserva del diritto di terzi ed é condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.

?

ART.12

Validità, decadenza e annullamento della C.E.

Ai sensi dell'art.4 della L.R. n.10/77, la decadenza della C.E. si determina per:

- 1) mancato inizio dei lavori entro il termine fissato nella C.E., che comunque non può essere superiore ad un anno;
- 2) mancata ultimazione dei lavori entro il termine indicato nella C.E. che, di norma, non può essere superiore a tre anni;
- 3) mancato completamento dei lavori entro il termine di tre anni dalla data di inizio secondo il disposto del penultimo comma dell'art.31 della L.17.8.42 n.1150, fatto salvo dal sesto comma dell'art.4 della L.n.10/77.

Qualora non siano ultimati nel termine stabilito per fatti estranei alla volontà del concessionario questi deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova C.E. per la parte non ultimata.

Annullamento:

Si procede all'annullamento della C.E. quando autorizzi opere non conformi a disposizioni di legge, a prescrizioni degli strumenti urbanistici, od a norme del regolamento edilizio, ovvero in qualsiasi modo costituiscano violazione delle prescrizioni o delle norme stesse.

ART.13

Deroghe

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa deliberazione del Consiglio Comunale il Sindaco, sentita la commissione urbanistico-edilizia, può concedere concessioni edilizie in deroga a norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico, nell'osservanza dell'art.3 della legge 21.12.55, n.1357.

ART.14

Responsabilità

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

ART. 15

Attività soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione, secondo le leggi e disposizioni vigenti:

- 1) CANCELLATO;
- 2) i depositi su aree scoperte;
- 3) le occupazioni di suolo pubblico;
- 4) il taglio di boschi, l'abbattimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico;
- 5) lo scarico di qualsiasi tipo di insediamento produttivo, se tale scarico avviene nelle fognature pubbliche, sul suolo o nel sottosuolo;
- 6) le opere di manutenzione straordinaria (e cioè le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di rifiniture degli edifici, e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti);
- 7) collocamento, rimozione e modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, nonché tende e tettoie aggettanti su spazio pubblico, chioschi e box all'interno del Centro Storico;
- 8) restauri e risanamento di fabbricati.

Domanda di lottizzazione e documenti da allegare

I proprietari singoli o riuniti in consorzio, che intendono lottizzare terreni a scopo edificatorio nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente o dall'eventuale programma pluriennale di attuazione, devono presentare al Sindaco, a corredo della domanda per ottenere l'autorizzazione alla lottizzazione, il relativo progetto esecutivo convenzionato, con l'impegno di attuarlo, anche per parti, secondo quanto stabilito nella convenzione.

Il progetto dovrà essere redatto da tecnici abilitati iscritti nei relativi albi professionali, é composto di:

a) estratto autentico di mappa ed eventuale frazionamento rilasciato in data non anteriore a tre mesi con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;

b) planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1:1000 con indicazioni delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti ecc., e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;

c) mappa della zona nel rapporto almeno 1:5000 con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti e programmati;

d) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno 1:1000, indicante:

- la rete varia automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazioni dei lotti e simili;
- la delimitazione delle aree destinate allo sport ed allo svago, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;
- la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione della loro destinazione;

e) almeno tre profili generali, di cui perpendicolari fra loro nel

rapporto almeno 1:500;

f) almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno 1:500;

g) planimetria generale nel rapporto almeno 1:1000 degli impianti tecnologici (rete idrica, elettrica e fognante) previsti a servizio della lottizzazione con i loro dimensionamenti;

h) una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione:

- l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;
- i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed ai sistemi costruttivi;
- le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno e alle coperture;
- le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, se consentiti, dai particolari obblighi di esecuzione da parte di privati, di recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili, e di quante altre misure si tenga opportuno adottare. Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi di intervento;

i) lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti. L'autorizzazione è rilasciata dal Sindaco, previa delibera di approvazione della convenzione da parte del Consiglio Comunale.

In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti, il Sindaco può invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare un piano di lottizzazione in comune e, ove proprietari non aderiscano, può ordinare la redazione d'ufficio.

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ART.17

Inizio dei lavori

Il titolare della concessione é tenuto a comunicare al Sindaco la data di inizio dei lavori, il nome del tecnico incaricato della direzione dei lavori e dell'assuntore dei lavori stessi.

ART.18

Controllo dell'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente regolamento edilizio, o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

A tale scopo la concessione ed i disegni allegati, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Nell'eventualità di interruzione continuativa dei lavori, per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro 48 ore successive, al Sindaco, il quale disporrà i provvedimenti necessari per assicurare durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene ed il decoro, dando comunicazione scritta all'interessato.

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario della concessione.

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri ed a eseguire qualsiasi operazione di controllo, in presenza del direttore dei lavori.

ART.19

Ultimazione dei lavori - Dichiarazione di abitabilità e agibilità

Il titolare della concessione edilizia dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, chiedendo la visita del tecnico del Comune e dell'Ufficiale Sanitario per il rilascio della dichiarazione di abitabilità e agibilità.

Il proprietario può richiedere anche l'abitabilità e agibilità parziale in caso che il fabbricato sia agibile in parte.

Il Sindaco fisserà il giorno e l'ora della visita entro i 15 giorni succeduti alla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al proprietario che ha diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie e nella concessione edilizia, il Sindaco rilascerà la dichiarazione di abitabilità ed agibilità.

TITOLO II°

DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO

DEFINIZIONI - PARAMETRI - URBANISTICI ED EDILIZI

ART.20 SOPPRESSO

ART.21

Definizione degli indici e dei parametri

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito al seguente numero 11, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa.

Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esse definiti.

(ATTREZZATURE) DEFINIZIONE SOPPRESSA

(DESTINAZIONE D'USO) DEFINIZIONE SOPPRESSA

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare escluse le sedi viarie pubbliche.

SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO

Per superficie minima del lotto si intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto, o, nel caso di intervento urbanistico esecutivo, l'area minima in cui é possibile frazionare la superficie fondiaria

RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA

E' il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline.

ALTEZZE

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico ad eccezione dei soli volumi tecnici.

L'altezza di una parete esterna é la distanza verticale misurata dal piano di campagna al piano di calpestio dei terrazzi di copertura.

Se il fabbricato trovasi a distanza inferiore a m.30 dal limite di una strada, l'altezza va misurata dal piano di marciapiede della strada stessa.

Le altezze consentite per i vari edifici a terrazzo vanno intese in senso assoluto.

Fanno eccezione i soli volumi tecnici comprendenti gli extra corsa degli ascensori, i torrini del vano scala, i comignoli, parafulmini, le antenne radio e televisione.

Tali volumi tecnici devono essere comunque realizzati secondo una composizione architettonica unitaria ovvero opportunamente ambientati.

Per gli edifici coperti a tetto l'altezza del fabbricato va misurata alla linea di gronda del tetto se questo ha pendenza inferiore o uguale al 50%.

VOLUME

E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati, anche se in muratura, dei volumi del sottotetto per le parti inferiori a m.2,50 di altezza, e dei volumi interrati a tre lati se destinati ad abitazioni, uffici, servizi, ecc.

IL NUMERO DEI PIANI

Dove esiste questo parametro si intende il numero dei piani fuori terra compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile ai sensi del seguente art.36.

DISTACCO FRA GLI EDIFICI

E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, di pareti o bowindow.

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed é altresì fissato un minimo assoluto.

Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni.

DISTACCO DAI CONFINI

E' la distanza fra le proiezioni del perimetro esterno delle murature del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione dei balconi e cornicioni, e la linea di confine.

(ACCESSORI) SOPPRESSO

SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Si intendono per stazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ del perimetro.

Sono classificabili nei seguenti tipi:

a) Ampio cortile

si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra é superiore a tre volte la altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m.25,00;

b) Patio

si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normale minimo non inferiore a m.6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m.4,00;

c) Cortile

si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra é superiore a mt.8,00 e la superficie del pavimento superiore a $\frac{1}{5}$ di quella delle pareti che la circondano;

d) Chiostrina

si intende per chiostrina uno spazione interno di superficie minima superiore a $\frac{1}{8}$ di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a mt.12,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a mt.3,00.

