



*COMUNE DI RAVENNA*

# **REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

*(TESTO COORDINATO)*



COMUNE DI RAVENNA

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

(Deliberazione approvata dalla G.P.A. nella seduta del 9/9/930 n.9925 omologate dal Ministero dei LL.PP. con decreto n.5264 del 29/11/1930 pubblicate e rese obbligatorie con decreto del Podestà n.11455 del 15/12/1930 modifiche successive indicate nelle note).

TESTO COORDINATO E AGGIORNATO CON I SEGUENTI ATTI:

- Approvazione nuova formulazione art.14 istanza di concessione edilizia o urbanistica e relativi allegati e documenti a corredo della domanda (all.n.2). Delibera del C.C. n.25177/1458 del 13/7/78 controllata senza rilievi dal CO.RE.CO. il 3/8/78 con atto n.15435. Approvato con deliberazione della Giunta Regionale n.3155 in data 18/9/1979.
- Modifica all'art.2 del Regolamento Edilizio relativo alla composizione della Commissione Edilizia Comunale in adeguamento all'art.60 della legge Regionale 7/12/1978 n.47. Delibera del C.C. n.8875/485 del 15/3/79 controllata senza rilievi dal CO.RE.CO con atto bn.7715 in data 17/4/1979. Approvato dall'Ufficio di Presidenza del Comitato Comprensoriale Ravenna-Cervia-Russi con atto deliberativo n.12 del 28/4/80, approvato dalla C.C.A.R.E.R. nella seduta del 23/7/80.
- Variante integrativa al Regolamento Edilizio per le zone costiere. Art.89 bis. Delibera del C.C. n.12232/491 del 27/3/80 controllata senza rilievi dal CO.RE.CO. il 14/4/80 con atto n.7202. Approvato dall'Ufficio di Presidenza del Comitato Comprensoriale Ravenna-Cervia-Russi con atto deliberativo n.23 del 14/7/80, approvato dalla C.C.A.R.E.R. nella seduta del 17/9/80.
- Modifiche parziali al vigente R.E. - PG.2089/83 - U.T. 96/83
  - Art.8 bis "facoltà di deroga"
  - Art.17 "concessione:durata-decadenza-proroga"
  - Art. 17 bis "Esame e determinazioni per le autorizzazioni - Rinnovo - Decadenza"
 Adottato dal C.C. il 26/4/83 n.16691/725 - approvato dall'Ufficio di Presidenza del Comitato Comprensoriale Ravenna il 18/7/1983. Controllata senza rilievi dal C.C.A.R.E.R. nella seduta del 21/9/83 Prot.n.8136/5569.
- Modifica parziale al vigente R.E. - PG.44255/94:
  - Articoli:1,2,3,4,5,6,7 soppressi e sostituiti integralmente
  - Articolo 8:soppresso
  - Articolo 17 ultimo capoverso del 3º comma:soppresso
 Modifica approvata con delibera del C.C. n.44255/338 il 15/11/94, controllata senza rilievi dal CO.RE.CO, in data 5/12/94 n.45485.



ART.1 (1)- DEFINIZIONE E COMPITI DELLA C.E.

1. La Commissione Edilizia (C.E.) è l'Organo consultivo del Comune nel settore urbanistico ed edilizio.

Essa esprime pareri, obbligatori ma non vincolanti, in tutti i casi previsti da leggi, dalle n.d.a. del P.R.G. e dal presente regolamento edilizio.

2. La C.E. non ha competenza su interpretazioni di norme e regolamenti, esse devono essere acquisite preventivamente alle sedute della C.E..La Commissione può richiedere un ulteriore esame istruttorio agli uffici secondo quanto definito all'art.3 comma 4.

3. La C.E. esprime il proprio parere, successivamente alle verifiche normative svolte dagli uffici comunali.

4. Nel settore urbanistico la C.E. esprime il proprio parere in ordine all'aspetto morfologico della struttura urbana e territoriale sui seguenti atti del Comune:

- a) strumenti urbanistici generali e varianti;
- b) strumenti attuativi del P.R.G. così come definiti dalle leggi e dalle n.d.a. del P.R.G.;

5. Nel settore edilizio la C.E. esprime il proprio parere esclusivamente in ordine agli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie e per quanto riguarda gli aspetti di impatto estetico, al loro inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico tenendo conto delle prescrizioni contenute in programmi o piani di settore (arredo urbano ed il verde, il colore, ecc.) e del presente R.E., in merito a:

- a) regolamento edilizio, sue modifiche;
- b) interventi edilizi pubblici e privati, tenendo conto della dichiarazione di indirizzi di cui al successivo art.4;
- c) gli schemi preliminari di progetto di cui all'art.8 della L.R. n.33/90 (parere preventivo);
- d) gli annullamenti di concessioni/autorizzazioni edilizie, ordinanze di demolizione e/o di rimessa in pristino per illeciti edilizi, sanzioni;
- e) progetti unitari edilizi e/o planivolumetrici previsti dalle n.d.a. del P.R.G. e/o dagli strumenti urbanistici attuativi; progetti per opere di urbanizzazione;

(1) Così sostituito con deliberazione n.44255/338 del 15/11/1994.

f) abachi e schemi progettuali tesi a definire particolari tipologie costruttive (arredo, sezioni stradali, pavimentazioni, illuminazione pubblica, ecc.).

6. Ove previsto dal presente regolamento, la C.E. non può rinviare, per più di una volta, l'esame delle pratiche che le sono state sottoposte; in ogni caso essa dovrà esprimere il proprio parere in forma sintetica e chiaramente motivata.

7. Gli interventi sottoelencati sono soggetti al parere della C.E. soltanto quando riguardano il patrimonio edilizio esistente soggetto a restauro e risanamento conservativo, restauro scientifico e/o immobili vincolati ai sensi delle leggi 1/6/1939 n.1089 e 29/6/1939 n.1497:

- a) cambi di destinazione d'uso di singole unità immobiliari, non connesse a trasformazioni fisiche ( L.R. 46/88 art.2);
- b) rifacimento e risanamento conservativo delle coperture;
- c) varianti interne non essenziali in corso d'opera che non alterino il tipo di intervento, la funzionalità, la tipologia e/o morfologia dell'edificio e nei limiti di cui agli articoli 15 e 26 della legge n. 47/85 e successive modifiche; nonché le varianti, anche esterne, che abbiano scarsa rilevanza estetica e che non modificano il parere già espresso dalla C.E.;
- d) completamento di lavori per concessioni decadute, sui quali si è già espressa favorevolmente in precedenza la C.E.;
- e) opere di manutenzione straordinaria che abbiano scarsa rilevanza estetica;
- f) pozzi che non comportino modifiche significative esterne;
- g) demolizione di immobili di scarsa consistenza e privi di significato architettonico in aree soggette a successiva edificazione;
- h) opere di sistemazione o pavimentazioni di aree cortilizie private, reti fognarie interne al lotto;
- i) recinzioni in semplice rete metallica interne ai lotti, passi carrai, cancelli;
- l) targhe, tende solari e insegne conformi al regolamento specifico;
- m) illuminazione pubblica, pavimentazioni, adeguamento di reti fognarie in strade comunali salvo quanto definito alla lettera f) del precedente comma 5;
- n) attrezzature tecnologiche, all'interno di impianti industriali/artigianali quali portatubi, pensiline di limitate dimensioni, nastri trasportatori, cabine di trasformazione energia elettrica, gru, basamenti stadere, canalizzazioni, tubazioni;

- o) impianti di pesa, lavaggio, cisterne interrate, sostituzione colonnine di stazioni di servizio carburanti, piani di carico;
- p) isolamenti termici, esclusi quelli così detti a cappotto e impianti di riscaldamento che non presuppongono la realizzazione di nuove centrali termiche;
- q) modesti muri di sostegno;
- r) altre opere di modesta entità non catalogabili nella casistica precedente e di scarso valore architettonico che, a giudizio dell'ufficio, non siano tali da giustificare il parere della C.E. (p.e. modifiche per spostamento di porte o finestre con esclusione del prospetto su strada, camini, canne fumarie, inferriate, doppi vetri).

8. Il Sindaco, o i dirigenti dell'Ufficio Tecnico, può acquisire il parere C.E., della C.E.I., della C.E.A. in qualsiasi circostanza in cui essi lo ritengano opportuno, previa valida motivazione che dovrà risultare nel verbale della relativa seduta.

9. Non vanno risottoposte all'esame della commissione pratiche sulle quali è stato già da essa espresso parere, salvo che siano presentate richieste di modifiche significative al progetto e/o valide motivazioni di riesame. Eventuali riesami istruttori della pratica non comportano l'obbligo di acquisire un nuovo parere C.E., purchè ciò non comporti modifiche progettuali e/o estetiche significative.

ART.2 (1)COMPOSIZIONE E NOMINA DELLA C.E.

1. La C.E. è nominata dal Consiglio Comunale ed è così composta:

Membri di diritto:

Il Sindaco, o l'Assessore da lui delegato, che la convoca e la presiede;

Membri elettivi:

- a) un'ingegnere, esperto in materia edilizia, prescelto da un elenco di almeno cinque nomi indicato dall'Ordine degli Ingegneri;
- b) un ingegnere, esperto in materia urbanistica, prescelto da un elenco di almeno cinque nomi indicato dall'Ordine degli Ingegneri;
- c) un architetto, esperto in materia edilizia e/o d'arte, prescelto da un elenco di almeno cinque nomi indicato dall'Ordine degli Architetti;
- d) un architetto, esperto in materia urbanistica, prescelto da un elenco di almeno cinque nomi indicato dall'Ordine degli Architetti;
- e) due geometri prescelti da un elenco di almeno dieci nomi indicato dal Collegio dei Geometri;
- f) un esperto prescelto in tutela dell'ambiente e difesa del suolo da un elenco di almeno due nomi indicato dalla Facoltà di Scienze ambientali dell'Università di Ravenna;

2. Non possono far parte della C.E. i rappresentanti di Organi o Istituti ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulla materia.

3. I membri elettivi sono nominati con deliberazione del Consiglio Comunale scelti nell'ambito degli elenchi di nomi indicati al precedente comma 1, rappresentativi delle categorie professionali della progettazione indicati dagli Ordini - Collegi di appartenenza e da altro esperto come indicato al precedente punto f). I criteri di scelta devono rispettare le indicazioni di cui all'allegato C del presente regolamento.

4. Qualora le designazioni da parte degli organismi sopra indicati non vengano comunicate al Comune entro 45 giorni dalla richiesta, il Sindaco emana un avviso pubblico di richiesta di candidature per le figure sopra indicate contenente i requisiti di cui all'allegato C, indi il Consiglio Comunale procede direttamente alle nomine scegliendo i componenti della Commissione (e i loro

(1) Così sostituito con deliberazione n.44255/338 del 15/11/1994.

sostituiti in caso di decadenza) tra le figure sopra individuate e previo accertamento, da parte della Segreteria Generale, dei necessari requisiti di eleggibilità previsti dallo ordinamento giuridico e, in particolare, dal presente regolamento edilizio.

5. I membri elettivi durano in carica tre anni, non sono immediatamente rieleggibili e restano in carica fino alla nomina dei successori. In caso di cessazione dalla carica di uno o più membri si procederà a nuova nomina, con i criteri sopra indicati, per il solo periodo residuo del triennio in corso.

6. I membri elettivi che non partecipano a tre sedute consecutivamente, senza giustificati motivi, decadono dalla carica. La decadenza, per tale motivo o per sopraggiunte incompatibilità, su richiesta del Sindaco o suo delegato, è dichiarata dal Consiglio Comunale, che contemporaneamente provvede per la sostituzione.

7. Ai Commissari è attribuito un gettone di presenza, in misura da determinarsi dalla Giunta Municipale.

8. Segretario della C.E., senza diritto di voto, è il dirigente del Settore Casa e Territorio o suo delegato.

ART.3 (1)FUNZIONAMENTO DELLA C.E.

1. La C.E. si riunisce, in seduta ordinaria, una volta alla settimana e in seduta straordinaria ogni volta che il Presidente lo ritenga opportuno.

La convocazione deve essere comunicata per iscritto dal Presidente e deve pervenire ai commissari almeno 3 giorni prima della seduta. Le riunioni della C.E. sono valide, in prima convocazione, se intervengono 5 membri compreso il Presidente; in seconda convocazione, da fissare a non meno di un ora dalla prima, le sedute sono valide se intervengono 4 membri - compreso il Presidente - fra i quali almeno un ingegnere o un architetto. In caso di assenza del Presidente, il Sindaco, a norma del precedente art.2 c.1, delega altro Assessore supplente.

2. L'Ordine del giorno della riunione, suddiviso in progetti da sottoporre alle Commissioni, contiene l'elenco delle pratiche, i riferimenti di protocollo ed in sintesi l'oggetto dell'argomento da trattare. Il predetto ordine del giorno è redatto a cura del Segretario la C.E., tenendo conto dell'ordine cronologico di arrivo delle pratiche presso la Segreteria della Commissione Edilizia, e affisso preventivamente in apposita bacheca per la visione al pubblico.

3. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno devono essere espressi entro 20 giorni dal ricevimento della richiesta di parere. Decorso tale termine si applicano le disposizioni di cui all'art.16 della legge 7/8/1990, n.241.

4. La C.E. può richiedere, qualora lo ritenga indispensabile per formulare il proprio parere, ulteriori approfondimenti e/o un supplemento di istruttoria nei seguenti casi:

- a) la necessità di elaborati aggiuntivi e/o particolari modalità rappresentative (documentazione fotografica, plastici, ecc);
- b) l'opportunità di convocare il/i progettista/i nel corso della riunione della C.E.. In tal caso, i progettisti convocati, esauriti i chiarimenti richiesti, dovranno allontanarsi prima che la Commissione esprima il proprio parere;
- c) sulla necessità di sopralluogo;
- d) l'opportunità di proporre al Sindaco di avvalersi della collaborazione di esperti aventi specifica competenza su particolari e significativi progetti sottoposti al suo esame;

(1) Così sostituito con deliberazione n.44255/338 del 15/11/1994.

- e) la necessità di convocare il tecnico comunale che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare.
- f) la necessità di ulteriori approfondimenti istruttori agli uffici in caso di dubbi sulla corretta applicazione delle norme.

Il parere della C.E. sarà espresso nella prima riunione utile successiva alla presa d'atto degli ulteriori elementi di valutazione richiesti.

5. Tuttavia, trascorsi 20 giorni dal ricevimento della richiesta di chiarimenti da parte degli interessati (titolare della domanda e progettista), la C.E. provvederà comunque a formulare il proprio parere.

6. La C.E. esprime i seguenti pareri:

- a) parere favorevole;
- b) parere favorevole con eventuali prescrizioni e/o raccomandazioni;
- c) parere contrario motivato.

E' valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

Gli astenuti si considerano non votanti anche se concorrono a formare il "quorum" richiesto per la validità della seduta. Nei casi in cui via sia un interesse, anche solo marginale, diretto od indiretto da parte del commissario sul progetto in esame, esso dovrà assentarsi fin dalla fase di dibattito, non essendo possibile, in tali casi, avvalersi della facoltà di astensione.

7. I componenti della C.E. non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce per i membri della C.E. motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o di consulenza, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima. I professionisti prescelti dovranno dichiarare esplicitamente di astenersi dall'esercitare la professione in materia urbanistica (redazione strumenti urbanistici generali e dei piani urbanistici esecutivi), nell'ambito del Comune, per il periodo di nomina. La trasgressione comporta - salve le ulteriori sanzioni previste dall'ordinamento giuridico - la revoca da membro della Commissione ad opera del Consiglio Comunale e la segnalazione scritta all'Ordine od al Collegio di appartenenza dell'iscritto.

8. Dell'esercizio delle facoltà di cui al precedente quarto comma del presente articolo deve essere fatto esplicito riferimento in verbale.

9. Il progettista può motivatamente chiedere di essere sentito dalla C.E., la quale decide in merito a maggioranza. Le pratiche

di interesse comunale e/o aventi particolare rilievo possono essere relazionate alle Commissioni dal Dirigente interessato o suo delegato.

10. Le sedute della Commissione Edilizia non sono pubbliche, salvo che il Presidente non disponga il contrario. In questo caso, anche su richiesta di un solo commissario, il voto potrà essere espresso in forma segreta.

11. Delle adunanze della C.E. viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da almeno 2 commissari, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno.

I verbali delle adunanze devono indicare i pareri dati, il numero dei voti favorevoli e di quelli contrari e le eventuali dichiarazioni di voto dei singoli commissari. Deve specificarsi, in ogni caso, se il parere è adottato a maggioranza dei presenti. Il parere espresso dalla Commissione deve essere trascritto, a cura e a firma del Segretario, sulle relative pratiche.

