



COMUNE DI ALBANO LAZIALE

RIPARTIZIONE TECNICA

REGOLAMENTO EDILIZIO

ADOTTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE
N. 323 DEL 27 LUGLIO 1979 ED APPROVATO DALLA GIUNTA
REGIONALE CON DELIBERAZIONE N. 2507 DEL 2 MAGGIO 1984
CON MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI RIPORTATE NEL BOL-
LETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO N. 32 DEL
20 NOVEMBRE 1984

REGOLAMENTO EDILIZIO

ADOTTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE
N. 323 DEL 27 LUGLIO 1979 ED APPROVATO DALLA GIUNTA
REGIONALE CON DELIBERAZIONE N. 2507 DEL 2 MAGGIO 1984
CON MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI RIPORTATE NEL BOL-
LETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO N. 32 DEL
20 NOVEMBRE 1984

I N D I C E

Titolo I **DISPOSIZIONI GENERALI**

Capo I — *NORME PRELIMINARI*

- Art. 1 Contenuto e limiti del regolamento edilizio . . . Pag. 5
Art. 2 Richiamo a disposizioni generali di legge . . . » 5

Capo II — *COMMISSIONE EDILIZIA*

- Art. 3 Attribuzione della Commissione Edilizia . . . » 5
Art. 4 Composizione della Commissione Edilizia . . . » 6
Art. 5 Funzionamento della Commissione Edilizia . . . » 6

Capo III — *CONCESSIONE DI EDIFICARE*

- Art. 6 Opere soggette a concessione di edificare . . . » 7
Art. 7 Lavori eseguibili d'urgenza » 11
Art. 8 Domanda di concessione » 11
Art. 9 Documentazione a corredo delle domande . . . » 12
Art. 10 Istruttoria preliminare dei progetti » 16
Art. 11 Concessione di edificare » 16
Art. 12 Validità della concessione di edificare » 17
Art. 13 Durata, decadenza, rinnovo e revoca della concessione o dell'autorizzazione » 18
Art. 14 Responsabilità » 18
Art. 15 Contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione » 19
Art. 16 Contributo commisurato al costo di costruzione » 19
Art. 17 Piano convenzionato di lottizzazione » 19

Capo IV — *ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE*

Art. 18 Inizio dei lavori	Pag.	20
Art. 19 Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni	»	20
Art. 20 Dichiarazione di abitabilità e di agibilità	»	21

Titolo II **DISCIPLINA URBANISTICA**

Capo Unico — *CRITERI RELATIVI ALLA MISURAZIONE DELLE ALTEZZE E DELLE DISTANZE DEI FABBRICATI*

Art. 21 Definizione degli indici metrici relativi ai fabbricati	»	22
---	---	----

Titolo III **DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE**

Capo I — *ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO*

Art. 22 Campionature	»	28
Art. 23 Aspetto e Manutenzione degli edifici	»	28
Art. 24 Aggetti e sporgenze	»	29
Art. 25 Arredo Urbano	»	30

Capo II — *NORME IGIENICHE*

Art. 26 Spazi interni agli edifici	»	31
Art. 27 Uso dei distacchi tra fabbricati	»	32
Art. 28 Convogliamento acque luride	»	32
Art. 29 Scale	»	32
Art. 30 Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie	»	33
Art. 31 Piani interrati	»	33
Art. 32 Piani seminterrati	»	34
Art. 33 Piani terreni	»	34
Art. 34 Piani sottotetto	»	34
Art. 35 Classificazione dei locali	»	35
Art. 36 Caratteristiche dei locali	»	36
Art. 37 Fabbricati in zona rurale	»	37
Art. 38 Migliorie igieniche di fabbricati esistenti	»	38
Art. 39 Fabbricati industriali	»	38
Art. 40 Depositi e magazzini	»	38

	Art. 41 Edifici speciali	Pag.	39
	Art. 42 Industrie e lavori insalubri	»	39
Capo	III — <i>NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE</i>		
	Art. 43 Manutenzione delle aree	»	39
	Art. 44 Depositi su aree scoperte	»	40
Capo	IV — <i>NORME DI BUONA COSTRUZIONE</i>		
	Art. 45 Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni	»	40
	Art. 46 Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti	»	40
Capo	V — <i>USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI</i>		
	Art. 47 Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico	»	41
	Art. 48 Rinvenimenti e scoperte	»	42
	Art. 49 Uso di scarichi e di acque pubbliche	»	42
Capo	VI — <i>GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'</i>		
	Art. 50 Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori	»	42
	Art. 51 Ponti e scale di servizio	»	43
	Art. 52 Scarichi dei materiali - Demolizioni - Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri	»	44
	Art. 53 Responsabilità degli esecutori di opere	»	44
	Art. 54 Rimozione delle recinzioni	»	45
Titolo	IV SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE		
	Art. 55 Sanzioni	»	46
	Art. 56 Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti	»	46
	Art. 57 Disposizioni transitorie	»	47
	Art. 58 Poteri di deroga	»	47

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

NORME PRELIMINARI

Articolo 1

Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite o da costruire nel territorio comunale da parte di chiunque sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente regolamento ed in quelle dettate dagli strumenti urbanistici di vario livello di cui il Comune è dotato e si doterà.

Articolo 2

Richiamo a disposizioni generali di legge

Disponendo l'art. 871 del Cod. Civ. che « le regole da osservare nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali », per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

CAPO II

COMMISSIONE EDILIZIA

Articolo 3

Attribuzione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia deve dare parere al Sindaco:

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;

- b) sui progetti delle opere soggette a concessione di edificare di cui all'art. 6;
- c) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'art. 6 bis e 17;
- d) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- e) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori.

Articolo 4

Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione edilizia è composta:

- a) dal Sindaco o da un Assessore suo delegato, che la presiede;
- b) dal Direttore della Ripartizione Tecnica comunale o da un suo rappresentante dallo stesso appositamente delegato;
- c) dal medico di medicina pubblica il quale può anche non essere presente, purché sui progetti vi sia il suo « nulla osta »;
- d) dal Comandante dei Vigili del fuoco o da un suo rappresentante;
- e) da due rappresentanti del Consiglio Comunale, uno della maggioranza e uno della minoranza eletti all'interno o all'esterno del suo seno;
- f) da un architetto e da un ingegnere designati dal Consiglio Comunale;
- g) da un geometra designato dal Consiglio Comunale;
- h) da due esperti nella materia urbanistica e designati dal Consiglio Comunale;
- i) da un rappresentante per ogni Consiglio di Frazione.