INDICE DI PIANTUMAZIONE

Indica il numero di piante d'alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

Superficie territoriale

Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale, si intende l'area comprendente tutte le superfici destinate o da-destinare, comprese nel suo perimetro, ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le superfici fondiarie.

La superficie territoriale va misurata al netto delle aree destinate dal

piano alla viabilità principale (strade comunali, provinciali e statali) ed ai parcheggi o piazze d'interesse urbano esistente perimetralmente all'area, e al lordo di quelle esistenti e/o previste dal piano internamente ad essa.

Superficie fondiaria

Per superficie fondiaria, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria, si intende quella parte di area edificatoria che risulta deducendo dalla superficie territoriale le superfici per opere di urbanizzazione primaria e, ove richiesto, la superficie per opere di urbanizzazione secondaria.

La superficie fondiaria può essere realizzata in lotti dimensionati secondo la minima unità di intervento.

Densità di popolazione territoriale

E' il rapporto (ab/ha) fra il numero di abitanti e la superficie territoriale interessata dall'insediamento.

Densità di popolazione fondiaria

E' il rapporto (ab/ha) fra il numero di abitanti e la superficie fondiaria interessata dall'insediamento.

Distacco dal filo stradale

E' la distanza minima che deve osservare l'edificatore dal ciglio delle strade o protezione dei nastri o degli incroci stradali.

All'interno dei centri edificati tale distanza deve essere specificatamente individuata in relazione alla situazione orografica e d'impianto urbanistico di ogni singola zona.

All'esterno dei centri edificati non deve, comunque, essere inferiore quella disposta dal D.I. n.1404/1968, al fine di garantire la visibilità, gli adempimenti delle corsie e l'inserimento di ulteriori eventuali allacciamenti.

Ai fini della determinazione del contributo di cui all'art.5 della legge n.10/1977, ed all'applicazione dei provvedimenti espropriativi di cui alla legge n.10/1977, e dell'applicazione dei provvedimenti espropriativi di cui alla legge n.865/1971 la definizione delle superfici per le opere di urbanizzazione é specificata come appresso indicato:

Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

comprende le aree destinate a:

- a) sistema vario pedonale e veicolare per il collegamento e per l'accesso alle aree destinate ad edifici residenziali e non;
- b) spazi di sosta e parcheggio a livello di quartiere;
- c) sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non, attrezzature per traffico;
- d) opere di prese, adduzioni e reti di distribuzione idrica;
- e) rete di impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
- f) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazione per gas e telefono;
- g) spazi di verde pubblico attrezzato di nucleo residenziale;
- h) reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alle lettere a, b, c.

Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

- a) asilo nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo e relative attrezzature;
- c) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- d) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali e sanitarie;
- e) mercati di quartiere;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) aree verdi e spazi pubblici attrezzati per la sosta e lo svago di quartiere.

Volumi tecnici

Sono da considerare "volumi tecnici" i volumi necessari a contenere e consentire l'accesso di quelle parti degli impianti di servizio dell'edificio (impianto termo-idrico, telefonico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono essere comprese, per esigenze tecnico funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche vigenti.

Sono da considerare, volumi tecnici, per le parti emergenti della linea

di gronda dell'edificio, i volumi occorrenti per contenere: la corsa extra degli ascensori, il vano scala, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione, il vano ascensori.

Inoltre, non possono essere considerati volumi tecnici, in relazione alla definizione di questi, i corpi di fabbrica separati dall'edificio, che devono essere considerati invece, locali accessori.

ART.22

Assetto e manutenzione degli edifici

Gli edifici sia pubblici che privati e le eventuali aree di servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica ed il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni e nella modifica di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiale e cura di dettagli tali da garantire la buona osservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, é vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloratura delle facciate e delle recinzioni.

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il Sindaco sentita la Commissione Urbanistica, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti.

ART.23

Aggetti e sporgenze

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico e di uso pubblico, sono vietati:

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm.5 fino all'altezza di mt.2,20 dal piano del marciapiede ed aggetti superiori a cm.20 fino alla quota consentita per i balconi;
- b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a mt.2,20 dal piano stradale, se la strada é fornita da marciapiede, ed a mt.2,50 se la strada ne é priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche e private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m.8,00 o a m.6,00 se la fabbricazione é consentita su un solo lato. L'aggetto, in ogni punto non può essere ad altezza inferiore a mt. 4,50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi, so-

no ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m.12,00 e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti, a condizione che si prospettino sulla proprietà privata.

Dove lo strumento urbanistico vigente limiti la superficie dei balconi, l'eventuale superficie eccedente il limite suddetto, si conteggia come superficie coperta.

ART.24

Arredo urbano

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, cartelli pubblicitari, é subordinata in tutto il territorio ad autorizzazione da parte del Sindaco.

Gli interessati dovranno farne domanda, soggetta ad autorizzazione, presentando un disegno firmato da un tecnico abilitato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo.

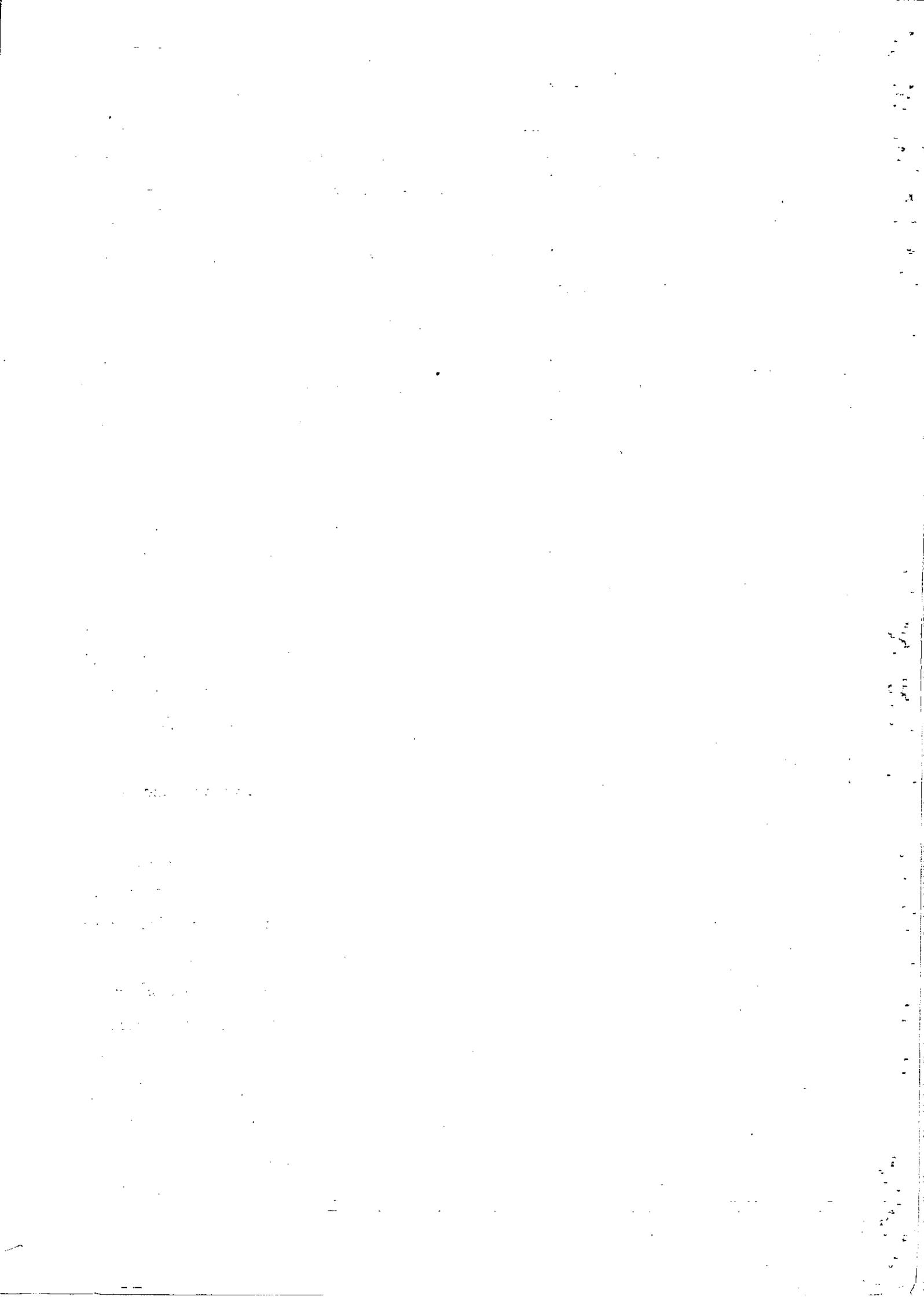
Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici ed il diritto di veduta dei vicini.