I verbali delle adunanze sono riuniti in apposito registro, a cura del Segretario della C.E.

12. I pareri della C.E. sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi.

13. La C.E. potrà adottare, nel rispetto del presente regolamento, un suo regolamento interno con cui disciplinare i propri lavori, al fine di una migliore funzionalità; in questo ambito, la Commissione può articolarsi in una o più sottocommissioni, con un minimo di membri non inferiore a tre oltre al Presidente.

14. I soggetti di cui ai precedenti commi 4º e 9º del presente articolo eventualmente presenti dovranno allontanarsi prima della formulazione del parere.

ART.4 (1)DICHIARAZIONI D'INDIRIZZI

1. La C.E., all'atto del suo insediamento, formula una proposta di documento denominato "Dichiarazioni di indirizzi" contenente i criteri che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame. La dichiarazione di indirizzi deve essere approvata dal Consiglio Comunale previo esame della Commissione Consiliare e quindi resa pubblica.

2. Al termine del proprio mandato la C.E. deve redigere un rapporto consuntivo sulla propria attività.

3. La dichiarazione di indirizzi definisce:

- a) alcune indicazioni preliminari e/o suggerimenti ricavabili dall'esperienza e i criteri a cui la C.E. si atterrà per la formulazione del proprio parere;
- b) la qualità architettonica di determinati elementi compositivi di insieme che concorrono a definire particolari tipologie edilizie (edilizia rurale, edifici di particolare pregio, interventi nel centro storico e per le aree classificate AB, abachi di riferimento) anche in rapporto agli usi consentiti.
- c) chiarezza progettuale (leggibilità del progetto, importanza dei particolari costruttivi, l'analisi funzionale, colori, casi per i quali viene richiesta una particolare documentazione, rapporti tra l'opera progettata e l'ambiente circostante, esame dei percorsi-viabilità e verde (e tipi di alberi e/o arbusti), recinzioni, l'illuminazione, i parcheggi, ecc.);
- d) tipologia di intervento, elementi architettonici e materiali di finiture (indicazioni su elementi di arredo, consigli sui tipi di materiale da usare, elementi caratterizzanti l'aspetto esteriore degli edifici: archi, volte, impianti e canalizzazioni, vetrine, camini e canne fumarie, cornicioni, falde e tetti, lucernari e simili, nonché: corti, pavimentazioni e recinzioni, porticati, movimenti del terreno dell'area scoperta, muratura - faccia a vista e/o intonaco al civile -, rapporti tra vuoti e pieni, terrazzi e/o balconi, sporti, ecc...);
- e) correttezza deontologica (tutela dell'autore del progetto ed altri aspetti legati alla correttezza progettuale);
- f) particolari criteri per ambiti specifici del territorio (zona del centro storico, zone agricole, portuali, ecc.);

g) altre indicazioni che la C.E. vorrà fornire.

4. Il rapporto a consuntivo consentirà alla C.E. di formulare suggerimenti in rapporto alle difficoltà riscontrate. Quanto sopra con particolare riferimento alla normativa. La C.E. può formulare suggerimenti e/o proposte tesi al superamento dei problemi (che dovranno essere chiaramente esplicitati) emersi nel corso della sua attività e allo snellimento delle procedure. Il rapporto è inviato alla G.M., al Consiglio Comunale che ne discute la presa d'atto ed ai dirigenti dell'ufficio tecnico interessati.

5. Qualora le Commissioni edilizie che si susseguono di triennio in triennio non adottassero una propria dichiarazione di indirizzi, continua a valere quella formulata dalla precedente Commissione.

ART.5 (1)COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA PER LE BELLEZZE NATURALI-AMBIENTALIC.E.I.

1. La C.E. quando è chiamata, in base alla legge regionale n.26/78 e successive modifiche ed integrazioni, ad esprimere pareri su interventi relativi a immobili soggetti a tutela paesaggistico/ambientale a norma delle leggi n.1497/39 e n.431/85, è integrata da tre esperti in materia ambientale, nominati dal Consiglio Comunale a norma dell'art.10 della legge regionale citata. In tali casi, la C.E. assume la denominazione di Commissione Edilizia Integrata (C.E.I.).

I tre membri aggiuntivi sono prescelti come segue:

- a) un esperto prescelto in tutela dell'ambiente e difesa del suolo da un elenco di almeno due nomi indicato dalla Facoltà di Scienze ambientali dell'Università di Ravenna;
- b) un geologo prescelto da un elenco di almeno tre nomi indicato dall'Ordine dei Geologi;
- c) da un architetto, esperto in tutela del paesaggio e dei beni ambientali e storici, prescelto da un elenco di almeno tre nomi indicato dall'Ordine degli Architetti;

2. Tutti gli interventi per i quali è richiesta l'autorizzazione di cui all'art.7 della l.n.1497/39 e nei casi previsti dalla l.431/85 e successive modifiche, possono essere approvati solo previo parere della C.E.I..

3. Le adunanze sono valide quando intervengono, oltre i membri costituenti il quorum della C.E., almeno due degli esperti sopra indicati.

4. Per quanto non specificatamente previsto nel presente articolo, la formazione e il funzionamento della C.E.I. è regolato dalle stesse disposizioni, in quanto applicabili, fissate per la C.E..

(1) Così sostituito con deliberazione n.44255/338 del 15/11/1994..

ART.6 (1)COMMISSIONE EDILIZIA ALLARGATA PER LE ZONE AGRICOLE - C.E.A.

1. La C.E. quando è chiamata ad esprimere pareri, per interventi edilizi ricadenti in zona omogenea E connessi all'attività agricola, è integrata, ai sensi dell'art.40 della L.R. n.47/78 e successive modifiche ed integrazioni, con l'inclusione di tre rappresentanti di organizzazioni professionali agricole, e precisamente:

- a) un rappresentante prescelto indicato dalla Federazione Provinciale Coltivatori Diretti;
- b) un rappresentante indicato dalla Conf.Coltivatori;
- c) un rappresentante indicato dall'Ass.ne Agricoltori;
- d) un rappresentante indicato unitariamente da: Unione Provinciale delle Cooperative, Lega delle Cooperative e Associazione generale Cooperative Italiane;

2. La C.E.A. è l'organo consultivo del Comune, con la funzione di valutare la conformità degli interventi connessi all'esercizio dell'agricoltura nonché a quelli definiti nell'art.40 della legge regionale n.47/78 ed in particolar modo esprime parere di conformità alle previsioni contenute nel PRG vigente per gli interventi di cui sopra.

3. Le adunanze sono valide quando intervengono, oltre i membri costituenti il quorum della C.E., almeno tre degli esperti sopra indicati.

4. Il parere della C.E.A. sostituisce quello della C.E..

5. Per quanto non specificatamente previsto nel presente articolo, la formazione e il funzionamento della C.E.A. è regolato dalle stesse disposizioni, in quanto applicabili, fissate per la C.E..

ART.7 (1)

1. L'approvazione della presente modifica al R.E. vigente comporta la soppressione degli articoli 1,2,3,4,5,6,7,8 che si intendono sostituiti dai presenti nonché di tutti gli atti deliberativi connessi ed in particolare le seguenti deliberazioni:

- a) delibera n.1373/36 approvata dal C.C. l'11.1.79 avente per oggetto "Legge regionale n.47 del 7.12.1978 - nomina commissione comunale consultiva agricola";
- b) delibera n.22920/960 approvata dal C.C. il 28.5.85 avente per oggetto "Approvazione bozza di regolamento relativo ai lavori della Commissione Consiliare Consultiva Agricola";
- c) delibera n.46491/967 approvata dal C.C. il 6.10.88 avente per oggetto "Opere non soggette al parere della Commissione Edilizia Comunale";
- d) delibera n.29261/1595 approvata dal C.C. il 14.9.78 avente per oggetto "Nomina di tre esperti di bellezze naturali che integreranno la C.E. per le funzioni di cui all'art.10 della L.R. 1.8.78 n.26".

2. Dall'entrata in vigore della presente modifica al vigente R.E. l'Amministrazione Comunale provvederà ai sensi di legge al rinnovo delle attuali commissioni consultive edilizie.

3. L'ultimo capoverso del 39 comma dell'art.17 è soppresso.

ART.8 (1)

SOPPRESSO

## ART.8 BIS

FACOLTA' DI DEROGA

1. Il Sindaco può, previo nulla-osta del Consiglio Comunale, rilasciare concessioni edilizie in deroga alle norme del presente regolamento ed alle norme di attuazione del piano regolatore generale, purchè le relative scelte non comportino modifiche del tipo territoriale di coordinamento comprensoriale e sempreschè riguardino impianti ed edifici. Ai fini del presente comma si intende edificio o impianto pubblico ogni edificio o impianto di interesse qualificato dalla sua rispondenza ai fini perseguiti dall'Amministrazione Pubblica. In particolare sono edifici pubblici quelli appartenenti ad Enti, organismi o strutture pubbliche ovvero che siano in loro stabili disponibilità e che da questi siano utilizzati come sede: per uffici, per servizi; è irrilevante la circostanza che in essi sia ammesso il pubblico. Sono impianti pubblici le opere correlate, soggettivamente dal predetto rapporto di proprietà o stabile disponibilità in capo a soggetti di diritto pubblico o qualificato da destinazione consentanea alla loro realizzazione ed agli scopi dell'Ente, organismo o struttura.

Ancora, sono assimilati agli edifici ed impianti predetti quelle che pur non appartenendo o non essendo in stabile uso ad enti pubblici siano destinati a finalità di carattere generale, sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso e, quindi, destinati a finalità perseguite, tutelate od incoraggiate dalla P.A.. Rientrano in tale seconda categoria, ad es.: conventi, poliambulatori, alberghi, impianti turistici, biblioteche, teatri, silos portuali, case protette, etc.

2. Restano ferme le disposizioni e le competenze di cui alla legge 1 giugno 1939, n.1089.

(1) Articolo soppresso con deliberazione n.44255/338 del 15/11/1994.

3. La Commissione Edilizia deve valutare, nel proprio parere, la problematica posta dall'accoglimento dell'istanza di rilascio della concessione edilizia in deroga.

Acquisiti tutti i necessari pareri degli Organi Tecnici interni ed esterni alla Amministrazione comunale, la domanda in concessione edilizia in deroga, viene sottoposta all'esame del Consiglio Comunale, il cui voto, se favorevole, assume natura di nulla osta a che il Sindaco, nell'ambito dei propri poteri istituzionali, rilasci concessione edilizia in deroga.

4. Per le costruzioni alberghiere in deroga alle norme del presente regolamento ed alle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale ai sensi dell'art. 1 della legge 8 novembre 1938, n. 1908 la competenza ad emettere la predetta deliberazione è della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 24/3/1975 n. 18.

5. Attraverso lo strumento delle deroghe, non è possibile modificare le previsioni degli strumenti urbanistici relative alle destinazioni di zona.

6. Le istanze di concessione in deroga debbono essere corredata da specifica relazione nella quale siano contenuti gli elementi da quali si desuma l'iscrizione dell'impianto od edificio alla categoria "di pubblico", in consentaneità ai criteri su esposti.

7. In nessun caso potrà essere rilasciata concessione in deroga in sanatoria, e, quindi, dopo l'avvenuto abusivo inizio della parte dei lavori ed opere eccedenti i limiti - assentibili per Regolamento Edilizio o N.T.A. di P.R.G. - in concreto derivanti dalla concessione edilizia rilasciata (trattandosi di attività completamente nuova, aggiuntiva o modificativa) ovvero condotti in assenza di concessione.

T I T O L O   I I  
DELL'UFFICIO EDILIZIO

ART. 9

La sorveglianza per l'esecuzione del presente regolamento è demandata in parte all'Ufficio Tecnico, ed in parte a quello di Polizia Municipale.

ART. 10

1. L'Ufficio Tecnico sorveglia a che i lavori pubblici di qualsiasi genere, una volta approvati dall'Autorità Municipale, siano eseguiti in perfetta conformità dei tipi, delle prescrizioni o di altro, cui la stessa li avesse vincolati.

2. In caso di non adempimento delle condizioni suddette, ne riferisce alla medesima per quelle opportune provvidenze, che essa potesse ritenere necessarie.

ART. 11

1. L'Ufficio di Polizia Municipale vigila accuratamente perchè nessuno si permetta di eseguire il benchè minimo lavoro all'esterno dei propri fabbricati sulle pubbliche vie o piazze, o comunque costruire opere, senza prima averne ottenuto analogo permesso scritto dal Municipio.

2. In caso di contravvenzione, esso Ufficio la contesta agli interessati, intima a nome del Comune l'immediata sospensione del lavoro, e ne riferisce subito all'Autorità per ulteriore procedimento.

ART. 12

1. Chiunque intenda di eseguire sul territorio del Comune di Ravenna opere edilizie, siano costruzioni di edifici nuovi, siano aziende, modificazioni o demolizioni da compiersi in fabbricati esistenti, o intenda introdurre varianti ad opere già approvate, prima o dopo che ne sia iniziata l'esecuzione, deve farne denuncia al Sindaco e presentare allo stesso il relativo progetto, redatto e completato nei modi prescritti dall'art. 14 e chiedere il nulla osta alla sua esecuzione, agli effetti del presente regolamento.

2. Nel caso che il denunciante non sia ad un tempo proprietario del terreno

su cui l'opera deve essere eseguita, la denuncia dev'essere fatta in concorso con il proprietario del terreno stesso.

3. Eguale obbligo di denuncia si estende alla collocazione in opera di cartelli, insegne, vetrine, tendoni ed a qualunque modificazione o lavoro sul suolo pubblico.

4. Qualora si tratti di costruzione per aziende industriali resta fermo l'obbligo della denuncia al Circolo dell'Ispettorato dell'Industria e del Lavoro per i provvedimenti di sua competenza ai sensi del regolamento generale d'igiene del lavoro.

#### ART. 13

E' vietata l'affissione di cartelli o di altri mezzi di pubblicità, i quali danneggiano l'aspetto e lo stile di pieno godimento degli immobili e delle bellezze panoramiche dichiarate soggette a speciale protezione a norma di legge.

#### ART. 14

#### ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA O URBANISTICA E RELATIVI ALLEGATI E DOCUMENTI

##### A CORREDO DELLA DOMANDA

1. La domanda di concessione edilizia deve essere diretta al Sindaco e dovrà essere compilata su apposito stampato in bollo fornito dal COMUNE.

2. La domanda e gli allegati predisposti dovranno essere completati di tutti i dati necessari per la comprensione del progetto. Sulle domande di concessione edilizia va apposto il numero di codice fiscale relativamente ai beneficiari delle concessioni e ai progettisti delle opere.

3. Allorchè la domanda di concessione sia richiesta dal proprietario dello immobile e/o dell'area edificatoria, la domanda dovrà contenere tutte le generalità, domicilio, firma dello stesso, nonchè quella del progettista che dovrà apporvi anche il proprio timbro professionale di appartenenza. In ogni caso, il Direttore dei lavori, l'Impresa esecutrice, il Calcolatore delle opere previste in progetto, dovranno apporre la propria firma e timbro professionale (indicando tutte le generalità) sul modulo di denuncia di inizio lavori.

4. Se il richiedente non è proprietario dell'immobile o dell'area, fermo restando quanto disposto nel precedente comma, egli dovrà dimostrare di aver titolo per richiedere la concessione ai sensi dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, dell'art. 4 della legge 23 gennaio 1977 n. 10 e ai sensi della vigente legislazione regionale.

5. Per gli immobili appartenenti a persone giuridiche, la domanda di concessione deve essere avanzata dagli organi che ne hanno la legale rappresentanza previo firma del legale rappresentante l'Ente o la Società, che dovrà produrre anche un attestato di qualifica.

6. Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione dovrà essere richiesta nel rispetto e nei modi stabiliti dall'art. 4 della legge 28 gennaio 1977 n. 10.

7. Fra gli atti da presentare al Comune per ottenere la concessione, fatta eccezione per interventi ricadenti in aree P.E.E.P. e P.I.P., dovrà includere un certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari dal quale risulti che il proprietario (o l'avente titolo) ha la piena proprietà dell'immobile anche mortis causa. Detto certificato dovrà essere aggiornato alla data del rilascio della concessione stessa. (1).