I Commissari di cui alle lettere e), f), g), h), i), durano in carica due anni e saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

Articolo 5

Funzionamento della Commissione edilizia

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

Le adunanze in prima convocazione sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei Commissari. Tale maggioranza non è richie-

sta per le convocazioni successive ma è sempre obbligatoria la presenza del Direttore della Ripartizione Tecnica o di un suo rappresentante dallo stesso appositamente delegato.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta di voti.

Il direttore della Ripartizione Tecnica relazionerà i singoli progetti.

La Commissione può invitare per chiarimenti i tecnici progettisti.

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 per fornire chiarimenti. Non potranno comunque assistere alla votazione.

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

Le funzioni di Segretario della Commissione Edilizia saranno disimpegnate dal Segretario Comunale o da altro impiegato del Comune all'uopo designato dal Sindaco, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, *che dovranno essere firmati dal presidente e dai Commissari*. Il Segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate, e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura « esaminato dalla Commissione Edilizia », completata dalla data e dal visto di un Commissario delegato dal Presidente.

CAPO III

CONCESSIONE DI EDIFICARE

Articolo 6

Opere soggette a concessione di edificare

« Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale è soggetta a concessione.

In particolare sono soggette a concessione:

- a) opere di urbanizzazione primaria e secondaria, viabilità poderale o di bonifica, strade private;
- b) nuove costruzioni;
- c) ampliamento, sopraelevazione, demolizioni con costruzione totale o parziale di fabbricati;

- d) la ristrutturazione dei fabbricati che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio; in particolare gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- e) modifiche di destinazione d'uso anche parziali di unità edilizie;
- f) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- g) installazione di elettrodotti, gasdotti, linee telefoniche con carattere di servizi generali e relativi manufatti;
- h) apertura e coltivazione di miniere, cave e torbiere;
- i) manufatti costruiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili quando richiedano allacci stabili ai pubblici servizi.

Salvo quanto ulteriormente specificato dalle norme relative al pagamento del contributo concessorio, sono sottoposte al contributo stesso le opere di cui i punti a) (quando non risultano in attuazione degli strumenti urbanistici) b) c) d) (quando il concessionario non si impegni mediante convenzione, a praticare prezzi vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune), e) f) h) i) del presente articolo.

In ogni caso, le modalità e la corresponsione del contributo concessorio sono fissati da apposita deliberazione comunale in conformità del relativo provvedimento legislativo del consiglio regionale.

Articolo 6 bis

Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria, ossia tutte le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso; in particolare sono interventi di manutenzione straordinaria:
 - 1) apertura, chiusura o modificazione delle porte interne; apertura chiusura o modificazione di porte esterne o finestre solo se ciò costituisce ripristino della preesistenza;

- 2) consolidamento di strutture verticali e rifacimento di solai di calpestio, scale e coperture, con divieto di modificarne le quote di imposta. Il consolidamento o la sostituzione di tali parti strutturali non deve comportare alterazione allo stato dei luoghi, né planimetricamente, né quantitativamente rispetto alle superfici utili ed ai volumi esistenti;
 - 3) demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, sempreché le opere richieste non comportino modifiche alla situazione planimetrica ad eccezione degli spostamenti e creazioni di servizi (ad esempio bagni, cucine, ecc.);
- b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- c) le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti purché non sottoposti a vincoli di cui alle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939; ossia:
- 1) opere accessorie ad edifici esistenti quali ad esempio impianto ascensori, cantine, autorimesse private, recinzioni, sistemazioni esterne, scale di sicurezza, rampe, ecc.;
 - 2) relazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
 - 3) rivestimenti e coloriture di prospetti esterni che prevedano modifiche di preesistenti aggetti, ornamenti materiali e colori;
 - 4) apposizione di tende aggettanti su spazio pubblico, collocazione di insegne, mostre, vetrine per negozi, di tabelle o cartelli, di lumi, di cartelloni od oggetti a scopo di pubblicità;
 - 5) apertura e modifica di accessi sulle fronti stradali o su aree pubbliche che non comportino alterazioni nel corpo del fabbricato;
- d) distributori carburanti, con annessi accessori, sempreché non comportino realizzazione di manufatti diversi da quelli della distribuzione carburante;
- e) le varianti in corso d'opera di cui al comma 12° dell'art. 15 della legge n. 10/77;

- f) demolizioni totali o parziali di fabbricati e manufatti, gli scavi e i rinterri e modifiche al suolo pubblico e privato, opere e costruzioni sotterranee, muri di sostegno e rilevati in genere;
- g) manufatti costruiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, che non richiedano allacciamento ai pubblici servizi;
- h) l'installazione di campeggi mobili occasionali;
- i) le occupazioni di suolo mediante depositi di materiale, relitti, rottami, esposizione a cielo libero di merci;
- l) sono soggetti altresì ad autorizzazione:
 - 1) gli interventi di manutenzione ordinaria, così come definita nel successivo art. 6 *ter* allorché vengano eseguiti sugli immobili vincolati ai sensi della legge n. 1089/39 ovvero qualora gli interventi riguardino la parte esterna di immobili vincolati ai sensi della legge n. 1497/39 o ricadono, secondo lo strumento urbanistico generale, nell'ambito della zona omogenea A.

Articolo 6 *ter*

Lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione

Non è richiesta alcuna concessione o autorizzazione per i seguenti lavori, sempre che non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati, a norma di legge, d'interesse artistico o storico:

- A) le opere di manutenzione ordinaria consistenti in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ed integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, ossia quelle che riguardano in particolare:
 - 1) demolizione o ricostruzione totale o parziale dei pavimenti;
 - 2) demolizione o ricostruzione totale o parziale di rivestimenti ed intonaci interni e loro coloritura;
 - 3) rifacimento o sostituzione di infissi interni ed esterni;
 - 4) impianti per servizi accessori, come idraulico fognatizio, allontanamento acque meteoriche, illuminazione, riscaldamento, ventilazione, sempreché non comportino creazione di nuovi volumi tecnici;
 - 5) rivestimenti e coloriture di prospetti esterni, sempreché eseguiti senza modifiche ai preesistenti aggetti ornamenti, materiali e colori.

