



DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N° 16 DEL 26.2.1988

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

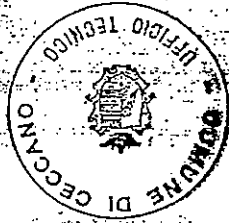
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

IL DIRIGENTE L'UFFICIO TECNICO
Geom. Giovanni Missirilli

COPIA
PERSONALE

C O M U N E D I C E C C A N O





DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N° 16 DEL 26.2.1988

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

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

C O M U N E D I C E C I N A



REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

COMUNE DI CECANO



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 concess. 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. 21
Art. 24- Arredo urbano.....Pag. 22
Art. 25- Eliminazione delle barriere architettoniche.....Pag. 25

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

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE
TITOLO IV

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

CAPO VI° - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

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 V° - USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

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 III° - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

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. 29
 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 II° - NORME IGIENICHE

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.

Contenuto e limiti del regolamento edilizio

ART.1

CAPO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 2

Attributi della Commissione Urbanistico-Edilizia

La Commissione Urbanistico-Edilizia da 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 l'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 del VV.FF. o da un suo delegato;
- e) da un architetto, da un ingegnere e da un geometra designati dal Consiglio Comunale, tra una terna proposta dai rispettivi ordini e collegi professionali;
- e) da due consiglieri comunali, uno della maggioranza ed uno della minoranza;

za;

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.

W

distimpegnate da un impiegato comunale, all'uso designato dal Sindaco.

Le funzioni di segretario verbalizzante della Commissione Edilizia sono

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

Non potranno assistere alla votazione.

chiarimenti.

cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati a fornire

all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in

I componenti della Commissione Edilizia non potranno presenziare

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta di voti.

commissari.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno un terzo dei

Sindaco o dell'Assessore da lui delegato.

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

Funzionamento della Commissione urbanistico-edilizia

ART.4

Opere soggette a concessione edilizia

ART.5

Le seguenti opere, permanenti, semipermanenti ed in condizioni di precarietà (fatiscanti, 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 assicurarne 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 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 attrezzati

to);

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 scompartimenti;

h) collocamento, realizzazione o rimozione e modifica di monumenti o opere

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

l) realizzazione di costruzioni annesse all'attività di campeggio o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere, roulotte 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:

SOPPRESSO:

b) opere di installazione per la segnaletica stradale orizzontale e verticale
le 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 1.6.1939, in parte:

colare:

- la demolizione o ricostruzione parziale o totale di pavimenti;
- la demolizione o ricostruzione parziale o totale di rivestimenti, intonaci 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, pianci, murature decorative ~~o opere pensiline all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati;~~

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

Leggi vigenti;

a) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e le

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

ed il numero di codice fiscale.

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.

Domande di concessione edilizia

ART. 8

Potranno essere eseguite, senza domanda preventiva, le sole opere provvisori 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.

Lavori eseguibili d'urgenza

ART. 7

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 del lotto, 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- lineari quotate 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 con- volgimento e smaltimento delle acque luride; il tutto in scala non inferiore a 1:100; Ogni disegno deve essere opportunamente quotato;

Documentazione a corredo delle domande-progetto e allegati

ART. 9

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.

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 tra quote e dimensioni grafiche, faranno 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 rifinitimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque bianche e nere. I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno no 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 riclamistici 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 e motivato.

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

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

concessione stessa.

successori aventi causa che abbiano titolo sul bene oggetto della relazione alla concessione richiesta, la concessione è trasferibile al possesso da dimostrare con atto notorio, che consenta l'uso del bene in non essendo proprietari dell'area dimostrino di avere un valido titolo di

La concessione è rilasciata al proprietario dell'area, a coloro che, pur

tabelle parametriche adottate dal Comune ai sensi della L.R. 12.9.77 n.35.

primaria e secondaria, nonché sul costo di costruzione, in base alle contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione convenzionata, la concessione è subordinata alla corresponsione di un concessione gratuita a quelli di cui all'art.7 per l'edilizia

Fatti salvi i casi previsti dall'art.9 della legge 28.1.77 n.10, per la

Caratteristiche e validità della concessione edilizia

ART.11

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 giustificano un nuovo esame.

Validità, decadenza e annullamento della C.E.

Al 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 costituiscono violazione delle prescrizioni o delle norme stesse.

Deroghe

ART.13

ART.13

Deroghe

Nel 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.12

8) restauro e risanamento di fabbricati.

pubblico, chioschi e box all'interno del Centro Storico;

iscrizioni, corpi illuminanti, nonché tende e tettoie aggettanti su spazio

7) collocamento, rimozione e modifica di vetrine, insegne, tabelle,

tecnologici esistenti);

quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti

riparazione, rinnovamento e sostituzione di rifiniture degli edifici, e

6) le opere di manutenzione straordinaria (e cioè le opere di

scarico avviene nelle fognature pubbliche, sul suolo o nel sottosuolo;

5) lo scarico di qualsiasi tipo di insediamento produttivo, se tale

valore naturalistico;

4) il taglio di boschi, l'abbattimento di alberi che abbiano particolare

3) le occupazioni di suolo pubblico;

2) i depositi su aree scoperte;

1) CANCELLATO;

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

Attività soggette ad autorizzazione

ART. 15

Il titolare della concessione edilizia, il direttore del lavoro, 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.

Responsabilità

ART. 14

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, e 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 cur-

vatura, dettaglio del cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle

illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazioni dei lotti e si-

milli;

- la delimitazione delle aree destinate allo sport ed allo svago, con l'in-

dicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;

- la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative al-

tezze 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 del 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 derogabili 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.

ART. 17

Inizio dei lavori

Il titolare della concessione è 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'instatario 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.

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 successivi alla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al proprietario che ha diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

Constata 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.

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

SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO

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

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA

(DESTINAZIONE D'USO) DEFINIZIONE SOPPRESSA

(ATTREZZATURE) DEFINIZIONE SOPPRESSA

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito al seguente numero II, 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.

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

Definizione degli indici e dei parametri

ART. 21

ART. 20 SOPPRESSO

DEFINIZIONI - PARAMETRI - URBANISTICI ED EDILIZI

CAPO UNICO

DISCIPLINA URBANISTICA

TITOLO II.

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 è 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 torrioni 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

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.

DISTACCO DAI CONFINI

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 è 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 FRA GLI EDIFICI

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.

SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 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 è 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 è superiore a mt.8,00 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano;

d) Chiostrina
si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 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 PIANUMAZIONE

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.

At 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 è 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 termoidrico, telefonico, elevatorio, televisivo,

di parafumigine, di ventilazione, ecc.) che non possono essere compresi, 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, il volume 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.