#### A/1 - DOMANDA DI CONCESSIONE PER INTERVENTI DIRETTI

La domanda di concessione edilizia per interventi diretti deve essere corredata dai seguenti documenti, atti ed elaborati, nelle quantità e nei modi previsti dalla allegata tabella (Allegato A), secondo le categorie di opere per cui si chiede la concessione:

- 1) Allegati predisposti dal comune;
- 2) Stralcio di P.R.G. con perimetrazione in rosso dell'area interessata;
- 3) Planimetria stralcio del P.T.A. (Programma Triennale d'Attuazione) del P.R.G.;

(1) L'atto preliminare, sufficiente a dimostrare la disponibilità dell'area, può essere costituito da una dichiarazione rilasciata (previa visura) da un Notaio regolarmente iscritto all'Albo, fermo restando che detta dichiarazione sarà ratificata da un certificato rilasciato dalla Conservatoria dei RR.II. aggiornato alla data del rilascio della concessione stessa.

- 4) Planimetria-stralcio dello strumento <sup>urbanistico</sup> preventivo (piano di lottizzazione, P.E.E.P., P.I.P., etc.) e relativa normativa e convenzione nel caso di interventi ricadenti in aree soggette a tali strumenti, con indicazione dei relativi estremi di adozione e approvazione;
- 5) Estratto catastale, in rapporto non inferiore a 1:200, per le zone agricole non inferiore a 1:4000, sulla quale sia riportata l'ubicazione esatta dell'edificio ed il numero del foglio e delle particelle comprese nella proprietà e relative superfici, detta area deve essere delimitata-perimetrata in rosso. Dovrà inoltre essere allegato estratto di mappa catastale e tipo di frazionamento dell'area; per gli interventi nella zona omogenea A (Centro Storico) dovrà essere allegata anche copia della documentazione catastale in scala 1:200 per ogni piano dell'unità immobiliare;
- 6) Planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1:500 con l'indicazione delle edificazioni nelle proprietà confinanti, anche se queste siano separate da strade pubbliche o private, con le quote planimetriche ed altimetriche del terreno riferita ad un caposaldo alla quota 0,00 da determinarsi sulla sede viaria più vicina, di tutti i fabbricati e manufatti circostanti, del verde e degli alberi di alto fusto esistenti nell'area interessata dall'intervento ed ogni eventuale altro particolari di rilievo. Sulla planimetria dovrà essere indicato l'orientamento, le eventuali servitù gravanti sull'area e la toponomastica;
- 7) Documentazione fotografica (formato minimo dei fotogrammi 9x9) dello stato di fatto con indicazione dei relativi punti di vista, dalla quale risulti anche il rapporto fra il lotto in esame e l'ambiente circostante. Le fotografie devono riportare una didascalia contenente i dati del progetto cui si riferiscono, per gli interventi nelle zone omogenee A, la documentazione fotografica dovrà interessare in particolare tutte le parti dell'edificio e le relative aree libere

che si prevede di modificare o interessare col nuovo intervento;

- 8) Planimetria, in rapporto non inferiore a 1:200, dove siano rappresentate nelle loro linee dimensioni, quote generali, le opere progettate, il lotto interessato e le strade prospicienti nonchè l'andamento altimetrico dell'area interessata, nonchè la rete difognatura bianca e nera (pozzetti di ispezione, caditoie, fosse a depurazione biologica ecc.);
- 9) Planimetria, in rapporto non inferiore a 1:200, ove sia indicata la sistemazione della zona non edificata (giardini, tappeti erbosi, ed alberi con indicazione delle essenze ad alto fusto, aree per parcheggi e relativi spazi di manovra, piazzali di scarico e carico, deposito materiali, lavorazioni allo scoperto, pavimentazioni, arredi esterni, cordonature, piscine, recinzioni, accessi pedonali e carrai, percorsi pedonali e carrai, punti luce, prese idranti, cabina ENEL, etc.); dovranno essere chiaramente individuabili le aree pubbliche o di uso pubblico da quelle private, e quant'altro possa chiarire i rapporti intercorrenti tra l'opera progettata e le aree circostanti;
- 10) disegni, in rapporto non inferiore a 1:100, delle piante di tutti i piani (compresi gli interrati, ed i sottotetti) e della copertura dell'opera, con l'indicazione di:
  - destinazione d'uso dei singoli vani;
  - quote planimetriche ed altimetriche;
  - dimensioni delle aperture;
  - indicazione dei rapporti di illuminazione;
  - metri quadrati utili netti di ogni vano;
  - ingombri funzionali degli apparecchi igienico-sanitari e dei servizi;
  - ubicazione o dimensioni delle canne fumarie e di ogni altro elemento di collegamento verticale;
  - strutture portanti (cemento armato, acciaio, etc.);
  - dimensione delle scale con indicato il senso di salita;
  - particolare costruttivo, in scala non inferiore a 1:50, delle sezioni verticali delle murature esterne e orizzontali dei solai di delimitazione

del volume riscaldamento, con l'indicazione degli spessori e dei coefficienti di conducibilità termica dei materiali usati;

- il senso delle falde e delle pendenze adottate dalla copertura, i volumi tecnici, i camini, i cavedi, i lucernai, etc.;

Nel caso di edificio costituito da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la rappresentazione di piante e prospetti generali nel rapporto di 1:200 corredate da piante delle singole cellule nel rapporto di 1:50.

Qualora si tratti di edifici aderenti ad altro fabbricato e comunque comunicanti con l'opera progettata, le sistemazioni a terra, le piante dei vari piani devono essere estese anche agli spazi contigui della costruzione esistente e con l'indicazione delle destinazioni d'uso degli stessi, onde permettere una valutazione più appropriata dell'intervento medesimo;

11) Disegni quotati, in rapporto non inferiore a 1:100 di sezioni dell'opera messa in relazione alla larghezza della sede stradale e degli altri spazi. Le quote, riferite al piano di marciapiede del fabbricato, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta interna dei singoli piani, lo spessore dei solai, portici, verande, vespai, fondazioni, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda nonché le quote del marciapiede stradale riferita alla quota più alta. Le sezioni, in scala non inferiore a 1:100, devono essere nel numero minimo di due, di cui una in corrispondenza del vano scala. Le sezioni dovranno comunque essere in numero sufficiente per la completa comprensione dell'opera; le linee di sezione devono essere chiaramente localizzate sulle rispettive piante dei piani;

12) Disegni, sempre in rapporto non inferiore di 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata. Per gli immobili ricadenti nella zona A (Centro Storico) detti prospetti dovranno essere completi di riferimenti agli edifici circostanti. Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno esistente e di progetto.

Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti. I prospetti

devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali scelti e loro colore, delle zoccolature, degli spazi per insegna, delle opere in ferro e balaustre, delle coperture e dei volumi tecnici etc.;

- 13) Nella zona omogena A (Centro Storico) i disegni di pianta, di sezione, e di prospetto dello stato attuale e di progetto dovranno essere in scala non inferiore a 1:50. Tutte le piante dovranno contenere l'indicazione degli ambienti coperti a volte e a cassettoni decorati in legno o stucco e dei tipi di pavimentazione e, in corrispondenza di piani caratteristici o di particolari architettonici, il rilievo in scala non inferiore a 1:20, dovrà riportare l'indicazione di tutti i materiali impiegati e loro trattamento e colore. Dovranno essere indicati gli elementi strutturali visibili, dovuti per necessità di restauro tecnico; analogamente per quanto riguarda le recinzioni, cancelli, sistemazioni a terra. Per i rivestimenti, intonaci e colori potrà essere richiesta la campionatura dei colori e dei materiali.
- 14) Per i progetti tendenti a modificare in qualsiasi misura gli immobili esistenti, dovrà essere allegata una tavola di comparazione fra stato di fatto e progetto, in scala 1:100 o 1:50 in cui le parti demolite dovranno essere indicate (copia eliografica) in grigio e quelle di nuova costruzione in nero, mentre in bianco senza alcuna compitura dovranno essere indicate le parti che si intendono conservare.

Nel caso di strutture da sostituire, queste devono essere indicate con specifico retino;

- 15) Rilievo quotato, in scala minima 1:200, degli edifici da demolire totalmente o parzialmente, purchè non ricadenti nella zona A (Centro Storico), relativo alle piante di tutti i piani, alle sezioni e ai prospetti più indicativi, con documentazione fotografica;
- 16) Disegno delle recinzioni:
- a) planimetria 1:200 sulla quale sia riportata l'ubicazione esatta della recinzione (perimetrazione in rosso dell'area che si vuol recintare) e di tutti gli accessi pedonali e/o carrabili) e delle esistenze (recinzioni e edifici dell'area interessata e adiacenze);
  - b) sezione in scala 1:50 estesa sino alla mezzzeria stradale, prospetti;

c) in ogni caso dovranno essere chiaramente individuabili gli allineamenti, gli arretramenti, fossi, pali ed ogni altro elemento interessante la recinzione;

- 17) Particolari documenti ed elaborati grafici per gli impianti o attività di carattere artigianale e industriali, degli scarichi, in generale degli impianti tecnici inerenti opere complesse potranno essere presentati o richiesti a seconda delle necessità particolari degli interventi stessi;
- 18) Dichiarazione dell'avvenuto deposito del progetto, ai fini istruttori, presso il Comando prov.le dei Vigili del Fuoco;
- 19) Relazione illustrativa;
- 20) Tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicati: indici di P.R.G. (volumè S.U., If., rapporto di copertura, superficie fondiaria, etc), dati dimensionali dell'edificio (superficie coperta, superfici nette residenziali, superfici nette non residenziali, superfici nette per singolo vano, etc.). Deposito del progetto esecutivo e della relazione tecnica (calcolo) inerenti l'impianto termico e di isolamento, secondo le modalità e le prescrizioni imposte dalla legge 30/4/1976 n. 373. (Deve prevedersi in ogni caso il valore risultante del rapporto S/V);
- 21) Documenti richiesti secondo le vigenti disposizioni di leggi nazionali e locali;
- 22) Dichiarazione del vincolo paesistico, ambientale, architettonico, ed archeologico e di ogni altro tipo di vincolo gravante sull'immobile oggetto di intervento edilizio<sup>o</sup> urbanistico. Analogamente dovrà essere specificata ogni forma e tipo di servitù prediali.

A/2 - DOCUMENTAZIONE GENERALE A CORREDO DELLE DOMANDE DI INTERVENTO NELLA ZONA OMOGENEA "A" (CENTRO STORICO)

Sono richiesti i seguenti documenti:

1) documentazione storica e storiografica, catastale, piante, rilievi antichi, stampe, documenti letterari, fotografie d'epoca etc. (ove richiesto);

2) relazione nella quale siano contenuti i seguenti elementi:

- notizie storiche;

- stato di conservazione dell'immobile;
- attuale destinazione d'uso o quella a cui probabilmente era destinato originariamente; (nel complesso e per ogni singolo vano);
- numero delle famiglie (e dei componenti) che abitano l'edificio, specificando il titolo di godimento (affitto, proprietà etc.);
- modalità o finalità dell'intervento sotto l'aspetto architettonico, funzionale e sociale;

3) Relazione tecnica nella quale siano evidenziate le operazioni che si intendono eseguire a livello di restauro tecnico, consolidamento, ristrutturazione, risanamento, destinazione d'uso dei vari piani e con le precisazioni e verifiche dei tipi e gradi di intervento previsti dalla vigente normativa del P.R.G. Dovranno essere chiaramente specificati l'adozione e l'uso dei materiali costruttivi (eventuale recupero di quelli esistenti) le metodologie d'intervento, gli assaggi compiuti sulle strutture originarie. Particolare descrizione dovrà essere fatta per l'ubicazione del cantiere che dovrà essere disposto in modo da non creare notevoli problemi al traffico urbano ed alla pubblica sicurezza;

**B) DOMANDA DI APPROVAZIONE PER STRUMENTI URBANISTICI DI ESECUZIONE PIANI DI LOTTIZZAZIONE, PROGETTI PLANIVOLUMETRICI E PROGETTI UNITARI DI SISTEMAZIONE.**

- a) L'autorizzazione dei piani di lottizzazione è subordinata, in base alla legge 6 agosto 1967 n. 765, alla stipulazione fra il Comune e le proprietà interessate, di una convenzione definita all'art. 43 delle n.d.a. del P.R.G. vigente e nello schema di convenzione tipo che si allega al presente R.E. (allegato B). Gli elaborati da presentarsi sono i seguenti:
- indicazione delle aree e delle opere relative all'urbanizzazione primaria (viabilità locale non indicata nelle tavole di P.R.G., impianti tecnologici di acquedotto, fognatura, elettrodotta, distribuzione di gas, etc.; gli spazi di verde pubblico o verde pubblico attrezzato);
  - l'indicazione delle aree e delle opere relative all'urbanizzazione secondaria;

- suddivisione in lotti delle aree edificabili e la distribuzione planivolumetrica degli edifici;
- destinazione d'uso di tutti gli edifici;
- progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente di quelle di urbanizzazione secondaria;
- piano quotato del terreno in scala 1:500, con l'indicazione di caposaldi di riferimento;
- studio idrogeologico e geotecnico dell'area interessata;
- schemi planimetrici in scala 1:500 dei tipi edilizi previsti dal progetto e dalla distribuzione degli edifici nell'intera area di intervento;
- schemi planimetrici in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, spazi di verde attrezzato, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico); con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni di uso e le relative percentuali; il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
- norme di attuazione, contenenti anche prescrizioni di massima sui materiali esterni da impiegare, sui tipi di recinzione, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, etc.;
- relazione illustrativa del progetto, contenente anche un programma di attuazione coordinato dagli edifici e delle opere di urbanizzazione.

Nella redazione del progetto si dovrà tenere particolare conto delle prescrizioni di cui al titolo II delle n.d.a. del P.R.G.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato dai seguenti atti:

- a) estratto e certificato catastali dei terreni inclusi nel Piano;

- b) planimetrie su base catastale, riportanti i limiti delle proprietà, nonché le destinazioni d'uso del suolo previsto dal P.R.G.;
- c) proposta di convenzione, stesa in base alle prescrizioni del successivo art. 43;
- planimetria-stralcio del P.T.A. (Programma Triennale d'Attuazione) del P.R.G. su detto stralcio deve essere riportato in rosso, a cura del progettista, il perimetro delle aree da lottizzare;
  - l'estratto catastale dovrà essere completato con i nomi delle proprietà e relative superfici; nel caso il richiedente non sia anche proprietario delle aree interessate dovrà essere presentato atto notarile attestante la disponibilità del proprietario/i a cedere l'area oggetto dell'intervento prima della stipula della convenzione;
  - accordi preliminari con l'E.N.E.L., la S.I.P. e l'A.M.G.A. nei modi definiti dagli Enti medesimi;
  - documentazione fotografica dello stato di fatto della zona interessata e aree limitrofe;
  - sezioni e prospetti schematici di progetto in scala 1:500. Dovranno altresì essere visualizzate le aree che restano di proprietà privata e quelle che devono divenire di uso o proprietà pubblica;
  - riepilogo delle caratteristiche progettuali da compilarsi sull'apposito modulo predisposto dal Comune.
- b) la domanda per l'autorizzazione di Progetti Planivolumetrici deve essere corredata dai seguenti elaborati:
- 1) stralcio del P.T.A. (Programma Triennale d'Attuazione) del P.R.G.;
  - 2) stralcio dell'eventuale piano di lottizzazione con le localizzazioni dell'area di intervento e delle norme relative;
  - 3) estratto di mappa catastale con l'indicazione dei limiti di proprietà e di intervento e loro superfici;
  - 4) certificato catastale e atti che dimostrino il godimento del diritto di proprietà.

c) Elaborati stato di fatto:

- 1) stato difatto della zona in esame e delle zone confinanti;
- 2) piano quotato in scala 1:500 o 1:200 riferito alla quota di un caposaldo fisso scelto sulla sede stradale;
- 3) rilievo dendrologico per le zone verdi esistenti;
- 4) aggiornato della planimetria con inserimento di tutte le costruzioni e dei manufatti di qualsiasi genere esistenti nella zona in esame e nelle zone confinanti;
- 5) localizzazione di eventuali servitù, sia aeree che interrato (elettrdot-  
ti, metanodotti, acquedotti, canalizzazioni telefoniche, carraie, etc.);
- 6) documentazione fotografica dell'intera area interessata dall'intervento con indicazione dei punti di vista, e facendo particolare riferimento:
  - fabbricati esistenti nella zona interessata e nelle zone adiacenti;
  - alberatura esistente nella zona interessata e nelle zone adiacenti;sezioni trasversali e longitudinali del terreno in esame e delle aree confinanti.

d) Elaborati di progetto:

- 1) planimetria generale in scala 1:500 e/o 1:200 con indicati:
  - aree di pertinenza dei fabbricati in progetto e degli eventuali fabbricati esistenti, specificando per ognuna di queste:
    - la massima superficie coperta prevista
    - la massima superficie utile prevista;
    - la massima cubatura prevista;
    - la massima altezza prevista;
  - gli spazi di verde attrezzato (pubblico, di vicinato e privato) con la indicazione dei percorsi pedonali, ciclabili e relativi accessi;
  - percorsi carrabili di servizio interno, spazi di manovra e relativi accessi;
  - spazi di sosta (pubblici-privati di uso pubblico/privato);
- 2) schema delle tipologie edilizie previste, con riferimento alle rispettive aree di pertinenza;
- 3) sezioni e prospetti schematici in scala 1:500 e/o 1:200 dell'area inte-

ressata dal progetto e dalle aree adiacenti, con l'indicazione delle attrezzature previste ed in particolare degli eventuali sterri e riporti;

4) schema assonometrico d'insieme - scala 1:500 e/o 1:200;

5) schema degli allacci ai vari servizi pubblici indicando anche le bocche antincendio previste;

6) eventuale plastico;

7) norme di attuazione, contenenti prescrizioni di massima sull'uso dei materiali, sulla sistemazione delle aree verdi (specificando le essenze arboree) e di quelle di servizio, sui tipi delle eventuali recinzioni fra aree ad uso pubblico e privato);

8) tavola riportante i seguenti dati di progetto:

- superficie territoriale;	
- superficie fondiaria;	
- volume totale previsto in progetto	Volume residenziale Volume servizi <u>Volume commerciale</u>
- superficie utile prevista in progetto	S.U. residenziale S.U. servizi S.U. commerciale
- superficie delle aree verdi pubbliche	
- superficie delle aree verdi di vicinato (di uso condominiale);	
- superficie delle aree verdi uso privato;	
- superficie delle aree verdi per sedi stradali interne;	
- superficie delle aree verdi per spazi di sosta.	