Sono altresì non soggette a concessione o autorizzazione:

- B) opere e installazioni per la segnaletica stradale, orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;
- C) installazione di condutture elettriche, telefoniche, antenne televisive, ecc., sempreché non comportino opere murarie, scavi e rinterrì;
- D) opere relative al giardinaggio ed alla sistemazione degli spazi esterni sempreché non comportino opere murarie o rimodellamento del terreno;
- E) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Articolo 7

Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisoriale di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione o di autorizzazione di cui ai precedenti artt. 6 e 6 *bis*.

Articolo 8

Domanda di concessione o di autorizzazione

La domanda di concessione o di autorizzazione per eseguire lavori di cui ai precedenti artt. 6 e 6 *bis*, redatta in carta da bollo e firmata da chi abbia titolo a richiederla, e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco. Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme urbanistiche ed edilizie, le leggi e gli strumenti urbanistici vigenti;
- b) l'elezione di domicilio nel Comune da parte dell'aspirante concessionario;
- c) l'impegno di comunicare, prima del rilascio della concessione o dell'autorizzazione, il nome del direttore dei lavori e prima dell'inizio dei lavori, quello del costruttore e dell'assistente e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti;
- d) la documentazione del titolo per richiedere la concessione o l'autorizzazione.

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

Articolo 9

Documentazione a corredo delle domande, progetti ed allegati

La documentazione a corredo della domanda di concessione deve essere completa di ogni riferimento atto ad individuare e descrivere i luoghi ove si intende intervenire e la natura e dimensione degli interventi stessi. Fatti salvi i casi in cui la natura e dimensione degli interventi, che a giudizio del progettista e del Sindaco (ovvero su richiesta della commissione edilizia), possono essere richieste minori o maggiori documentazioni, queste di norma sono:

A) Per le nuove costruzioni:

- 1) l'intero foglio catastale aggiornato, rilasciato dall'Ufficio Tecnico erariale, con l'esatta indicazione del lotto, mediante colorazione trasparente firmata dal progettista.
- 2) Foglio in scala dello strumento urbanistico vigente generale, ovvero, ove esistente, stralcio dello strumento urbanistico attuativo, con l'esatta ubicazione del lotto interessato.
- 3) Planimetria d'insieme in scala non superiore a 1:500 comprendente il piano quotato, con le indicazioni della superficie del lotto, delle strade, della posizione, sagome e distacchi del fabbricato, delle eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi, dei nomi dei proprietari delle medesime costruzioni e delle eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle varie essenze e corredato di almeno quattro fotografie, in copia semplice di formato non inferiore a cm. 13 × 18 dello stato dei luoghi (ante operam). Nel piano devono essere chiaramente riportati i punti di vista numerati dai quali sono state riprese le fotografie allegate al progetto.
- 4) Planimetria in scala non superiore a 1:500 corredata da due o più profili significativi (ante e post operam) dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, nella quale risultano precisati la superficie coperta dell'edificio in tutti i corpi di fabbrica che lo compongono (quotata in tutti i suoi elementi: terrazze, pensiline, avancorpi, rientranze, ecc.), nonché le quote altimetriche e rampe, terrazzamen-

ti, scalinate, scarpate, ecc. con particolare riguardo ai punti di emergenza del fabbricato. Tutte le quote altimetriche sia relative al piano di campagna originario che a quelle della sistemazione del terreno post operam, devono essere riferite ad un determinato caposaldo immodificabile fin all'ultimazione dei lavori. Detta planimetria dovrà essere altresì integrata da una tabella riassuntiva di tutti gli elementi geometrici del progetto (superficie del lotto, volume dell'edificio, superficie coperta totale e dei singoli piani, superficie dei parcheggi, ecc.).

- 5) Le piante dei vari piani, in scala 1:100 con la indicazione alle strutture portanti interne, delle quote planimetriche e altimetriche del piano cantinato, del piano seminterrato con le quote altimetriche dei punti di emergenza del fabbricato dal terreno, del piano attico (ove consentito), del piano di copertura. In tutte le piante devono essere indicate le linee di sezione di cui al successivo punto 6). Nel caso di edifici modulari o costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:500, corredate da piante delle singole cellule in scala 1:50, ovvero da parti significative a scala 1:100 degli edifici modulari. Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione degli stessi.
- 6) Almeno due sezioni (trasversali e longitudinali) per ciascuno corpo di fabbrica in scala 1:100 (o in scala 1:50 nei casi di cui al penultimo comma del precedente articolo) con le misure delle altezze nette dei singoli piani, dello spessore dei solai, degli sporti delle parti aggreganti, dei colmi delle parti al di sopra della linea di gronda e dell'altezza totale dell'edificio. In tali sezioni deve essere altresì indicato l'andamento del terreno (ante o post operam) lungo le sezioni stesse, fino ai confini ed alle eventuali strade. Tutte le quote altimetriche ivi comprese quelle relative al piano di campagna ante e post operam, debbono essere riferite allo stesso caposaldo di cui al precedente punto 4).
- 7) Tutti i prospetti dell'opera progettata, a semplice contorno nel rapporto 1:100 (1:50 nei casi di cui al penultimo comma dell'art. 5), completi di riferimento agli edifici circostanti, al terreno e alle sue eventuali modifiche. Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno di progetto. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle fac-

ciate aderenti. I prospetti devono contenere tutti gli elementi architettonici dell'edificio evidenziando in particolare le aperture e i relativi infissi, le zoccolature, gli spazi per insegne, le opere in ferro e balaustre, le coperture, i pluviali in vista, i volumi tecnici.