L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo e lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche resesi necessarie, e tutto a loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino, il Sindaco potrà ordinare la rimozione d'ufficio a



loro spese.

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

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti i numeri civici e delle targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

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

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radiotelevisive, il Sindaco può prescrivere un'unica antenna centralizzata.

La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai precedenti commi nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti.

Quando non nuocciano al libero transito e non impediscano la visuale in danno dei vicini il Sindaco può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune, caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situate ad altezza inferiore a m.2,20 dal marciapiede.

Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al di sotto di m.2,20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio della Commissione Lavori Pubblici, non nuocciano al decoro della località né alla libertà di transito e visuale.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti, e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, dalla Soprintendenza ai monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Sindaco potrà prescrivere che gli oggetti summenzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

ART.25

Eliminazione delle barriere architettoniche

Sulla base di quanto convenuto e prescritto dagli art.27 e 28 della legge 20.3.1971 n.118 e dal regolamento di attuazione della medesima approvato con D.P.R. 27.4.78 n.384, nonché dalle leggi regionali n.62/74 e n.72/75 art.4, per tutti gli edifici e, in particolare, per quelli pubblici e di interesse pubblico, dovranno essere usati particolari accorgimenti nella progettazione onde evitare le cosiddette "barriere architettoniche", e cioè, gli ostacoli che incontrano individui con difficoltà motoria nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani o negli edifici.

Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale ecc.) ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezze di ambienti (strettezze, cabine di ascensori, aperture di porte ecc.).

Pertanto, allo scopo di eliminare al massimo tali ostacoli nelle progettazioni, in special modo per quanto concerne le attrezzature e gli edifici pubblici e d'uso pubblico, nonché per tutte le opere di urbanizzazione (spazi di percorso carrabile e pedonale, spazi di verde attrezzato, parcheggi, ecc.) devono essere evitati percorsi che presentino si fatti inconvenienti, ovvero siano previsti percorsi apposti, eventualmente in alternativa, che facilitino l'uso e la funzione degli edifici e degli spazi stessi anche alle persone anziane e a quelle handicappate.

Sarà indispensabile perciò tener conto di quanto indicato nella circolare del Ministero LL.PP. n.4809 del 19.6.68 che precisa le "norme per assicurare la utilizzazione degli edifici sociali da parte dei minorati fisici e per migliorare la godibilità generale", nonché nelle circolari

regionali n.3007/LL.PP. e n.5844/URB. del 15.12.77.

Il rilascio della concessione, da parte del Sindaco, per la costruzione e per la ristrutturazione di impianti, attrezzature ed edifici pubblici e/o aperti al pubblico (attrezzature scolastiche e culturali, locali per mostre, attrezzature sanitarie, ambulatori, attrezzature ricettive, commerciali alberghiere, campeggi, ristoranti, sale per riunioni, teatri, cinematografi, ecc.), é subordinato ad una effettiva verifica tecnica, da parte della Commissione Edilizia, che il progetto sia tale tra l'altro, da consentire il superamento delle cosiddette "barriere architettoniche", ed in particolar modo nei riguardi dell'accessibilità e dell'uso fondamentale.

Di tale verifica dovrà essere dato atto nel parere della Commissione Edilizia.

Le prescrizioni del precedente comma vanno rispettate anche nel caso di costruzione di edifici con destinazione residenziale ricadenti nell'ambito di piani di zona per l'edilizia economica e popolare, ovvero per edifici per i quali siano previsti contributi e/o agevolazioni da parte dello Stato, della Regione e di altri Enti pubblici.

Il rilascio del certificato di agibilità e/o abitabilità é condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l'aspetto in questione.

NORME IGIENICHE

ART.26

Spazi interni ed esterni agli edifici

Negli spazi interni definiti dall'art.25/19 come ampio cortile e patio, possono affacciarsi ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti dall'art.25/19 come cortile possono affacciarsi disimpegni verticali ed orizzontali, depositi, locali igienici, cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

L'uso del parcheggio coperto o autorimessa é consentito ove intervenga il nulla osta dell'Autorità sanitaria e dei Vigili del Fuoco.

Negli spazi interni definiti dall'art.25:19 come chiostrine possono affacciarsi soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici.

Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze né rientranze.

Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

I lotti verso strada, nelle zone residenziali, devono essere limitati da recinzioni decorative o arboree.

Le siepi di qualsiasi essenza, purché non superino l'altezza di m.3,50, devono essere ubicate sulla linea di confine.

ART.27

Uso dei distacchi tra fabbricati

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto

per giardini, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi.

In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

ART.28

Convogliamento acque luride

Non é consentita la costruzione di pozzi neri perdenti. Nella richiesta di licenza di costruzione, o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esiste e non possa raccogliere i liquami non depurati a causa d'insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento.

Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione secondo le previsioni di legge.

ART.29

Scale

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile inferiore ad un cm. per ogni 300 mq. di superficie lorda servita, con un minimo di 100 cm. per le scale che servano più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.

L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato all'esterno; le scale che servono edifici con due soli piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente ed aerate con dispositivi meccanici.

ART.30

Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie

Gli impianti di riscaldamento collettivi e di riscaldamento autonomo, altresì, devono essere ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti.

Gli impianti collettivi di riscaldamento, i focolai ed i camini debbono

essere muniti di canne fumarie indipendenti prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuori uscita dei fumi deve verificarsi a non meno di mt.10 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione.

I camini degli impianti artigiani ed industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumarie e filtri, e posizionati ad idonee altezze onde evitare l'inquinamento atmosferico, disturbi o cattivi odori agli ambienti circostanti.

ART.31

Piani interrati e seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, si possono adibire ad archivi, depositi, ecc., nella condizione che gli stessi siano idoneamente aerati e privi di umidità; possono essere utilizzati per attività varie che comportino la permanenza solo diurna di abitanti anche se di altezza pari e non inferiore a ml.2,50.

Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quella dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse che, a giudizio dell'Ufficiale sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

L'aereazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

ART.32

Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni, uffici, ecc. e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati di almeno cm.20 dal livello delle aree e strade direttamente circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei, il rialzo non verrà conteggiato ai fini del calcolo della cubatura.

La loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m.3,00. Anche per i piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, l'altezza utile netta non deve essere inferiore a m.~~2,50~~^{3,00} a condizione che gli stessi siano idoneamente aereati.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura, a deposito motocicli o carrozzine o cantine, possono avere altezza utile netta di m.2,00.

ART.33

Piani sottotetto

E' consentita la realizzazione di locali sottotetto di altezza interna massima di ml.2,20 senza che gli stessi vengano considerati piani.

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, anche se l'altezza interna é inferiore a ml.2,50, e se l'isolamento delle coperture é realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

La dichiarazione di abitabilità o agibilità é, perciò, condizionata al rilievo della temperatura da parte dell'Ufficiale Sanitario.

05/06/11

ART.34

Norme comuni a tutti i piani abitabili

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione é fissata in ml.2,70, con esclusione dei piani interrati e dei sottotetti, riducibili a m.2,30 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq.12.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq.9 se per una persona, e di mq.14 se per due persone.

Ciascun alloggio deve avere almeno una stanza da bagno o doccia, lavabo e cucina.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestre apribili.