9) relazione geologica-geotecnica particolareggiata redatta con le modalità di cui alla Circolare Regionale n. 3891/1 T-SU del 21 marzo 1974.

e) La domanda per l'autorizzazione di Progetti Unitari di sistemazione dovrà essere corredata di elaborati di cui al punto precedente; per quelli relativi a comparti del Centro Storico così come definiti dal P.R.G. vigente (art. 16 punto 1) la documentazione da presentarsi è quella già prevista specificatamente per gli interventi diretti nella zona omogenea "A" (Centro Storico), ma estesa a tutto il comparto e aree e isolati limitrofi. In ogni caso

la documentazione da presentarsi dovrà essere preventivamente concordata con l'Ufficio Tecnico, specificatamente con gli Uffici a ciò preposti della Sez. Urbanistica.

C) MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE DI CONCESSIONE

1. Gli elaborati di cui ai punti precedenti devono essere presentati in copie riprodotte e piegate secondo il formato U.N.I.

2. Per gli interventi di particolare rilievo, il Sindaco, o la Commissione Edilizia o gli Uffici Tecnici comunali, potrà in ogni modo richiedere elaborati grafici (o plastici) aggiuntivi, non previsti dal presente R.E. e dalle norme di attuazione del P.R.G.

3. Tutte le tavole di cui ai punti precedenti e la relazione illustrativa devono essere firmate dal tecnico progettista il quale deve apporvi anche il proprio timbro indicante l'appartenenza all'Albo Professionale. Per i progetti, planivolumetrici e i progetti unitari di sistemazione la cui approvazione si esaurisce nell'ambito comunale, sono necessarie cinque (5) copie, per i progetti di lottizzazione, la cui approvazione non si esaurisce nell'ambito comunale, sono necessarie quattro (4) copie, per l'adozione in C.C. e altre quattro (4) copie, dopo la sua adozione, per la definitiva autorizzazione regionale.

4. E' istituito un Ufficio Accettazione e di Pubblica Informazione, preposto a riceveré tutti i giorni, le istanze di concessione edilizia o urbanistica. Il predetto Ufficio dopo aver controllato che la domanda, gli allegati alla stessa, i documenti e gli elaborati, sono tutti quelli richiesti dal presente articolo e dalle norme di attuazione del P.R.G. ed accertatene la loro regolarità, rilascia al nominativo del richiedente apposita ricevuta e inoltra la documentazione per l'iter previsto dalle vigenti leggi.

5. La presentazione di documenti integrativi e/o sostitutivi, comporterà la apposizione di una nuova data su detti documenti, da tale data avrà inizio il termine di legge per il rilascio della concessione stessa.

6. L'Ufficio Accettazione è preposto ad accertare se l'istanza di concessione è corredata nel rispetto di quanto previsto dal presente articolo. Qualora le istanze siano carenti di dati, atti e documenti (sopra indicati), le stesse non potranno essere accettate.

#### ART. 15

1. Il Sindaco prenderà in esame il progetto a mezzo dei suoi uffici, consultando se è del caso la Commissione Edilizia o di altri Enti competenti, e ne comunicherà l'esito al proprietario entro il termine di giorni 20 dalla presentazione del progetto stesso. Ove si tratti di progetti di costruzione di particolare importanza, il Sindaco potrà stabilire un termine maggiore, non superiore però ai 40 giorni, per l'esame, dandone avviso per iscritto al proprietario.

2. Nessun lavoro potrà essere intrapreso, se non dopo trascorsi i termini sopra indicati, eccetto che si tratti:

a) di provvedimenti richiesti da urgenti e improvvisi ragioni di sicurezza e di igiene che dovranno essere specificatamente indicate:

b) di modificazioni interne dei fabbricati industriali di opere provvisorie e di costruzioni di porticati o steccati per cantieri edilizi.

3. Qualora i termini sopraindicati siano trascorsi senza che il Sindaco abbia dato comunicazione della concessione o del rifiuto del nulla osta, potrà il proprietario dar principio ai lavori restando però pienamente responsabile delle conformità delle opere alle disposizioni di regolamenti e delle leggi in vigore, con obbligo di sospenderli in caso di rifiuto del nulla osta, e di attenersi alle prescrizioni tutte che venissero in seguito date dal Sindaco tanto per le opere già eseguite, quanto per quelle da eseguirsi.

#### ART. 16

1. Non potranno ottenere il nulla osta quei progetti che in qualsiasi modo contravvengono alle prescrizioni del presente regolamento e di quelli di igiene e di polizia urbana, salvo quando si tratti di ricostruzione totale o par-

ziale o di riforme di edifici esistenti, nei quali casi potranno su conforme parere della Commissione Edilizia, ottenere il nulla osta quei progetti di fabbrica che rappresentino evidenti e importanti migliorie, ancorchè in essi le dette prescrizioni non siano state tutte rigorosamente osservate.

ART. 17

CONCESSIONE: DURATA - DECADENZA - PROROGA

1. La concessione edilizia ha validità di un anno dalla data di notifica all'interessato dell'avvenuto rilascio e decade qualora le opere non vengano iniziate entro questo termine. L'inizio dei lavori oltre la data indicata presuppone il rilascio di una nuova concessione edilizia dietro specifica domanda, corredata dagli atti di cui al precedente art. 14.

2. La concessione decade se entro 15 mesi dal suo rilascio non sono stati iniziati i lavori assentiti e gli stessi non siano pervenuti allo stadio del completamento del solaio del piano terra o di altre opere, indicate nella concessione stessa, per costruzioni aventi particolari caratteristiche e per gli interventi sull'edilizia esistente e comunque quando non sia identificabile nel progetto il solaio del piano terra.

3. Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile o usabile ai sensi dell'art.4 della legge 28/1/77 n. 10, non può essere superiore a tre anni decorrenti dalla data del rilascio della concessione edilizia. Prima dello scadere del predetto termine il concessionario può richiedere una proroga soltanto per il sopravvenire di fatti estranei alla propria volontà, durante il corso dei lavori stessi.

4. 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 oppure quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

5. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito la concessione perde efficacia nel qual caso il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione. La nuova concessione concerne la parte non ultimata e dovendo essere rilasciata nel rispetto della normativa vigente all'atto del suo rilascio; sarà rilasciata soltanto se il progetto sia conforme alla disciplina urbanistica in vigore e fatta salva la necessità di applicare eventuali misure di salvaguardia e subordinatamente al pagamento di nuovi oneri.

6. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni edilizie in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori risultino già iniziati e che essi vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

7. Fatti salvi i casi di decadenza e di annullamento la concessione è irrevocabile.

8. I lavori iniziati o continuati oltre la data di decadenza del termine di validità della concessione edilizia, debbono essere considerati abusivi, anche se non è intervenuto il provvedimento dichiaratorio della decadenza.

9. La concessione edilizia deve essere ritirata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di notifica dell'accoglimento della domanda, pena la sua decadenza. La Giunta Comunale può concedere una proroga, nel caso in cui questa venga richiesta dal titolare prima dello scadere del suddetto termine e nel caso in cui esistano validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro della concessione; tale proroga non può tuttavia eccedere i 120 giorni dalla data di notifica.

10. L'eventuale richiesta motivata, da parte del Sindaco o degli Uffici comunali, di documenti tecnico/amministrativi (progetti, nulla osta, dichiarazioni, integrazioni grafiche, ecc.) aggiuntivi a quelli già presentati dovrà essere ottemperata da parte degli interessati entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data della richiesta. In pendenza di presentazione della documentazione richiesta, l'istanza è momentaneamente posta agli atti

senza ulteriore esame o corso procedurale.

La mancata presentazione degli atti o il riscontro a quanto richiesto, comporta la definitiva inefficacia dell'istanza significando con ciò la tacita rinuncia da parte dell'interessato a coltivare ulteriormente l'istanza medesima.

#### ART. 17 BIS

#### ESAME E DETERMINAZIONI PER LE AUTORIZZAZIONI - RINNOVO - DECADENZA

1. Le modalità di presentazione delle domande di autorizzazione sono fissate nel precedente art. 14.

2. Nei casi previsti dalla legge 615/66, il Sindaco trasmette la documentazione relativa al Comitato Regionale per l'inquinamento atmosferico.

3. Nel caso di abbattimenti di alberi in zone soggette a vincolo idrogeologico e forestale, il Sindaco provvede alla pubblicazione della domanda di autorizzazione ai sensi del R.D. 3267/1923 e del R.D. 1126/1926 ed al successivo inoltro al Comitato Comprensoriale competente al rilascio dell'autorizzazione.

4. Nell'atto di autorizzazione sono stabilite dal Sindaco le condizioni e le norme alle quali si intende subordinarla, la relativa durata.

5. Il Sindaco ha sempre facoltà di imporre con l'autorizzazione stessa particolari prescrizioni e l'osservanza di cautelo e modalità a tutela del decoro dell'ambiente, della sicurezza del traffico, dell'igiene, e dell'incolumità pubblica.

6. Le autorizzazioni si intendono in tutti i casi accordate:

- a) senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- b) con l'obbligo del titolare di riparare o risarcire tutti i danni derivanti dall'esecuzione delle opere senza che possa richiedere indennizzi a qualsiasi titolo dell'Amministrazione comunale;
- c) con la facoltà del Comune di imporre, nel caso di sopravvenuta necessità, nuove condizioni e prescrizioni;
- d) fa obbligo al titolare di domandare, se necessario, l'autorizzazione alla occupazione di suolo pubblico e siano ottemperati gli obblighi di cui al D.P.R. n. 639/1972;

e) che i manufatti autorizzati siano sottoposti ad una opportuna manutenzione, nel rispetto del progetto approvato a cura e spese del proprietario;

7. La validità, la durata e la decadenza delle autorizzazioni è la stessa di quella stabilita al precedente art. 17.

8. Per le autorizzazioni l'interessato può, entro e non oltre 60 giorni dopo il termine di scadenza, presentare domanda diretta ad ottenere il rinnovo, che può essere accordato dal Sindaco, anche senza la presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, semprechè nel frattempo non siano intervenute modificazioni nella normativa vigente al riguardo che ne impediscono il rinnovo.

9. L'entrata in vigore di nuove norme legislative e regolamenti disciplinanti la materia oggetto dell'autorizzazione, comporta la decadenza delle autorizzazioni, relative a lavori ed opere che nonsiano ancora iniziate e che risultino in contrasto con le stesse; l'interessato può chiedere il rilascio di una nuova autorizzazione in conformità alle nuova disposizioni.

10. Il rilascio dell'autorizzazione edilizia non esonera l'interessato all'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

11. Le determinazioni del Sindaco sulla domanda di autorizzazione deve essere notificata all'interessato non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data del rilascio della domanda stessa o da quella del ricevimento di documenti aggiuntivi richiesti dal Comune. Ai sensi dell'art. 2 della legge 4/12/79 n. 650 il rilascio d'autorizzazione per gli impianti di depurazione deve avvenire entro e non oltre 30 (trenta) giorni.

12. Scaduto il termine di 60 (sessanta) giorni senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

13. Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo in casi di modifiche che giustifichino un nuovo esame.

14. L'atto autorizzativo deve essere ritirato entro sessanta giorni dalla data di notifica dell'accoglimento della domanda, pena la sua decadenza. E' applicabile alle autorizzazioni quanto disposto dal decimo comma del precedente art. 17.

#### ART. 18

Nel caso che, durante l'esecuzione di opere si volessero apportare modificazioni ai disegni presentati e vistati dalle Autorità Municipali, sarà tenuto l'interessato a denunciarlo alla stessa nel modo prescritto per le domande originarie.

#### ART. 19

L'autorizzazione e l'esemplare dei disegni allegati vidimati dal Sindaco, si dovranno sempre tenere sul luogo del lavoro per ogni opportuna verifica che l'Ufficio Tecnico o quello di Polizia Municipale intendesse di fare.

#### ART. 20

Le domande relative ad opere da eseguirsi in edifici di pregio ed interesse artistico o storico, dovranno essere corredate della corrispondente approvazione da parte delle Autorità competenti.

#### ART. 21

Se nella esecuzione delle opere venissero alla luce monumenti, oggetti od avanzi di pregio artistico, ne dovrà essere immediatamente fatta denuncia, a cura del proprietario o del Direttore dei lavori o del costruttore al Sindaco, il quale prenderà i provvedimenti di sua competenza.

#### ART. 22

Nessuna costruzione o riattamento di case nelle immediate vicinanze di monumenti e permessa, se prima il relativo progetto non sia stato sottoposto all'approvazione della Sovrintendenza ai monumenti.

T I T O L O   I I I  
NORME RELATIVE ALLA MASSA  
ED ALL'UBICAZIONE DEI FABBRICATI

ART. 23

1. Tutte le parti degli edifici destinati a rimanere visibili permanentemente da vie o spazi pubblici ed in particolare i muri di frontespizio in sopralzo rispetto agli stabili limitrofi, devono con speciale riguardo al luogo in cui sorgono detti edifici, corrispondere alle esigenze del decoro edile per ciò che si riferisce ai materiali da impiegarsi, alle linee ornamentali, alle tinte, alle decorazioni ecc. ed essere per se stesse decorose e rispondenti alle esigenze estetiche, dovranno anche armonizzare coi materiali, con le linee, decorazioni, tinte ecc. degli edifici vicini, con speciale riguardo all'eventuale importanza artistica di questi.

2. Le fronti degli edifici offerti comunque alla pubblica vista o visibili da luoghi frequentati dal pubblico, come strade, piazze, ferrovie, corsi d'acqua e simili, dovranno essere mantenuti costantemente in buon ordine.

ART. 24

Le facciate dei fabbricati di nuova costruzione con locali destinati a negozio, dovranno essere predisposte per la collocazione delle relative insegne, che dovranno farsi soltanto nel posto o nei posti prestabiliti della facciata stessa.

ART. 25

1. Quando l'edificio debba sorgere dalle fondamenta in confine colla sede di una strada aperta o da aprirsi, il proprietario deve chiedere al Sindaco, in tempo utile, la determinazione dei punti fissi di linea e di livello ai quali egli dovrà poi esattamente attenersi senza veruna sporgenza neppure di zoccolo. Entro 25 giorni dalla presentazione della domanda si dovrà addiventire alla consegna di detti punti fissi e alla redazione e firma del relativo verbale.

2. Prima di questa pratica e ferme le disposizioni dell'art. 15 non si potranno costruire muri fuori terra confinanti con la strada pubblica.

3. Per la consegna dei punti fissi, l'edificante deve fornire gli operai e gli attrezzi occorrenti e prestarsi a tutte quelle operazioni che all'uopo gli saranno indicate dagli incaricati municipali, e pagare le spese comprese quelle per bolli e tasse di registro del suddetto verbale.