- 8) Piante, sezioni e prospetti in scala non inferiore a 1 : 20, in corrispondenza di piani caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore. Analoghi particolari per recinzioni, cancelli e sistemazioni di terra.
- 9) Indicazioni relative a tutti quegli impianti che per la loro dimensione (canne fumarie, impianti di riscaldamento, impianti di condizionamento, ascensori, rete principale fognatura), siano determinanti per composizione architettonica dell'edificio. In particolare, ove non esista la possibilità di approvvigionamento idrico mediante acquedotto pubblico, deve essere allegato progetto e relazione tecnica del sistema di approvvigionamento adottato, con l'approvazione dell'ufficio di igiene sanitaria. Nel caso che la zona fosse priva di fognatura pubblica, deve essere allegato progetto e relazione tecnica del sistema adottato per assicurare l'allontanamento e lo smaltimento delle acque di rifiuto, approvato dal medico di medicina pubblica.
- 10) Relazione illustrativa contenente tra l'altro le caratteristiche costruttive e le modalità di esecuzione con l'indicazione delle eventuali opere provvisorie, nonché la destinazione d'uso generale dell'edificio.
- 11) Nulla osta del comando provinciale dei Vigili del Fuoco, ove necessario.
- 12) Nulla osta del medico di medicina pubblica.
- 13) Nulla osta delle competenti sovrintendenze statali o regionali, ove necessario.
- 14) Permessi od autorizzazioni, ove necessari, per le aree, gli edifici e le opere soggette a leggi statali o regolamentazioni comunali, provinciali o statali, devono essere preventivamente esibiti dai richiedenti.
- 15) Concessione, ove necessario, di accessi per le aree prospicienti strade statali o provinciali fuori dei centri abitati.
- 16) Copia autentica delle eventuali convenzioni tra confinanti.

B) *Per le demolizioni e ricostruzioni:*

- 1) Tutte le documentazioni di cui al precedente punto « A ».

- 2) Modello ISTAT - Rilevazioni dell'attività edilizia, opere da demolire.
- 3) Ove le norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico richiedano una conoscenza delle caratteristiche planimetriche e delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti, rilievo quotato in scala minima di 1 : 200 degli edifici da demolire, relativo alle piante di tutti i piani e alle sezioni più indicative, con documentazione fotografica, nonché le destinazioni d'uso.

C) *Per i restauri, risanamenti conservativi e ristrutturazioni:*

- 1) La documentazione di cui al punto « A » nn. 1, 2, 10, 11, 12, 13.
- 2) Piante, prospetti e sezioni in scala 1 : 100 relative ai piani o unità immobiliari in cui sono previsti interventi.
- 3) Piante, prospetti e sezioni in scala non inferiore a 1 : 50, con l'indicazione degli interventi richiesti evidenziando le demolizioni e le ricostruzioni.
- 4) Documentazione attestante le destinazioni di uso o su base catastale o riferita ad autorizzazioni comunali od in mancanza altra idonea documentazione di asseverazione avente data certa.
- 5) Qualora gli interventi riguardino parti esterne degli edifici, dovranno essere esibite fotografie a colori.
- 6) Qualora gli interventi interessino parti comuni dell'edificio si dovrà produrre il nulla osta del condominio.

D) *Per interventi su edifici di interesse storico-ambientale:*

- 1) La documentazione di cui al punto C), con indicazioni dettagliate sulla natura dei materiali, sulle decorazioni e sulle parti ornamentali esistenti e di progetto.
- 2) Relazione storico-critica finalizzata ad individuare la stratigrafia storica dell'edificio. Detta stratigrafia dovrà mettere in evidenza le caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia nel tempo, il valore degli eventuali episodi figurativi di rilevante interesse e tutte le alterazioni del tessuto edilizio (superfetazioni). La relazione, redatta da ingegnere, architetto od altro professionista abilitato, dovrà essere asseverata con giuramento nelle forme di legge dal suo autore.

E) *Documentazione a corredo della domanda di autorizzazione:*

- La documentazione a corredo della domanda di autorizzazione, deve essere completa di ogni riferimento atto ad individuare e

descrivere i luoghi ove si intenda intervenire e la natura e dimensione degli interventi stessi.

- La documentazione relativa alla individuazione e descrizione dei luoghi ove si intende intervenire deve comunque essere asseverata con giuramento nelle forme di legge dal progettista.
- Fatti salvi i casi in cui la natura e dimensione degli interventi, che a giudizio del progettista e del Sindaco su parere conforme della commissione edilizia possono essere richieste minori o maggiori documentazioni, queste di norma sono:
 - A) Per gli interventi di manutenzione straordinaria ovvero per la costruzione di opere accessorie alla costruzione:
 - La documentazione di cui ai punti B), C), D) del precedente articolo, riferita alle sole parti per le quali si intende intervenire.
 - B) Per altri interventi:
 - La documentazione relativa ai luoghi ed alle opere che si intendono realizzare elaborata alla scala opportuna.

Articolo 10

Istruttoria preliminare dei progetti

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

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 20 giorni dagli uffici comunali competenti. Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti.

L'esame dei singoli progetti, da parte della Commissione Edilizia, verrà effettuato secondo l'ordine cronologico di presentazione del quale fa fede il numero di protocollo. I progetti di variante in corso d'opera verranno esaminati in via di urgenza, ma seguiranno anche essi all'interno della loro categoria l'ordine cronologico di presentazione.

Articolo 11

Concessione di edificare

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei

termini di legge o motivando l'eventuale diniego. Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della concessione edilizia alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.

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

Copia della concessione di edificare sarà pubblicata secondo le disposizioni vigenti e chiunque potrà prenderne visione presso gli Uffici Comunali.

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

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

Il rilascio della concessione da parte del Sindaco, per la costruzione o 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.) è 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 stati previsti contributi e/o agevolazioni da parte dello Stato, della Regione e di altri Enti Pubblici.

Articolo 12

Validità della concessione di edificare

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

La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa i quali devono chiedere la voltura al Comune.

La concessione è rilasciata al proprietario dell'area o a coloro che, pur non essendo proprietari dell'area, dimostrino di avere un valido titolo che consenta l'uso del bene in relazione alla concessione richiesta.

In ogni caso le condizioni apposte alle concessioni devono essere accettate dal proprietario del suolo o dell'edificio con atto di impegno unilaterale accettato dal comune.

Articolo 13

Durata, decadenza, rinnovo e revoca della concessione o dell'autorizzazione

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori, ai sensi dell'art. 4 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Il termine per l'inizio dei lavori, non può essere superiore a un anno. Concretano l'inizio dei lavori l'impianto del cantiere e l'esecuzione di opere volte effettivamente alla realizzazione della costruzione (legge regionale 28 maggio 1978, n. 21).

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

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratta di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Articolo 14

Responsabilità

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

Articolo 15

Contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione

Il contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione deliberato dal Consiglio Comunale — deve essere versato all'atto del rilascio della concessione, oppure nelle forme e modalità stabilite dalle leggi vigenti.

