

COMUNE DI FOSSALTA DI PORTOGRUARO
(PROVINCIA DI VENEZIA)

PIANO REGOLATORE GENERALE

1989

REGOLAMENTO EDILIZIO
=====

PROGETTISTI

Prof. Arch. ANTONIO MONACO
Cannaregio 3750 – VENEZIA

Dr. Ing. PIERO PEDROCCO
San Polo, 3082/c – VENEZIA

IL SINDACO

geom. PAOLO CARLESSO

IL SEGRETARIO

dr. ORNELLA GIGANTE

Fossalta di Portoguraro, Luglio 1989

*Testo aggiornato con le modifiche apportate
(vedi note in calce al testo)*

COMUNE DI FOSSALTA DI PORTOGRUARO
(Provincia di Venezia)

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1) - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO.

Il presente Regolamento disciplina tutte le attività di costruzione, di demolizione, di trasformazione dell'ambiente fisico, di utilizzazione e sistemazione del suolo e del sottosuolo e i relativi controlli sull'esecuzione e la destinazione d'uso.

Stante la sua natura di fonte normativa secondaria ai sensi degli artt. 1- 4 delle disposizioni sulla legge in generale, il presente Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari; cioè con leggi sia statali sia regionali e atti aventi forma di legge.

Le norme del presente Regolamento prevalgono in materia edilizia sui regolamenti di igiene, polizia municipale, polizia mortuaria del Comune, in precedenza emanati.

Art. 2) - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO

Sulla disciplina delle attività urbanistiche ed edilizie si richiamano, oltre alle disposizioni del presente Regolamento, le leggi Generali e Speciali della Repubblica Italiana e della Regione Veneto ed in particolare le vigenti disposizioni in materia di:

- 1.) Urbanistica;
- 2.) Regime dei suoli;
- 3.) Protezione delle bellezze naturali;
- 4.) Tutela del patrimonio artistico, storico, archeologico;
- 5.) Edilizia per le zone sismiche ;
- 6.) Requisiti dei materiali di costruzione;
- 7.) Cementi armati;
- 8.) Ordinamento e previdenze professionali;
- 9.) Vincolo idrogeologico;

- 10.) Cave e miniere;
- 11.) Acque pubbliche, acquedotti, elettrodotti;
- 12.) Proprietà termiche, igrometriche, di ventilazione e di illuminazione delle costruzioni edilizie;
- 13.) Igiene, Sanità, Polizia mortuaria;
- 14.) Ascensori e montacarichi;
- 15.) Circolazione stradale;
- 16.) Disposizioni per la cinematografia;
- 17.) Inquinamenti;
- 18.) Antinfortunistica negli impianti elettrici;
- 19.) Prevenzione incendi;
- 20.) Finanza locale;
- 21.) Legge comunale e provinciale;
- 22.) I.N.V.I.M.;
- 23.) Imposta di bollo;
- 24.) Autenticazione di copie;
- 25.) Equo canone;
- 26.) Risparmio energetico;
- 27.) Vincoli militari;
- 28.) Campeggi.

Art. 3) - RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI, REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI.

L'osservanza del presente Regolamento, non limita la responsabilità stabilita dalla legge per i Committenti titolari della concessione, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.

I progettisti e i Direttori dei lavori devono essere - nell'ambito delle rispettive competenze - Ingegneri, Architetti, Urbanisti, Geometri, Periti Edili, Periti Agrari o Dottori in Agraria, iscritti ai rispettivi Ordini, Collegi, o Albi Professionali.

Per richiamare i singoli professionisti ad un più vigilante senso di responsabilità nei riguardi della Società e per difenderli ad un tempo da inopportune richieste dei committenti, tendenti a modificare i rapporti dell'opera progettata con la vigente normativa, il Sindaco può deferire ai rispettivi Ordini e Collegi Professionali, affinché vengano presi provvedimenti disciplinari, coloro che, sia nella veste di progettisti, che dei direttori dei lavori a collaudatori o per opera diretta o per negligenza ed omissione, dichiarino dati non conformi alla realtà od operino in difformità dalle norme vigenti o dal progetto approvato.

**TITOLO II - AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE
E CONCESSIONI EDILIZIE**

Art. 4) - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE .

Sono soggetti a concessione gli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia di cui all'Art. 76 della L.R. 61/85 e successive integrazioni e modificazioni.

E' prescritta la concessione per:

- a.) nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti di edifici;
- b.) interventi di ristrutturazione edilizia, ~~di restauro e di risanamento conservativo;~~⁽¹⁾
- c.) interventi di ristrutturazione urbanistica;
- d.) variazioni della destinazione d'uso delle costruzioni con opere a ciò preordinate;
- e.) variazione del tipo di attività produttiva, secondo le classifiche I.S.T.A.T. ;
- ~~f.) nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e modificazioni di muri di cinta, di cancellate e di altre recinzioni;~~⁽¹⁾
- g.) collocamenti, modificazioni e rimozioni di fontane, monumenti, chioschi, edicole, distributori di carburanti;
- h.) costruzioni e modificazioni di edicole funerarie, di tombe e di altre decorazioni cimiteriali;
- i.) intonacature, coloriture, decorazioni pittoriche, rivestimenti ed ornamenti di qualunque genere sulle pareti esterne che causino modifica di forme, colori e dimensioni degli edifici, classificati con gradi da 1) a 4);
- l.) opere di urbanizzazione;
- m.) impianti sportivi all'aperto, messa a dimora e abbattimento di alberi di alto fusto, modifica delle aree a bosco, sistemazione e creazione di parchi;
- n.) sistemazione di aree aperte al pubblico;
- o.) costruzione di ponti ed accessi pedonali e carrabili anche in presenza di autorizzazione dell'Ente proprietario della strada;
- p.) apertura di strade e costruzioni di manufatti stradali anche in presenza dell'autorizzazione di cui al precedente punto o.) ;
- q.) costruzione di locali nel sottosuolo;
- r.) collocamento, modificazione o rimozione di apparecchiature esterne (torri, serbatoi, silos, ecc.);

~~s.) depositi dei prodotti di scarico dei processi di lavorazione;~~⁽¹⁾

~~t.) costruzioni prefabbricate, ancorché a carattere provvisorio (locali boxe, tettoie, ecc.);~~⁽¹⁾

u.) collocazione di case mobili, case prefabbricate e simili;

v.) collocamento, modificazione o rimozione di impianti tecnici a carattere pubblico, quali linee elettriche, antenne, opere di irrigazione, impianti di fognature, impianti a fune, ecc.; *perché non soggetti alle procedure previste dall'art. 77 della L. R. 61/85;*⁽²⁾

~~z.) collocamento, modificazione o rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni, addobbi esterni, cartelli e materiali pubblicitari, vetrinette, distributori automatici, tende esterne, lapidi, ecc.;~~⁽¹⁾

Si richiama altresì l'obbligo di chiedere e ottenere una nuova concessione edilizia per varianti di qualunque natura da apportare alle opere elencate, ancorché in corso d'opera.

Per gli immobili di proprietà della Stato, delle Regioni, delle Provincie, dei Comuni, degli Enti Pubblici, la concessione per opere da realizzare in regime di Diritto Privato, è data a coloro, che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amm/ne, al godimento del bene.

Art. 4 bis) - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Sono assoggettati ad autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori gli interventi di cui all'Art.76 della L.R. 61/95 e successive integrazioni e modifiche, integrando il paragrafo 1.) con il seguente punto e.) “le variazioni di destinazione d'uso per fabbricati ed impianti destinati ad attività produttive che implicino variazioni di attività senza variazione degli standards previsti.

Art. 5) - OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

Non sono soggette a concessione o autorizzazione:

a.) Le opere di assoluta urgenza o necessità ordinate dal Sindaco;

b.) Gli interventi di manutenzione ordinaria, e cioè quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e contrastare il degrado dovuto al tempo e al normale uso.

Sono compresi in tale categoria tutti i lavori di rifacimento e riparazione delle parti degradate, senza modificarne le dimensioni. Consistono principalmente nella riparazione di intonaci, serramenti, pavimenti o impianti.

Non sono comprese le modifiche alla dimensione dei locali e le aperture o chiusure di porte e finestre.

Qualora tali interventi si riferiscano ad immobili in Centri Storici e vincolati ai sensi delle leggi 1/6/1939 N°1089, 29/6/1939 N°1497, 29/11/1971 N°1097, è necessaria l'autorizzazione ai sensi del precedente articolo;

- c.) La costruzione di baracche da cantiere;
- d.) Le protezioni stagionali;
- e.) Mostre campionarie provvisorie all'aperto;

Art. 6) - OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE

Sono normate al 5° comma dell'art. 77 della L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 7) - OPERE DA ESEGUIRE DALLO STATO E DALLA REGIONE

Sono normate dal 2° - 3° - 4° comma dell'Art. 77 della L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 8) - DOMANDE DI CONCESSIONE, DI AUTORIZZAZIONE E DI GIUDIZIO PRELIMINARE.

Le domande di Concessione, redatte su appositi moduli, debbono essere indirizzate al Sindaco, con allegati i disegni di progetto e ogni altra documentazione richiesta.

La domanda e le copie dei disegni debbono essere firmate dal Richiedente, dal Proprietario dell'area, o Titolare d'idoneo diritto e dal Progettista.

I nominativi dell'Assuntore e del Direttore dei Lavori possono essere comunicati alla dichiarazione d'inizio dei lavori, secondo il disposto dell'art. 20).

I firmatari sono responsabili per ogni inosservanza alle disposizioni di legge e delle prescrizioni e modalità esecutive fissate all'atto della Concessione.

Gli eventuali cambiamenti dei nominativi devono essere immediatamente comunicati al Sindaco con lettera raccomandata.

Qualora la documentazione allegata alla domanda risulti incompleta, viene data tempestiva comunicazione agli interessati, i quali dovranno provvedere di conseguenza; tale comunicazione interrompe i termini per l'esame della pratica.

Il Sindaco provvede sentito il parere obbligatorio della Commissione Edilizia e dell'Ufficiale Sanitario.

Il Sindaco chiede, ove necessario, il parere o l'autorizzazione degli Enti e Organi Competenti: (Regione, Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, A.N.A.S., Vigili del Fuoco, Consorzi di Bonifica, Amministrazione Provinciale, Genio Civile, Ispettorato Agrario, Ispettorato Forestale, E.N.E.L., ecc.;) e ne dà comunicazione al Richiedente.

Qualunque progetto può essere preceduto da un più semplice elaborato di massima, allegato alla domanda in bollo, inteso ad ottenere un giudizio preliminare sia urbanistico che compositivo.

Resta comunque salva l'applicazione delle norme, anche regolamentari, che dovessero entrare in vigore dopo la comunicazione del parere e prima della firma della Concessione.

Art. 9) - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI.

I disegni devono essere riprodotti in copia eliografica o simile, piegati nelle dimensioni U. N. I. e datati.

Essi devono in ogni caso comprendere una planimetria della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1:2000, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intenda eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato

Devono contenere altresì per le opere previste all'Art. 4, eccettuati i punti b.), i.), z.), l'indicazione della destinazione del Piano Regolatore Generale secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, nonché la virtù e i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

I progetti devono inoltre contenere:

A - per le nuove costruzioni, anche prefabbricate:

a.) relazione sommaria redatta sul modulo di cui al precedente Art. 8) e relazione sulle caratteristiche tecniche e progettuali;

b.) planimetria, in scala 1:500, rilevata topograficamente con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuarne l'andamento planimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto; devono essere altresì riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;

c.) planimetria in scala 1:200, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni ed alle recinzioni; per quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali impiegati, e sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;

- d.) profili stato di fatto e progetto, scala 1: 500 e/o 1:200 dei fronti principali e delle sezioni.
- e.) tutte le piante delle fondazioni e dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, ecc., per i quali deve essere indicata la specifica attività;
- f.) pianta, in scala 1:100, delle coperture con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie ecc.);
- g.) tutti i prospetti esterni in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici;
- h.) almeno una sezione verticale quotata, in scala 1:100;
- i.) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori;
- l.) planimetria del fabbricato, in scala 1:200, con l'indicazione degli impianti esistenti e di progetto relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici;
- m.) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente ai sensi dell'Articolo 12 delle Norme di Attuazione del P.R.G., alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
- n.) copia dell'atto notarile di proprietà con allegato estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciati dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla presentazione del progetto;
- o.) dichiarazione di consenso al vincolo, qualora necessaria ai sensi dell'Art.13 della N.d.A. del P.R.G.;
- p.) documentazione fotografica della zona interessata all'intervento;
- q.) indicazione, se richiesta:
- delle caratteristiche dell'impianto di raffreddamento dell'eventuale impianto di raffrescamento estivo;
 - della coibentazione adottata per le pareti e della loro trasmittanza;
 - dei dati sull'inerzia termica delle pareti (peso/mq, ecc.);
 - della potenzialità termica installata per mc di volume abitabile (in Kcal/mc) ove per volume abitabile s'intende il volume interno utile escluse le scale, tramezzi, pilastri, vani di porte e finestre;
 - del salto termico previsto per il progetto dell'impianto di riscaldamento;
 - degli apparecchi di regolazione automatica ed altri per diminuire il consumo di combustibile (in caso di impianti che non permettano l'installazione di tali apparecchi, ciò dovrà essere esplicitato);

- r.) dichiarazione che la zona interessata non è soggetta a vincoli militari, idrogeologici, forestali, paesaggistici, di protezione delle bellezze naturali, sulla tutela delle cose d'interesse artistico, per l'edificazione in zone sismiche per zone franose, derivanti dalla presenza di corsi d'acqua, marittime e in caso positivo, presentazione dei relativi nulla-osta prescritti;
- s.) indicazione della natura del terreno, del tipo di fondazioni e, se nel caso di accertamenti geologici;
- t.) indicazione dell'incidenza che le opere previste avranno regime della acque dilavanti;
- u.) studio dei riflessi che l'opera esercita nei riguardi della viabilità, dei parcheggi e dei trasporti in generale e indicazione dei provvedimenti ritenuti necessari (nella relazione di cui al punto a.);
- v.) eventuale nulla-osta per le licenze in deroga (Art.3 legge 1357 del 21/12/55);
- z.) autorizzazione delle competenti autorità (Genio Civile, Intendenza di Finanza, Consorzi di Bonifica o di Irrigazione per il tombinamento di fossi e scoli).