L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq.28; non inferiore a mq.38 se per due persone.

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala, e ripostigli devono fruire di illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

~~Per ciascun locale d'abitazione la superficie finestrata apribile non dovrà, comunque, essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.~~

Almeno la metà della superficie dovrà essere apribile.

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentono di fruire di ventilazione naturale si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

I materiali utilizzati per le costruzioni di alloggi e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne i rumori di calpestio, rumori da traffico, rumori di impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

ART.35

Fabbricati in zona rurale

I fabbricati in zona rurale devono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e devono inoltre, seguire le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori quali ricovero per gli animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche o impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali.

Se la posizione della falda freatica, non consente tale disposizione é comunque prescritto che la fossa settica, il ricovero per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti.

Le distanze minime dalle finestre dell'abitazione rurale dei fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili é di mt.6,00.

La dichiarazione di abitabilità o agibilità può essere subordinata alla esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'ufficiale sanitario e dai Vigili del Fuoco.

ART.36

Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente regolamento, devono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili.

Tale migliorie comprendono almeno l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità

di abitazione di un locale igienico aereato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

Qualunque sia il comprensorio in cui ricade, l'Ufficiale Sanitario può dichiarare inabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungono a suo giudizio un livello accettabile e ordinare che vengano adeguate al presente articolo.

Se il proprietario della casa rurale non mantiene l'abitazione di coloro che sono addetti alla coltivazione dei fondi di sua proprietà nelle condizioni di abitabilità stabilite negli articoli precedenti, il Sindaco, sentito l'Ufficiale Sanitario, può far eseguire d'ufficio i lavori necessari e addebitare le spese a carico del proprietario secondo la procedura stabilita dalla legge.

CAPO III°

NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

ART.37

Manutenzione delle aree

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quello di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

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

ART.38

Depositi su aree scoperte

I depositi di materiale su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art.19.

L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per

assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

In caso di depositi senza autorizzazione, il Sindaco potrà emettere i provvedimenti necessari a rimuovere a spese del proprietario gli eventuali depositi abusivi.

In caso di depositi di materiali inquinanti o discariche di rifiuti, le stesse previo idonea autorizzazione, dovranno essere posizionate in località a terreni impermeabili, poste su piattaforme di calcestruzzo idonee ad essere lavate e disinfettate giornalmente. Le discariche, anche a carattere provvisorio per il solo trasferimento di materiali, dovranno essere poste a distanza dall'abitato tenendo conto dei venti dominanti.

ART.39

Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni con particolare riferimento alle norme antisismiche nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

ART.40

Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengono costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco, sentito il Tecnico Comunale, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria della esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

CAPO V

Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Sindaco, il quale può accordarla, sentita la Commissione Urbanistica e dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il Sindaco, sentita la Commissione Urbanistica e su conforme parere del Consiglio comunale, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità.

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente art.27.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta autorizzazione é subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la Tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il Sindaco potrà, sentita la Commissione Urbanistica e su conforme parere del Consiglio Comunale, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, ecc., oltre che con chioschi, il progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate dal Titolo I, capo III°.

Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta

per l'uso del suolo pubblico, é tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso al pubblico transito.

ART.42

Rinvenimento e scoperte

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi dell'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.

Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare e far osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Uso di scarichi e di acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dalla Commissione Urbanistica, sentito l'Ufficiale Sanitario.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni della Commissione, comunque, in modo da non determinare cavità o ineguaglianze che permettono il ristagno dell'acqua.

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

CAPO VI

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Segnalazione, recisione ed illuminazione della zona dei lavori

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, l'amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori ed indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) una sezione schematica dell'edificio indicante il numero dei piani in progetto;

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza di m.1,50 e dotato di razionale latrina provvisoria.

le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di strisce

fosforescenti facilmente visibili a media distanza ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature e canetacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il Sindaco potrà consentire l'esenzione dell'obbligo della recinzione quando:

- a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
- b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) si tratti di integgiature, di prospetti, di brevi opere di restauro esterno, ripuliture di tetti;
- d) ostino ragioni di pubblico transito;

Salvo nel caso in cui al punto "b", tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere sostituito al altezza inferiore a m.2,50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

ART.45

Ponti e scale di servizio

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio, e le incastellature devono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi.

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali devono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscono la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il Tecnico Comunale, il Sindaco potrà ordinare l'immediato sbombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

ART.46

Scarico dei materiali - demolizione - nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

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

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

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili di rifiuto, dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito ed accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Sindaco e qualora non intralci il pubblico transito.

Qualora si verifici intralcio il responsabile del cantiere é tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui é avvenuto il deposito.

ART.47

Responsabilità degli esecutori di opere

L'assuntore dei lavori, (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) l'assistente devono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono pervenire dall'esecuzione delle opere.

Il Sindaco potrà far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

ART.48

Rimozione delle recinzioni

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

In caso di inadempienza il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio e tutto a spese del proprietario, salvo le sanzioni previste dalle norme vigenti.

TITOLO IV

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART.49

Sanzioni

Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento, salvo le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica con particolare riguardo a quelle della legge n.10/1977.

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo, per il contravventore, di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello stato quo ante, restando pienamente responsabile dei danni eliminabili.

Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore.

In ogni caso di inadempienza il Sindaco può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi consigli degli ordini professionali.

Per gli edifici residenziali che comprendono abitazioni fruente di contributo dello Stato, occorre assicurare l'osservanza delle norme specifiche stabilite dalle leggi vigenti in materia.

A tutti gli edifici pubblici e privati adibiti a residenti ed assimilabili, a uffici e assimilabili, ad ospedali o case di cura e assimilabili, ad attività creative, associative o di culto e assimilabili, qualsiasi ordine e grado, si applicano integralmente le norme della legge 30.4.76 n.373 e del relativo regolamento di esecuzione emanato con D.P.R. 23.6.77 n.1052, avente oggetto il contenimento del consumo energetico negli edifici, nonché il D.M. 10.3.77 (in G.U. n.36 del 6.2.78, supplemento ordinario).

ART.50 SOPPRESSO

Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti

ART.51

Disposizioni transitorie

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente regolamento, sono soggetti alle disposizioni in esso dettato.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro 3 anni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento, ma dovranno uniformarsi alle norme presentate in quanto applicabili.

Entro 3 anni dall'entrata in vigore del presente regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate, tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

ART.52

Rinvio ad altre norme

Per tutto quando non é previsto dal presente regolamento si applicano nel norme del P.R.G. nel codice civile, nelle leggi statali e regionali che automaticamente lo aggiornano e lo modificano con le disposizioni nuove e/o diverse, di volta in volta emanate.

Il presente regolamento entra in vigore dopo l'adozione da parte del Consiglio Comunale e dopo le successive prescritte pubblicazioni di 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune e sostituisce ogni altra regolamentazione comunale in materia.



COMUNE DI CECCANO

PROVINCIA DI FROSINONE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

VERBALE N. 16

Seduta del 26.2.88

OGGETTO: Approvazione nuovo Regolamento Edilizio.

L'anno millenovecentottant otto il giorno ventisei del mese di febbraio
 alle ore 16,20 in Ceccano e nel Palazzo Municipale.