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

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

Articolo 16

Contributo commisurato al costo di costruzione

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

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

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

Articolo 17

Piano convenzionato di lottizzazione

Il piano convenzionato di lottizzazione redatto nei termini stabiliti dalle N.T.A. del P.R.G. viene autorizzato dal Sindaco, previa delibera di approvazione della convenzione e del relativo piano di lottizzazione da parte del Consiglio Comunale, e sempreché ricada nei piani pluriennali di attuazione di cui all'art. 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

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 e, ove i proprietari non aderiscano, può ordinarne la redazione d'ufficio.

CAPO IV

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Articolo 18

Inizio dei lavori

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che, entro 15 giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati dal Direttore della Ripartizione Tecnica prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare firmato, ciascuno dalle due parti. In tale verbale dovrà risultare la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio relativo.

Articolo 19

Controllo sull'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 tal uopo la concessione e 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.

Nella eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive, al Sindaco, il quale, sentito il Direttore della Ripartizione Tecnica comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone 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 e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Articolo 20

Dichiarazione di abitabilità e di agibilità

Il concessionario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, allegando i documenti prescritti dalle leggi vigenti e chiedendo la visita tecnica occorrente per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

Il Direttore della Ripartizione Tecnica fisserà il giorno e l'ora della visita entro 30 gg. successivi 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 e edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi vigenti e nella concessione di edificare, il Sindaco rilascerà la dichiarazione di abitabilità o di agibilità, che avrà efficacia dopo sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

Eventuali riduzioni di tale termine possono essere disposte su parere del medico di medicina pubblica previa misurazione del grado di umidità, o quando siano stati usati sistemi costruttivi che non comportino impiego in cantiere di malte o conglomerati.

Il rilascio del certificato di agibilità e/o abitabilità è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l'aspetto dell'eliminazione delle cosiddette « barriere architettoniche » di cui al seguente art. 21.

DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO

CRITERI RELATIVI ALLA MISURAZIONE DELLE ALTEZZE
E DELLE DISTANZE DEI FABBRICATI

Articolo 21

Definizione degli indici metrici relativi ai fabbricati

1 — ALTEZZE. L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dello strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici (extracorsa ascensore, locale macchinario, vano scale), purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta.

Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o dal piano più basso esterno all'edificio relativo a ciascun fronte) alla linea di copertura (definita dal piano del terrazzo di copertura; per gli edifici coperti a tetto, alla linea di gronda del tetto, o, se questo ha pendenza superiore al 35%, ai due terzi della proiezione verticale del tetto).

Nel caso in cui la sezione del tetto sia trapezoidale e la superficie piana sia maggiore del 25% della superficie totale della copertura, l'altezza dell'edificio viene calcolata alla linea di copertura piana.

Nel caso di terreni inclinati, l'altezza dell'edificio, sarà la media fra le altezze a monte ed a valle. L'altezza del fronte più alto non dovrà comunque superare di due metri l'altezza massima consentita.

L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna, o in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

2 — VOLUME. E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi tecnici e di quelli porticati se destinati ad uso

collettivo. E' compreso però, il volume relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi delle Leggi vigenti se coperto.

3 — NUMERO DEI PIANI. Dove esiste questo parametro si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile ai sensi del seguente art. 32.

4 — DISTACCO FRA GLI EDIFICI. E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

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

5 — DISTACCO DAI CONFINI. E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

6 — ACCESSORI. Dove consentiti saranno ad un solo piano, ed adibiti al servizio dell'edificio principale.

La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare la percentuale — in rapporto al predetto volume — stabilita nella tabella dei tipi edilizi.

7 — LUNGHEZZA MASSIVA DEI PROSPETTI. E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

8 — 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 l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m. 25,00.
- b) Patio. Si intende per patio o spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00.
- c) Chiostrina. Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima non inferiore a $1/8$ di quella delle pareti e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00.

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL - 3 GIU. 1997

ADDI' - 3 GIU. 1997

NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE, COSI' COSTITUITA:

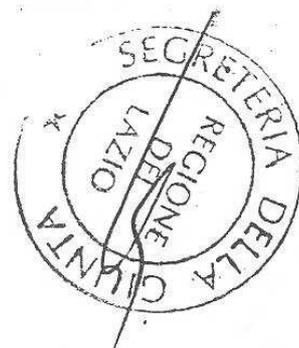
BADALONI	Pietro	Presidente	GUASCO	Romolo	Assessore
COSENTINO	Lionello	Vice Presidente	HERMANIN	Giovanni	"
AMATI	Matteo	Assessore	LUCISANO	Pietro	"
BONADONNA	Salvatore	"	MARRONI	Angiolo	"
CIOFFARELLI	Francesco	"	META	Michele	"
DELLA ROCCA	Riccardo	"			
FEDERICO	Maurizio	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO Dott. Saverio Guccione
..... OMISSIS

ASSENTI: PRESIDENTE BADALONI - ASS.RI BONADONNA - META

DELIBERAZIONE N° 3095

OGGETTO: Comune di Albano Laziale (Rm) - modifica art.21 - punto 2 del regolamento Edilizio Comunale (delibera consiliare n. 109 del 30.11.95).



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

VISTA la legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTO il D.P.R. 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 e integrazioni;

^{LA LEGGE 15-5-77 N° 127}
~~VISTO il decreto legislativo 13.2.1993, n.40;~~

VISTA la deliberazione consiliare 30/11/1995, n. 109, con la quale il Comune di Albano Laziale (RM) ha adottato una variante all'art. 21, punto 2 - "VOLUME", del vigente Regolamento Edilizio Comunale;

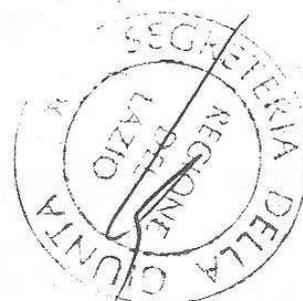
VISTA la nota n. 5235 del 16/2/1996 con la quale il predetto Comune ha trasmesso all'Assessorato Urbanistica e Casa la delibera consiliare di cui sopra ai fini dell'approvazione regionale ai sensi dell'art. 6, lettera e) della legge regionale 5 settembre 1972, n. 8;

CONSIDERATO che con la variante proposta il Comune di Albano Laziale ha inteso adeguare il Regolamento Edilizio alle indicazioni di cui alla circolare dell'Assessorato all'Urbanistica n.2045 del 15/11/1994 per quanto riguarda il computo degli indici edilizi;