Nel caso di complessi edilizi di notevole estensione gli elaborati di cui commi e.), f.), g.), h.), l.) possono essere in scala 1:200.

B - Per gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le ristrutturazioni ed i restauri:

- le stesse indicazioni dei comma precedente, sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione; è consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso). Può essere richiesta la scala 1:50.

Per gli interventi su edifici: in zona A; inseriti in zone soggette e P.d.R.; classificati ai sensi dell'Art.10 L.R. 24/25; vincolati ai sensi delle leggi 1 Giugno 1939 N° 1089 e 29 Giugno 1939 N° 1497; classificati con grado di protezione:

- relazione contenente tutti gli elementi storici, iconografici, comparativi necessari ad identificare lo stato di fatto e gli elementi di riferimento culturale utili per comprendere la prassi di modificazione e i risultati del progetto.

C - Per le nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni, sopraelevazioni, e modificazioni di recinzioni:

- a.) planimetria, in scala 1:500 o 1:200 con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
- b.) sezione e prospetto-tipo della recinzione, in scala 1:20;
- c.) sezione quotata, in scala 1:100 dello spazio pubblico quale la recinzione prospetta.

D - Per le demolizioni di edifici:

e.) piante ed almeno una sezione, quotate in scala non inferiore a 1:200 della stata attuale del fabbricato, con l'indicazione in colore (giallo) indelebile delle parti da demolire;

b.) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti, se richiesta.

E - Per il collocamento, la modificazione o la rimozione delle opere di cui ai punti g.), h.), z) dell'articolo 4:

a.) planimetria quotata, in scala 1:100 qualora necessaria;

b.) prospetti e sezione quotati, in scala 1:20;

c.) indicazioni di materiali e colori.

F - Per le lottizzazioni delle aree e le opere di urbanizzazione relative:

a.) relazione sommaria, redatta sul modulo di cui al precedente articolo 8;

b.) estratto del P.R.G., con evidenziata l'area da lottizzare;

c.) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla data di presentazione del progetto;

d.) rilievo, in scala 1:500 della zona nella quale si inserisce la lottizzazione, esteso alle aree limitrofe per una fascia di almeno ml 50, con la indicazione del terreno, delle strade, dei fabbricati e degli impianti esistenti, con le relative quote plani-altimetriche;

e.) profili e sezioni 1:500 e/o 1:200 dello stato di cui al punto d.)

f.) progetto di lottizzazione, quotato plani-altimetricamente, in scala 1:500, con l'indicazione delle strade, delle piazze, dei marciapiedi, dei parcheggi e della relativa segnaletica, delle alberature, del verde pubblico e degli altri spazi pubblici, delle aree edificabili con le relative indicazioni planivolumetriche e delle altre opere di urbanizzazione primaria, (fognature e scarichi industriali, approvvigionamento idrico, gas, pubblica illuminazione, corrente elettrica per uso domestico ed industriale con le relative cabine di trasformazione ecc.);

g.) profili e sezioni di progetto in scala 1:500 e/o 1:200;

h.) sezioni trasversali e profili longitudinali della strade, quotati, in scala adeguata, con l'indicazione dei materiali di pavimentazione, delle cordone, dei pozzetti, delle cunette, nonché delle pendenza e delle quote ecc.;

i.) progetto, in scala 1:100, delle zone destinate a verde pubblico, con l'indicazione delle alberature e degli impianti (panchine, giochi, ecc.);

m.) assonometrie, prospettive, foto plastici, ecc. necessari alla comprensione del progetto;

n.) documentazione fotografica estesa alle aree limitrofe;

o.) norme di attuazione;

p.) bozza di convenzione (se necessaria) ;

q.) parere dell'Ufficio del Genio Civile nelle zone sismiche ai sensi delle vigenti leggi;

G - Per gli scavi ed i movimenti di terra, gli impianti sportivi all'aperto la messa a dimora e l'abbattimento di alberi, la modifica di aree a bosco, la sistemazione di parchi e di aree al pubblico, la costruzione di ponti e di accessi pedonali e carrabili, l'apertura di strade e la costruzione di manufatti stradali;

a.) planimetria in scala adeguata, quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione del progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di scavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;

b.) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati in scala adeguata;

H - Per le opere di manutenzione straordinaria:

a.) elaborati necessari tra quelli elencati nell'Art .9 B;

b.) relazione descrittiva dei lavori

c.) documentazione fotografica , se necessaria;

I - Per la costruzione di locali nel sottosuolo:

a.) piante quotate di tutti i piani in scala 1:100, con l'indicazione della destinazione dei locali;

b.) almeno una sezione verticale, quotata in scala 1:100;

c.) elaborati lettera s.) Art. 9 A;

L - Per le opere previste al punto u.) dell'Art.4:

a.) piante e prospetti, quotati, delle opere da eseguire in scala 1:100.

M - Per le mostre e i depositi permanenti all'aperto:

a.) eseguire una planimetria. dell'area. in scala 1:200 con l'indicazione degli spazi destinati al deposito, alla recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.

N - Per gli impianti tecnici previsti al punto v.) dell'Art.4:

a.) planimetria e profilo, in scala adeguata;

b.) piante, prospetti e sezioni, quotati, in scala adeguata, dei manufatti;

O - Per le varianti da apportare a progetti approvati:

a.) il progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colare (rosso) indelebile.

E' facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografia, fotomontaggi, campionature in corso d'opera plani-volumetriche, modine, simulacri in sito, ecc. e comunque ogni altra documentazione necessaria per la valutazione dell'opera per la quale è richiesta la concessione o fatta la denuncia.

In tal caso i termini di cui al successivo Articolo restano, nel frattempo sospesi e decorrono dalla data di presentazione degli elaborati richiesti.

L'interruzione del termine è consentita una sola volta.

Il Comune fornirà, a richiesta degli interessati notizie su tutti i vincoli ricadenti nella propria area e ne manterrà il relativo elenco.

Art. 10) - CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE DI COSTRUZIONE

La concessione o *autorizzazione*⁽¹⁾ è data dal Sindaco a chi abbia titolo di richiederla con le modalità, la procedura e gli effetti di cui all'Art. 79 della L.R. 61/85 e successive modificazioni e integrazioni, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei Regolamenti Edilizi nonché delle ulteriori norme regionali.

Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione e autorizzazione è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dall'Amministrazione, al godimento del bene.

La concessione o *autorizzazione*⁽¹⁾ viene pubblicata all'Albo Pretorio per i quindici giorni successivi a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del rilascio della concessione stessa ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso la Sede Comunale, dove chiunque può prendere visione previa domanda scritta al Sindaco.

La concessione o *autorizzazione*⁽¹⁾ viene rilasciata dopo il versamento dei contributi previsti dalle leggi vigenti.

La concessione o *autorizzazione*⁽¹⁾ viene sempre rilasciata salvi e impregiudicati diritti dei terzi.

La concessione o autorizzazione⁽¹⁾ può contenere prescrizioni di modalità esecutive o essere assoggettata a particolari condizioni; la puntuale esecuzione delle prime e l'adeguamento delle seconde sono considerate condizioni di efficacia della concessione.

Nella concessione o autorizzazione⁽¹⁾ a costruire deve essere esplicitamente attestata l'osservanza del VI° comma dell'art. 70 (III° comma dell'art. 16 della legge 5-8-1978 N° 457) e del I° comma dell'art. 70 bis (I° comma dell'art. 43 della citata legge) in ordine alle costruzioni fruente di mutuo agevolato o di contributo dello Stato.

~~L'autorizzazione va rilasciata ai sensi delle norme sopra riportate, salvo la formazione del SILENZIO-ASSENSO in caso di mancata risposta entro 90 (novanta) giorni.⁽¹⁾~~

Art. 11) - AMMISSIBILITA' DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE

In sede di presentazione della domanda di concessione occorre dimostrare:

- a.) La possibilità di approvvigionamento con acqua potabile;
- b.) La possibilità di smaltimento delle acque bianche, bionde e nere, in conformità alle norme della legge 10-5-1976 N° 319 e relativa normativa di attuazione statale, regionale e locale.

Art. 12) - ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE

In conformità all'art. 76 della L.R. 61/85 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 13) - ONERI DI URBANIZZAZIONE

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione di Consiglio Comunale sulla base delle tabelle parametriche definite con legge regionale N° 61 in data 27-10-1977.

Le tabelle parametriche sono soggette ad aggiornamenti periodici da parte del competente organo regionale.

La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune all'atto del rilascio della concessione.

I contributi possono essere ratealizzabili in non più di quattro rate semestrali. In questo caso i concessionari sono tenuti a prestare al Comune opportune garanzie secondo le modalità previste dall'Art. 13 della legge 14 Gennaio 1978 N° 1.

In ogni caso l'intero contributo deve essere versato prima della fine dei lavori (prima del rilascio del certificato di abitabilità e agibilità).

Art. 14) - COSTO DI COSTRUZIONE

Il Sindaco stabilisce, in base alle caratteristiche dell'edificio e secondo quanto determinato nelle tabelle allegate alla L. R. N° 61 del 27-10-1977 e successive modificazioni, l'ammontare della quota del contributo pertinente.

Le tabelle sono soggette ad aggiornamenti periodici.

Art. 15) - ALTERNATIVA AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE

Il concessionario può, in alternativa al pagamento della quota afferente l'incidenza delle opere di urbanizzazione, realizzare le opere in proprio a computo totale o parziale della quota dovuta.

Il Sindaco avvalendosi dell'Ufficio Tecnico, deve procedere ad una valutazione del costo reale delle opere da realizzare e compararle con la somma che il concessionario avrebbe dovuto versare, il concessionario dovrà versare al Comune la differenza:

Qualora il valore delle opere da eseguire risulti inferiore alla somma che avrebbe dovuto versare, il concessionario dovrà corrispondere al Comune la differenza.

Le opere di cui al I° comma del presente Art. devono riguardare l'attuazione di programmi di urbanizzazione primaria e secondaria predisposti dal Comune.

Qualora il Comune fosse sprovvisto delle progettazioni generali o esecutive, a giudizio dell'Amm/ne, il richiedente può redigere tali progetti a proprie spese e successivamente attuarli.

Art. 16) - CONCESSIONE GRATUITA

I contributi di cui ai precedenti Art. non sono dovuti:

- per opere da realizzare nelle zone agricole, comprese le residenze, purché siano in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo, a titolo principale. Si considera a titolo principale l'imprenditore che dedichi all'attività agricola almeno due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno due terzi del proprio reddito globale da lavoro; tale requisito viene accertato mediante certificazione del competente Ispettorato Provinciale Agrario;

- per gli interventi di manutenzione straordinaria (per la manutenzione ordinaria la concessione non è richiesta);

- per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari;

- per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni; nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le abitazioni;
- per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche e di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

E' richiamato il dispositivo dell'Art.76 della L.R. 61/85.

Art. 17) - ONEROSITA' RELATIVA ALLA CONCESSIONE PER OPERE ED IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA.

La concessione relativa ad attività industriali ed artigianali è subordinata esclusivamente alla corresponsione di un contributo pari all'incidenza degli oneri d'urbanizzazione nonché di quelle opere necessarie per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi ed eventualmente gassosi. La quota di contributo commisurata al costo di costruzione non è perciò dovuta per tali tipi di intervento.

La concessione relativa a costruzioni per attività turistiche, commerciali o direzionali è subordinata a un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione e a una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione, da stabilirsi con deliberazione consiliare.

Per tali tipi di opere si applica la disciplina transitoria di cui all'Art. 18 della legge 28-1-1977 N° 10.

Sono richiamati i dispositivi degli Articoli del Capitolo II°, Titolo V° della L.R. 61/85.

Art. 18) - EDILIZIA CONVENZIONATA

Per gli interventi di edilizia abitativa, compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di cui al precedente Art. è ridotto alla sola quota relativa alle spese di urbanizzazione, qualora il Concessionario si impegni con il Comune ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo da approvarsi dalla Regione.

Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione. In luogo del pagamento della quota relativa, in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

Può tener a luogo della convenzione, un atto unilaterale d'obbligo, con il quale il concessionario si impegna ad osservare le condizioni stabilite dalla convenzione tipo ed a corrispondere al termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione ovvero ad eseguire direttamente le opere stesse.

La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale, sono trascritte nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del concessionario.

Sono richiamati i dispostivi degli Articoli del capo II°, Titolo V° della L. R. 61/85.

Art. 19) - CONCESSIONE A LOTTIZZARE

La concessione a lottizzare viene rilasciata dal Sindaco, espletata la procedura prescritta e dopo che siano intervenuti:

- a.) L'approvazione consiliare del progetto e dello schema di convenzione;
- b.) L'esecutività della deliberazione consiliare ed il rilascio del nulla-osta da parte dell'ente competente.
- c.) La stipulazione della convenzione, la registrazione e la trascrizione della stessa.

La convenzione precisa le norme relative alla buona esecuzione alla ultimazione, alla manutenzione ed al collaudo delle opere di urbanizzazione.

La concessione a lottizzare rilasciata ai sensi dell'art. 28 L. U. legittima all'esecuzione delle sole opere di urbanizzazione primaria previste dal P. L. convenzionato.

Nella convenzione sono determinate le aree da cedere al Comune e l'attrezzatura della stessa; vengono indicate inoltre le opere di urbanizzazione secondaria a carico del lottizzatore, determinate in base alle tabelle parametriche regionali e deliberate dal Comune con apposito provvedimento consiliare.

Per eseguire le opere di urbanizzazione secondaria definite dall'Art 44 legge 22-10-1971 N° 895, è richiesta separata concessione edilizia.

In casi particolari e documentati, quando la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria venga convertita in denaro, nella convenzione il Comune si impegna ad utilizzare detta somma per la realizzare le opere di urbanizzazione secondaria previste dalla vigente disciplina urbanistica, ed indispensabili per la località.

La trasmissione del progetto al Consiglio Comunale è subordinata alla sottoscrizione preliminare della convenzione redatta secondo quanto prescritto dall'Art. 63 della L. R. N° 61/85, sottoscritta dal richiedente e da tutti i proprietari delle aree comprese nel P. d L., corredata dei documenti comprovanti la rispettiva proprietà.

La concessione verrà sempre rilasciata, salvi e impregiudicati i diritti di terzi, anche se il provvedimento del Sindaco non conterrà particolare menzione a riguardo.

DESCRIZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE. PRIMARIA

A) OPERE DI URBANIZZAZIONE (art.28 L. 1150/1942 - art.4, L.847/1964 - art.8, L.765/1967 - art.44, L.865/1971).

PRIMARIA

- a.) strade residenziali;
- b.) spazi di sosta e di parcheggio;
- c.) fognatura con eventuali impianti di depurazione;
- d.) rete idrica;
- e.) rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono;
- f.) pubblica illuminazione;
- g.) spazi di verde attrezzato.

SECONDARIA

- a.) asili nido e scucia materne
- b.) scuole dell'obbligo;
- c.) mercati di quartiere;
- d.) delegazioni comunali,
- e.) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f.) impianti spartivi di quartiere;
- g.) centri sociali ed attrezzatura culturali e sanitarie;
- h.) aree verdi di quartiere.

B) CESSIONE DI AREE (art.28/1150 - art.8/765).

- per opere primarie: tutte le aree necessarie.
- per opere secondarie : tutte le aree necessarie.

C) STANDARDS

Gli standards previsti dall'Art.25 e dall'Art. 26 della L. R. 61/85.

Art. 20) - EVIDENZA DELLA CONCESSIONE E DEL PROGETTO.

La concessione a edificare, e quella a lottizzare, firmate dal Sindaco, devono essere disponibili in cantiere in originale o copia, per essere esibite agli agenti preposti al controllo.

In ogni cantiere deve essere apposta all'esterno, ben visibile, un tabellone delle dim. minime di ml 1,00 x 1,50, con indicati:

- l'oggetto e gli estremi della concessione edilizia;
- il titolare della concessione;
- l'impresa Costruttrice;
- i tecnici interessati : Progettista, Direttore dei Lavori.

Art. 21) - VALIDITA' ED EFFICACIA DELLA CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE

L'efficacia della concessione *e dell'autorizzazione* ⁽¹⁾, è sempre subordinata al pagamento degli oneri e contributi previsti dalla legge 28-1-1977 N°10, salvo che per le opere esenti, ai sensi dell'Art. 9) della stessa.

La sua validità è subordinata all'effettivo inizio dei lavori entro un anno dalla notifica, ed alla loro ultimazione entro tre anni dalla data di inizio degli stesi, salvo i casi previsti dall'Art. 78 della L. R. 61/85.

Allo scadere del triennio, il capo dell'Ufficio Tecnico Comunale effettuerà il sopralluogo sulla costruzione oggetto della concessione e trasmetterà al Sindaco dettagliato verbale sullo stato dei lavori eseguiti.

Qualora i lavori non risultino ultimati nelle forme e modalità previste dal comma quarto dell'art. 4 della legge 10-1977 e Art. 78 della L. R. 61/85, il Sindaco notificherà, senza indugio, al titolare della concessione, all'assuntore e al direttore dei lavori, la declatoria di caducità della concessione e l'ordine di sospendere i lavori relativi, sotto la comminatoria di legge.

Per la richiesta di nuova concessione *o autorizzazione* ⁽¹⁾, per l'ultimazione dei lavori non eseguiti, ove non siano intervenute varianti, non è necessaria la presentazione di nuovi disegni ed allegati ai sensi dell'art. 8 del presente regolamento, né nuovo parere della commissione edilizia. Il calcolo dei contributi di legge avverrà sulla base degli elaborati progettuali agli atti e del verbale di sopralluogo.

La concessione *o l'autorizzazione* ⁽¹⁾ può essere annullata dal Sindaco per motivi di legittimità. Le costruzioni eseguite, sulla base di una concessione poi annullata, sono soggette ai provvedimenti repressivi di cui all'Art. 15 della legge 28-1-1977 N° 10.

La concessione *o l'autorizzazione* ⁽¹⁾ è trasferibile ai successori o aventi causa.

Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza indicati al sesto comma dell'Art. 4 della legge 10/1977 e quelli della L. R. 61/85

TITOLO III - COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

Art. 22) - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Previo esame da parte degli Uffici Comunali, che esprimono per iscritto sul modello di cui al primo comma dell'Art 8) il proprio referto, il progetto di tutte le opere, è presentato alla commissione Edilizia, la quale esprime il proprio parere sull'osservanza delle opere urbanistiche, edilizie, tecniche ed igieniche vigenti e sull'adeguatezza del progetto sotto il profilo estetico ambientale.

La commissione esprime il proprio parere sui provvedimenti per le opere eseguite senza concessione o in difformità, sull'opportunità di dar luogo alla loro rimozione, o , alternativamente, al pagamento delle corrispondenti sanzioni pecuniarie previste all'Art. 15 della legge 28/1977 N° 10.

La Commissione inoltre esprime il proprio parere :

- sui progetti di strumento primario e di variante allo stesso e sui progetti di pianificazione esecutiva;
- sulla interpretazione, sull'applicazione e sulla eventuale modifica del presente regolamento (o delle norme di attuazione).

La Commissione Edilizia può richiedere per il progetto edilizio delle modifiche che lo rendano idoneo e più coerente con lo spirito e le prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti e con l'ambiente in cui la costruzione viene a sorgere.

Particolare cura deve essere posta riguardo ai materiali e ai colori da impiegare.

Art. 23) - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia Comunale è un organo consultivo del Comune.

Essa è formata da soggetti eletti dal Consiglio Comunale e da componenti di diritto.

E' componente di diritto: il Responsabile dell'Area Tecnica dell'Urbanistica, dell'Edilizia Pubblica e Privata o un tecnico suo delegato.

I componenti eletti dal Consiglio Comunale, in numero di 6 (sei), sono scelti tra esperti, con voto limitato a uno per ciascun componente.

In ogni caso è garantita l'elezione di almeno due rappresentanti della minoranza consiliare.

I componenti elettivi durano in carica un periodo massimo di cinque anni, sono rieleggibili per una sola volta ed esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori.

L'elezione dei componenti è regolata dal R.D. n. 383/1934 e valgono per essi le norme d'incompatibilità di parentela previste per gli Assessori; inoltre i componenti stessi non possono far parte di organi statali, regionali o provinciali ai quali competono, in base alle norme vigenti, attribuzioni di controllo preventivo o successivo sull'attività urbanistico-edilizia del Comune.

Le funzioni di Presidente saranno svolte dal Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Pubblica e Privata.

La Commissione Edilizia, per quanto previsto dalla L.R. n. 63 del 31.10.1994, è integrata con la presenza di due esperti in materia di bellezze naturali e tutela dell'ambiente, nominati anch'essi dal Consiglio Comunale e con diritto di voto limitato ad uno. La presenza in Commissione, l'espressione del parere ed il voto di detti esperti è limitata all'esame di interventi ricadenti in ambito di aree tutelate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004.

Può assistere alle sedute con funzioni di segretario un dipendente comunale a ciò incaricato dal R.d.S., senza diritto di voto.

Ai componenti della Commissione Edilizia spetta, un gettone di presenza, oltre al rimborso delle spese sostenute per partecipare alle riunioni la cui entità è deliberata dal Consiglio Comunale.

Art. 24) - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione si riunisce ordinariamente, su convocazione del Presidente ogni mese, straordinariamente ogni volta che il Presidente lo ritenga opportuno.

Per la validità delle sedute è necessaria la presenza del presidente, e di almeno la metà degli altri componenti.

Qualora uno dei componenti elettivi risulti assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, il Consiglio Comunale può dichiararlo dimissionario e provvedere alla sostituzione.

I componenti eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

I pareri della Commissione sono assunti a maggioranza dei voti presenti.

La Commissione può sentire, qualora ne venga fatta richiesta scritta al Presidente, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i firmatari delle domande di cui all'art. 8) del presente regolamento.

La Commissione può effettuare sopralluoghi nei luoghi interessati, al fine di acquisire gli elementi ritenuti utili per una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.

Il Presidente ha facoltà di incaricare uno dei componenti della Commissione a fungere da relatore su particolari progetti.

Nelle sedute ove non sia presente alcun soggetto incaricato con funzioni di Segretario, detta funzione viene svolta dal Presidente o da altro Componente di volta in volta designato dalla Commissione.

Dei pareri espressi dalla Commissione viene redatto un verbale che sarà sottoscritto dal Presidente.

Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi componenti, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione e non partecipare al parere finale relativo all'argomento stesso.

Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere dato atto nel verbale.

I componenti della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.

Quando il Sindaco o l'Assessore a ciò delegato, assuma una decisione difforme dal parere della Commissione Edilizia, deve darne comunicazione scritta alla Commissione stessa.

TITOLO IV - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 25) - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO.

Il titolare della concessione può richiedere al Sindaco, prima dell'inizio dei lavori, l'approvazione dei punti fissi di livello e linee fondamentali di riferimento.

L'ufficio tecnico Comunale effettua sopralluogo entro dieci giorni dalla domanda e viene redatto un verbale con indicati i riferimenti fissati.

Art. 26) - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

Il periodo di un anno entro il quale deve darsi inizio ai lavori di costruzione a pena la decadenza della relativa concessione, decorre dalla data di notificazione della concessione stessa agli interessati.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione delle aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'Art. 19).

Entro dieci giorni dalle date di inizio e ultimazione dei lavori, il concessionario deve darne comunicazione scritta al Sindaco con l'indicazione del direttore dei Lavori e dell'Impresa costruttrice, controfirmata dagli stessi.

Art. 27) - OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO

Ove per l'esecuzione sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Sindaco ed ottenere l'autorizzazione.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera.

Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nell'autorizzazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

Il Sindaco ha la facoltà di revocare la concessione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.

La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento Comunale.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Sindaco subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In casodi inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

Art. 28) - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI.

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, del presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella concessione a edificare.

Per tale vigilanza il Sindaco si vale di agenti da delegati.

In particolare il Sindaco esercita vigilanza affinché le costruzioni in ogni loro parte non subiscano nel tempo variazioni nella destinazione d'uso stabilita.

Eventuali trasgressioni saranno denunciate alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti.

La vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia è regolata dall'Art.4 della L. 28-2-85, N° 47.

Si richiama altresì il dispositivo dell'Art. 89 della L. R. 61/85.

Art. 29) - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE.

La concessione può essere annullata quando autorizzi opere non conformi alle prescrizioni del P. R. G., o che ne costituiscano violazione ai sensi dell'Art.7 della L. 756/1967, semprechè non riguardi immobili dello Stato.

In particolare la Conc. / Autor. Può essere annullata :

- quando sia stata dolosamente ottenuta in base a falsa documentazione;

- quando si sia contravvenuto alle disposizioni generali e speciali di legge e di regolamento o quando non siano state osservate le condizioni inserite nell'atto di Conc. / Autor.;
- quando si sia modificato arbitrariamente il progetto approvato;
- quando il Direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata e non sia stato sostituito;
- quando, subentrando nuove previsioni urbanistiche o norme edilizie contrastanti con quelle applicate, le opere non siano state ancora iniziate o, se iniziate non siano completate entro il termine prescritto.

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

L'ordinanza di annullamento conterrà:

- la contestazione del fatto;
- la comunicazione dell'annullamento;
- l'ordine di sospendere i lavori;
- l'ordine di eliminare l'infrazione che ha provocato l'annullamento;
- le sanzioni deliberate;

Il rinnovo della Conc. / Autor. Potrà essere concesso quando il titolare avrà ottemperato alle prescrizioni contenute nell'ordinanza di annullamento.

In caso di annullamento di concessione o Autorizzazione assentita esplicitamente oppure tacitamente, le cui opere siano tuttavia conformi alla relativa istanza, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino, il Sindaco applica con ordinanza motivata una sanzione amministrativa pari al valore venale delle opere o delle loro parti ritenute illegittime, valutati l'Ufficio provinciale per la Pianificazione e la Gestione del Territorio o, fino alla sua entrata in funzione, dall'Ufficio tecnico erariale.

La valutazione dell'Ufficio Provinciale per la Pianificazione e la Gestione del Territorio o, fino alla sua entrata in funzione, dall'UFFICIO erariale è notificata dal Sindaco nelle forme degli atti processuali civili a mezzo di messo comunale e diviene definitiva col decorso dei termini per l'impegnativa.

L'integrale comprensione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti della concessione in sanatoria.

A seguito dell'annullamento della concessione, qualora sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative, va rilasciata concessione in sanatoria.

Quando non sia possibile l'applicazione del comma precedente, le costruzioni totalmente o parzialmente eseguite in sede a concessione successivamente annullata, possono essere demolite secondo quanto previsto dall'art.31.

Qualora a seguito dell'annullamento della concessione non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino, il Sindaco applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere eseguite, valutate dall'Ufficio Provinciale per la

Pianificazione e la Gestione del Territorio, o fino alla sua entrata in funzione, dall'Ufficio Tecnico Erariale.

La valutazione è notificata alla parte dal Sindaco e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il Sindaco dovrà sentire la Commissione Edilizia.

Viene richiamato il dispositivo dell'Art.96 della L.R. 61/85.

Art. 30) - RISCOSSIONE DELLE SOMME.

In conformità all'Art.110 della L.28.2.85 N°47.

Art. 31) - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE SENZA CONCESSIONE O IN DIFFORMITA'

In conformità agli Articoli 91, 92, 93, 94, 95, 96, e 97 della L.R. 61/85.

TITOLO V - USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

Art. 32) - COLLAUDO, LICENZA D'USO, ABITABILITA' ED AGIBILITA'

Prima di usare i fabbricati ed i manufatti di cui al precedente art. 4, il titolare della concessione deve richiedere al Sindaco il certificato di abitabilità per gli edifici comprendenti i locali di cui al seguito art. 71 o di agibilità per gli altri manufatti, allegando alla domanda:

- a.) il certificato di collaudo statico, se previsto, rilasciato da un tecnico iscritto all' albo professionale, nell' ambito delle competenze previste dalla legge;
- b.) un certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore cdei Lavori che citi esplicitamente la regolare esecuzione dell' impianto di riscaldamento e la conformità dello stesso alle indicazioni riportate nella documentazione di cui all' art. 9 e la rispondenza dell' opera a progetto approvato;
- c.) l' eventuale nulla - osta degli enti e degli organi competenti, interpellati dal Sindaco in sede di rilascio della concessione;
- d.) certificato di collaudo dell' impianto di riscaldamento e / o di raffreddamento estivo, se le norme vigenti lo richiedono. I nulla - osta vengono rilasciati in conformità all procedura prevista al presente Art. 32.