#### ART. 26

L'altezza delle case da erigersi, ricostruirsi o rialzarsi dovrà essere coordinata alla larghezza delle vie ed alle dimensioni dei cortili sui quali prospettano.

#### ART. 27

L'elevazione delle finestre e dei prospetti delle fabbriche sul piano stradale non può sorpassare la larghezza del tratto di strada sul quale fronteggiano aumentate della metà. Tale altezza però può sempre raggiungere i metri 10, ma non può sorpassare il limite massimo di m. 22.

#### ART. 28

L'altezza delle case si misura dal marciapiede se vi esiste, o dalla linea di regolare e media pendenza del suolo, sino alla gronda del cornicione. Pel caso che la facciata sia decorata da attici, gallerie e parapetti, e purchè questi formino corpo continuo di essa facciata, la misura dell'altezza può essere desunta dal piano terra alla loro sommità.

#### ART. 29

1. Se la facciata del nuovo edificio si trovi di fronte ad una strada, in tal caso la misura della larghezza della via si computa dalla distanza intercetta, fra la fronte di esso fabbricato ed una linea che congiunga gli spigoli dei fabbricati opposti.

2. Se i lati della via non fossero paralleli, sarà tenuta per la larghezza di essa, la media del tratto della medesima su cui prospetta il fabbricato del quale vuolsi determinare l'altezza.

3. Quanto poi il fabbricato prospetti su due vie di larghezza differenti l'altezza sua verrà determinata in ragione della larghezza della via su cui case la fronte principale.

#### ART. 30

1. E' obbligatoria la costruzione a filo della linea stradale, quanto non si stipuli convenzione fra tutti i frontisti di una strada e coll'intervento del Comune, per arretrare la linea di fabbrica dalla linea stradale, in modo da evitare la formazione dei muri di frontespizio.

2. Chi tuttavia intendesse di arretrare il proprio fabbricato dalla linea di strada, potrà chiedere il permesso al Comune, il quale lo accorderà solo quanto risulti garantito che si adotteranno tutti i provvedimenti necessari per evitare che rimangono scoperti muri nudi di frontespizio, provvedendo ad una razionale ornamentazione dei fianchi delle case laterali, che per effetto dell'arretramento rimangono esposti alla pubblica vista.

3. Chi fabbrica in arretro rispetto alla linea stradale deve mantenere la facciata parallela a detta linea e in caso diverso deve adottare una disposizione che il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, giudichi rispondente ai concetti informativi del piano regolatore, specialmente nei riguardi della estetica.

4. In ogni caso si dovrà provvedere ad una decorosa sistemazione della zona di arretramento.

#### ART. 31

Nelle facciate degli edifici nuovi o vecchi si dovranno osservare le leggi dell'euritmia in genere, dell'arte architettonica in ispecie, e segnatamente la regola in uso, di non tollerare vani, i cui assi non equidistino simmetricamente dal mezzo, e che, piano per piano, non coincidano.

## ART. 32

Per le fabbriche da restaurarsi sarà tenuto il proprietario a trarre, dai relativi lavori, occasione di migliorarne l'aspetto, quando questo sia tale da deturpare l'aspetto abitato.

## ART. 33

1. Tanto le fabbriche nuove, quanto quelle che si restaurano, dovranno essere coronate all'esterno dai rispettivi cornicioni. Sono esclusi da tale categoria tutti quelli che sin qui si sono costruiti senza gocciolatoio, e mostrano di fuori la testa dei filaroli o travi dei tetti.

2. Pei muri di cinta la sommità loro dovrà essere coperta da un conveniente cappello sagomato di pietra, o di laterizio, non esclusa anche l'applicazione di una doccia conveniente, la quante volte il piovente prospettasse la strada.

## ART. 34

1. Tutti gli edifici nuovi o riattati, prospicienti vie o piazze pubbliche, non più tardi di sei mesi dopo compiuti i lavori principali, dovranno essere intonacati e colorati, ad eccezione di quelli che fossero costruiti diligentemente, o come suol dirsi a mattone visto, e lisciati prima e dopo la costruzione.

2. La stessa operazione dovrà essere praticata per le pareti interne dei portici e delle loggie esposte alla pubblica vista, nonchè pei muri di cinta, sempre che non siano costruiti a mattone visto.

## ART. 35

1. Rimane libera la scelta delle tinte per le facciate escluso però il bianco assoluto od altre tinte soverchiamente chiare, e quelle tutte che offerissero un aspetto disarmonico e disdicevole.

2. L'Ufficio Tecnico Municipale dovrà essere fornito di un campionario di tinte, da cui il proprietario, o chi per esso farà la scelta di quella che voglia adottare.

## ART. 36

Non è permesso di colorire una casa solo in parte con tinte di fondo differenti, a meno che non si tratti di imbasamento. Nel caso che un edificio, avente un aspetto unico, appartenga a più proprietari, la coloritura dovrà essere data contemporaneamente e sempre con tinta uniforme.

## ART. 37

Non si possono eseguire sulle facciate delle case o su alti muri esposti alla pubblica vista dipinture figurative ed ornamenti di qualunque genere o restaurare quelli esistenti senza aver prima presentato al Sindaco i relativi disegni (occorrendo anche a colori) e ottenuto il nulla osta.

## ART. 38

Qualunque edificio nuovo o restaurato, non esclusi i muri di cinta, dovrà avere lo zoccolo al piede, in pietra da taglio, od a mattoni lisciati ed avere un'altezza di almeno m. 0,60.

## ART. 39

1. E' assolutamente vietata la costruzione degli scalini che sporgono oltre la linea dello zoccolo della facciata, e così pure non è permessa l'apposizione di paracarri isolati od addossati ai muri. In occasione anzi di sistemazione di strade o costruzioni di marciapiedi, dovranno essere tolti indeclinabilmente quelli che non fossero riconosciuti dall'autorità municipale (previo avviso della Commissione Edilizia) veramente indispensabili al fabbricato, avuto riguardo all'uso del medesimo ed alla impossibilità accertata di poter provvedere diversamente, e salvo i diritti di legge:

2. Potranno essere tollerati i paracarri solo alle cantonate degli edifici le quante volte lo permetta il Municipio, e purchè non siano meno alti di cm. 80, nè sporgano più di cm.15 dal vivo della facciata.

## ART. 40

Resta pure vietata, ad altezza inferiore di metri 2,50, dal suolo, la costruzione di davanzali o parapetti, e l'opposizione d'inferriate sporgenti più di cm. 10 dal vivo del muro.

## ART. 41

E' similmente vietato di apporre persiane od altre imposte aprentisi all'esterno, a finestre del piano terreno, che non si trovino elevate più di m. 2,50 dal suolo.

## ART. 42

Tutte le serrande delle porte di case, o botteghe prospicienti strade o piazze pubbliche, si dovranno aprire all'interno, con avvertenza che gli stipiti dei vani relativi non potranno mai aggettare dal vivo dello zoccolo più di sei o sette centimetri.

## ART. 43

I telai delle finestre debbono essere muniti di cristalli o vetri, escluso rigorosamente ogni altro sistema.

## ART. 44

Non è permessa la costruzione di balconi sporgenti dal muro di altezza inferiore di m. 3 dal suolo. Ove la sporgenza loro superi i cm. 25, l'altezza non potrà mai essere inferiore a m. 4. I balconi chiusi debbono avere dagli edifici confinanti una distanza non minore di m. 3. Il Sindaco può per speciali ragioni architettoniche e su conforme parere della Commissione Edilizia consentire deroghe alle norme predette.

## ART. 45

1. Ogni fabbricato dovrà avere la gronda del tetto prospiciente sulla strada munita di conveniente doccia per la raccolta delle acque. I tubi di scarico esterni od interni alle facciate, saranno protratti sino al suolo, ed incanalati sotterraneamente, le quante volte lungo la strada od in vicinanza esista la fognatura pubblica.

2. Ove i tubi si lascino esposti, la parte loro inferiore per un'altezza di m. 3,50 almeno, dovrà essere in ferro fuso e per metà almeno internata nella facciata.

## ART. 46

Non è permessa l'occupazione del suolo pubblico con inferriate per finestre da sotterranei o cantine; le quali finestre esclusivamente dovranno aprirsi verticalmente nei muri. Nello stesso modo sono vietate le ribalte esterne per chiusura delle botteghe, e di ogni altro infisso sporgente dalla linea dei muri più di 15 cm.

## ART. 47

Sarà obbligo dei proprietari di conservare costantemente intonacate e colorite le fronti dei loro edifici, sotto pena di contravvenzione.

## ART. 48

Saranno pure tenuti i proprietari a raccordare a tutte loro spese, le soglie d'ingresso, gli zoccoli o la parte inferiore dei muri, al piano rettificato o da rettificarsi delle vie esclusa qualsiasi ragione di indennizzo diretto od indiretto per parte del Municipio.

## ART. 49

Nessuno potrà adottare e riformare tratti di selciato o lastricati delle piazze, vie, vicoli e viali pubblici, a proprio comodo e piacimento, senza averne riportato prima il permesso dell'autorità municipale, e salva l'osservanza di tutte quelle prescrizioni che potessero venire suggerite dalla Commissione Edilizia.

## ART. 50

1. Quando uno o più proprietari intendono aprire una strada privata o anche solo iniziarne la costruzione, devono presentare al Sindaco il relativo progetto, ottenerne l'approvazione e addivenire alla stipulazione, a loro spese, di un atto notarile da trascrivere dal quale risulti l'obbligo loro di sistemare,

mantenere e illuminare la strada stessa nei modi che verranno prescritti dal Consiglio Comunale.

2. A garanzia dell'osservanza di questi obblighi, i proprietari dovranno fare un deposito in danaro, il cui ammontare sarà stabilito dal Consiglio Comunale e risulterà dall'atto notarile.

#### ART. 51

1. Chi intendesse di fabbricare su aree non fronteggianti strade o piazze già aperte al pubblico passaggio, dovrà prima comprovare di avere stabilito col Comune gli accordi per un conveniente accesso al costruendo edificio da strada pubblica esistente, o da strada privata aperta al pubblico passaggio.

2. Tale obbligo è da osservarsi anche per le costruzioni che si volessero eseguire secondo le linee del piano regolatore, eccetto che prima dell'inizio dei lavori, siano intervenuti col Comune accordi per l'esecuzione del piano stesso.

### T I T O L O I V

#### NORME RELATIVE ALL'ESECUZIONE

#### DEI LAVORI

#### ART. 52

Ogni opera edilizia deve eseguirsi in modo pienamente conforme ai progetti pei quali sia stato concesso il nulla osta, e secondo le migliori norme della arte ed avere tutti i requisiti necessari perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua costruzione.

#### ART. 53

Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio e tutte le parti di esso in piena conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, avendo altresì riguardo agli interessi dell'arte e dell'archeologia.

#### ART. 54

I fabbricati che si vogliono erigere o riformare dovranno avere, sia per le fondazioni, sia per lo spessore e le qualità dei muri, sia per ogni altra

parte accessoria, tutti i requisiti necessari, acciò riescano solidi ed atti alla destinazione.

## ART. 55

Resta d'ora innanzi assolutamente proibito l'uso della malta di fango o polvere di strada, nella costruzione o restauro di edifici di qualunque genere.

## ART. 56

1. Dovrà evitarsi il più che <sup>sia</sup> possibile l'uso dello stucco o cemento di calce per la costruzione di stipiti, cornicioni, cornici, ed in genere qualsiasi esterna decorazione.

2. A preferenza dovrà impiegarsi il cemento o meglio ancora, introdurre l'uso delle terre cotte, come quelle, che, oltre ad essere relativamente economiche, aggiungono solidità e decoro agli edifici.

## ART. 57

1. Le fondamenta dei nuovi edifici dovranno essere separate dai muri che sopportano per mezzo di strati di materiali impermeabili frapposti (asfalto, lastre metalliche, o di pietra da taglio, mattoni vetrati, ecc.).

2. Qualora l'edificio comprendesse cantine, gli strati impermeabili saranno due, uno alla risega della fondamenta, l'altro a quella delle cantine coi pavimenti.

## ART. 58

1. E' vietato costruire edifici sui terreni franosi o comunque atti a scendere, sul confine fra terreni di natura o resistenza diversa.

2. Le fondazioni debbono posare su terreno perfettamente sodo sul quale debbono essere convenientemente incassate.

3. Quando non si possa raggiungere il terreno compatto e si debba fabbricare sui terreni di riporto recente o comunque sciolti, si debbono adottare i mezzi dell'arte del costruttore per ottenere un solido appoggio delle fondazioni,

oppure queste debbono essere costruite da una platea generale.

ART. 59

Le murature debbono essere eseguite secondo le migliori regole d'arte, con buoni materiali e con accurata mano d'opera. Dovranno avere dimensioni tali che il carico unitario su di essi esistente, non risulti superiore ad  $1/6$  del carico di rottura di cui sono costruiti.

ART. 60

1. Nei piani superiori a quelli terreni sono vietate le strutture spingenti contro i muri perimetrali, ove non siano munite di robuste catene.

2. I tetti dovranno essere costruiti in modo da escludere qualsiasi spinta orizzontale.

3. Le travature dei solai dovranno essere incastrate nei muri perimetrali sopra e sotto per nonmeno di m. 0,25.

4. I muri di confine fra due proprietà non potranno mai essere meno grossi di due teste, ossia di metri 0,30.

ART. 61

1. I lavori di muratura, qualunque sia il sistema costruttivo adottato, dovranno essere sospesi nei periodi di gelo, nei quali cioè la temperatura si mantenga, per molte ore, di 0 centigradi. Quando il gelo si verifichi solo per alcune ore della notte le opere di muratura ordinaria potranno essere eseguite nelle ore meno fredde del giorno, purchè al distacco, del lavoro, vengano adottati i provvedimenti di uso comune per difendere la muratura dal gelo notturno.

2. Nelle strutture di cemento armato dovranno essere strettamente osservate le prescrizioni per l'accettazione degli agglomerati idraulici per l'esecuzione delle opere di conglomerato cementizio o semplice o armato secondo le norme igieniche al momento dell'inizio dei lavori.

## ART. 62

Ai soli effetti dell'osservanza delle norme di buona costruzione di cui ai precedenti articoli, i proprietari hanno l'obbligo di presentare al Sindaco la denuncia per ogni lavoro edilizio anche se da compiere in località posta fuori dal centro abitato.

## ART. 63

1. Ferme restando le disposizioni dell'art. 8 del regolamento generale d'igiene del lavoro, per quanto riguarda i locali destinati al lavoro nelle Aziende Industriali, l'altezza degli ambienti nei piani terreni di ogni edificio sarà di almeno m. 3,50 fra il pavimento ed il limite inferiore del soffitto e di m. 3 almeno per qualunque altro piano abitabile.

2. Per tutto quanto riguarda le abitazioni si richiamano le norme contenute nel regolamento sull'igiene del suolo e dell'abitato del Comune di Ravenna.

## ART. 64

Il piano delle ringhiere o balconi sporgenti non potrà costruirsi che con lastre di pietra o di ferro, e se la loro sporgenza eccede i 25 cm. si dovranno aggiungere opportune mensole di ferro o di pietra a sostegno dei medesimi.

## ART. 65

E' vietato applicare tubazioni per il gas sulle facciate della strada. E' altresì vietato costruire canne da fumo applicate alla parete esterna od anche incassate nei muri prospicienti la pubblica via. Potrà tollerarsi la costruzione di canne incassate sul muro frontale quando siavi applicata, per il loro interno una controcanna in modo che vi sia fra le due canne una intercapedine di almeno 3 cm. nella quale possa circolare l'aria.

## ART. 66

1. Non si potrà far esalare il fumo se non superiormente al tetto, nè dare sfogo, o condurre il fumo di stufa o di altro col mezzo di tubi collocati allo esterno delle facciate. I comignoli dei forni, mulini a vapore e di altri edifici dovranno essere superiori almeno di un metro alle gronde dei tetti delle

case adiacenti.

2. La parte muraria dei comignoli delle case sarà costruita con mattoni e malta di cemento.

3. Essa non dovrà sporgere oltre m. 0,60 dal tetto. Occorrendo una maggiore altezza, sarà provveduto con lamiera. Restano espressamente proibiti i comignoli ricoperti di soli coppi senza l'intavellato sottostante.

#### ART. 67

1. Per l'esecuzione dei lavori all'esterno degli edifici, potrà essere tollerata la costruzione di steccati, ponti di servizio ed altro.

2. Per la concessione sarà fatta domanda preventiva all'autorità municipale. In essa domanda sarà indicata la quantità del suolo pubblico da occuparsi e la durata presuntiva dell'occupazione.