CHE, tuttavia, le modifiche apportate al R.E., con riferimento alla circolare sopra citata, non contemplano tutte le indicazioni in essa contenute e, pertanto, va segnalata al Comune la necessità di un completo adeguamento del Regolamento Edilizio alle stesse, in particolare per quanto riguarda la composizione della Commissione Edilizia Comunale, le costruzioni accessorie, la specificazione delle tipologie di intervento di recupero;

CONSIDERATO che dall'esame della variante di che trattasi, adottata dal Comune di Albano Laziale, si é rilevato che la stessa é meritevole di approvazione con la modifica che rende il testo dell'art. 21-punto 2 del REC così formulato:

UNA copia conforme
FUNZIONARIO



"2 - VOLUME. E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi tecnici e di quelli porticati se pubblici o destinati ad uso pubblico. Per gli altri casi questi vengono integralmente conteggiati, agli effetti della determinazione della cubatura o della superficie, quando la somma delle superfici delle pareti perimetrali chiuse, comprendendo in esse anche eventuali pilastri o strutture di sostegno, superi la somma delle superfici delle parti di parete lasciate aperte. Per gli edifici residenziali saranno parimenti considerati nella cubatura o nella superficie i porticati la cui superficie complessiva per singole unità immobiliari risulti maggiore di 1/4 della superficie lorda dell'unità stessa: il computo é effettuato per la sola porzione eccedente tale rapporto. E' compreso, però il volume relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti se coperto"

CONSIDERATO che la modifica di cui sopra rientra tra quelle che possono essere introdotte d'ufficio ai sensi dell'art. 12 della legge 6 agosto, n. 765;

VISTA la nota 8/1/1997, n. 1761 con la quale l'Assessorato regionale all'Urbanistica e Casa ha comunicato al Comune interessato la modifica di cui sopra, per le controdeduzioni ai sensi del citato articolo 12;

CONSIDERATO che con la deliberazione consiliare n. 47 del 17/2/1997, il Comune di Albano Laziale ha accettato la modifica apportata alla variante al R.E. vigente ed ha di conseguenza accettato la formulazione definitiva soprariportata, della variante in esame;

SU PROPOSTA dell'Assessore all'Urbanistica e Casa

D E L I B E R A

E' approvata la variante all'art. 21 - punto 2 - "VOLUME" del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Albano Laziale, adottata dallo stesso con deliberazione consiliare n. 109 del 30/11/1995, nella formulazione definitiva riportata nelle premesse.

Il Comune é invitato a procedere ad una revisione ed aggiornamento del vigente Regolamento Edilizio Comunale tenendo anche conto di quanto indicato nelle premesse della presente delibera.

La presente delibera ^{NON} è soggetta a controllo ai sensi della ~~legge 15-5-37~~ ^{N. 127} lettera b) dell'art. 1 del Decreto Legislativo 13 febbraio 1998, n. 48.

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

IL VICE PRESIDENTE: F.to Lionello COSENTINO

IL SEGRETARIO:

Dott. Saverio GUCCIONE



Per copia conforme

UFFICIO IV° - SEZIONE IIIª
IL RESPONSABILE DELLA SEZIONE
(Paolo BOTTA)

Paolo Botte

18 GIU. 1997

9 — 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.

10 — UTILIZZAZIONE DELLE AREE. L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti come appresso, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

a) *Superficie territoriale.*

Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale, s'intende l'area comprendente tutte le superfici da destinare o destinate 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 esistenti perimetralmente all'area, e al lordo di quelle esistenti e/o previste dal piano internamente ad essa.

b) *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 di dimensioni secondo la minima unità di intervento.

c) *Indice di fabbricabilità territoriale.*

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

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

d) *Indice di fabbricabilità fondiaria.*

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune.

e) *Densità di popolazione territoriale.*

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

f) *Densità di popolazione fondiaria.*

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

g) *Superficie minima del lotto.*

Dove è stabilito questo parametro s'intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

h) *Indice di copertura.*

E' il rapporto massimo tra la superficie copribile e 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 o pensiline.

i) *Distacco dal filo stradale.*

E' la distanza minima che deve osservare l'edificazione dal ciglio delle strade principali a 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 a quella disposta dal D.L. n. 1404/1968, al fine di garantire la visibilità, gli adempimenti delle corsie e l'insediamento di ulteriori eventuali allacciamenti.

11 — OPERE DI URBANIZZAZIONE. Esse sono distinte in:

1) *Opere di urbanizzazione primaria:*

Tali opere, unitamente alle aree necessarie alla loro realizzazione comprendono:

- a) il sistema viario pedonale e veicolare per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non;
- b) gli spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere;
- c) le sistemazioni delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non: attrezzature per il traffico;
- d) le opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- e) la rete di impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;

- f) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazione per gas e telefono;
- g) spazi di verde pubblico attrezzato di nucleo residenziale;
- h) le reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alle lettere a-b-c.

2) *Opere di urbanizzazione secondaria:*

Tali opere, unitamente alle aree necessarie alla loro realizzazione comprendono:

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

12 — **VOLUMI TECNICI.** Sono da considerare « volumi tecnici » i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, telefonico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione) e per le sole parti emergenti dalla linea di gronda dell'edificio: l'extra corsa degli ascensori, il vano scala, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e 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.

I volumi tecnici devono essere commisurati in equa proporzione alle caratteristiche e all'entità degli edifici cui si riferiscono e la loro sistemazione non deve costituire pregiudizio alle soluzioni architettoniche di insieme.

13 — **BARRIERE ARCHITETTONICHE.** Sulla base di quanto contenuto e prescritto dagli artt. 27 e 28 della legge 30 marzo 1971, n. 118 e dal Regolamento di attuazione della medesima approvato con D.P.R. 27 aprile 1978 n. 384, nonché dalle leggi regionali n. 62/74 e n. 72/75 articolo 4, per tutti gli edifici e, in particolare, per quelli pubblici e d'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 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 o 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 siffatti inconvenienti, ovvero siano previsti percorsi appositi, eventualmente in alternativa, che facilitino l'uso e la fruizione degli edifici e degli spazi stessi anche alle persone anziane e a quelle handicappate.

TITOLO III

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I

ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

Articolo 22

Campionature

E' facoltà della Commissione edilizia di richiedere — in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o paesistico i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione di edificare.