Il certificato di regolare esecuzione deve dichiarare la rispondenza dell'opera al progetto approvato e alle prescrizioni di legge e del presente regolamento.

Il Sindaco, previa ispezione del medico delegato di base dell'U.S.S.L. e del capo dell'ufficio Tecnico Comunale, o di un Tecnico a ciò delegato, i quali controlleranno la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato ed alle norme della legislazione e dei regolamenti vigenti e, per i casi contemplati dalla legge, vista la licenza d'uso rilasciata dalle autorità competenti, autorizza l'occupazione dell'immobile o l'uso dei manufatti.

Il Sindaco ha comunque la facoltà, qualora ne ravvisi a suo giudizio l'opportunità, di richiedere un certificato di collaudo statico anche per le opere, manufatti o impianti non previsti nel primo comma del presente articolo.

Per le lottizzazioni, il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione di cui al precedente art. 19 .

Vanno inoltre rispettati i disposti dell'Art. 52 della L. 28 - 2 - 85 N° 47 (iscrizione al catasto) e dell'Art. 90 della L.R. 61 / 85 (Certificato di abitabilità e agibilità).

Art. 33) - AGIBILITA' DI EDIFICI SPECIALI E DI USO COLLETTIVO.

Per gli edifici di uso collettivo di cui al successivo Art.77 e per gli edifici speciali di cui al successivo Art.79, i nulla - osta , di cui al punto c.) dell'articolo precedente, e il nulla - osta della Commissione Provinciale Pubblico Spettacolo sono resi obbligatori ai fini del rilascio,dell'abitabilità e dell'agibilità.

Ove una costruzione nuova o restaurata sia abitata ed usata senza licenza di abitabilità a di esercizio, il Sindaco, impregiudicata l'azione penale ai sensi dell'art.221 T.U.L.S., deve ordinarne la sgombero.

I nulla - osta vengono rilasciati in conformità alla procedura prevista al precedente Art. 32 .

PARTE II - NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE

TITOLO I - CARATTERISTICHE EDILIZIE

ART. 34) - CORTILI E LASTRICATI SOLARI

I cortili ed i lastricati solari devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

Ladistanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dagli articoli relativi al distacco tra i fabbricati.

Ove il cortile sia interessato alla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purchè la somma delle proiezioni di detti balconi o poggiali nonsuperino il 20 % dell'area del cortile stesso.

Nel caso di cortili delimitati da mura di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie di muri di perimetro.

I cortili ed i lastricati solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte le acque meteoriche.

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobblio e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a ml. 1.00 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.

Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa inscrivere un cerchio del diametro almeno uguale alla media delle altezze delle fronti che vi si prospettano, si applicano le disposizioni del successivo articolo 35.

Art. 35) - CHIOSTRINE

La superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici e delle parti di perimetro della chiostrina.

Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter inserire un cerchio del diametro di ml. 3.60

Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base della chiostrina.

Nelle chiostrine possono affacciarsi solo locali di servizio e di disobblio.

Art. 36) - COSTRUZIONI ACCESSORIE (N.B.: per le parti in corsivo e quelle barrate vedi ⁽⁷⁾)

1- NORME GENERALI

Nelle zone residenziali ~~tutti~~ i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, ~~legnaie ecc.~~, devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma che nel materiale.

~~Sono comunque~~ vietate le costruzioni accessorie isolate, anche a carattere provvisorio. Fanno eccezione i casi nei quali:

- a) - le costruzioni accessorie osservino per le loro dimensioni un'importanza tale da rappresentare un unico volume edilizio organicamente inserito nella planivolumetria della zona;
- b) - le costruzioni accessorie vengano realizzate interessando proprietà contigue (edificazione a confine), che per ~~la saturazione dei parametri di piano~~ *problemi di distanze* non ne consentono altrimenti l'edificazione;
- c) - le costruzioni che a tal destinazione vengono riconvertite e ristrutturate, quali fienili e le stalle;
~~- tutte le costruzioni accessorie riferite ai modelli progettuali sotto definiti sul piano tipologico (punti 2 e 3), considerati quali volumi sostitutivi dei locali accessori sopradetti. Le aree coperte ed i volumi relativi a dette costruzioni che sono regolati dalla normativa specifica, non sono da computarsi ai fini del calcolo degli indici di fabbricazione.~~

d) - *le costruzioni accessorie si riferiscano a casette in legno prefabbricate, destinate a legnaia e/o ricovero di attrezzi da giardinaggio che rispettino i parametri di cui ai successivi punti 2-bl), 2-cl), 2-di), 2-fi).*

e)- E' ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo, destinati esclusivamente a vani accessori, anche in eccezione alle normative sul distacco dei confini . Deve essere comunque fatto riferimento all'andamento naturale del terreno, senza alcuna manomissione e deve essere comunque assicurata la stabilità del suolo.

2 - COSTRUZIONI ACCESSORIE ESTERNE E/O ANNESSE ALLE ABITAZIONI

a) Presupposti per l'ammissibilità.

E' possibile la costruzione di locali accessori soltanto dimostrando la condizione di pertinenza a fabbricati esistenti; è ammessa la costruzione di un solo fabbricato accessorio per ogni unità edilizia.

b) Tipologia.

Di norma la tipologia ammessa è quella compatibile col fabbricato sia nella forma che nei materiali.

~~E' anche consentita la tipologia tradizionale definita con schema grafico allegata alla presente normativa.~~

~~La pianta dovrà essere quadrangolare, la copertura a due falde con pendenza compresa tra un minimo del 30% ed un massimo del 45% ; per le costruzioni in aderenza é ammessa la copertura ad una falda con la stessa pendenza della copertura del fabbricato principale. Le falde di copertura possono avere sporto massimo di ml. 0,50.~~

b1)- *Le casette in legno prefabbricate di cui a/punto i- d), saranno dotate esclusivamente di tetto a due falde, liberamente appoggiate a/suolo e prive di autonoma utenza dei pubblici servizi e non potranno comunque essere ristrutturare con l'impiego di materiali diversi da quelli originari*

c)- Volumetria.

Di norma il volume massimo consentito da destinare a locale accessorio é di ~~0,30~~ 0,70 mc/mq della superficie ~~utile~~ abitabile complessiva - *come definita dal D.M 10.5.77, comma 2* - dell'unità edilizia. Tale volumetria dovrà rispettare i limiti dimensionali descritti di seguito.

c1) *l'installazione delle casette in legno prefabbricate di cui al punto 1- d), che rispettino integralmente i parametri di cui ai punti 2-b1), 2-c1), 2-d1), 2-f1) non comporta alcun aggravio di cubatura per i rispettivi lotti di pertinenza.*

d.) Dimensioni.

- Larghezza massima lato minore: ~~2,40~~ 6,00 ml.

- Altezza dell'intradosso della trave di colmo: max 4,00 ml.

Il manufatto deve avere caratteristiche costruttive tali da permettere sia la

realizzazione del volume singolo relativo al singolo alloggio di una unità abitativa sia la realizzazione di una costruzione accessoria che comprenda tutti i volumi relativi ad ogni singolo alloggio di una stessa unità edilizia. Qualora il titolare di un alloggio facente parte dell'unità edilizia a più alloggi richieda l'autorizzazione per la costruzione del volume pertinente la propria superficie abitativa, dovrà prevedere planimetricamente l'ingombro dell'intera costruzione accessoria comprensiva dei volumi relativi ad ogni singolo alloggio, evidenziando lo stralcio funzionale di cui chiede l'autorizzazione.

d1) - *la superficie coperta massima delle cassette in legno prefabbricate di cui a/punto 1-) non potrà essere superiore a mq. 9,00 ; l'altezza massima consentita è di ml. 2,10 all'imposta.*

e.) Calcolo volume.

~~Il volume della costruzione accessoria è dato per il solido geometrico compreso tra la falda di copertura e la proiezione della stessa (sporti esclusi) sul piano d'imposta della costruzione, detratta l'eventuale parte interrata.~~

Per il calcolo del volume si rimanda all'art. 12 delle N. TA..

Sono equiparate a costruzioni accessorie le tettoie stabili aperte o parzialmente aperte sui propri lati.

f.) Distanze dagli edifici e dai confini.

Si applica *di norma* la disciplina del Codice Civile con le seguenti restrizioni:

- la costruzione può essere posta su terreno prospettante le pareti finestrate di edifici adiacenti, non di pertinenza, solo se la distanza dalle pareti stesse è uguale o superiore ai 10,00 ml.;
- è ammessa la costruzione a minor distanza , o in aderenza, solo nei confronti dell'edificio di cui l'accessorio ~ pertinenza . Vanno comunque rispettate le disposizioni relative alla prevenzione incendi.

f1.) *Per le cassette in legno prefabbricate di cui a/punto 1- d), la distanza dai fabbricati di altra proprietà non potrà essere inferiore a ml 5,00; non inferiore a ml. 3,50 da pareti finestrate di fabbricati della stessa proprietà; nessun limite da pareti non finestrate di fabbricati della stessa proprietà.*

La distanza dai confini è quella consentita dal Codice Civile ; è comunque ammessa una distanza inferiore previa sottoscrizione di accordo con la proprietà confinante, da formalizzare con atto registrato e/ o trascritto.

In ogni caso lo spazio tra la "casetta" e l'edificio esistente non potrà essere edificato a meno di 5 ml dal confine di proprietà.

g.) Distanze dalle strade.

Le distanze minime saranno quelle previste dalle norme di P.R.G.. In ogni caso la costruzione dovrà risultare arretrata o al massimo in allineamento verso il fronte stradale.

h.) Collocazione e orientamento.

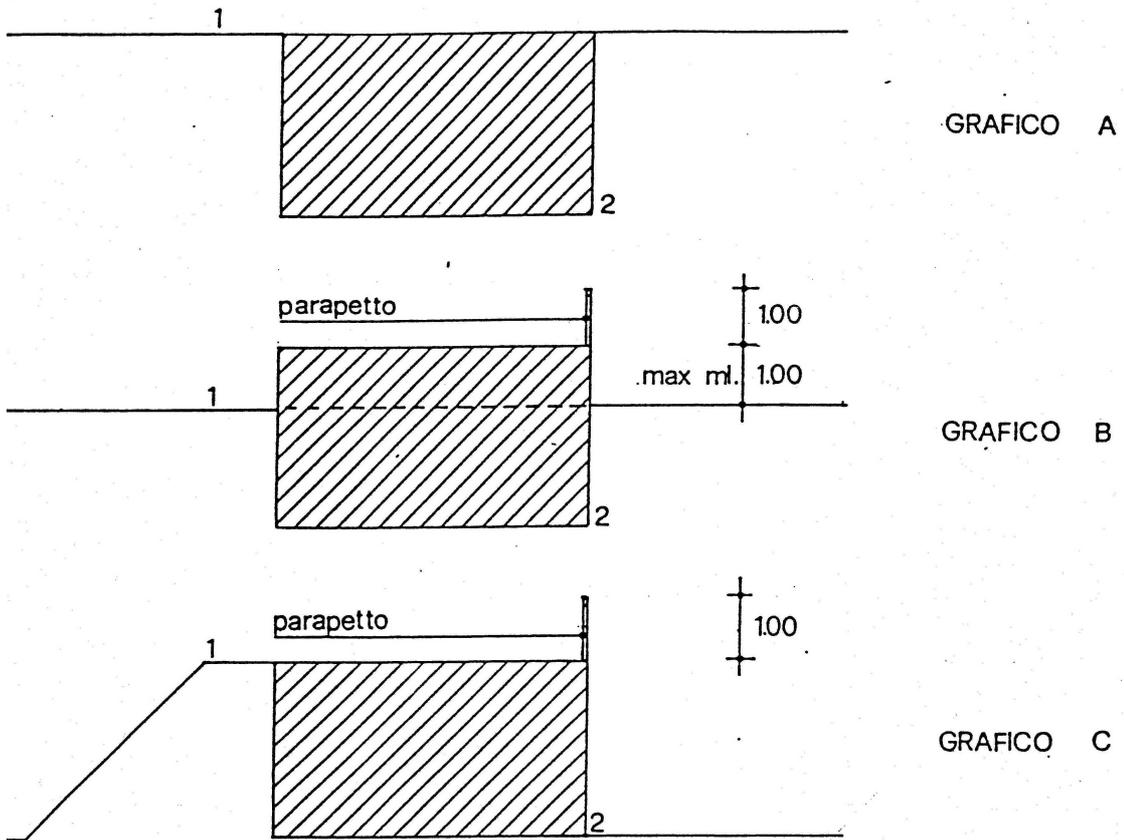
Ove la disponibilità di superficie del lotto di pertinenza lo permetta, tenuto conto dei vincoli e delle distanze da rispettare, le costruzioni accessorie dovranno essere collocate ~~a nord rispetto agli edifici esistenti e~~ con uguale orientamento ovvero con orientamento ortogonale nel caso non vi sia sufficiente disponibilità di area.

Il Sindaco potrà comunque impartire le opportune indicazioni correttive.