Previo avviso scritto; notificato nei modi e termini di legge, si è riunito in prima convocazione
 il consiglio comunale in seduta straordinaria nelle persone dei Sigg.:

	Pres.	Ass.		Pres.	Ass.
1) Loffredi Angelino	1		16) Del Brocco Vincenzo		4
2) Ciotoli Francesco	2		17) Masi Gerardo	13	
3) Paperti Edoardo		1	18) Salomone Luigi	14	
4) Naralizi Luciano	3		19) Spinelli Carlo	15	
5) Compagnoni Angelo	4		20) Bragaglia Vincenzo	16	
6) Casalese Pasquale	5		21) Stella Angelino	17	
7) Masi Pietro	6		22) Masi Lorenzo	18	
8) Compagnoni Arcangelo CANARI Paola		2	23) Barletta Romeo	19	
9) Cerroni Maurizio	7		24) Celenza Roberto	20	5
10) Del Brocco Franco	8		25) Di Mario Adriano	21	
11) Bartista Francesco	9		26) Montoni Giovanni	22	6
12) Maliziola Aldo	10		27) Panfili Francesco	23	
13) Savoni Giancarlo	11		28) Carlini Leonardo		
14) Masi Antonio		3	29) Pirri Patrizio		7
15) Mastrogiacomo Luciano	12		30) Mosillo Marcello Piero		

Assistè il Sig. CICCODICOLA Pasquale Segretario Generale del Comune.
 Assume la presidenza il Sig. On. Angelo COMPAGNONI - Sindaco, quale, riconosciuto

IL CONS. MALIZIOLA (DC) in apertura di seduta comunica che egli stesso ed il Cons. Pirri hanno costituito il gruppo indipendente. Il Cons. Pirri ha dichiarato che avrebbe collaborato con la maggioranza. Egli stesso aveva manifestato più o meno gli stessi intendimenti.

Lo spirito di collaborazione non va frainteso come subordinazione al potere ma alla gestione del potere rivolto alla soluzione dei problemi di Ceccano.

La posizione assunta non va intesa nemmeno come qualunquismo nella comune passata esperienza in Giunta, la loro è stata sempre una continua ricerca di incontro che produce sempre effetti positivi, come quello che c'è stato l'altra sera attorno al problema del Regolamento Edilizio.

A proposito di bene operare va detto che la maggioranza al Comune ed alla USL devono essere omogenee. Agli elettori delle amministrative del 1990 potrà dire che è stato operato nella direzione della soluzione dei problemi.

IL PRESIDENTE in ordine all'argomento posto all'o.d.g. fa presente che il testo dello schema di Regolamento Edilizio è stato concordato dai gruppi politici presenti in Consiglio.

Invita i Consiglieri a discutere e deliberare in merito.

Entra il Cons. CELENZA Roberto. I presenti sono 24.

IL CONS. BATTISTA (DC) ricorda che nella seduta del 23 u.s. la DC fece una proposta di rinvio per trovare un accordo nella bozza di regolamento.

Se l'accordo è stato raggiunto non è il caso di continuare la discussione.

IL CONS. STELLA A. (PSI) FA NOTARE CHE L'ART. 3 ove è prevista la composizione della Commissione Urbanistico-edilizia non tiene conto del voto unanime espresso nel 1986 dal Consiglio Comunale su sua iniziativa sulla non rieleggibilità dei tecnici esterni dopo il biennio.

Propone il seguente 2° comma dell'art. 3: "I componenti di cui alle lett. d) e) f) non possono essere rieletti nel biennio successivo". La proposta viene subito approvata ad unanimità di voti espressi per alzata e seduta.

IL CONS. MASI G. (DC) RITIENE CHE QUANTO STABILITO dall'art. 39 si debba estendere a tutto il territorio comunale. Ciò anche ai fini fiscali.

IL PRESIDENTE fa presente che l'osservazione del Cons. può essere intesa come raccomandazione.

In merito il Consiglio approva la raccomandazione ad unanimità di voti.

E' entrato il Cons. PANFILI. I presenti sono 25.

IL CONS. SALOMONE (DC) propone che l'art. 5 al primo comma le parole "ed in precario" vadano sostituite con le parole "ed in condizioni di precarietà (fatiscenti, pericolanti)";

QUINDI,

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Visto lo schema di Regolamento Edilizio Comunale;
- udite e fatte proprie le proposte dei Consiglieri STELLA e SALOMONE;

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Consigliere Anziano
LOFEREDI

Il Presidente
COMPAGNONI

Il Segretario Generale
CICCODICOLA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto, Segretario Generale, su conforme dichiarazione del Messo Comunale, certifico che copia del presente verbale è stata affissa all'Albo Pretorio il giorno 8 MAR. 1988 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Ceccano, li

Il Messo Comunale
MAFFEO

- 8 MAR. 1988



Il Segretario Generale
CICCODICOLA

REGIONE LAZIO

**SEZIONE DI CONTROLLO SUGLI ATTI DEGLI ENTI LOCALI
FROSINONE**

N.

li,

La Sezione di controllo sugli Atti degli ENTI LOCALI di Frosinone, nella seduta del 23.3.88 numero speciale 15137 ha adottato il seguente provvedimento:

«**NULLA DA OSSERVARE**» per quanto si conchiuderà.

IL FUNZIONARIO

F. lo [signature]

COMUNE DI CECCANO (Ufficio Messa)

Il Messo Comunale dichiara che:

il presente verbale è stato affisso all'Albo Pretorio

il giorno 22.4.88 a 6.5.88



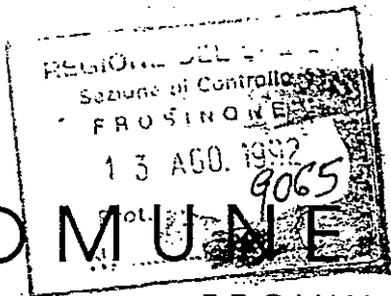
- Attesa la necessità di procedere all'approvazione dello stesso;
- Ad unanimità di voti, espressi per appello nominale;

D E L I B E R A

1) Di approvare, come approva, il Regolamento edilizio Comunale, costituito di n. 53 articoli, che si allega al presente atto per formare parte integrante e sostanziale;

2) Di ritenere revocata ad ogni effetto di legge ogni altra regolamentazione concernente la materia.

COPIA



lurste
alle
ID

Protocollo N.

13222

COMUNE DI CECCANO

PROVINCIA DI FROSINONE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

VERBALE N. 77

Seduta del 30.07.1992

OGGETTO: Regolamento Edilizio -Determinazioni in ordine alle osservazioni della Regione Lazio.-

L'anno millenovecentonov ~~antadue~~ giorno trenta del mese di Luglio alle ore 18.00 in Ceccano e nel Palazzo Municipale.

Previo avviso scritto; notificato nei modi e termini di legge, si é riunito in ^{prima} ~~XXXX~~ convocazione il consiglio comunale in seduta ^{ord} ~~XXXX~~ _{straordinaria} nelle persone dei Sigg.:

	Pres.	Ass.		Pres.	Ass.
1) BATTISTA FRANCECSO	1		16) NATALIZI LUCIANO		7
2) SAVONI GIANCARLO	2		17) ANGELINI TOMMASO	10	
3) MARTINI CARLO	3		18) DEL BROCCO ANTONIO	11	
4) QUERQUI GIOVANNI	4		19) BRAGAGLIA VINCENZO	12	
5) MALIZIOLA LUIGI	5		20) SPINELLI CARLO		8
6) SALOMONE LUIGI	6		21) STELLA ANGELINO		9
7) CARRANO FRANCESCO	7		22) SPINELLI PIO DOMENICO	13	
8) MASI GERARDO	8		23) BARLETTA ROMEO		10
9) NOBILE CALOGERO		1	24) CIOTOLI ANTONIO		11
10) DEL BROCCO VINCENZO		2	25) VICHENI PASQUALE	14	
11) CAMPAGNONI ANGELO	9		26) MONTONI GIOVANNI	15	
12) MAURA MARIO		3	27) PANFILI RINALDO		12
13) CIOTOLI FRANCESCO		4	28) CARLINI LEONARDO		13
14) CASALESE PASQUALE		5	29) RICCI TERENCEO		14
15) LOFFREDI ANGELINO		6	30) GIZZI STEFANO		15

Assiste il Sig. GUIDOTTI Dr. LUIGIANO Segretario Generale del Comune.

Assume la presidenza il Sig. QUERQUI Dr. GIOVANNI il quale, riconosciuto

Il Sindaco fa presente che con nota Prot. n.463 del 31.3.1992 della Regione Lazio, Assessorato all'Urbanistica, sono state trasmesse le prescrizioni e modifiche proposte dal Comitato Tecnico Consultivo Regionale con voto n.246/2 emesso nell'adunanza del 2.8.1991 in merito al regolamento edilizio adottato da questo Comune con deliberazione consiliare n.16 del 26.2.1988 e sono stati assegnati a questo Comune 60 giorni per fare le proprie controdeduzioni.