Articolo 23

Aspetto e manutenzione degli edifici

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

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione 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 materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è 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.

Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e alla estetica dell'ambiente.

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

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il sindaco, sentita la Commissione edilizia, 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.

Articolo 24

Aggetti e sporgenze

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

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

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m. 8,00 o a m. 6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m. 3,50 dal piano di marciapiede, o a m. 4,50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco e comunque non più di m. 1,50.

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

Le distanze dei balconi chiusi dal confine laterale più vicino, non può essere inferiore a quella prevista, per tale distacco, dalle N.T.A. del

P.R.G. e dalle N.T.A. dei Piani particolareggiati di esecuzione. Le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante. Dove lo strumento urbanistico vigente limiti la superficie dei balconi, l'eventuale superficie eccedente il limite suddetto si conteggia come superficie coperta.

Articolo 25

Arredo urbano

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata in tutto il territorio ad autorizzazione da parte del sindaco.

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato 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, o 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, a tutte loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino il sindaco potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o 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 numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o 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 radio o televisive, il sindaco ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti 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 o 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 situati ad altezza inferiore a m. 2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al disotto di m. 2,20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del tecnico comunale, non nuoccia 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, della Soprintendenza ai monumenti. Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il sindaco potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, 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.

CAPO II

NORME IGIENICHE

Articolo 26

Spazi interni agli edifici

Negli spazi interni definiti dall'art. 21/8a, b come « ampio cortile » e « patio » possono affacciare ambienti di qualunque destinazione nel-

l'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti dall'art. 21/8c come « chiostrine » possono affacciare 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 pendenze e fognoli sifonati.

Articolo 27

Uso dei distacchi tra fabbricati

I distacchi esistenti tra i 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.

Articolo 28

Convogliamento acque luride

Non è consentita la costruzione di pozzi neri od impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di concessione di edificare, o di autorizzare a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'ufficiale sanitario.

Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco.

Articolo 29

Scale

La larghezza utile di ogni rampa di scala non può essere inferiore a 100 cm, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.

Una scala non può servire una superficie lorda maggiore di 350 mq.

L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno.

E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza sfinestrature sull'esterno a condizione che:

- a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
- b) le scale e disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione diretta per le scale e indiretta per i disimpegni.

Gli ascensori e i montacarichi, gli impianti elettrici e gli impianti termici sono regolati dalle prescrizioni dettagliate dagli Enti all'uopo preposti.

Articolo 30

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

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art. 20 del presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

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

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al disopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 m 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 artigianali od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'ufficiale sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai vigili del fuoco per quanto di competenza.

Articolo 31

Piani interrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza

anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse.

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 quello 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'aerazione dei locali interrati, deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Articolo 32

Piani seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata parzialmente al disotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, ecc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, il pavimento deve poggiare su di un vespaio areato o solaio isolato dal terreno, e l'altezza utile netta interna è almeno di m. 2,70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso. Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'art. 31.

Articolo 33

Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di cm. 50 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'ufficiale sanitario; la loro altezza interna utile deve essere non inferiore a m. 2,70. I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m. 3,50, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di m. 2,30.

Articolo 34

Piani sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media è di m. 2,70 e se l'isolamento delle coperture è 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 è, perciò condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'Ufficiale sanitario, le quali temperature non potranno essere inferiori a quelle prescritte dalle norme di legge vigenti per consentir l'abitabilità o l'agibilità dei piani medesimi.

Articolo 35

Classificazione dei locali

Viene classificato come locale di abitazione quello adibito a funzione abitativa o di lavoro, ed in cui quindi, la permanenza delle persone interessa più ore della giornata.

Viene invece classificato come locale accessorio quello in cui avvengono determinate operazioni che richiedono una limitata permanenza.

Per cui si ritiene opportuno procedere alla seguente classifica:

locali di abitazione:

- soggiorno, pranzo, cucina e camere da letto;
- locali adibiti a studi professionali;
- aule scolastiche;
- aule di lettura e consultazioni;
- sale di aspetto;
- sale di riunione;
- sale attrezzate per attività collettive;
- sale attrezzate per attività sportive;
- laboratori tecnico-scientifici;
- laboratori industriali;
- locali di aspetto, degenza e servizi igienici di istituti ospedalieri;
- officine meccaniche;
- officine automobilistiche, di riparazione, lavaggio, controllo collaudo e vendita;
- magazzini, depositi ed archivi;

locali accessori:

- servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione, nei complessi scolastici, ed in tutti gli edifici sopra elencati;
- scale;
- corridoi e disimpegni (con lunghezza massima di 8 m e superficie di 12 mq);

- magazzini e depositi in genere;
- autorimessa di solo parcheggio;
- sale di macchinari;
- salette macchine automatizzate;
- ripostigli e magazzini inferiori a 5 mq;
- disimpegni inferiori a 10 mq.

Tutti gli altri locali qui non elencati, vengono classificati per analogia alla seguente descrizione e comunque a criterio dell'Amministrazione Comunale sentito il parere della Commissione Edilizia.

Articolo 36

Caratteristiche dei locali

Tutti i locali classificati come locale di abitazione debbono essere dotati, senza eccezione dei seguenti requisiti:

- 1) avere dimensioni planimetrica lineare minima di ml 2,10;
- 2) avere superficie minima di mq 9 (per locali adibiti a negozio la superficie minima deve essere di mq 35,00;
- 3) altezza minima netta (da pavimento a soffitto) di ml 2,70 per i locali di abitazione;
- 4) altezza minima netta (da pavimento a soffitto) di ml 3,50 per i locali adibiti a negozio;
- 5) cubatura minima di mc 25,00 per i locali di abitazione;
- 6) cubatura minima di mc 122,50 per i locali adibiti a negozio;
- 7) il rapporto tra la superficie delle finestre e del pavimento deve essere non inferiore a 1/8;

Tutti i locali classificati come accessori, invece:

- 1) possono ricevere aria e luce da spazi equiparabili a cavedi tranne che, per la loro funzione, non siano soggetti a regolamenti particolari;
- 2) avere dimensione minima, strettamente commisurata, all'espletamento della funzione per cui progettati;
- 3) avere altezza minima (da pavimento a soffitto) non inferiore a ml. 2,40;
- 4) avere come rapporto tra superficie pavimentata e superficie finestrata 1/12 (comunque la superficie minima di una finestra non può essere mai inferiore a 0,4 mq);

- 5) è consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aereati ed illuminati dall'esterno a condizione che:
- a) ciascuno dei detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;
 - b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
 - c) in ciascuno di detti ambienti non vengono installati apparecchi a fiamma libera.