- i.) Materiali di finitura.
- Materiali ammessi per la copertura; coppi, tegole piane e lamiera preverniciata.
 - Colore ammesso per la copertura: testa di moro o antracite per la lamiera verniciata.
 - Grondaie o pluviali a sezione tonda.
 - Tamponamenti e paramenti esterni: in legno al naturale o tinto a mordente o in muratura intonacata tinta a colori tenui.
 - Serramenti ed aperture esterne: in legno al naturale o tinto a mordente.
 - Zoccolo d'appoggio realizzato mediante terrapieno.
 - Eventuali opere murarie di sostegno o di regolarizzazione del sito dovranno essere realizzate in mattoni pieni.
- l.) Oneri per ~~la concessione edilizia~~ *il Permesso di Costruire o per la D.LA.*
Di norma ~~la Concessione alla costruzione~~ il Permesso di Costruire di locali accessori sarà onerosa e le relative aliquote riferite alla Z.T.O. " C " per le costruzioni entro aree di pertinenza degli edifici esistenti ed alle Z.T.O. "E " per aree diverse.
L'installazione delle casette in legno prefabbricate di cui al punto 1- d), soggetta a D.I.A., , non è onerosa.
- ll)- *Norme ulteriori*
E' altresì consentita senza alcun aggravio di cubatura e a titolo non oneroso e soggetta a Permesso di Costruire., la messa in opera di bersò, pergolati, pompeiane e gazebi in metallo e/o legno, per una superficie coperta massima di mq. 30,00 (sporti esclusi) per ciascun alloggio di pertinenza.
Tali elementi potranno essere realizzati in aderenza o meno alle costruzioni principali;
L'altezza massima non potrà superare i ml. 3,00;
E' vietato l'impiego di alcun elemento impermeabile di copertura;
Le distanze dai confini e fra i fabbricati sono assoggettate al rispetto del Codice Civile.
- m.) Norme transitorie.
Per le costruzioni accessorie esistenti e/o non autorizzate, che siano in palese contrasto con gli strumenti urbanistici in vigore o che creino grave pregiudizio al decoro urbano e all'ambiente, il Sindaco può ordinare l'adeguamento alle presenti norme.
- n.) Compilazione progetti.
Il progetto ~~del locale accessorio~~ *delle costruzioni accessorie* dovrà essere corredato da:
1. Documentazione fotografica del luogo e del fabbricato principale esistente;
 2. Piano quotato;
 3. Estratto catastale e di P.R.G.
 4. Progetto in scala 1:50 con relazione tecnica volta in special modo a descrivere i materiali che si intendono impiegare ; *per la messa in opera di casette di legno prefabbricate, è consentito in alternativa allegare un depliant tecnico illustrativo del manufatto.*
 5. Planimetria generale di inserimento della costruzione accessoria in scala 1: 200.

3 - GARAGES INTERRATI SENZA SOVRASTANTI CORPI CHIUSI

La presente norma si riferisce esclusivamente a manufatti privi di soprastanti corpi chiusi; garages interrati con questa caratteristica sono ammessi in deroga agli indici di fabbricabilità e possono essere attestati sulla linea di confine.



Corpo edilizio comprensivo della soletta di copertura e dell'eventuale strato di terreno sopra riportato.

- 1 - Terreno in piano.
- 2 - Fronte sulla quale è ricavato l'accesso.

4 - GARAGES FRAZIONALI

E' concessa la realizzazione di garages frazionali predisposti dal Comune o anche da privati purché rispondano al disegno progettuale, che il Comune definisce sul piano dimensionali e tipologico.

L'ubicazione e la realizzazione di detti garages può variare in rapporto alle singole situazioni e può dar luogo a uno dei seguenti interventi:

- nuova ;

- ridestinazione di rustici ;
- ridestinazione di edifici disabitati ;
- eventuale ampliamento ;
- demolizione e successiva ricostruzione.

Detti garages (frazionali o privati) possono essere interrati senza sovrastare costruzioni purché l'ingresso sia arretrato rispetto al ciglio strada almeno ml 3,00 e siano coperti di uno strato di terreno coltivato a prato di spessore non inferiore a ml 0,60 .

Qualora l'estradosso sia destinato ad uso pubblico, dovrà anche essere convenientemente pavimentato ed attrezzato.

Non sono pertanto consentiti “ box “ in metallo o materiali vari e comunque piccoli volumi accessori isolati destinati a garages.

Il sindaco, con delibera consigliare, può autorizzare per interi edifici, anche esistenti, la variazione di destinazione d'uso a garage automobili, purché ciò non richieda alterazioni strutturali pregiudizievoli per la tipologia e l'ambiente.

L'eventuale parte emergente dal terreno deve coincidere con il filo esterno della muratura del fabbricato sottostante con esclusione di sporti nella soletta di copertura.

La muratura frontale (di accesso) proseguirà lateralmente al manufatto raccordandosi alla situazione orografica del terreno ed avrà paramento in pietra in vista.

Le murature laterali ed il fondo delle costruzioni isolate saranno ricoperte e raccordate con il terreno adiacente; quelle costruite in adiacenza avranno paramento murario analogo alla fronte.

Se il garage è costruito in adiacenza al fabbricato principale, può avere l'estradosso del solaio di copertura pavimentato con materiali lapidei o in klinker solo nei casi in cui risulti armonicamente composto con esso e non semplicemente accostato.

In generale e per i garages staccati dal fabbricato di pertinenza, l'estradosso del solaio di copertura sarà coperto da uno strato di terreno vegetale dello spessore minimo di cm 60.

La costruzione dei garages interrati potrà comportare un'alterazione dell'andamento originaria del terreno, con terreno di riporto, per uno spessore massimo di ml 1,00.

La costruzione di parapetti di protezione in concomitanza con la costruzione di garages interrati rispetterà le seguenti condizioni:

- 1) costruzioni in adiacenza: sarà in armonia con quelli del fabbricato principale;

- 2) costruzioni isolate: sarà in ferro o legno con altezza minima pari a ml 1,00 e forature dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 12 di diametro.
- 3) estradosso ad uso pubblica: sarà prescritto caso per caso dal Sindaco.

Il progetto dei garage dovrà essere corredato da:

- a) doc. fotografica del luogo;
- b) piano quotato;
- c) estratto catastale e di P.R.G.;
- d) progetto in scala 1:50 con relazione tecnica;
- e) planimetria generale di inserimento in scala 1:200.

Art. 37) - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI

Oltre alle vigenti disposizioni legislative, in ogni nuovo edificio devono essere previsti almeno un posto macchina. ed un magazzino-ripostiglio, per ogni unità abitativa.

I locali interrati senza sovrastante costruzione che abbiano una superficie superiore alla metà della superficie coperta del fabbricato e il cui estradosso sia ad una quota non superiore a ml 1,20 rispetto al piano campagna, devono essere coperte da uno strato di terreno coltato a prato di spessore non inferiore a ml 0,60, qualora l'estradosso sia destinato ad uso pubblico, dovrà essere convenientemente pavimentato ed attrezzato.

Ubicazione, dimensionamento o conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed avente pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, ecc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali. Detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive e se del caso essere protetti da alberi. Devono comunque rispettare ml. 5,00 dai confini di proprietà e ml. 5,00 dai fabbricati.

Detti impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e potranno essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade previste per la zona medesima.

TITOLO II - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

Art. 38) - DECORO DEGLI EDIFICI

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

A tale riguardo il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali al fine di conseguire soluzioni più, corrette, ~~anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento.~~⁽¹⁾

Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, la parte di edifici visibili pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Sindaco, sentita la C. E.. di imporre ai proprietari la loro sistemazione, riservandosi l'intervento sostitutivo in caso di inadempienza.

Art. 39) - DECORO DEGLI SPAZI

Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e arborati.

A tale riguarda il Sindaco, ha la facoltà di imporre la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possano deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati del Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Il Sindaco sentito il parere della C.E., ha facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione di terreni non coltivati, indecorosi o pericolosi.

Art. 40) - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico sono regolamentati nel modo seguente:

- a.) sono ~~sempre consentiti aggetti non superiori a cm. 30~~⁽¹⁾ *consentiti aggetti non superiori a cm. 30 oltre i 5 m. di altezza;*⁽²⁾
- b.) terrazzini, balconi e spazi simili potranno essere realizzati se con sporto non superiore a ml. 1,20 *ad un'altezza superiore a 5 metri;*⁽²⁾
- c.) tettoie aperte su tre lati e simili, realizzate in legno potranno essere realizzate se lo sporto sarà inferiore di almeno cm. 20 della larghezza del marciapiede sul quale prospettano, con un massimo di m. 1,50.

Le altezze libere tra il suolo e gli aggetti di cui ai punti b) e c) saranno non inferiori a ml. 3,00.

Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6,00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale.

Debbono essere inoltre rispettate le seguenti prescrizioni:

1.) per tende davanti ad aperture: sono ammesse tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la loro proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 20 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;

2.) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

I serramenti prospettanti gli spazi aperti al pubblico sprovvisti di marciapiede ad un'altezza inferiore a ml. 4,00 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

Art. 41) - ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono essere munite di opportune difese.

Art. 42) - COMIGNOLI, ANTENNE E SOVRASTRUTTURE VARIE.

Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza, e resistenza agli agenti atmosferici.

L'installazione di antenna televisiva in tutti i nuovi edifici con destinazione residenziali deve avvenire con impianto centralizzato di portata tale da servire almeno due apparecchi riceventi per alloggi.

Art. 43) - RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE.

Per le recinzioni delle aree private valgono seguenti prescrizioni:

a.) Entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliate, ecc., con altezze e materiali conseguenti alle preesistenze. Il Sindaco, può vietare l'uso delle recinzioni, può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie; può fissare allineamenti verticali o orizzontali e modalità di costruzione con H. max 1,00 ml per le nuove costruzioni.

L'altezza misurata alla quota media del piano stradale prospettante e del piano di campagna per i confini interni, non può essere superiore a ml 1,20 per i muretti, mentre per le siepi si fa riferimento alle norme del C. C.

In caso di particolare significato architettonico ed urbano la recinzione potrà arrivare fino a ml 3,00 (murature in sasso faccia a vista).

b.) entro i limiti delle zone produttive o ad esse assimilate, valgono le norme di cui al punto a.) ; le recinzioni non devono superare l'altezza di ml 2,00 . il sindaco può vietare l'uso di recinzioni ed imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie. E' facoltà del Sindaco concedere recinzioni di materiale diverso da quello tradizionale (legno, ferro rivestito in legno, muratura a acciaio a vista o intonacata qualora vi sia necessità . recinzioni con funzione di muro di sostegno e altri casi del tutto straordinari).

c.) Entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali.

d.) In ogni caso dovrà essere mantenuta una distanza minima dal filo strada di ml 1,00. distanze superiori potranno essere stabilite caso per caso dall'U. T. C.

e.) Oltre all'uso tradizionale del legno è consentito anche quello del ferro rivestito in legno. E' ammessa altresì la costruzione di un basamento di sostegno sporgente al di fuori del piano di campagna al max di cm 30.

Tutte le recinzioni sono considerate precarie e il Sindaco può ordinarne la rimozione, per motivate esigenze.

Art. 44) - ALBERATURE

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità e al servizio degli edifici debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente arborato.

Art. 45) - COPERTURE

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e figurativo; esse devono pertanto essere concepite sia in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante sia in relazione alle caratteristiche tipologiche dell'edificio.

I pannelli solari debbono rientrare nella linea della falda:

Non sono ammesse coperture con materiali e colori non propri all'ambiente circostante.

La pendenza delle falde deve essere rigorosamente quella tradizionale e cioè compresa tra il 30% e il 45% e comunque con linea di gronda e di colmo a livelli il più possibile costanti. Inoltre, per ogni corpo di fabbrica, deve essere la medesima su tutte le fronti. E' comunque ammesso l'adeguamento alle pendenze delle coperture degli edifici preesistenti e circostanti. Un apposito segno convenzionale indica nella cartografia di piano le prescrizioni relative all'orientamento della linea di colmo. In ogni piano attuativo va indicato sulle tavole

l'orientamento della linea di colmo. Sono ammesse, come materiale di copertura, tegole laterizie di colore rosso.

Per le coperture metalliche o in tegole cementizie sono prescritte coloriture scure:

L'eventuale illuminazione naturale di ambienti ricavati in sottotetti può essere ottenuta soltanto mediante opportune finestrate in andamento di falda, oppure per mezzo di abbaini di larghezza, misurata all'esterno della fronte, non superiore a ml 1,50.

La somma della larghezza dei singoli abbaini può superare il 20% della lunghezza della falda sulla quale insistono.

Potranno essere ammesse deroghe alle norme sopra citate soltanto nel caso di rilevante e comprovato impegno architettonico o riguardante la progettazione unitaria urbanistica- edilizia di nuclei superiori alle 5 unità.

Le disposizioni contenute nel presente articolo si riferiscono sia agli edifici di nuova costruzione, sia al restauro e al rifacimento di fabbricati esistenti.

Art. 46) - SCALE ESTERNE

Sono ammesse le scale esterne fino ad un'altezza massima di ml 3,50 dal piano di campagna e quella di accesso agli scantinati.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

~~Nelle ristrutturazioni sono ammesse le scale esterne senza limite di altezza, per comprovati motivi di utilità.⁽¹⁾~~

~~Sono altresì ammesse le scale esterne se prescritte da uno strumento urbanistico attuativo.⁽¹⁾~~

Art. 47) - MARCIAPIEDI

Lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici il Comune provvede a sistemare i marciapiedi.

I proprietari, in fase di costruzione dei fabbricati, devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le loro rispettive proprietà.

Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite sul suolo pubblico, e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata ad uso privato, l'area stessa deve essere pavimentata a cura e a spesa del proprietario secondo le modalità dei commi precedenti

I marciapiedi delle zone residenziali di nuova formazione devono avere una larghezza non inferiore a ml 1,50.

Art. 48) - PORTICI

I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e a spesa del proprietario
Il pavimento dei portici deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune

E a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione, mentre al Comune spettano le spese di manutenzione e la spesa per la fornitura di energia elettrica.

Le aree costituenti i portici e i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.

L'ampiezza dei portici, misurata tra il parametro interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml 2,00, mentre l'altezza non può essere inferiore a ml 2,55, salvo i casi di adeguamento a tipi esistenti o di diverse prescrizioni del P.R. G.

Art. 49) - TIPOLOGIA EDILIZIA PRESCRITTA – TUTELA DELLE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COSTRUTTIVE E FORMALI DELL'EDIFICAZIONE RESIDENZIALE IN ZONA RURALE.

TIPOLOGIA EDILIZIA PRESCRITTA

Salvo diverse, specifiche indicazioni contenute negli articoli delle N. d. a. relativi alle singole Z.T.O., le norme contenute nel presente Articolo hanno valore prescrittivo per tutti i manufatti del Comune, di nuova costruzione ed esistenti nelle Z.T.O. A, B, C.

Per specifiche e motivate situazioni il Sindaco può applicare la procedura di deroga di cui all'Art. 123 del R. E. C.

La realizzazione degli edifici deve sottostare alle seguenti prescrizioni:

1.) VOLUMETRIA DEGLI EDIFICI

E' prescritta la volumetria a blocco isolato o in linea con planimetria semplice, avente sagoma limite a forma quadrata o rettangolare.

Sono ammesse volumetrie a blocco articolato.

2.) MATERIALI

Tutti i materiali impiegati per la costruzione devono essere quelli tradizionali e locali, quali: pietra, mattoni, cemento, intonaco a rustico, legno trattato, naturale e verniciato.