Il Sindaco conclude proponendo al consiglio di prendere atto delle osservazioni effettuate purchè non stravolgano il deliberato consiliare e per accelerare l'iter di approvazione del regolamento edilizio e del P.R.G.

IL CONS. COMPAGNONI ANGELO (PDS) si dichiara favorevole alla presa d'atto delle modifiche proposte in quanto le stesse sembrano fisiologiche al regolamento stesso e non ne alterano la sostanza, anzi la migliorano. D'altra parte, è esigenza di questo Comune avere al più presto approvati sia il P.R.G. che il regolamento edilizio.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che con atto di C.C. n.16 del 26.2.1988 il Comune di Ceccano ha adottato il Regolamento Edilizio;

Considerato che il Comitato Tecnico Consultivo Regionale nell'adunanza del 2.8.1991 con voto n.246/2 ha espresso parere favorevole all'approvazione di detto regolamento con prescrizione ed ha espressamente indicato le modifiche da introdurre d'ufficio nel testo stesso;

Considerato che l'Assessorato all'Urbanistica con nota prot. 463 del 31.3.1992 ha trasmesso il testo del parere con indicate espressamente le modifiche proposte, invitando questo Ente a far pervenire entro 60 gg. le proprie controdeduzioni;

Udita la proposta del Sindaco e gli interventi dei consiglieri;

Visti i pareri favorevoli del Dirigente della IV Ripartizione e del Segretario Generale, espressi ai sensi e per gli effetti dell'art.53 della legge 8.6.90, n.142;

Con voti unanimi espressi per alzata di mano;

D E L I B E R A

-Prendere atto delle modifiche proposte dal Comitato Tecnico Consultivo regionale nella seduta del 2.8.1991 con voto n.246/2 in sede di esame del Regolamento Edilizio adottato da questo Ente con atto di C.C.n.16 del 26.2.88 e qui trasmesso con nota nprot.n.463 del 31.3.1992, che si allega al presente atto formando parte integrale, ritenendo che le stesse non stravolgono l'originario testo regolamentare;

-Incaricare il Sindaco per l'inoltro del presente atto alla Regione Lazio-Assessorato all'Urbanistica-, sollecitando la definitiva approvazione del Regolamento Edilizio e del P.R.G. di questo Comune.-

REGIONE LAZIO

ASSESSORATO

Urbanistica - Assetto del Territorio
Tutela Ambientale

L'ASSESSORE

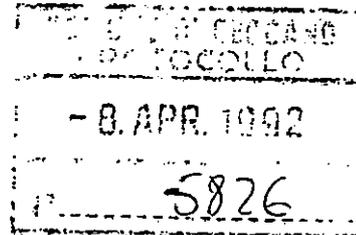
Assessore Amm.vo Pian.ne Com.le
Ufficio 4°

At. n. 463

00147 Roma
via del Giorgione, 129 - 163
Tel. 51481

Al Comune di CECCANO (FR)

Oggetto: Comune di Ceccano (FR) -
Regolamento Edilizio.



Codesto Comune ha qui trasmesso, per l'approvazione, gli atti e gli elaborati relativi al Regolamento Edilizio sopra indicato.

Gli atti di che trattasi sono stati sottoposti all'esame del Comitato Tecnico Consultivo Regionale il quale, con voto n. 246/2 emesso nell'adunanza del 2.8.1991 ha espresso il parere che il testo presentato sia meritevole di approvazione con prescrizioni ed ha indicato le modifiche che possono essere introdotte d'ufficio in sede di approvazione del Regolamento Edilizio.

Ai sensi dell'art. 12 della legge 6.8.1967, n. 765, si trasmette copia del suddetto voto perché codesto Comune provveda ad adottare entro 60 giorni le proprie controdeduzioni al riguardo con apposita delibera consiliare che previa pubblicazione nel 1° giorno festivo, dovrà essere qui trasmessa entro i successivi quindici giorni.

Si richiama l'attenzione di codesto Comune su quanto disposto dall'art. 15 - penultimo comma - della legge regionale 8.11.1977, n. 43 e, essendo particolare intendimento della Regione di conoscere l'opinione di codesta Amministrazione sulle singole questioni indicate nel voto del Comitato Tecnico, si esprime viva raccomandazione affinché le controdeduzioni siano tempestivamente espresse e trasmesse alla Regione.

L'Assessore All'Urbanistica
(Rodolfo GIGLI)

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Consigliere Anziano

Il Presidente

Il Segretario Generale

f.to **BATTISTA**

f.to **QUERQUI**

f.to **GUIDOTTI**

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto, Segretario Generale, su conforme dichiarazione del Messo Comunale, certifico che copia del presente verbale é stata affissa all'Albo Pretorio il giorno e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

11 AGO. 1992

Ceccano, li **11 AGO. 1992**

Il Messo Comunale

Il Segretario Generale

f.to

f.to **Dr. GUIDOTTI**

Per copia conforme per uso amministrativo.

Ceccano, li **11 AGO. 1992**

Visto: **Il Sindaco**

Il Segretario Generale

REGIONE LAZIO

SEZIONE DI CONTROLLO SUGLI ATTI DEGLI ENTI LOCALI

FROSINONE

N.

li,

REGIONE LAZIO
Sezione di Controllo sugli Atti degli Enti Locali
FROSINONE

COMUNE DI CECCANO
PROTOKOLLO
27. AGO. 1992
N° 13222

VISTI gli atti d'ufficio

SI CERTIFICA

che il CO.RE.CO. nella seduta del **21 AGO. 1992**
con decisione N. **7380** ha adottato il seguente
provvedimento:

PRENDE ATTO per quanto

di competenza

Frosinone li **22 AGO. 1992**

REGIONE LAZIO
MUNICIPIO
DI CECCANO

Ripubblicato di P.7.94
23.7.1994 in vigore

IL CAPO UFFICIO TECNICO
Geom. Giovanni Misseritti,

Spedizione in abbonamento postale - Gruppo II (70%)

Anno XXV - Numero 4

REPUBBLICA ITALIANA

BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO

PARTE PRIMA - PARTE SECONDA

Roma, 10 febbraio 1994

Si pubblica normalmente il 10, 20 e 30 di ogni mese

DIREZIONE REDAZIONE E AMMINISTRAZ. PRESSO LA PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONALE - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 - 00147 ROMA - TEL. 5110104

IL BOLLETTINO UFFICIALE si pubblica a Roma in due distinti fascicoli recanti, uno la Parte I (Atti della Regione) e la Parte II: Atti di interesse regionale (Atti della Comunità Economica Europea, dello Stato, ecc.); l'altro la Parte III (Avvisi e concorsi)

PREZZI E PUNTI DI VENDITA: Un fascicolo di parte I e II L. 2.000; un fascicolo di parte III L. 1.500; supplemento L. 2.000 - Arretrato: il doppio. I fascicoli sono in vendita presso le seguenti librerie: ROMA - Libreria delle Sette Chiese, via delle Sette Chiese, 158, tel. 5134705; Libreria dello Stato, piazza G. Verdi, 10, tel. 85081; Libreria Il Tritone, via del Tritone, 61/A, tel. 6794062; LATINA - Linea Ufficio S.a.s., via Umberto I n. 58/60, tel. 0773/692826; RIETI - Libreria Moderna di Spadoni Virgilio, via Garibaldi n. 272, tel. 0746/204370; VITERBO - AR S.a.s di Massi Rossana e C., Palazzo Uffici Finanziari, Località Pietrare, tel. 0761/305956; TIVOLI (RM) - Cartolibreria Mannelli, viale Mannelli, 10, tel. 0774/27004

PREZZI E CONDIZIONI DI ABBONAMENTO: Il costo dell'abbonamento annuale per Parti I, II e III è di L. 170.000; per le Parti I e II, di L. 120.000; per la Parte III, di L. 50.000. L'importo dell'abbonamento deve essere corrisposto esclusivamente a mezzo del c/c postale n. 42759001 intestato al BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO e deve essere versato entro il 31 dicembre dell'anno precedente. Per gli abbonamenti richiesti in data posteriore non si può garantire l'invio dei fascicoli arretrati se non disponibili. I fascicoli disguidati saranno inviati solo se richiesti alla Direzione del Bollettino entro 30 giorni dalla data della loro pubblicazione.