#### ART. 68

1. I ponti di servizio si dovranno costruire colla massima solidità, e sotto la più assoluta responsabilità del costruttore. Dovranno essere forniti di parapetto di legno o corda, non più larghi dei sottoposti steccati, nè caricati mai in tal quantità od altezza di materiale, da doverne temere la caduta.

2. Quando detti ponti siano a più piani, si dovrà conservare sempre il tavolato ed il parapetto nel piano immediatamente sottostante a quello dove si lavora.

#### ART. 69

1. Le demolizioni si praticheranno a varie riprese, e non in massa usando tutte le maggiori cautele possibili a prevenire qualsiasi pericolo, ed evitando sempre l'eccessivo sollevamento di polvere, anche col mezzo di ripetute bagnature.

2. I materiali di demolizione non potranno gettarsi dai ponti o dalle finestre, ma dovranno essere calati abbasso entro appositi recipienti, e giorno per giorno sgombrati dal suolo pubblico e trasportati nei luoghi prescritti dal Municipio.

## ART. 70

Nelle prove di resistenza dei solai, impalcature ed in genere di tutte le parti che costituiscono l'organismo delle case, si dovranno adottare tutte le cautele che valgono ad allontanare ogni pericolo per le persone. Per solai in cemento armato non si potranno eseguire prove se non siasi preventivamente provveduto ad un'armatura di presidio. In ogni caso si dovranno prendere precauzioni atte a prevenire le conseguenze di eventuale rovina delle parti che si provano.

## ART. 71

Spetterà ai proprietari delle case nuove o restaurate la spesa di chiusura dei buchi fatti sul suolo pubblico per temporanea infissione di antenne, per scavo di fosse, demolizioni di acciottolati o di altro che fosse stato consentito loro dall'Autorità Municipale. A garanzia dei quali lavori sarà in facoltà di essa di richiedere dai costruttori un preventivo congruo deposito in danaro, da farsi presso la Tesoreria Comunale, e da non restituirsì se non dopo che l'Ufficio Tecnico abbia certificato il regolare adempimento per parte del proprietario, di ogni suo obbligo dipendente dalle ottenute concessioni.

## ART. 72

Il lavoro da farsi sui tetti e così pure qualunque ingombro del suolo proveniente da scavi, armature, steccati, ammassi di macerie od altro, dovrà essere segnalato al pubblico di giorno, con noti segnali d'uso, e di notte con apposita lanterna a vetri colorati in rosso.

## ART. 73

Il Municipio, e per esso gli agenti degli Uffici di Polizia Municipale e Tecnico, avranno libertà di accedere e visitare a loro beneplacito i lavori che si eseguissero all'esterno, e quelli tutti di nuovo impianto, allo scopo di verificare se siano osservate le disposizioni del presente regolamento.

## ART. 74

Nel caso di reclamo per parte degli inquilini o di rapporti fatti dagli agenti di Polizia Municipale o dell'Ufficio Tecnico per difetto di solidità e

sicurezza in qualunque parte di un edificio, il Sindaco potrà ordinare una visita speciale, e dato che si verifichi il pericolo, il proprietario sarà tenuto a porre in opera immediata tutti i provvedimenti che gli verranno prescritti.

#### ART. 75

1. Il proprietario che per qualsiasi ragione sia costretto ad interrompere l'esecuzione dei lavori di costruzione, deve tuttavia far eseguire le opere ritenute necessarie per togliere eventuali sconci o per garantire la solidità delle parti costruite previa notifica ed accordi con l'Autorità Comunale.

2. In casi di inadempimento di tale prescrizione da parte del proprietario dell'edificio, il Sindaco provvede per l'esecuzione di Ufficio delle opere di cui sopra a termini della vigente legge C e P. e della legge sui lavori pubblici.

3. Trascorso un mese dalla interruzione delle opere, sarà facoltà dell'autorità comunale di far cessare l'occupazione del suolo pubblico eventualmente accordato.

#### ART. 76

1. Il comune assegna ad ogni fabbricato il numero civico e fa apporre a proprie spese la piastra col numero segnato.

2. Il proprietario del fabbricato riceve in consegna la piastra numerica ed è obbligato a conservarla ed a mantenerla sempre sul posto ove venne collocata, senza sottrarla alla pubblica vista.

3. In caso di demolizione di fabbricati che non debbano più essere ricostruiti od in caso di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario deve notificare al Comune, il numero o i numeri civici che devono essere aboliti.

#### ART. 77

Quando si costruiscono nuovi fabbricati sopra aree nude fronteggianti le pubbliche vie, i proprietari devono domandare all'Autorità municipale i numeri civici da applicarsi alle porte d'ingresso dei fabbricati medesimi.

## ART. 78

Previo avviso agli interessati, senza che essi possano fare opposizione o reclami per compenso od indennizzo all'Autorità Municipale è riservata per ragioni di pubblico servizio, la facoltà di applicare o far applicare alle pareti esterne dei fabbricati, edifici o costruzioni di qualsiasi natura:

- a) appoggi per fanali e lampade per la pubblica illuminazione;
- b) le indicazioni dei nomi delle vie e piazze, corsi, vicoli e simili.

## ART. 79

1. Nelle strutture di cemento armato dovranno essere strettamente osservate le prescrizioni di cui al R.D. 7/6/1928 n. 1431. Ogni opera in conglomerato cementizio semplice o armato dovrà essere costruita in base ad un progetto esecutivo firmato da un Ingegnere (1).

2. L'esecuzione delle opere in conglomerato sarà diretta da un Ingegnere e dovrà essere affidata soltanto ai costruttori i quali comprovino la loro idoneità mediante appositi certificati da cui risulti che essi abbiano eseguito o diretto importanti lavori di tal genere con risultato pienamente favorevole.

3. Il Committente ha l'obbligo di presentare alla Prefettura prima dell'inizio dei lavori, il progetto dell'opera in doppio esemplare con le firme del committente e del progettista. Il committente ha anche l'obbligo di comunicare alla Prefettura il nome del direttore dei lavori e quello dell'appaltatore.

4. Al termine dei lavori il committente dovrà presentare alla Prefettura il certificato di collaudo eseguito sempre da un ingegnere di riconosciuta competenza prima di ottenere la licenza di uso delle costruzioni.

(1) Integrato dal R.D. 16.11.1939 n. 2229 portante "norme per l'esecuzione di opere in conglomerato cementizio."

## ART. 80

Quando una parte qualunque degli edifici minacci rovina come muri, cornici, camini, tegole, serrande, ecc. sarà obbligo del proprietario di ripararvi immediatamente, salvo in caso di morosità il diritto al Sindaco di provvedere d'ufficio a sensi della legge comunale e provinciale, e delle legge sui lavori pubblici.

## ART. 81

1. Le scale, i passaggi alle scale e le gabbie di scale debbono essere costruite con materiale resistente al fuoco; i gradini e i pianerottoli in lastre di marmo devono essere sostenuti da convenienti armature.

2. Ogni vano di scala dev'essere in diretta comunicazione con una strada o con cortili aperti; se questa comunicazione è munita di porta, essa dovrà aprirsi dall'interno verso l'esterno.

3. Gli edifici ad uso abitazioni, di uffici, di depositi commerciali, di officine industriali, di alberghi, di scuole e di collegi, dovranno essere provvisti di almeno due scale continue dalla base alla sommità, opportunamente distanziate l'una dall'altra, quando l'area coperta sia superiore a 350 mq. e fino a 600 mq.

4. Se l'area coperta è superiore al limite di 600 mq. dovrà essere predisposta in numero maggiore di scale in proporzione alla eccedenza, e cioè una scala in più ogni 300 mq. o frazione, ammettendo di poter ritenere per trascurabile un residuo non superiore ai 150 mq. sentito il parere in proposito della Commissione Edilizia.

## ART. 82

Il pozzo degli ascensori che non sia nella gabbia di scala dev'essere completamente chiuso da pareti resistenti al fuoco, ed essere munito di porte pure resistenti al fuoco.

## ART. 83

1. Allorquando i sottotetti di una casa siano abitati, la copertura della casa stessa, le pareti di divisione dei vari ambienti dovranno essere costruiti

con materiale resistente al fuoco. Potranno ritenersi resistenti al fuoco. Potranno ritenersi resistenti al fuoco anche le strutture in legno, quando a giudizio del Sindaco siano convenientemente protette.

2. Tutti gli impianti di sottotetti praticabili in legno devono essere protetti con uno strado di materiale incombustibile e difficilmente disgregabile (pavimento di tavelle di botte o di piastrelle di cemento) dello spessore di almeno cm. 4.

#### ART. 84

1. Le membrature metalliche portanti colonne, travi, incastrellature ecc. negli edifici destinati ad uso abitazione, di ufficio, di depositi di materiale comubustibile, devono essere rivestiti con materiale resistente al fuoco (cemento, terra cotta e simili) dello spessore di almeno cm. 3.

2. In casi speciali, a giudizio della C.E., potrà essere richiesto o consentito un rivestimento di spessore maggiore o minore di cm. 3.

#### ART. 85

Ogni fabbricato dev'essere munito di comodi accessi al tetto, in numero di almeno uno per ogni campata o parte di campata compresa fra due successivi muri tagliafuoco.

#### ART. 86

Gli abbaini nel caso che le stanze in cui essi sono aperti, siano abitate o abitabili, devono avere le pareti incombustibili, o rivestite da strato incombustibile, ed essere distanti non meno di 3 metri dal muro tagliafuoco.

#### ART. 87

1. I fabbricati contigui dovranno essere separati da muri tagliafuoco dello spessore di almeno metri 0,25 e dell'altezza di m. 0,60 sopra il tetto, salvo prescrizioni speciali. Se i fabbricati sono di differente altezza, il muro tagliafuoco dovrà superare di almeno m. 0,60 il fabbricato più basso, quando la differenza di altezza sia inferiore a tale limite, se la differenza è superiore, il muro di divisione deve essere costruito in modo da proteggere intera-

mente, con uno spessore di almeno 15 cm. di materiale resistente al fuoco, tutte le parti in legname dell'edificio più elevato.

2. Se una campata di tetto supera i 30 m. di lunghezza, dovrà essere divisa con separazioni a tagliafuoco.

#### ART. 88

Chi vuole introdurre in luoghi di sua proprietà o tenuti a godimento, il gas illuminante e di riscaldamento o correnti elettriche ad elevato potenziale, ovvero eseguire rilevanti variazioni nei preesistenti impianti, deve darne preventivo avviso al Sindaco, firmato dal proprietario e dall'assuntore dei lavori, e ottenere il relativo nulla osta.

#### ART. 89

1. I locali destinati a contenere 40 persone o più devono avere almeno due uscite, opportunamente ubicate e distanziate, l'una dall'altra, con porte a prentisi dall'interno verso l'esterno.

2. Per i locali di laboratorio potrà essere imposta tale cautela anche se abbiano capacità inferiore a quella indicata nel comma precedente.

#### ART. 89 BIS

Nelle aree costiere, zone A e B delimitate sulla tavola P.O.C. di P.R.G. 1:10.000, valgono le seguenti prescrizioni edilizie:

##### a) Nuovi edifici da edificare

E' vietato qualsiasi locale o porticato aperto interrato o parzialmente interrato. Il piano di calpestio deve essere almeno a quota +0,50 rispetto al colmo delle strade esistenti nel caso di porticati aperti, mentre non dovrà essere inferiore a +1,00 nel caso siano previsti locali abitabili o comunque chiusi, salvo che in aree di futura urbanizzazione o in aree urbanizzate a quota non inferiore a ml. 3,20 rispetto al M.P.C. (Mareografo Porto Corsini) dove detto piano di calpestio dovrà essere realizzato a quota non inferiore a +0,30 ml. rispetto al colmo stradale.

b) Edifici esistenti

Per qualunque richiesta di intervento edilizio, fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria come definita nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G., su edifici esistenti valgono le seguenti norme:

installazione di elettropompa di potenza adeguata alla superficie interrata con sistema di pozzetti di raccolta; in caso di locali interrati con accesso dall'esterno è prescritto la realizzazione di una o più caditoie di lunghezza pari all'apertura di accesso collegata ad un pozzetto centrale dotato di elettropompa. In detti locali sono vietate, sotto la quota 0,00 (colmo strada esistente) centrali termiche, mentre i quadri e contatori elettrici, impianti meccanici in genere, dovranno essere installati a quota non inferiore a +1,00.

In detti locali sono comunque vietati depositi alimentari, di sostanze tossiche, inquinanti, antiparassitari, impianti e servizi igienici.

Nei locali interrati sono vietati sotto la quota 0,00 (colmo strada esistente): le centrali termiche, mentre i quadri e contatori elettrici, impianti meccanici in genere dovranno essere installati a quota non inferiore a +1,00.

In detti locali sono comunque vietati depositi alimentari, di sostanze tossiche ed inquinanti, antiparassitari, impianti e servizi igienici.

Per detti locali la rete fognante deve essere dotata di valvole che impediscono il reflusso di acque di fogna.

T I T O L O V

PENALITA' E DISPOSIZIONI

RELATIVE ALLE CONTRAVVENZIONI

ART. 90

Il presente regolamento entrerà in vigore dopo decorsi 15 giorni dalla data della pubblicazione fatta a norma di legge.

ART. 91

Le ingiunzioni ed intimazioni che l'Autorità comunale fosse in caso di emettere per l'esecuzione delle disposizioni del presente regolamento conterranno la precisa indicazione dei lavori da disfarsi o rifarsi, ed assegneranno quei termini che le circostanze siano per richiedere, sentito l'avviso della Commis-

sione Edilizia.

ART. 92

Quando i proprietari, appaltatori, o costruttori non si uniformassero alle ingiunzioni ed intimazioni di cui all'articolo precedente entro i termini assegnati dalla Autorità Comunale, quest'ultima provvederà alla denuncia dei contravventori all'autorità giudiziaria, salvo sempre l'esecuzione d'ufficio a spese dei contravventori stessi, nei casi contingibili ed urgenti, ai sensi delle disposizioni in vigore, e nei casi di riduzione in pristino delle opere e dei beni pubblici di cui all'art. 378 della legge sulle opere pubbliche.

ART. 93

Le contravvenzioni alle disposizioni del presente regolamento saranno levate tanto a carico del proprietario dello stabile committente, quanto a carico del capo mastro, assuntore ed esecutore dei lavori, come quegli che è direttamente responsabile delle infrazioni regolamentari.

ART. 94 (1) (4)

1. Per le contravvenzioni alle norme del presente regolamento si applica l'ammenda fino a L. 80.000 con l'osservanza delle norme stabilite dagli artt. 107 e segg. del T.U. della legge comunale e provinciale approvato con R.D. 3 marzo 1934 n. 383.

2. Qualora sia constatata l'inosservanza delle norme del presente regolamento e delle modalità esecutive fissate nella licenza di costruzione il Sindaco indipendentemente dall'applicazione dell'ammenda di cui al primo comma del presente articolo, ordina l'immediata sospensione dei lavori con riserva di adottare i provvedimenti necessari per la modifica delle costruzioni e la rimessa in pristino. L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro un mese dalla notificazione di esse il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

(1) Così modificati con deliberazione n. 135 del 7/3/1944

(4) Così modificati con deliberazione n. 969 del 15/10/1956, approvata G.P.A. nella seduta dell'8/8/1957.

## ART. 95 (2) (5)

Colui che dà inizio ai lavori senza licenza o li prosegue dopo l'ordine di sospensione dato dal Sindaco, è punito con l'arresto fino ad un mese e l'ammenda fino a L. 80.000.

## ART. 96 (3)

Il Sindaco può inoltre, previa diffida e sentito il parere della Sezione Urbanistica compartimentale di cui all'art. 3 della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, ordinare la demolizione a spese del contravventore delle opere eseguite.

## T I T O L O    V I

## DISPOSIZIONI TRANSITORIE

## ART. 97

Le case e gli edifici di ogni specie attualmente esistenti che non sono ultimati all'esterno, nè intonacati, nè colorati a norma del presente regolamento, dovranno essere ridotti tali entro il termine perentorio di un anno.

## ART. 98

E' in facoltà del Sindaco di propagare detti termini, le quanto volte si tratti di casi speciali e di riconosciuta impotenza finanziaria da parte dei richiedenti.

(2) (3) Così modificati con deliberazione n. 135 del 7/3/1944.

(5) Così modificati con deliberazione n. 969 del 15/10/1956 approvata G.P.A. nella seduta del 8/8/1957.





Allegati grafici indispensabili a corredo della domanda di concessione edilizia/Urbanistica.

Si richiama l'art. 14 del R.E. e le norme di attuazione del P.R.G. per la completa documentazione.