3.) FRONTI

Le fronti degli edifici possono essere in muratura intonacata e dipinta con colori tenui, a bianco calce o a mattoni o in pietra locale.

E' previsto l'impiego del legno con funzione strutturale oltreché di tamponamento, specie per la copertura.

Per esso è prescritta la coloritura naturale o scura.

La decorazione dei prospetti deve uniformarsi con quella degli edifici circostanti e dell'ambiente in cui sorge. Le superfici esterne dei fabbricati potranno essere rivestite in legno naturale o verniciato per un massimo del 15% della loro estensione, oltre ai rivestimenti dei poggioli.

4.) APERTURE

Per quanto riguarda le aperture sono prescritti:

- contorni semplici;
- soluzioni in aggetto per le verande, gli ingressi coperti e chiusi e i poggioli; pertanto sono aboliti pensiline, tettoie, particolarmente nelle nuove costruzioni, ballatoi esterni e tettucci di riparo. Qualora occorra una protezione di parte dell'edificio, essa può essere costituita da un corpo di fabbrica avente un aggetto di luce limitata.

5.) SERRAMENTI

Tutti i serramenti esterni devono essere di tipo tradizionale con oscuri in legno verniciato o avvolgibili in legno verniciato. E' assolutamente vietato l'uso di serramenti in alluminio e persiane di plastica.

Sono presenti portoni di accesso ai garages manovrabili in qualsiasi modo, purché la superficie esterna risulti di struttura lignea.

Qualora gli ingressi ai garages siano esposti alla pubblica vista e risultino dannosi per il pubblico decoro, è facoltà del sindaco imporre la sostituzione mediante soluzioni più conformi all'ambiente architettonico circostante.

6.) COPERTURE

Le coperture in legno dovranno per la parte a vista essere verniciata e lavorata a spigolo vivo. Gli sporti dei tetti, nei lati ove la grondaia si sviluppa in modo orizzontale, non devono essere inferiori a ml 0,60.

Non sono ammessi i poggioli e le terrazze ricavate come sprofondamento delle falde di copertura, né i poggioli e le terrazze che, interrompendo l'andamento delle falde, alterano la regolarità delle figure geometriche che le coperture disegnano.

Sono concesse le aperture di abbaini e lucernari, purché gli stessi non si affaccino sul filo di gronda e sempre nell'osservanza dell'art. 45 del presente R. E. C.

7.) I parapetti di protezione dei poggioli, delle balconate, delle terrazze dovranno essere realizzati in muratura, meglio se parzialmente, in legno verniciato o in ferro schermato legno, o

in ferro lavorato secondo la tradizione. Quelli dei portici dovranno essere adeguati alla morfologia tradizionale.

8.) Tutti i muri di contenimento, di controripa o di scarpata di eventuali altre opere di protezione devono essere realizzati in pietrame o in calcestruzzo intonacato a rustico. Il manto erboso deve essere comunque ripristinato.

9.) Le linee elettriche e telefoniche lungo le strade di penetrazione ed all'interno dei singoli lotti devono correre in condotti sotterranei o su palificazioni di sostegno in legno o cemento.

10.) Tutte le essenze arboree proprie di ogni lotto devono essere mantenute, nei limiti consentiti dalle costruzioni.

11.) I lotti possono non essere recintati, ovvero recare una recinzione ridotta al minimo ed analoga a quelle circostanti, tutte realizzate con materiali del punto 2.).

12.) il sindaco avrà la facoltà di imporre al richiedente l'autorizzazione a costruire, la messa a dimora di piante suolo scoperto.

E consentito di derogare alle suddette prescrizioni dolo in casi particolari di motivata necessità od opportunità, ma comunque non su aree limitrofe di edifici di valore ambientale, su aree prospicienti

corsi d'acqua, su aree interessate da piantumazioni particolari. Tali deroghe sono sempre subordinate alla preventiva concessione ed autorizzazione di cui all'Art. 4 del presente R. E. C.

TUTELA DELLA CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COSTRUTTIVE E FORMALI DELL'EDIFICAZIONE RESIDENZIALE IN ZONA RURALE.

13.) Gli interventi di nuova edificazione, ricostruzione, completamento o ristrutturazione in zona agricola dovranno rispettare e adeguarsi alle caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dell'edilizia rurale e perciò dovranno rispettare le seguenti caratteristiche:

a) Tipologia: casa isolata, in linea plurifamiliare a due o tre piani, anche con portico, a schiera, a corte rustica con esclusione di piani sfalsati.

b) Pianta del fabbricato: formata dall'aggregazione di forme geometriche rettangolari.

c) Copertura: a due a quattro falde con sottogronda inclinata in corrispondenza della falda. Struttura di copertura in legno o laterizio con sovrastante coppi di materiale anche diverso ma di colore simile.

d) Foromertie: Seconda necessità, ma con altezza uguale alla larghezza o con altezza eguale 1,5-1,7 volte la larghezza.

e) Infissi esterni: A vetro con o senza specchiature, in legno. Scuretti in legno tipo rustico o ripieghevoli.

- f) Prospetti: Intonaco verniciato con colori chiari. Sono ben accetti materiali naturali come il legno e/o mattoni in laterizio.
- g) Portici e logge: Come sottrazione di volume, inscritti nel volume edilizio o anche come elementi aggiunti purché ottenuti con il prolungamento della pendenza di falda., e a tutto volume in altezza sino alla copertura o con orizzontamento intermedio ma sempre in adeguamento alle caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dell'edilizia rurale tradizionale. Portici e logge così realizzati non sono computabili ai fini della volumetria realizzabile purché non vengano racchiusi.
- h) Archi: A tutto sesto a senso ribassato, policentrico ellittico.
- i) Quota del pavimento del piano terreno: Rispetto al sedime naturale del terreno massimo più m. 0,50:
- l) locali sotterranei: Accessori alla residenza con prese d'aria.
- m) Scale esterne.: Inscritte nel volume del fabbricato e coperte.
- n) Opere vietate: riporti e sbancamenti del terreno a scopo ornamentale. Balconi aggettanti.
- o) Piantumazioni: Tipicamente locali.

ANNESSI RUSTICI:

Gli annessi rustici saranno conformati nel rispetto tipologico del fabbricato principale, le forometrie potranno avere un rapporto diverso nella misura delle necessità tecniche.

I serramenti potranno essere in legno o acciaio rivestito in legno, verniciati con colori di prospetto.

Gli annessi per allevamenti zootecnico-industriali ed altri insediamenti produttivi agricoli di grande dimensione potranno avere conformazioni tipologiche proprie previo parere preventivo della commissione edilizia.

TITOLO III - PRESCRIZIONI A CARATTERE SPECIALE

Art. 50) - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE, MONUMENTALE, ARCHEOLOGICO

Oltre agli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico, il Sindaco può richiedere il preventivo parere degli

organi competenti (Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, Regione) per tutte le opere previste dai precedenti articoli e ricadenti:

- a.) Nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con particolari connotati del territorio, ancorché non vincolate;
- b.) Nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con preesistenze storico-artistiche o archeologiche, ancorché non vincolate.

Nelle zone del territorio comunale, contemplate dal presente articolo, vincolate o no, non è ammessa l'installazione di cartelli pubblicitari.

Particolare cura va osservata nel consentire interventi su manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei e sulla vegetazione caratteristica.

Art. 51) - BENI AMBIENTALI

Spetta alla Regione e alla Provincia ai sensi della L.R. 11/84 e L.R. 30/90⁽²⁾:

- a.) l'individuazione delle bellezze naturali, salvo il potere del Ministero per i Beni Ambientali e Culturali, sentito il Consiglio Nazionale per i Beni Culturali Ambientali, d'integrare gli elenchi delle bellezze naturali approvati dalle Regioni;
- b.) la concessione delle autorizzazioni o nulla-osta per le loro modificazioni;
- c.) l'apertura di strade e cave;
- d.) la posa in opera di cartelli o di altri mezzi di pubblicità;
- e.) l'adozione di provvedimenti cautelari, anche indipendentemente dall'inclusione dei beni nei relativi elenchi;
- f.) l'adozione di provvedimenti di demolizione e l'erogazione delle sanzioni amministrative;
- g.) le attribuzioni degli organi statali centrali o periferici inerenti alle commissioni provinciale previste dall'Art. 2 della L. 29-6-1939 N° 1497, e dell'articolo 31 del D.P.R. 3-12-1975 N° 805.

Le notifiche di notevole interesse pubblico delle bellezze naturali e panoramiche eseguite in base alla legge 29-6-39 N° 1497, non possono essere revocate o modificate se non previo parere del Consiglio Nazionale per i Beni Culturali.

Il Ministero per i Beni Culturali e Ambientali può inibire i lavori o disporre la sospensione, quando essi rechino pregiudizio a beni quantificabili come bellezze naturali, anche indipendentemente dalla loro inclusione negli elenchi.

L'autorizzazione regionale viene rilasciata in conformità alle norme poste dalla L.R. 4-8-78 N° 41.

Art. 52) - INTERVENTI PER LA PROTEZIONE DELLA NATURA

Spettano alla regione le funzioni amministrative concernenti gli interventi per la protezione della natura, delle riserve e di parchi naturali.

Art. 53) - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO - ARTISTICO

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico- artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Sindaco ed alla Soprintendenza alle Antichità, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso, per un periodo massimo di giorni 30, trascorsi i quali, nel silenzio delle Autorità cui la denuncia è stata presentata, i lavori possono venire ripresi.

Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

Art. 54) - INDICAZIONI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI

Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali, gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:

- a.) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
- b.) segnaletica stradale e turistica;
- c.) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti e d altre infrastrutture;
- d.) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
- e.) quadri per affissioni e simili;

Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.

I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopra citati. Non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino se distrutti per casi a loro imputabili.

Art. 55) - NUMERI CIVICI

All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente Art. 32, il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina.

La spesa conseguente è a carico del privato interessato.

PARTE III - NORME IGIENICO-SANITARIE

TITOLO I - PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

Art. 56) - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole dell'arte del costruire e le norme del Regolamento di Igiene vigente.

In particolare è vietato costruire su terreni paludosi, golenali, franosi o comunque soggetti ad allagamenti a ristagni d'acqua.

E' vietato altresì realizzare, a scopo edificatorio, sbancamenti e riporti di terreno e comunque manomissioni all'andamento e alla pendenza originari. Elementi geometrici e indici di fabbricazione del presente R.E.C. e delle N.d.A. del P.R.G. vanno sempre riferite allo stato naturale dei terreni.

E' vietato inoltre impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dall'Ufficiale Sanitario e dall'Ufficio Tecnico comunale o dal Tecnico a ciò delegato dal Comune.

E' prescritta comunque l'osservanza del D.M. 21-1-1981 e Circolare LL.PP. 3-6-1981 N°21597 per quanto riguarda le norme tecniche sulle indagini dei terreni di fondazione.

Art. 57) - TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI

Il tipo, i materiali e le dimensioni delle fondazioni sono definiti in funzione della natura dei terreni, delle sue caratteristiche meccaniche e delle sollecitazioni cui sono sottoposte.

In particolare le palificazioni di fondazione in zone interessate da escursioni della falda freatica, devono essere realizzate con materiali non soggetti a degrado.

Art. 58) - PROTEZIONE DALL'UMIDITA'

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.

Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impediscano l'imbibizione delle murature per capillarità.

Per le nuove costruzioni, i locali del piano terra abitabili ai sensi del successivo articolo 71) qualora non esista sottostante cantinato devono essere sopraelevati di almeno cm. 15 rispetto al piano campagna circostante.

I pavimenti relativi devono perciò, essere impostati su vespaio ventilato, dello spessore di almeno cm. 40, oppure con solaio con sottostante camera d'aria o cantinato.

Per gli interventi su fabbricati esistenti, il Sindaco potrà derogare che tale criterio, sentito il parere della Commissione Edilizia, purché vengano adottati particolari accorgimenti tecnici al fine della protezione dall'umidità

Art. 59) - REQUISITI TERMICI, IGROMETRICI, DI VENTILAZIONE E DI ILLUMINAZIONE NELLE COSTRUZIONI EDILIZIE

I requisiti dovranno essere conformi alle norme vigenti ed, in mancanza di queste, dovranno rispettare in linea di massima le norme in vigore per l'edilizia civile sovvenzionata.

Dovranno essere rispettate la disposizioni di cui alla legge 30-4-1976 N° 373.

Le superfici vetrate dovranno essere ridotte, facendo salvo il disposto dell'art. 60) del presente Regolamento, e ove occorra, munite di doppi vetri. Gli edifici dovranno presentare un elevato rapporto volume/superficie esterna.

Art. 60) - ISOLAMENTO ACUSTICO

Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adattati al fine di realizzare un adeguato isolamento acustico nei locali abitabili.

Devono inoltre essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad attenuare le vibrazioni e i rumori dagli impianti tecnici interni dell'edificio.

Art. 61) - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

Il Sindaco, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti, anche per edifici esistenti, al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura, conformemente alla Legge 13-7-1966 N° 615, ai relativi decreti di applicazione, alla successive modificazioni ed integrazioni ed al Regolamento Comunale di Igiene.

Il Sindaco fissa i termini d'inizio e d'ultimazione dei lavori riferendo all'Ufficio Igiene e Sanità dell'U.S.S.L. ed al Prefetto, adottando gli opportuni interventi repressivi e sostitutivi, ai sensi dell'Art.217 T.U.L.S.

Art. 61 bis) - DISPOSIZIONI PER LA PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE E GESTIONE DI IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE ESTERNA

Nella progettazione, realizzazione e gestione degli impianti di illuminazione esterna si dovranno preferibilmente impiegare sorgenti luminose a vapori di sodio ad alta pressione.

Per le strade con traffico motorizzato, ogni qualvolta risulti possibile, si dovranno selezionare i livelli minimi di luminanza e illuminamento consentiti dalle normative UNI 10439.

Per la realizzazione di nuovi impianti va in ogni caso evitata l'adozione di sistemi di illuminazione a diffusione libera o diffondenti o che comunque emettano un flusso luminoso nell'emisfero superiore eccedente il 3% del flusso totale emesso dalla sorgente.

L'uso dei riflettori va strettamente limitato ai casi di reale necessità; in ogni caso il fascio luminoso va mantenuto orientato verso il basso e comunque non oltre i 60° dalla verticale.