INSERZIONI: Il testo dattiloscritto degli atti da pubblicare, redatto in duplice copia di cui una su carta legale, salvo le eccezioni di legge, e l'altra su carta uso bollo, deve pervenire alla Direzione del Bollettino almeno 15 giorni prima della data di pubblicazione del fascicolo per il quale si chiede l'inserzione, unitamente alla ricevuta comprovante l'avvenuto versamento, effettuato esclusivamente a mezzo del c/c postale n. 42759001 intestato al BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO dell'importo della inserzione calcolato in ragione di L. 2.000 per ogni riga o frazione di riga dattiloscritto.

22 FEB 1994
SOMMARIO

PARTE I

ATTI DEL CONSIGLIO REGIONALE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE 30 novembre 1993, n. 839.

Legge regionale 27 aprile 1993, n. 21, art. 19, secondo comma. Piano di ripartizione delle risorse finanziarie inerenti i capitoli 22220, 22223 e 22224, esercizio 1993 Pag. 5

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE 30 novembre 1993, n. 842.

Legge regionale 21 giugno 1990, n. 81. Piano di interventi finanziario annuale e pluriennale; ripartizione risorse aree provinciali; definizione obiettivi prioritari, indirizzi e criteri elaborazione progetti intervento. L. 2.000.000.000, capitolo 21225, bilancio regionale esercizio 1993. Imp. n. 3031 Pag. 6

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE 30 novembre 1993, n. 843.

Legge regionale 20 giugno 1984, n. 30; legge 24 marzo 1987, n. 119. Disposizioni in materia di scarichi dei frantoi oleari. Autorizzazione spesa L. 7.000.000.000, capitolo 52101, bilancio 1993. Pag. 8

ATTI DELLA GIUNTA REGIONALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 9 marzo 1993, n. 1689.

Autorizzazione raccolta e trasporto rifiuti tossici e nocivi ditta T.E.O.R.E.M.A. S.r.l., sede e centro di rimessaggio via per Casamassima c.n. 70021. Acquaviva delle Fonti Pag. 11

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 13 maggio 1993, n. 3537.

Autorizzazione attività di smaltimento di raccolta e trasporto di rifiuti tossici e nocivi, alla ditta Società italo-australiana, di pulimento e manutenzione S.r.l., sede legale e centro di rimessaggio via Talamo, 63, Roma Pag. 29

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 novembre 1993, n. 8452.

Inquadramento nell'VIII qualifica funzionale ai sensi dell'art. 1 della legge regionale 19 aprile 1991, n. 18, area amministrativa e area legale e legislativa. Approvazione della graduatoria di merito e determinazione della graduatoria definitiva. (Pubblicata sul «Bollettino Ufficiale» n. 4 del 10 febbraio 1994, parte III).

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 17 novembre 1993, n. 8712.

Comune di Ceccano. Regolamento edilizio. Approvazione. Pag. 35

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 25 novembre 1993, n. 8924.

Comune di Cerveteri. Variante all'art. 15 delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale. Reiezione Pag. 37

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 dicembre 1993, n. 9292.

IPAB - Istituto Romano S. Michele di Roma. Rinnovo consiglio di amministrazione e nomina commissario straordinario. Pag. 38

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 dicembre 1993, n. 9414.

IPAB - Protettorato S. Giuseppe di Roma. Deliberazione sostituzione membro Pag. 38

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 17 novembre 1993, n. 8712.

Comune di Ceccano. Regolamento edilizio. Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la legge 6 agosto 1967, n. 765;

Visto il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;

Vista la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni;

Ritenuto che il comune di Ceccano è dotato di piano regolatore generale approvato con delibera di Giunta regionale n. 2478 in data 7 aprile 1993;

Vista la deliberazione consiliare n. 16 in data 26 febbraio 1988, vistata dalla competente sezione di controllo nella seduta del 23 marzo 1988 (prot. n. 15137), con la quale il predetto comune ha adottato il regolamento edilizio comunale;

Visto il voto n. 246/2 del 2 agosto 1991, con il quale il comitato tecnico consultivo regionale ha espresso il parere che detto regolamento edilizio sia meritevole di approvazione con le prescrizioni indicate nel voto stesso, le cui considerazioni vengono qui di seguito integralmente riportate:

«Considerato:

Il testo del regolamento edilizio in questione, strutturato in cinquantatre articoli, benché redatto in maniera sufficientemente idonea a disciplinare l'attività edilizia comunale nei diversi profili delle materie elencate all'art. 23 della legge urbanistica, appare tuttavia bisognoso degli emendamenti e delle integrazioni di seguito specificate, per renderlo più rispondente alle disposizioni di legge vigenti.

Art. 2.

Attributi della commissione urbanistico-edilizia

Alla fine si ritiene opportuno aggiungere:

a) in tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio che comportino trasformazione del territorio comunale.

Art. 3.

Composizione della commissione urbanistico-edilizia: il punto c) va riscritto come segue:

c) dal medico di medicina pubblica o da un suo delegato;

ad integrazione della composizione va inserito:

c1) dal comandante provinciale dei VV.FF. o da un suo delegato.

Il punto d) va cancellato e così sostituito:

d) da un architetto, da un ingegnere e da un geometra designati dal consiglio comunale, fra una terra proposta dai rispettivi ordini e colleghi professionali.

Art. 5.

Opere soggette a concessione edilizia; l'ultimo rigo del punto c) si intende cancellato e sostituito da:

“che consentano destinazioni d'uso con esse compatibili”.

Il punto d) si intende cancellato e reinserito come segue:

“opere di ristrutturazione edilizia quelle rivolte a trasformare gli organismi edilizi mediante un intervento sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali opere comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, le modifiche e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti”.

Art. 6.

Lavori eseguibili senza concessione edilizia e senza autorizzazione

Si intende soppresso il punto a) in quanto oltre ad essere formulato in modo non sufficientemente chiaro, appare comunque in contrasto con le vigenti disposizioni di legge (n. 10/77 e n. 47/85).

Punto d) “la costruzione di” va sostituita con “l'installazione in precario di” e dopo barbeque va inserito “e la costruzione di”.

Art. 11.

Caratteristiche e validità della concessione edilizia

Al primo capoverso, rigo 1°, è erroneamente scritto “art. 8” anziché “art. 9” come correttamente va riportato, così come, al rigo 2°, “art. 6” anziché “art. 7” (edilizia convenzionata).

Alla fine dello stesso capoverso, va aggiunto di seguito dopo “costruzione”, “in base alle tabelle parametriche adottate dal comune ai sensi della legge regionale 12 settembre 1977, n. 35”.

Art. 12.

L'art. 12 si intende così integralmente emendato, anche nell'intestazione:

“Validità, decadenza e annullamento della concessione edilizia”.

Ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale n. 10/77, la decadenza della concessione edilizia si determina per:

1) mancato inizio dei lavori entro il termine fissato nella concessione edilizia, che comunque non può essere superiore ad un anno;

2) mancata ultimazione dei lavori entro il termine indicato nella concessione edilizia che, di norma, non può essere superiore a tre anni;

3) mancato completamento dei lavori entro il termine di tre anni dalla data di inizio secondo il disposto del penultimo comma dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, fatto salvo dal sesto comma dell'art. 4 della legge n. 10/77.

Qualora non siano ultimati nel termine stabilito per fatti estranei alla volontà del concessionario questi deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione edilizia per la parte non ultimata.

Annullamento:

“Si procede all'annullamento della concessione edilizia quando autorizzi opere non conformi a disposizioni di legge, a prescrizioni degli strumenti urbanistici, od a norme del regolamento edilizio, ovvero in qualsiasi modo costituiscano violazione delle prescrizioni o delle norme stesse”.

Art. 13.