CATEGORIE DI OPERE	ART. 14 Vedasi i seguenti punti:
A) Lottizzazioni di aree-Planivolumetriche - opere di urbanizzazione	B
B) Nuove costruzioni	A <sub>1</sub> : 2-3-4-5-6-8-9-10-11-12-15-16-19-20-22
C) Ampliamenti-sopraelevazioni-ricostruzioni	A <sub>1</sub> : 2-5-6-8-9-10-11-12-15-20-22
D) Trasformazioni interne - Modifiche	A <sub>1</sub> : 2-10-11
E) Modifiche alle destinazioni d'uso	A <sub>1</sub> : 2-10
F) Demolizioni	A <sub>1</sub> : 2-7-15
G) Varianti planimetriche	A <sub>1</sub> : 2-5-6-8-20-22
H) Ristrutturazione e restauro	A <sub>1</sub> : 2-5-6-7-8-9-10-11-12-13-20- e A/2
I) Scavi-rinterri-sterri-muri di sostegno-canali-argini-pozzi etc.	A <sub>1</sub> : 2-5-6-7-8-11 (sezioni terreno quotato) - 22
L) Edicole-chioschi-tettoie etc.	A <sub>1</sub> : 2-5-8-10-11-12-20-22
M) Interventi nel Centro Storico	A <sub>1</sub> : 2-3-5-6-7-8-9-10-11-12-13-15-18-20-22 e A/2
N) Interventi: zone agricole	A <sub>1</sub> : 2-3-5-6-8-9-10-11-12-15-19-20-22
O) Interventi: zone industriali/art.li commerciali/portuali	A <sub>1</sub> : 2-3-4-5-6-8-9-10-11-12-15-16-19-20-22
P) Stabilimenti balneari	A <sub>1</sub> : 2-4-6-8-9-10-11-12-15-19-20-22 e rilievo aggiornato della linea di battigia
Q) Sistemazioni a terra	A <sub>1</sub> : 2-5-6-8-9-11 (sezioni del terreno quotato) 16-19
R) Recinzioni	A <sub>1</sub> : 2-5-16

"ALLEGATO B"

SCHEMA TIPO DI CONVENZIONE PER PIANO DI LOTTIZZAZIONE (art. 8 della legge n. 765 del 6/8/1967 e artt. 143 delle n.d.a. del P.R.G.)

Proposta di convenzione fra il Comune di Ravenna e il Sig.....

.....  
Per l'attuazione del progetto di lottizzazione interessante un'area sita in .....(art. 28 della Legge 11/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni).

p r e m e s s o

- che il Sig.....agisce.....

.....  
proprietaria dei terreni (i documenti attestanti la proprietà dell'area o la sua disponibilità sono allegati alla presente convenzione - ALLEGATO "A")

siti in .....  
contraddistinti nel catasto di Ravenna, sezione.....al foglio n.....  
mappali n.....

.....  
per un'estensione complessiva di mq.....  
come indicato nella planimetria catastale.....ha presentato un progetto di lottizzazione interessante detti terreni.

- che il progetto di lottizzazione in argomento interessa un'area destinata a zona.....

con obbligo di intervento urbanistico preventivo per complessivi mq.....  
circa, secondo le previsioni del P.R.G. adottato con delibera del C.C. n. 25641/1059 del 31/7/1973; approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3186 in data 23/9/1975 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 286 in data 8/11/1975.

- ai sensi dell'art. 13 della legge n. 10 del 28/1/1977 il Piano di lottizzazione in argomento non potrà essere reso esecutivo fino all'approvazione del Programma Triennale di Attuazione del P.R.G., e in ogni caso la sua attua

zione dovrà uniformarsi alle indicazioni di tale P.P.A.

- che per l'utilizzazione a scopo edilizio delle aree di cui trattasi, detto progetto di lottizzazione è stato predisposto a firma.....  
.....  
secondo i disposti dell'art. 28 della legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni.
- che il Sig.....in qualità di.....  
.....  
ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione, ciò in virtù.....  
.....
- che sull'aspetto tecnico-urbanistico della soluzione presentata si è espressa favorevolmente la Commissione Edilizia nella seduta del.....
- che il Consiglio Comunale ha adottato la deliberazione che approva il progetto di lottizzazione in argomento nella seduta del.....con il N.....controllata senza rilievi dal CO.RE.CO. nella seduta del.....  
.....col prot. n.....
- che il citato progetto di lottizzazione ha conseguito il preliminare nulla/osta da parte degli Organi Regionali competenti come da lettera in data.....  
.....

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

l'anno millenovecento.....  
il giorno.....del mese di.....  
davanti a me.....  
.....  
Notaio iscritto nel ruolo notarile di.....  
tra il Sig.....nato a.....  
.....il.....  
nella sua qualità di Sindaco pro-tempore del Comune di Ravenna ed il Signor.....  
.....nato a.....  
.....il.....e residente.....

.....in qualità di.....  
.....nel presente atto in seguito deno-  
minato "il lottizzante", si conviene e stipula quanto segue:

con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune, ma in  
modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne "il lottizzante":

- 1) le premesse formano parte integrante della presente convenzione;
- 2) l'attuazione del progetto di lottizzazione sul terreno sito in Comune di  
Ravenna di proprietà.....  
di cui al foglio.....mapp.....  
sez.....adottata con delibera del Consiglio Comunale n....  
.....del.....controllata senza rilievi dal competente Organo  
Regione in seduta del.....con provvedimento n.....avverrà  
in conformità alle norme di cui alla presente convenzione e giusto il Piano  
di lottizzazione, che fa parte integrante e sostanziale del presente atto,  
costituito da :

- 1).....
- 2).....
- 3).....
- 4).....
- 5).....
- 6).....
- 7).....
- 8).....
- 9).....
- 10).....
- 11).....
- 12).....
- 13).....
- 14).....
- 15).....

3) "Il lottizzante" in relazione all'art. 28 della legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni e all'art. 43 delle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale, si obbliga per sè e per gli aventi causa a qualsiasi titolo:

3.1. - in relazione al punto 1 del citato art. 43 a cedere gratuitamente, entro i termini prestabiliti di cui al successivo art. 11 del presente atto, al Comune l'area stradale necessaria a collegare la viabilità interna della lottizzazione con la rete stradale principale esistente (.....) indicata nella tav.....con campitura bianca per mq.....circa, e specificatamente.....

3.2. - in relazione al punto 1 del citato art. 43, a cedere gratuitamente, entro i termini prestabiliti di cui al successivo art. 11, al Comune di Ravenna le aree necessarie per le opere pubbliche e di uso pubblico definito e ripartito;

- a) strade e.....
- b) parcheggi pubblici mq.....
- c) verde mq.....
- d).....

4) "Il lottizzante" in relazione all'art. 28 della legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonchè in relazione all'art. 43 si obbliga per sè e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a:

4.1. - in relazione ai punti 2 e 6 del citato art.43, ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere necessarie per

allacciare la zona alle reti generali esterne:

- a) strade e spazi di sosta e parcheggio come definiti al punto 3.1. e 3.2.
- b) fognatura bianca
- c) pubblica illuminazione
- d) rete idrica e rete del gas-metano
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica
- f) rete telefonica
- g) verde per parchi e giardini per un porzione pari a mq.....
- h) rete di fognatura nera di servizio all'area di installazione di un impianto trattamento liquami, le acque reflue dovranno avere le caratteristiche previste dal vigente regolamento di Igiene, e rispettare le norme di leggi vigenti.
- i).....
- l) sistemazione a verde e/o parcheggio di uso pubblico delle fasce di rispetto stradale.

- Dette opere verranno costruite direttamente "dal lottizzante" nei termini stabiliti dal Programma pluriennale d'attuazione del P.R.G., o comunque se più restrittivi nei termini definiti all'art. 5 del presente atto.

- Tutte le opere dovranno essere definite in sede di progettazione esecutiva conformemente a quanto previsto dal progetto di lottizzazione approvato e particolarmente alle seguenti norme generali:

- a) rispetto delle vigenti leggi e dei regolamenti locali;
- b) rispetto dei diritti di terzi a salvaguardia della pubblica incolumità, con affidamento della direzione dei lavori a tecnici idonei per competenza professionale;
- c) preavviso dell'Uff. Tecnico comunale, con almeno 15 giorni di anticipo per ogni intervento di controllo ed operativo;
- d) al Comune ed agli altri Enti interessati compete comunque la facoltà di qualsiasi controllo sui lavori e sulle opere, con possibilità di sospendere i lavori che risultino eseguiti in difformità dei progetti. Tale facoltà è limitata alla tutela degli interessi patrimoniali comunali e non sottrae

- la responsabilità di legge ai tecnici progettisti e direttori dei lavori;
- e) tutte le strade dovranno essere aperte al pubblico transito pedonale e veicolare, e nei modi eventualmente definiti dal Comune e dall'A.N.A.S.;
- f) la manutenzione delle opere realizzate è a carico della Ditta lottizzante fino al collaudo favorevole ed alla presa in consegna delle stesse da parte del Comune e dagli altri Enti interessati così come definito dall'art. 11. Pure a carico della Ditta lottizzante sono gli oneri di allacciamento e consumo dell'energia elettrica fino alla consegna degli impianti del Comune.
- g) obbligo di installare tutti gli impianti di segnaletica stradale verticale ed orizzontale, nonché delle targhe toponomastiche, con targhetta aggiuntiva "strada privata" in attesa della classificazione a strada comunale;
- h) obbligo del ripristino delle massicciate stradali, (così come ogni altra opera di urbanizzazione) in caso di rottura di cavi, tubazioni, ed altri impianti anche inerenti e derivanti dall'utilizzazione dell'area fino alla presa in consegna delle strade da parte del Comune.

- In sede di esame dei progetti esecutivi l'Amministrazione Comunale si riserva di apportare le eventuali modifiche che si rendessero necessarie alla migliore e generale funzionalità degli impianti.

4.2. - In relazione al punto 3 del citato art. 43 a versare contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, alla Cassa comunale, come quota parte degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, la somma pari al costo di costruzione di..... per ogni.....di futura edificazione, corrispondente ad un onere di Lire.....per.....di fabbricati a destinazione.....previsti in lottizzazione. Tale computo è determinato dal costo di costruzione stabilito in L.....dalla deliberazione del Consiglio Comunale n.....del.....e dalla.....complessiva prevista di.....La somma totale da versare è valutata quindi in L.....

Il concessionario finale per l'utilizzazione delle aree comprese nel Piano di lottizzazione dovrà corrispondere una quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria, pari alla differenza fra l'onere corrisposto dal soggetto attuatore del piano medesimo e l'onere risultante dalla applicazione delle tabelle parametriche regionali, definite con deliberazione del Consiglio Regionale n.....del..... e rese esecutive con deliberazione del Consiglio Comunale N..... del....., il concessionario finale dovrà inoltre corrispondere l'onere per le opere di urbanizzazione generale risultante dall'applicazione delle dette parametriche regionali.

A scelta del Comune l'obbligo di pagamento di tale somma potrà essere convertito nell'obbligo del lottizzante da realizzare totalmente o in parte opere pubbliche di interesse generale del comprensorio di intervento, e precisamente.....  
 .....(ALLEGATO B). I costi di tali opere saranno computati sulla base di progetti esecutivi da elaborarsi o da parte del Comune, o dal progettista comunque verificati e approvati dagli uffici comunali.

- 5) "Il lottizzante", in conformità al disposto del paragrafo 3) quinto comma dell'art. 28 della legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modifiche e integrazioni si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo ad eseguire i manufatti previsti e le opere di cui all'art. 4.1. citato entro 4 anni dalla data del presente atto e comunque entro tre anni dalla data del rilascio della concessione relativa alle opere di urbanizzazione primaria o nei termini eventualmente definiti dal Programma Poliennale d'Attuazione del P.R.G. L'agibilità dei locali sarà comunque subordinata all'esistenza dei servizi primari.
- 6) "Il lottizzante" in relazione al disposto del paragrafo 4), quinto comma, dell'art. 8 della legge 6/8/1967 n. 765 e dell'art. 43 punto 5) delle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale, ha costituito a garanzia della esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere di urbanizzazione prima-

ria oggetto del piano di lottizzazione e della manutenzione delle opere e dei lavori medesimi, la cauzione di L..... (mq.....x L.....), di cui, quanto a L..... pari al 90% del totale mediante fidejussione bancaria emessa..... e quanto a L..... pari al 10% del totale in contanti versato alla Cassa Comunale, con reversale n.....del.....; somma quest'ultima che verrà incamerata definitivamente dall'Amministrazione a rimborso spese e per esame ed istruttoria pratica, controlli, sopralluoghi, etc. Il rilascio di concessioni edilizie nell'ambito dell'area d'intervento è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria inerenti detta area o all'impegno di contemporanea esecuzione delle stesse, previo versamento di cauzione che copra l'intero onere da realizzare, e inoltre contestualmente dovranno essere assolti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria.

Naturalmente le singole concessioni edilizie sono comunque soggette al pagamento del contributo sul costo di costruzione di cui all'art. 6 - L. 10/77, salva facoltà di convenzionamento di cui all'art. 7 della L. 10/77.

Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, "il lottizzante" autorizza il Comune di Ravenna di disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

- 7) Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione "del lottizzante" ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto tempestivamente.
- 8) Per l'esecuzione delle opere di competenza "del lottizzante" e da questo direttamente eseguite, e di cui all'art. 4.1. del presente atto, dovranno essere presentati a parte i relativi progetti esecutivi, a mente dell'art. 31 della legge urbanistica e successive modificazioni, a firma di tecnici abilitati per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comuna-

li, ai cui dettami "il lottizzante" deve sottostare. I progetti esecutivi relativi a servizi controllati da altri Enti, dovranno riportare il preventivo nulla/osta da parte dell'Ente direttamente interessato.

I lavori verranno eseguite sotto la vigilanza degli Organi succitati ed il collaudo, da effettuarsi entro sei mesi dall'ultimazione dei lavori stessi, è riservato alla esclusiva competenza di un tecnico all'uopo incaricato dal Comune. Alla visita di collaudo dovranno essere presenti anche tecnici comunali e degli altri Enti interessati per i singoli servizi. Le spese di collaudo sono a carico del "lottizzante".

- 9) Verificandosi l'attuazione del Piano di lottizzazione in tempi successivi, la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria, potrà essere effettuata anche gradualmente, in modo però da assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti ed alle aree di uso pubblico e rispettando i modi e i tempi\* già precedentemente definiti. La graduale esecuzione delle opere deve, però avvenire previa autorizzazione del Comune, e nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 6 del presente atto.
- 10) "Il lottizzante" si obbliga a tracciare a propria cura e spese, le strade, la delimitazione delle aree e quant'altro attiene al Piano stesso riferendosi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme della lottizzazione, con gli opportuni riferimenti.
- 11) Gli impianti e tutti i servizi di cui all'art. 3.1. - 3.2. del presente atto passeranno gratuitamente di proprietà al Comune, dietro sua richiesta, quando se ne ravvisasse l'opportunità per l'esistenza di necessità di interesse collettivo a norma di legge e semprechè sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte.
- Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune, o degli Enti, anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sino a che, ciò non avverrà, sarà obbligo del "lottizzante" di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 12) Le strade di lottizzazione che non siano a fondo cieco e che rimangono eventualmente di proprietà privata, devono intendersi soggette a servitù di pubblico transito sempre con onere della manutenzione a carico del "lottizzante"

e dei suoi avneti causa e senza che per ciò sia dovuto alcun corrispettivo dal Comune; sono inoltre soggette all'eventuale allacciamento alle strade dei terreni lottizzanti ovvero, lottizzandi circonvicini, quando ciò sia reso necessario ed opportuno dalla rete stradale di cui allo strumento urbanistico vigente. L'eventuale apposizione di targhe con denominazioni stradali o numeri civici, poste per necessità anagrafiche, non mutano le condizioni giuridiche della strada privata stessa.

Analogamente le condotte di fognatura, acqua, ed eventuali altri servizi del comprensorio lottizzato dovranno sopportare, quando tecnicamente sia stato riconosciuto necessario, l'allacciamento eventuale di condotte di fognatura, acqua ed altri servizi di terreni lottizzati ovvero lottizzandi circonvicini.