Per la dovuta regolamentazione dell'illuminazione dopo le ore ventidue, vanno adottati sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso fino al 50% del totale; tenuto conto di eventuali esigenze di sicurezza va adottato lo spegnimento programmato integrale degli impianti ogni qualvolta ciò sia possibile.

Tutti gli interventi soggetti a concessione edilizia, autorizzazione o dichiarazione di inizio attività che comportino anche la sistemazione degli esterni attraverso qualsivoglia impianto di illuminazione dovranno sottostare alle prescrizioni del presente articolo; ogni nuovo intervento comporta la contestuale messa a norma di opere ed installazioni esterne già esistenti.

Le pratiche edilizie suddette dovranno essere accompagnate dalla accurata descrizione a firma di tecnico abilitato delle caratteristiche tecniche ed illuminotecniche delle opere di illuminazione esterne che si intendono realizzare e di quelle preesistenti da adeguare alla presente normativa.⁽⁵⁾

TITOLO II - FOGNATURE

Art. 62) - FOGNATURE PRIVATE

Viene richiamato il rispetto della normativa posta dalla legge 10-5-1976 N° 319, per la tutela delle acque dall'inquinamento, e della relativa normativa di applicazione statale, regionale e locale.

Vengono altresì richiamati i dispositivi della L. R. 33/85 e del R. C. per il servizio di fognatura e depurazione.

Art. 63) - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO

Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, ecc.), è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici, industriali, ecc. , diverse da quelle meteoriche, sotto pena delle sanzioni di cui all'Art. 217 T. u. L. S. e della legge 10-5-1976 N° 319 e successive modificazioni.

Art. 64) - CONDOTTI CHIUSI

Le acque usate devono essere immesse in condotti chiusi di adeguato materiale e di idonea sezione e pendenza e convogliate verso opportuni impianti di depurazione e quindi trasferite in corsi d'acqua di portata costante e sufficiente alla diluizione.

Art. 65) - DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI

In assenza di una rete fognaria idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia di igiene, ai sensi della legge 10-5-1976 N° 319 e successiva normativa di applicazione.

Il Sindaco ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità, e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.

Il sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, salvo l'intervento sostitutivo ai sensi dell'art. 217 del T. U. L. S.

In tutti i casi, gli interventi dovranno essere adeguati alle regolamentazioni e alle prescrizioni dei vigenti Piani Comunali e Comprensoriali.

Vengono altresì richiamati i dispositivi della L. R. 33/85 e del R. C. per il servizio di fognature e depurazione.

Art. 66) - ALLACCIAMENTI

Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura (del tipo misto o dei tipo separato per acque usate e meteoriche), sono concessi nella osservanza della norme contenuta in appositi regolamenti comunali, che prescrivano dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti, e qualità delle acque da immettere.

Art. 67) - FOGNATURE RESIDENZIALI

Va prevista in generale una canalizzazione, mista o separata, per lo smaltimento delle acque bianche o nere, di regole allacciata alla fognatura comunale, o in mancanza con impianto terminale di depurazione con trattamento primario e secondario; l'effluente deve rispettare gli standards di accettabilità di cui alla legge 10 maggio 1971 N° 319, nonché alle vigenti norme statali e regionali in materia.

Qualora tale impianto non esista, o non sia possibile realizzare, per motivi tecnico-economici, l'allacciamento alla fognatura dinamica:

- a.) per i piani di lottizzazione deve essere prevista la realizzazione di idoneo impianto di depurazione con trattamento primario a secondario.
Le reti di fognatura devono essere dello stesso tipo di quelle comunali.
Il Sindaco ha comunque facoltà, sulla base dei programmi deliberati dal Comune, di richiedere che dette reti siano di tipo diverso da quelle esistenti e costruite con materiali e concetti tecnici tali da adeguarle alle programmate strutture comunali.
- b.) nella zone di completamento e nelle zone rurali, su parere dell'Ufficiale Sanitario, in relazione al numero degli abitanti serviti ad allo stato di inquinamento esistente, si dovranno adottare le norme adottate dal Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento (G.U. N° 48 del 21-2-1977, Suppl. Ord.) allegati 4 e 5 relativa normativa regionale integrativa e di attuazione.

Vengono altresì, richiamati i disposti della L.R. 33/85 e del R.C. per il servizio di fognatura e depurazione.

Art. 68) - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungai sopra linea di colmo del tetto.

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione di ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a ml. 2,00 e prolungato fino al pozzetto di raccordo.

Art. 69) - IMMONDIZIE

Le convivenze ed i condomini con vano scala al servizio di due o più alloggi, devono disporre di un luogo di deposito dei contenitori delle immondizie facilmente accessibile per l'asporto periodico.

Sono vietate le canne di caduta delle immondizie, dai piani ad un contenitore al piano inferiore.

TITOLO III - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

Art. 70) - PARAMETRI ABITATIVI

In ogni abitazione deve essere assicurata una superficie abitabile, non inferiore a mq. 14 per ciascuno dei primi quattro abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi.
Le stanze da letto devono avere una superficie minima di 9 mq. Se per una persona, e di mq. 14 se per due persone.

Ogni abitazione deve avere una superficie minima di mq. 50.

Sono ammesse abitazioni monostanza, purché abbiano una superficie comprensiva dei servizi non inferiore a mq. 38. Ogni abitazione, anche monostanza, dovrà essere dotata di uno o più locali di servizio (autorimessa, ripostiglio magazzino) di superficie totale non inferiore a mq. 16.

La superficie massima delle nuove abitazioni fruente di mutuo agevolato, di cui all'Art. 16 della legge 5-8-1978 N° 457, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare, pena la decadenza dei benefici previsti dalla presente legge, mq. 95, oltre a mq. 18 per autorimessa o posto macchina.

Art. 70 bis) - CARATTERISTICHE TECNICHE DEGLI EDIFICI E DELLE ABITAZIONI

Salva diversa normativa statale prevalente, gli edifici residenziali che comprendono abitazioni fruente contributo dello Stato, ai sensi della legge 5-8-1978 N° 457, devono avere le seguenti caratteristiche:

- a.) altezza virtuale non superiore a m 4,50, calcolata come rapporto tra i m cubi totali vuoto per pieno dell'edificio e la somma delle superfici utili abitabili delle abitazione.
- b.) Altezza netta delle abitazioni e dei loro vani accessori, misurata tra pavimento e soffitto, fatte salve le inferiori altezze previste dal successivo articolo, non superiori a m 2,70 per gli ambienti abitativi e non inferiori a m 2,40 per i vani accessori.

Per l'edilizia residenziale, anche non fruente di contributi pubblici, sono consentite:

- a.) l'installazione nelle abitazioni dei servizi igienici e la realizzazione nei fabbricati di scale, in ambienti non direttamente aerati, alle condizioni previste negli articoli 18 e 19 della legge 27-5-1975 N° 166.
- b.) Altezza netta degli ambienti abitativi e dei vani accessori delle abitazioni, misurate tra pavimento e soffitto, non inferiori a m 2,70 per gli ambienti abitativi, e a m 2,40 per i vani accessori.

Le disposizioni del presente articolo, ad eccezione di quella contenuta nella lettera a.) del secondo comma, non si applicano per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Art. 71) - LOCALI ABITABILI E NON⁽²⁾

Sono considerati locali di abitazione permanente e locali di abitazione ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà, (abitazioni, uffici, negozi, convivenze, ecc.).

Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina, garages, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, ecc.

I locali di abitazione permanente debbono avere le caratteristiche minime consentite dal D.-M. 5-7-1975 e successive modificazioni ~~per i Comuni al di sopra di ml 1.000 sul livello del mare.~~⁽¹⁾

I locali di abitazione permanente debbono avere:

- a.) Superficie minima di pavimento di almeno mq. 8,00, con la larghezza minima di ml. 2,00;
- b.) Cubatura minima di m cubi 20,40;
- ⇒ Altezza interna utile minima non inferiore a ml 2,70 per i locali di abitazione e ml 2,40 per i locali sussidiari, salvo che per gli alloggi preesistenti ~~per i quali, anche in caso di svuotamento è consentita l'altezza preesistente.~~⁽¹⁾
- d.) Superficie d'illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento locale.

Per i piani adibiti ad attività ed usi collettivi, è prescritta l'altezza minima di ml 3,00, salvo che per gli edifici preesistenti, per i quali l'altezza minima può essere di ml 2,60. Per i negozi alti almeno ml 4,60 sono ammessi soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, ~~siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di ml 2,20, salvo che per gli alloggi preesistenti.~~

~~Sono ammesse altezze inferiori, fino ad un minimo di ml. 2,20 nel caso che, nell'ambito della stessa unità immobiliare (appartamento, negozio, ecc.) il volume a disposizione, diviso per la superficie coperta netta, dia un'altezza media uguale o superiore a ml 2,50.~~⁽¹⁾

Art. 71 bis) - SOTTOTETTI O MANSARDE

Si definisce come sottotetto il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza.⁽³⁾

I sottotetti, se adibiti ad abitazione, devono soddisfare le caratteristiche stabilite al precedente Art. 71 ed essere opportunamente isolati termicamente.

L'altezza dei locali in essi ricavabili dovranno avere un'altezza media di ml ~~2,30~~⁽¹⁾ 2,70 con un minimo di ml 1,80.⁽²⁾

Anche se non adibiti ad abitazione i sottotetti devono essere direttamente arieggiati.

I locali abitabili ricavabili in soppalchi aperti sul piano sottostante dovranno avere un'altezza media di ml 2,20.

I sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998 possono essere recuperati per fini abitativi nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) *l'altezza utile media di 2,40 metri per i locali adibiti ad abitazione, 2,20 metri per i locali adibiti a servizi, quali, corridoi, disimpegni, ripostigli, e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,80 metri per la relativa superficie utile;*
- b) *il rapporto illuminante, se in falda, dovrà essere pari o superiore a 1/16.* ⁽³⁾

Ogni intervento edilizio relativo dovrà essere realizzato senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde. ⁽³⁾

Gli interventi di recupero per fini abitativi dei sottotetti potranno comunque essere realizzati solo ove non espressamente esclusi da quanto previsto dai "gradi di protezione" di cui alle N.T.A. del P.R.G. (art. 18 N.T.A.). ⁽³⁾

~~Si considera praticabile la porzione di sottotetto che ha un'altezza media di ml. 1,80, è dotata di aperture verso l'esterno ed è accessibile mediante scala fissa. Il relativo volume viene computato nei limiti del 50%. Non si considerano praticabili i sottotetti provvisti di accesso mediante botola per l'ispezione degli impianti. I sottotetti si considerano volumi tecnici quando sono sprovvisti di aperture verso l'esterno, non sono praticabili e l'altezza a filo interno del muro perimetrale non supera 50 cm.~~ ⁽¹⁾

Art. 72) - CUCINE

Le cucine, oltre ai requisiti richiesti dall'articolo precedente, devono essere comunque fornite di due condotti verticali prolungati sopra la linea di colmo del tetto, di cui uno per l'areazione dell'ambiente e l'altro per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

Art. 73) - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di: WC, bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia, ed avente i seguenti requisiti:

- a.) superficie non inferiore a mq. 4,00;
- b.) areazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0,80.

Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml 2,00.

E' consentita la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed i locali per i servizi igienici previsti oltre il primo.

Quando l'alloggio sia provvisto di più di un locale di servizio igienico, almeno uno deve possedere i requisiti sopra indicati: i rimanenti dovranno essere di superficie non inferiore a mq. 2,50 o provvisti di areazione diretta dall'esterno come sopra specificato.

E consentita l'areazione diretta di un locale di servizio igienico solo se, per ubicazioni è chiaramente al servizio di una sola camera da letto; in tal caso l'areazione dovrà essere eseguita mediante condotto verticale prolungato fino oltre il tetto, della sezione minima di mq. 0,20.

In conformità all'Art. 18 della legge 27-5-1975 N° 166, è consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente areati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:

- a.) ciascuno di detti ambienti sia dotato di idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;
- b.) in ciascuno di detti ambienti non vengono installati apparecchi a fiamma libera.

Ogni unità destinata ad unità terziaria (negozi, uffici, ecc.) deve essere dotata di servizi igienici adeguati, anche in depressione.

Art. 74) - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml. 1,20 nel caso di nuove costruzioni, e ml. 1,00 nel caso di restauri o ristrutturazioni, ed essere areate ed illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore a 1/10 della superficie del vano scala.

Sono scale principali le scale che servono più di un alloggio; per le scale interne agli alloggi è ammessa la larghezza minima di ml. 0,90.

Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

Per le scale che servano fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'areazione ed illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore a 1/3 di quella del vano scala.

Possono essere illuminati ed areati dal vano scala soltanto gli ingressi degli alloggi.

In tutti i fabbricati con quattro o più piano abitabili oltre al piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto devono essere attuate le provvidenze indicate al precedente Art. 60.) , (isolamento acustico).

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore ml. 2,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere un'altezza minima di ml. 1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 12 di diametro.

In conformità all'Art. 19.) della legge del 27-5-1975 N° 166, è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizione che:

- a.) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezze e di igiene;
- b.) le scale ed i disimpegni siano adottati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

Art. 75) - CORRIDOI E DISIMPEGNI

I corridoi ed i disimpegni possono essere illuminati ed areati in modo indiretto.

L'altezza minima è fissata in ml. 2,40; la larghezza minima è fissata in ml. 1.,00.

Art. 76) – LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI

I locali *non abitabili*⁽²⁾ al piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di ml. 2,20.

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante, devono rispettare le prescrizioni del primo e del secondo comma del precedente Art. 58.

Debbono altresì avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno immediatamente prospiciente.

TITOLO IV - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

Art. 77) - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO

Le norme di abitabilità per gli uffici e dei locali di uso collettivo destinati alle riunioni, allo spettacolo, al divertimento, all'esposizione, al culto, al ristoro, al commercio e ad altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- a.) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b.) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere sempre assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale, in ogni caso non inferiore a 5 ricambi/ora.

Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi a parametri e tipologie.

I locali ad uso commerciale debbono avere:

a.) l'altezza minima di mi 3,00 se situati al piano terreno. Tale altezza si misura da pavimento a soffitto.