Deroghe

Alla fine dell'articolo, dopo “urbanistico” si intende di seguito aggiunto “nell'osservanza dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n. 1357”.

Art. 15.

Attività soggette ad autorizzazione

Si intende cancellato il punto 1) in quanto in contrasto con la legge n. 10/1977.

Art. 16.

Lottizzazione

L'intestazione dell'articolo si intende sostituita da:

“domanda di lottizzazione e documenti da allegare”.

Il primo capoverso dell'articolo si intende così sostituito:

“I proprietari singoli o riuniti in consorzio, che intendono lottizzare terreni a scopo edificatorio nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente o dall'eventuale programma pluriennale di attuazione, devono presentare al sindaco, a corredo della domanda per ottenere l'autorizzazione alla lottizzazione, il relativo progetto esecutivo convenzionato, con l'impegno di attuarlo, anche per parti, secondo quanto stabilito nella convenzione.

TITOLO II

Disciplina urbanistica

Capo unico

Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri

Le intestazioni sopra riportate si intendono cancellate in quanto pertinenti come argomento alle norme tecniche di attuazione e sostituiti da:

Definizioni - Parametri - Urbanistici ed edilizi.

Art. 20.

Indici e parametri

L'argomento dell'articolo in quanto trattato più propriamente e specificatamente nelle norme tecniche di attuazione, appare superfluo e pertanto si intende soppresso.

Art. 21.

Definizioni degli indici e dei parametri

Nell'articolo in questione si intendono soppresse le definizioni relative alle attrezzature, alla destinazione d'uso ed agli accessori in quanto formano oggetto della disciplina costituente le norme tecniche di attuazione e non dell'attività edilizia regolamentata dai contenuti del regolamento edilizio.

La definizione relativa alla superficie minima del lotto si ritiene vada riscritta per motivi di chiarezza come segue:

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

Volumi tecnici.

Erroneamente ed in contrasto con la circolare regionale n. 6249 del 16 novembre 1972, sono stati ivi riportati al secondo comma, come volumi tecnici quelli relativi agli stenditoi coperti, ai sottotetti, ai bucatoi, ai locali di sgombero, ai locali per la caldaia e per il combustibile dell'impianto di riscaldamento, esemplificati nella circolare stessa, ai fini del loro computo nella volumetria edificabile.

Art. 31.

Piani interrati e seminterrati

Alla fine del primo capoverso, prima di seguito ad “altezza” si intende inserito “pari e non”.

Art. 32.

Piani terreni

Al secondo comma dell'articolo, l'altezza minima interna utile, stante la funzione di uso pubblico alla quale sono destinati i locali a piano terreno, si intende elevata — anche per motivi igienici e sanitari — da 2,50 e 3,00 m, salvo diversa disposizione di norme di legge.

Art. 33.

Piani sottotetto

Al primo capoverso l'altezza interna si intende ridotta da 2,50 ml a 2,20 ml in conformità alla citata circolare regionale n. 6249.

Art. 34.

Norme comuni a tutti i piani abitati

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione va elevata da 2,50 ml a 2,70 ml in conformità al decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975.

Art. 50.

Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti

L'articolo si intende soppresso in quanto le norme vigenti non possono retroagire sulle regolamentazioni dello stato di fatto esistente»;

Considerato che le modifiche di cui sopra — come precisato dallo stesso comitato tecnico consultivo regionale nel surriportato voto — rientrano tra quelle che possono essere introdotte d'ufficio ai sensi dell'art. 12 della citata legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la nota n. 463 in data 31 marzo 1992 con la quale l'assessorato regionale all'urbanistica ed all'assetto del territorio ha trasmesso al comune interessato il predetto voto del comitato tecnico consultivo regionale per le controdeduzioni ai sensi del succitato art. 12;

Vista la deliberazione del consiglio comunale di Ceccano n. 77 del 30 luglio 1992, vistata dalla competente sezione di controllo nella seduta del 21 agosto 1992 (n. spec. 7380), con la quale lo stesso comune ha integralmente accettato le modifiche regionali di cui al voto del comitato tecnico consultivo regionale predetto;

Considerato che il presente provvedimento è soggetto a controllo ai sensi dell'art. 1 del decreto legislativo 13 febbraio 1993, n. 20;

Su proposta dell'assessore all'urbanistica ed assetto del territorio;

Delibera:

Con le prescrizioni specificate nel voto del comitato tecnico consultivo regionale riportato nelle premesse, è approvato il regolamento edilizio del comune di Ceccano (Frosinone) adottato con delibera consiliare n. 16 del 26 febbraio 1988, vistato dall'assessore all'urbanistica in un testo contenente il regolamento medesimo.

La presente delibera sarà pubblicata sul *Bollettino Ufficiale* della Regione.

La presente delibera è soggetta a controllo ai sensi dell'art. 1 del decreto legislativo n. 40/1993.

Il Presidente
PASETTO

La Commissione di controllo sull'amministrazione regionale ha consentito l'ulteriore corso nella seduta del 9 dicembre 1993, verbale 1142/15.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 25 novembre 1993, n. 8924.

Comune di Cerveteri. Variante all'art. 15 delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale. Reiezione.

LA GIUNTA REGIONALE

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;

Visto il decreto legislativo n. 40/1993;

Ritenuto che il comune di Cerveteri (Roma) è dotato di piano regolatore generale, approvato con delibera di Giunta regionale n. 3305 del 7 giugno 1980 e successive rettifiche e modifiche;

Vista la deliberazione del consiglio comunale n. 297 del 20 novembre 1986, con la quale il comune di Cerveteri ha adottato una variante alle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale comunale integrando e modificando il contenuto dell'art. 15 delle norme tecniche di attuazione;

Considerato che gli atti della variante in parola presentati all'assessorato all'urbanistica per l'approvazione sono stati da questo sottoposti all'esame del comitato tecnico consultivo regionale - 1ª sezione;

che il suddetto consesso con voto n. 202/7 reso nell'adunanza del 22 dicembre 1989 ha espresso il parere che la sopracitata variante non sia meritevole di approvazione per i motivi indicati nel voto stesso che integralmente si riportano:

«La Regione Lazio - Assessorato all'urbanistica, in sede di approvazione del piano regolatore generale del comune di Cerveteri, ha riscontrato la necessità di prescrivere che, per una razionalizzazione dell'edificato del comprensorio A2 adiacente al centro storico, la completa attuazione avvenga a mezzo di piano particolareggiato di iniziativa comunale o privata.

Contestualmente per permettere l'edificazione sui lotti rimasti ancora liberi, ha prescritto la individuazione di un indice medio fondiario conseguito nell'intera zona sino alla data di approvazione del piano regolatore generale.

L'articolo delle norme tecniche di attuazione, integrate e modificate secondo quanto proposto dall'amministrazione comunale, permetterebbe, oltre all'edificazione sui lotti rimasti liberi, una ulteriore possibilità edificatoria che scaturisce dall'ampliamento delle strutture esistenti ovvero l'abbattimento e la ricostruzione delle medesime nel rispetto dei parametri di utilizzazione edilizia come innanzi stabilito ovvero con l'utilizzazione di un indice fondiario medio determinato come previsto nel provvedimento di approvazione del piano regolatore generale.

Tale possibilità provocherebbe un aumento della capacità insediativa dell'intero comprensorio con conseguente diretto squilibrio del rapporto standards-abitanti che comunque la delibera di approvazione regionale fissa in 24 mq/ab.

L'eliminazione inoltre dell'ultimo comma consentirebbe all'amministrazione comunale l'approvazione dei progetti per le opere previste dall'art. 15 delle norme tecniche di attuazione senza il nulla osta dell'assessorato regionale all'urbanistica.

Tutto ciò premesso si ritiene che le modifiche all'art. 15 delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale, proposta dall'amministrazione comunale con deliberazione n. 297 del 20 novembre 1986 non possono essere accolte in quanto in chiaro contrasto con i criteri di cui al provvedimento di approvazione del piano regolatore generale che era orientato specificatamente a disciplinare e razionalizzare l'attuazione della zona A2 senza comunque dare ulteriore possibilità edificatoria, se