Articolo 37

Fabbricati in zona rurale

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

Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per gli animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo per evitare inquinamenti.

Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di m 10,00. La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'ufficiale sanitario o dai vigili del fuoco.

Le costruzioni con funzioni di tinello agricolo avranno caratteristiche dimensionali proporzionali alle effettive necessità della conduzione dei fondi.

In essi viene vietata la funzione residenziale a meno di normativa particolare dello strumento urbanistico.

Sono altresì permessi in esso piccoli locali da destinarsi a cucinino a servizio igienico fermo restando le norme per lo smaltimento delle acque, specificate per le abitazioni rurali.

Le nuove costruzioni dovranno conservare inalterate le destinazioni previste negli elaborati di progetto e l'aspetto caratteristico della zona.

La copertura sarà realizzata con laterizi ben cotti.
Gli intonaci esterni saranno di colori non in contrasto con l'ambiente rurale e dovranno essere precisati negli elaborati che accompagnano la richiesta di rilascio della concessione di edificare.

Articolo 38

Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

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

Tali 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.

L'ufficiale sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

Articolo 39

Fabbricati industriali

Qualora si tratti di costruzione per aziende industriali, commerciali, agricole e loro dipendenze, l'interessato dovrà darne notizia all'Ispettorato del Lavoro per i provvedimenti di sua competenza.

I progetti relativi dovranno soddisfare alle condizioni stabilite del presente regolamento.

La vigilanza per l'applicazione delle norme suddette è esercitata dagli organi e secondo le disposizioni del regolamento dell'igiene del lavoro.

Articolo 40

Depositi e magazzini

I depositi e i magazzini debbono essere ben aereati ed illuminati con muri ad intonaco liscio ed in particolare quelli destinati a deposito o magazzini di derrate alimentari debbono avere i muri imbiancati ed inoltre fino all'altezza di m 1,50 del pavimento verniciati e costruiti con materiale liscio impermeabile e lavabile.

I pavimenti dovranno essere formati con sottofondo in calcestruzzo di cemento e con uno strato superiore dello spessore di cm 2 di cemento e sabbia ben lisciato, oppure in piastrelle di cemento o gres.

Articolo 41

Edifici speciali

Tutti gli edifici speciali non menzionati nel presente regolamento dovranno uniformarsi alle relative vigenti disposizioni di leggi inerenti al particolare uso a cui sono destinate.

Articolo 42

Industrie e lavori insalubri

Chiunque intenda attivare una fabbrica o manifattura compresa nell'elenco delle lavorazioni insalubri predisposte ed approvate ai sensi dell'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie deve darne 15 giorni prima, avviso per iscritto al Sindaco, il quale, quando lo ritenga necessario nell'interesse della salute pubblica, può vietare l'attivazione o subordinarla a determinate cautele.

Quando vapori, gas o altre esalazioni, scoli di acque, rifiuti solidi o liquidi provenienti da manifatture o da fabbriche possano riuscire di pericolo o di danno per la salute pubblica, il Sindaco prescrive le norme per prevenire o impedire il danno o il pericolo e si assicura della loro esecuzione ed efficienza.

Nel caso di inadempienza il Sindaco può provvedere d'ufficio nei modi e nei termini stabiliti nel T.U. della legge comunale e provinciale.

CAPO III

NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

Articolo 43

Manutenzione delle aree

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono 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 dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Depositi su aree scoperte

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro, e la sicurezza pubblica.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il sindaco potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

CAPO IV

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Articolo 45

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, delle costruzioni e di sicurezza degli impianti tecnologici.

Articolo 46

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 mantengano 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 Direttore della Ripartizione Tecnica, 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 d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

Articolo 47

**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 edilizia 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 edilizia 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. 24.

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 del sindaco, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta autorizzazione è 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 edilizia e su conforme parere del Consiglio comunale, concedere l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto e con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate al Titolo I, Capo III.

Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua perso-

nale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Articolo 48

Rinvenimenti e scoperte

Fermo restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'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 fare osservare tutti quei provvedimenti che il sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Articolo 49

Uso di scarichi e di acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal Direttore della Ripartizione Tecnica, sentito l'Ufficiale Sanitario, e di essi è data indicazione nella concessione di cui all'art. 6.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del Direttore della Ripartizione Tecnica e, comunque, in modo da non determinare cavità od ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

E' vietato, senza speciale nulla osta del Comune, servirsi per i lavori dell'acqua defluente 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'

Articolo 50

Segnalazione, recinzione 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, 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 o 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 indicata nella concessione e dotato di razionale latrina provvisoria.

Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il sindaco potrà consentire l'esenzione dall'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 tinteggiature, di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;
- d) ostino ragioni di pubblico transito.

Salvo nel caso di 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 costruito ad 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.

Articolo 51

Ponti e scale di servizio

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

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano 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 sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

Articolo 52

Scarico dei materiali - Demolizioni 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 o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del sindaco e qualora non intralci il pubblico transito.

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

Articolo 53

Responsabilità degli esecutori di opere

L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e l'assistente debbono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire 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 delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

Articolo 54

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 ingombro e impedimento.

In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.

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

TITOLO IV

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Articolo 55

Sanzioni

Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento, salve 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.

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 « statu quo ante », restando responsabile pienamente dei danni non 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.

Articolo 56

Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti

Il sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione edilizia e, se del caso, l'autorità urbanistica territoriale competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguire a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, sulla base di progetto per il quale dovrà essere richiesta ed adottata la dichiarazione di pubblica utilità, nel rispetto delle procedure vigenti per le espropriazioni.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

Articolo 57

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 dettate.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.

Entro tre 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.

Articolo 58

Potere di deroga

Il Sindaco può autorizzare, a seguito di deliberazione del Consiglio Comunale, concessioni edilizie in deroga a norme contenute nel presente Regolamento edilizio ed alle N.T. di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, sempre nel rispetto delle subordinazioni e limitazioni previste dalla normativa generale vigente (leggi 21 dicembre 1955 n. 1357 e 6 agosto 1967 n. 765).