- 13) Il Comune si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comprensorio oggetto della presente convenzione ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.
- 14) Resta stabilito che il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di abitabilità o agibilità di uso dei locali se non quando "dal lottizzante" sia stato adempiuto agli obblighi inerenti alla realizzazione delle opere relative all'urbanizzazione primaria ed all'adempimento degli impegni secondo i precedenti articoli di convenzione.
- 15) "Il lottizzante" o chi per esso si impegna a presentare o far presentare, per il parere della Commissione Edilizia comunale per l'approvazione del Sindaco, il progetto di ogni singola edificanda costruzione o di qualsiasi altro lavoro attinente nonché opere di urbanizzazione, e di far realizzare il progetto stesso e le opere conseguenti entro i termini stabiliti dalle norme di attuazione del P.R.G. vigente e del P.P.A., dalle norme dei regolamenti Comunale Edilizio e di Igiene, nel rispetto dell'art. 31 della legge Urbanistica e della legge n. 10 del 28/1/77 e suoi adempimenti regionali o comunali.
- 16) Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico del "lottizzante".

All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28/6/1934

n. 666, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

- 17) Ogni violazione a qualsiasi obbligo contrattuale previsto nella presente convenzione comporta a carico del lottizzante l'obbligo di <sup>92</sup>parere una somma di L. 5.000.000= a titolo di penale da rivalutarsi ogni anno in base agli indici ISTAT di aumento del costo della vita, salva in ogni caso la risarcibilità del danno ulteriore e restando impregiudicata la facoltà di promuovere la risoluzione della convenzione per inadempimento.

Il Comune è sin d'ora autorizzato dal lottizzante a trattenere tali importi sulla cauzione di cui all'art. 5.

- 18) "Il lottizzante" si impegna a trascrivere il vincolo di inedificabilità per le aree che nel Piano di lottizzazione allegato risultano indicate libere da edificazioni.
- 19) Per quanto non contenuto nella presente si fa riferimento alle leggi e Regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla legge urbanistica del 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

ALLEGATO C

## AL REGOLAMENTO EDILIZIO

OGGETTO: individuazione di alcuni criteri di riferimento per la nomina dei commissari costituenti la Commissione Edilizia Comunale (C.E.) di cui all'art. 2 commi 3 e 4

I criteri generali che seguono per la nomina dei commissari sono ispirati a concetti di professionalità e probità e serietà, e dipendono dall'impegno e dall'affidabilità che gli Ordini/Collegi professionali vorranno dedicare all'argomento che ormai costituisce oggetto di lungo dibattito culturale. Alcune indicazioni mirano al superamento delle difficoltà registrate in questi ultimi anni nel rapporto tra uffici e Amministrazione da un lato e C.E. dall'altro. Occorre ritrovare una maggiore corrispondenza fra l'operare della Commissione ed il ruolo assegnato dalla legge per l'esame dei progetti garantendo una sempre maggior obiettività, trasparenza ed equità nei pareri espressi.

Vengono quindi richieste agli Ordini/Collegi professionali rose di almeno cinque nominativi disponibili e candidabili per ognuno dei membri eleggibili da esse indicate, tenuto conto dei requisiti e della documentazione che appresso saranno descritti. Dovranno essere evidenziati i requisiti, i titoli e le esperienze

professionali vantati dai candidati specificando e distinguendo quelle di carattere edilizio, da quelle urbanistiche. Le candidature saranno possibili solo dopo che la Segreteria Generale ha accertato i requisiti di eleggibilità previsti dalle vigenti disposizioni di legge. La documentazione (e/o le dichiarazioni da rendere) da produrre è costituita da:

- 1) titolo professionale ed ambito di specializzazione conseguita;
- 2) professione esercitata e sede fiscale;
- 3) curriculum professionale;
- 4) eventuali altri titoli professionali posseduti (per es.: pubblicazioni, incarichi di progettazione di particolare rilievo, esperienze all'estero, eventuali docenze, seminari e/o convegni cui ha partecipato in qualità di relatore, studi e/o ricerche, ecc.);
- 5) dichiarazione dell'Ordine di appartenenza di non aver mai riportato sospensioni all'iscrizione in conseguenza di scorrettezze deontologiche e/o professionali;
- 6) dichiarazione di non essere stato destituito da Pubbliche Amm.ni per gravi colpe;
- 7) dichiarazione carichi pendenti (Pretura e Procura);
- 8) casellario giudiziale;
- 9) certificato di residenza;
- 10) dichiarazione di non essere titolare o dirigente di esercizio d'impresa edilizia o immobiliare e comunque di imprese di costruzione;
- 11) dichiarazione di non essere dipendente da pubbliche amministrazioni e/o Istituto o Enti ai quali per legge è demandato un parere specifico e autonomo su progetti

edilizi/urbanistici (art.15, c.4, LR n.33/90), nonchè di non essere Presidente di un Ordine/Collegio professionale;

12) di essere iscritti al proprio albo professionale da almeno cinque anni;

13) di non essere membro del Consiglio Comunale di Ravenna o di un suo Consiglio di Circostrizione, del Consiglio Provinciale di Ravenna, del Consiglio Regionale dell'Emilia Romagna.

Gli Ordini/Collegi/Enti interessati ed esperti si possono individuare in:

- Ordine degli Ingegneri: 1 esperto in campo edilizio  
1 esperto in campo urbanistico
- Ordine degli Architetti: 1 esperto in campo edilizio  
1 esperto in campo urbanistico
- Collegio dei Geometri: 2 esperti in progettazione edilizia
- un esperto prescelto da nomi indicati dalla Facoltà di Scienze Ambientali dell'Università di Ravenna;
- Ordine dei geologi: un esperto in geologia applicata.

Degli elenchi così pervenuti dovrà essere fatta una pre-selezione escludendo coloro che non rispettano i requisiti richiesti e/o abbiano prodotto una documentazione insufficiente.



## INDICE GENERALE

### TITOLO I

LA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE (C.E.) Pag. 1  
LE COMMISSIONI EDILIZIE INTEGRATE (C.E.I.-C.E.A.)  
FACOLTA' DI DEROGA  
(Artt.1 - 8 bis)

### TITOLO II

DELL'UFFICIO EDILIZIO Pag. 18  
(Artt.9 - 22)

### TITOLO III

NORME RELATIVE ALLA MASSA ED ALLA UBICAZIONE DEI FABBRICATI Pag. 38  
(Artt.23 - 51)

### TITOLO IV

NORME RELATIVE ALL'ESECUZIONE DEI LAVORI Pag. 45  
(Artt.52 - 89 bis)

### TITOLO V

PENALITA' E DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE CONTRAVVENZIONI Pag. 56  
(Artt.90 - 96)

### TITOLO VI

DISPOSIZIONI TRANSITORIE Pag. 58  
(Artt.97 - 98)

### Allegati

Pag. 59

INDICE ANALITICO-ALFABETICO

ACCESSI SU SPAZI PUBBLICI	Art.51	Pag. 45
ALBERI: abbattimento	Art.17/BIS	Pag. 35
ALLINEAMENTO	Art.30	Pag. 40
ALTEZZA EDIFICI	Art.26	Pag. 39
	Art.27	Pag. 39
	Art.28	Pag. 39
	Art.29	Pag. 39
ALTEZZA VANI DESTINATI AD ATTIVITA' INDUSTRIALI	Art.63	Pag. 48
ARREDO URBANO	Art. 1	Pag. 3
<u>AUTORIZZAZIONI</u>		
Decadenza	Art.17/BIS	Pag. 35
Rinnovo	Art.17/BIS	Pag. 35
Ritiro	Art.17/BIS	Pag. 35
Termini di validità	Art.17/BIS	Pag. 35
Annullamento	Art. 1	Pag. 3
BALCONI	Art.44	Pag. 43
	Art.64	Pag. 48
CABINE	Art. 1	Pag. 3
CAMINI	Art. 1	Pag. 3
	Art.66	Pag. 48
CANCELLI	Art. 1	Pag. 3
CANNE FUMARIE	Art. 1	Pag. 3
	Art.66	Pag. 48
CANTIERE	Art.67	Pag. 49
	Art.68	Pag. 49
CARTELLI	Art.12	Pag. 18
	Art.13	Pag. 19
<u>COMMISSIONE EDILIZIA: C.E.</u>		
Definizione e compiti della C.E.	Art. 1	Pag. 3
Composizione e nomina della C.E.	Art. 2	Pag. 6
Funzionamento della C.E.	Art. 3	Pag. 8
Dichiarazioni d'indirizzi	Art. 4	Pag. 11
Commissione Edilizia Integrata per le bellezze naturali-ambientali C.E.I.	Art. 5	Pag. 13

Commissione Edilizia Allargata per le zone agricole C.E.A. Facoltà di deroga	Art. 6  Art. 8/BIS	Pag. 14  Pag. 16
<u>CONCESSIONE EDILIZIA</u>		
Istanza e documenti da allegare	Art.14	Pag. 19
Domanda di concessione per interventi diretti	Art.14	Pag. 19
Documentazione generale a corredo d'intervento nella zona omogenea "A"	Art.14	Pag. 19
Annullamento"	Art. 1	Pag. 3
Durata	Art.17	Pag. 33
Decadenza	Art.17	Pag. 33
Proroga	Art.17	Pag. 33
Ritiro	Art.17	Pag. 33
Modalità di presentazione	Art.14	Pag. 19
Tabella allegati	Art.14	Pag. 19
Richiesta dati	Art.17	Pag. 33
Copia da tenere in cantiere	Art.19	Pag. 37
Completamento l vori	Art. 1	Pag. 3
CONTRAVVENZIONI	Art.93	Pag. 57
	Art.94	Pag. 57
	Art.95	Pag. 58
CONVENZIONE PER P.D.L.	Art.14	Pag. 19
CORNICIONI	Art.33	Pag. 41
	Art.56	Pag. 46
DAVANZALE	Art.40	Pag. 43
DECORAZIONI	Art.23	Pag. 38
	Art.27	Pag. 39
DECORO	Art.32	Pag. 41
	Art.35	Pag. 41
	Art.37	Pag. 42
	Art.53	Pag. 45
DEMOLIZIONI	Art. 1	Pag. 3
	Art.69	Pag. 49
	Art.76	Pag. 51

DENOMINAZIONI STRADE	Art.78	Pag. 52
DEROGA	Art. 8/BIS	Pag. 16
DESTINAZIONE D'USO	Art. 1	Pag. 33
EDIFICI VINCOLATI	Art.20	Pag. 37
	Art.22	Pag. 37
ESECUZIONE DELL'OPERA E MODALITA' ESECUTIVE	Art.52	Pag. 45
	Art.54	Pag. 45
	Art.55	Pag. 46
	Art.56	Pag. 46
	Art.57	Pag. 46
	Art.59	Pag. 47
	Art.60	Pag. 47
	Art.61	Pag. 47
	Art.70	Pag. 50
	Art.79	Pag. 52
	Art.81	Pag. 53
	Art.82	Pag. 53
	Art.83	Pag. 53
	Art.84	Pag. 54
ESECUZIONE OPERE URGENTI E PROVVISORIALI	Art.15	Pag. 32
FACCIAE EDIFICI	Art.23	Pag. 38
	Art.24	Pag. 38
	Art.31	Pag. 40
FINESTRE	Art.27	Pag. 39
	Art.40	Pag. 43
	Art.41	Pag. 43
	Art.43	Pag. 43
	Art.46	Pag. 44
FONDAZIONI	Art.54	Pag. 45
	Art.57	Pag. 46
	Art.58	Pag. 46
GRONDE, PLUVIALI	Art.45	Pag. 43
ILLUMINAZIONE	Art. 1	Pag. 3
IMPIANTI INDUSTRIALI	Art. 1	Pag. 3

PIANI PARTICOLAREGGIATI

Documentazione e domanda

Art. 1 Pag. 3

Art.14 Pag. 19

PLANIVOLUMETRICI

Elaborati

Art. 1 Pag. 3

Art.14 Pag. 19

Pozzi

Art. 1 Pag. 3

PROGETTI UNITARI

Elaborati

Art. 1 Pag. 3

Art.14 Pag. 19

QUOTE E LINEE D'IMPIANTO

Art.25 Pag. 38

RECINZIONI

Art.60 Pag. 47

Art.67 Pag. 49

Art. 1 Pag. 3

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Art. 1 Pag. 3

RETI FOGNARIE

Art. 1 Pag. 3

RIMESSA IN PRISTINO

Art. 1 Pag. 3

Art.71 Pag. 50

RINVENIMENTI OGGETTI D'ARTE

Art.21 Pag. 37

SANZIONI EDILIZIE

Art. 1 Pag. 3

SCALE

Art.81 Pag. 53

SCALE ESTERNE

Art.39 Pag. 42

SEGNALETICA DI PERICOLO

Art.72 Pag. 50

SERRANDE

Art.42 Pag. 43

SOSPENSIONE LAVORI

Art.61 Pag. 47

SOTTOTETTI

Art.83 Pag. 53

Art.85 Pag. 54

STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI

Art. 1 Pag. 3

STRADE

Art.49 Pag. 44

TARHGE

Art. 1 Pag. 3

TENDE

Art. 1 Pag. 3

TENDONI

Art.12 Pag. 18

TETTI

Art. 1 Pag. 3

Art.60 Pag. 47

IMPOSTE	Art.41	Pag. 43
INCOLUMITA' PUBBLICA E PRIVATA	Art.68	Pag. 49
	Art.72	Pag. 50
	Art.74	Pag. 50
	Art.75	Pag. 51
INIZIO LAVORI, TERMINI (concessione)	Art.17	Pag. 33
	Art.62	Pag. 48
INSEGNE	Art. 1	Pag. 33
	Art.12	Pag. 18
	Art.24	Pag. 38
ISOLAMENTO	Art. 1	Pag. 33
MANUTENZIONE	Art. 1	Pag. 3
	Art.53	Pag. 45
	Art.47	Pag. 44
MODIFICHE ESTERNE	Art. 1	Pag. 3
	Art.11	Pag. 18
	Art.12	Pag. 18
MURI DI SOSTEGNO	Art. 1	Pag. 3
MURO DI CINTA	Art.33	Pag. 41
NUMERO CIVICO	Art.76	Pag. 51
	Art.77	Pag. 51
OCCUPAZIONE SUOLO PUBBLICO	Art.17/BIS	Pag. 35
	Art.46	Pag. 44
	Art.75	Pag. 51
OPERE DI URBANIZZAZIONE	Art. 1	Pag. 3
ORDINANZA DEMOLIZIONE	Art. 1	Pag. 3
	Art.96	Pag. 58
PARAPETTO, RINGHIERE	Art.40	Pag. 43
	Art.64	Pag. 48
PASSI CARRAI	Art. 1	Pag. 3
PAVIMENTAZIONI	Art. 1	Pag. 3
PAVIMENTAZIONE SPAZI PUBBLICI	Art.49	Pag. 44
PENSILINE	Art. 1	Pag. 3

TINTE	Art.23	Pag. 38
	Art.34	Pag. 41
	Art.35	Pag. 41
	Art.36	Pag. 42
	Art.47	Pag. 44
	Art.97	Pag. 58
TIPOLOGIE COSTRUTTIVE	Art. 1	Pag. 3
TUBAZIONI GAS	Art.65	Pag. 48
ULTIMAZIONI LAVORI (concessione)	Art.17	Pag. 33
VANO ASCENSORE	Art.82	Pag. 53
VARIANTI	Art.12	Pag. 18
VARIANTI IN CORSO D'OPERA	Art. 1	Pag. 3
	Art.18	Pag. 37
VETRINE	Art.12	Pag. 18
VIGILANZA	Art. 9	Pag. 18
	Art.10	Pag. 18
	Art.11	Pag. 18
	Art.73	Pag. 50
VIGILI DEL FUOCO, NORME DI SICUREZZA	Art.81	Pag. 53
	Art.82	Pag. 53
	Art.83	Pag. 53
	Art.84	Pag. 54
	Art.85	Pag. 54
	Art.86	Pag. 54
	Art.87	Pag. 54
	Art.89	Pag. 55
ZOCCOLO DI BASE	Art.38	Pag. 42
	Art.48	Pag. 44
ZONE COSTIERE, CRITERI TECNICO/COSTRUTTIVI	Art.89/BIS	Pag. 55
Nuovi edifici	Art.89/BIS	Pag. 55
Edifici esistenti	Art.89/BIS	Pag. 55
<u>ALLEGATI</u>		
Allegato A - Allegati grafici indispensabili a corredo della domanda di concessione edilizia/ urbanistica		Pag. 61

Allegato B - Schema tipo di convenzione per piano di lottizzazione (art.8 della legge n.765 del 6/8/1967 e artt.42/43 delle nda del PRG)

Pag. 62

Allegato C - Individuazione di alcuni criteri di riferimento per la nomina dei commissari costituenti la C.E. di cui all'art.2 commi 3 e 4.

Pag.73