Se il soffitto è a volta, si misura all'intradosso della volta, a 2/3 della monta;

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

c.) vano porta, vetrina o finestra all'aria aperta di superficie complessiva par almeno ad 1/8 della superficie complessiva degli ambienti, con apertura a riscontro, d'aria; adeguati sistemi di ventilazione nei locali aventi profondità superiori a mi 7,00;

d.) disponibilità di almeno un gabinetto per esercizio;

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

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

Art. 78) - BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nelle progettazioni e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi..

Dovrà essere dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi, al dimensionamento e alla idoneità dei percorsi interni ed esterni.

Le presenti disposizioni dovranno essere adottate in conformità alle disposizioni del D.P.R. N° 384 del 1978 e della L. R. 30 - 4 - 1985 N° 45.

Gli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica devono osservare il dispositivo del D. M. 14-6-1989 N° 236.

Art. 79) - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE.

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme e alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi; devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento, alle norme per i locali abitabili e per quelli ad essi sussidiari.

depositi e i magazzini devono essere ben areati ed illuminati e devono avere pareti ricoperte da intonaco civile.

In particolare i depositi o magazzini di derrate alimentari devono avere le pareti imbiancate e ricoperte da uno zoccolo alto almeno ml 1,50 trattato a vernice o altro1 materiale liscio, duro e compatto.

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

Sono considerati locali abitabili gli uffici, i refettori, gli spogliatoi, ecc.

Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia (D. P. R. N° 303 del 19-3-56)

Gli edifici industriali devono avere un'altezza minima di ml3,00. Devono ottenere il prescritto nulla- osta dell'Ispettorato del Lavoro ed uniformarsi alle norme vigenti per la prevenzione degli infortuni (L. 51/1955 e D. P. R. N° 547/1955).

Vanno rispettati il disposto del D.P.R. N° 303 del 19-3-56 e le indicazioni contenute nella Circolare Regionale 29-7-87.

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

Art. 80) - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti Art. 71) e seguenti.

Art. 81) - IMPIANTI AL SERVIZIO DELL' AGRICOLTURA

I ricoveri per gli animali devono essere areati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, scabro, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, la quali adducono il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni. Il pavimento può essere protetto da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi .

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Le stalle, i locali di ricovero del bestiame per gli allevamenti agricoli e le attrezzature relative devono distare non meno di 25 m. dalle abitazioni singole.

Tutte le stalle devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di 30 m. dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di 20 m. dalle strade, non minore di 50 m. da cisterne e prese di acqua potabile ad eccezione della condotta a pressione e non minore di 8 m dalle stalle.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Per le acque usate valgono le disposizioni di cui al precedente Art. 67.

I fabbricati per gli allevamenti zootecnici a carattere industriale e cioè in grado di gestire oltre i 40 q.li di peso vivo per Ha, dovranno sorgere ad una distanza non inferiore a ml 100 dalle singole case di abitazione esistenti e a ml 250 dai nuclei residenziali esistenti o previsti dai vigenti strumenti urbanistici. Qualora i fabbricati siano destinati ad allevamenti a carattere industriale, avicunicolo o suinicoli, ~~la distanza dalle abitazioni singole dovrà essere non inferiore a ml 500.~~⁽¹⁾ valgono le distanze di cui alla D. G. R. 7949/89.⁽²⁾

"Per la realizzazione di fabbricati adibiti ad allevamento di tipo suinicolo, ovino o caprino con carico di bestiame superiore all'equivalente in peso di 400 UCGS (unità capo grosso suino) è richiesta inoltre la contestuale sistemazione a bosco d'alto fusto di una superficie almeno pari a quella ottenibile considerando un ettaro per ogni 40 quintali di peso vivo di bestiame allevabile; il fondo rustico di pertinenza dell'allevamento non potrà pertanto avere estensione inferiore a quella risultante dall'applicazione dei parametri appena esposti per il calcolo della superficie da destinare a bosco."⁽⁴⁾

L'area a bosco stessa non potrà comunque essere inferiore al 25% del fondo rustico di pertinenza dell'allevamento."⁽⁴⁾

La quantificazione del peso vivo allevabile sarà verificata in riferimento ai parametri stabiliti dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura per lo specifico settore d'allevamento in oggetto."⁽⁴⁾

La collocazione dovrà essere studiata in modo da rendere minimo l'impatto dell'allevamento rispetto all'aspetto visivo e olfattivo e in rapporto alle zone abitate, perseguendo nel contempo una concreta riqualificazione ambientale."⁽⁴⁾

L'area destinata a bosco d'altro fusto è vincolata a tale destinazione per un tempo non inferiore a quello di attività di allevamento e dovrà essere realizzata mediante l'impiego di piante autoctone e/o naturalizzate";⁽⁴⁾

Alle richieste di concessione deve essere allegato il parere favorevole del responsabile veterinario dell'U.S.S.L. Per tutto quanto non esplicitato più sopra si fa riferimento alla L.R. 24/85.

PARTE IV - STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI
TITOLO I - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 82) - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI

Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole dell'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge, in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed alla esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità' di ogni sua parte.

Per l'esecuzione delle opere in cemento armato normale e precompresso, e per le strutture metalliche debbono essere scrupolosamente osservate le norme tecniche del D. M. 27-7-85.

Per gli altri materiali da costruire debbono essere osservate le norme fissate per la loro accettazione dal Ministero dei Lavori Pubblici.

Art. 83) - MANUTENZIONI E RESTAURI

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare permanentemente la pubblica incolumità.

Art. 84) - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI

Qualora una casa, un muro, o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario o il conduttore o l'inquilino hanno l'obbligo di farne immediata denuncia al Sindaco, e nei casi d'urgenza, di provvedere ad uno sollecito puntellamento.

Il Sindaco ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo dell'ufficio comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente riservandosi l'intervento sostitutivo a spese agli interessati.

TITOLO II - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

Art. 85) - LOCALI PER LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI

I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.

L'accertamento dei requisiti dovrà essere eseguito dal Comando Provinciale VV. FF. , che rilascerà in proposito apposita certificazione.

Art. 86) - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE

In tutti quei casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o qualificate scelte architettoniche richiedano l'uso di materiali lignei l'impiego di essi è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a ridurre la possibilità di combustione, in conformità di quanto previsto dal D. M. 26-6-84 aggiornato dal D. M. 28-8-84 per quanto riguarda teatri, cinematografi, ed altri locali di spettacolo in genere e modificato con D. M. 14-1-85.

Art. 87) - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

I locali, le attività, i depositi, gli impianti e le industrie pericolose i cui progetti sono soggetti a esame e parere preventivo dei comandi provinciali dei vigili del fuoco ed il cui esercizio è soggetto a visite e controllo ai fini del rilascio del “ certificato di prevenzione incendi “, nonché la periodicità delle visite successive, sono determinati come dall’elenco allegato che forma parte integrante del Decreto Ministero Interno 16-2-1982.

E’ richiesto il nulla-osta del comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per i seguenti edifici ed impianti, da esibirsi rispettivamente prima del rilascio della concessione di costruzione e di installazione:

- a.) edifici di civile abitazione e di altezza superiore a 24 m. ;
- b.) edifici industriali ed artigianali;
- c.) edifici commerciali, magazzini e depositi ;
- d.) locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo ;
- e.) edifici a struttura metallica ;
- f.) autorimesse, anche private, aventi superficie superiore a 100 mq., (o con più di nove automezzi);
- g.) impianti termici di potenzialità superiore alle 30.000 Kca1/h, alimentati con combustibili liquidi derivati dal petrolio (oli combustibili e gasoli) o da combustibili gassosi (metano - G.P.L.).

Sono compresi tra detti impianti quelli per;

- riscaldamento di ambienti;
- produzione acqua calda per edifici civili;
- cucine e lavaggio stoviglie;
- sterilizzazioni e disinfezioni mediche;
- lavaggio biancheria e simili;
- distruzione rifiuti (inceneritori);
- forni di pane e forni di altri laboratori artigiani;
- h.) impianti ascensori (cat. A e B) e montacarichi (cat. C) da installarsi in edifici industriali, artigianali e commerciali;

i.) impianti ascensori (cat. A e B) da installarsi in edifici ad uso civile (pubblico e privato) di altezza in gronda superiore a 24 m. e aventi corsa superiore a 20 m.

Le costruzioni dovranno rigorosamente rispettare le prescrizioni impartite.

- Collaudi dei Vigili dei Fuoco.

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità, e di agibilità dagli edifici e degli impianti di cui al precedente articolo 32 è richiesto il nulla-osta dei Comando Provinciale dei Vigili dei Fuoco:

- Imprese ad attività soggette alle norma di prevenzione incendi ed al controllo da parte dei Vigili dei Fuoco.

Le aziende o le lavorazioni soggette al controllo dei Vigili del Fuoco, sono determinate come dall'elenco allegato al Decreto Ministero Interno 16 Febbraio 1992 modificato con Decreta Ministero Interno 27 Marzo 1985. Gli enti privati sono tenuti a richiedere le visite ed i controlli per il rilascio del Certificato di prevenzione incendi secondo le modalità indicate nella Legge 7 Dicembre 1984, N° 818.

Per gli edifici di civile abitazione è prescritta l'osservanza del D.M. 16/5/87, N° 246.

Art. 88) – PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE

In relazione alla loro destinazione d'uso le costruzioni dovranno rispettare tutte le norme vigenti in materia di:

- Strutture portanti;
- Autorimesse;
- Isolamenti ed impianti termici;
- Impianti elettrici;
- Impianti per l'impiego del gas combustibile;
- Rete idrica antincendio;
- Inquinamento atmosferico.

Art. 89) – USO DI GAS IN CONTENITORI

I contenitori di gas (bombole, ecc.) devono essere previsti in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno dei fabbricati ed isolati dai locali di abitazione; la tubazione fissa metallica di erogazione provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature dev'essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

E' prescritta l'osservanza delle norme contenute nel suppl. GU n. 12 del 15.01.1985.

Art. 90) – COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente art. 87, è richiesto il collaudo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

TITOLO III - CAUTELE DA OSSERVARE NELL' ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 91) - OPERE PROVVISORIALI

Nell'esecuzione di nuove opere edilizie (nuove costruzioni, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.) si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone e a cose, ed attenuare per quanto possibile, le molestie che i terzi possano risentire dall'esecuzione delle opere stesse.

Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti agli spazi stessi.

Le aperture che si aprono nelle recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'interno.

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso avere una altezza non minore di ml. 2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica. Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità, e protezioni conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico devono avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Il Sindaco ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

Art. 92) - SCAVI E DEMOLIZIONI

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali pertanto devono essere adeguatamente sbadacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico o comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno.

Nelle opere di demolizione, e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.

Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana e deve essere evitato il polverio.

Art. 93) - MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI. ATTIVITA' DI CAVA

Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali da costruzione o di risulta da scavi e demolizioni.

Solo nel caso di assoluta necessità, il Sindaco, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico e il deposito temporaneo dei materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite, osservando le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

Le attività di cava sono soggette alla L.R. 7 / 9 / 82 N° 44.

PARTE V - DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

TITOLO I - INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI

Art. 94) - INDICI DI FABBRICAZIONE

Confronta gli articoli 12, 13, 14 delle Norme di Attuazione del P. R. G.

Art. 95) - DEFINIZIONI DI PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI ELEMENTI CARATTERISTICI.

Si definiscono i seguenti stili architettonici:

a.) cortile: è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili delimitata fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi un'altezza maggiore o uguale a ml. 2.50, con un rapporto tra le pareti che la circondano no superiore a $\frac{1}{4}$. L'altezza delle pareti è misurata dalla più bassa quota di calpestio del cortile;

b.) lastrico solare: è l'area libera scoperta di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota del lastrico

c.) chiostrina: è l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili;

d.) cavedio: è il rientro di una fronte edilizia rispetto ad un fronte del fabbricato.

e.) Altana: loggia o terrazzo costruiti sopra il tetto degli edifici in struttura metallica o lignea copribile con tende e piano di calpestio in legno.

Non contribuiscono alla formazione di volumi o superfici gli elementi caratteristici indicati nelle norme di P. R. G. o di strumento attuativo.

In particolare non saranno valutati ai fini dell'applicazione degli indici volumetrici o di superficie: i portici di qualunque altezza o profondità; le logge; i bow-windows; i camini; gli abbaini; i poggiali e le terrazze emergenti, non più di ml 1,20; le tettoie, i vespai prescritti all'Art. 58 del presente R. E.C.; le serre e giardini d'inverno; le parti coperte purché pubbliche o di uso pubblico, le altane; i pergolati; i percorsi pedonali coperti e, in generale, tutti gli elementi costitutivi di uno specifico disegno urbano o di zona.

Tale norma risulterà applicabile quando gli elementi citati non risultino predominanti, ma funzionali e subordinati all'edificio o agli edifici principali e quando le quantità misurate vuoto per pieno non superino il 25% delle volumetrie conteggiabili.

L'applicazione della presente norma è ammessa anche negli interventi diretti, indipendentemente dalle previsioni di P. R. G. o di strumento attuativo.

Art. 96) - ELEMENTI A MISURAZIONE CONVENZIONALE

Allo scopo di consentire soluzioni tecnologiche particolari (isolamento termo-acustico o applicazioni impiantistiche speciali, soluzioni sperimentali, ecc.), gli elementi perimetrali dell'edificio (murature esterne) verranno conteggiati, ai fini dell'applicazione dell'indice di superficie, convenzionale in cm 30.

Dovranno, in ogni caso, essere rispettati in misura reale, i parametri relativi a distanze e altezze. Non contribuiranno alla formazione di volumi e superfici i volumi tecnici e di servizio, i magazzini ed i locali non abitabili, collocati al di sopra delle linee di gronda: tali elementi dovranno essere ugualmente valutati, considerati e risolti come costitutivi a livello di progettazione architettonica e quindi integrati all'edificio a cui appartengono.

Le quantità vuoto per pieno non dovranno, in ogni caso, superare il 25% dei volumi conteggiabili.

Art. 97) - APPLICAZIONE ALTERNATIVA INDICI DI EDIFICABILITA'

Nell'applicazione degli indici volumetrici a casi con soluzioni architettoniche particolari, gli indici stessi possono essere trasformati, in alternativa, in indici di superficie, con le seguenti modalità:

- 1.) misurazione degli indici di piano (o dell'esistente fabbricato) relativi all'intervento per stabilire la capacità effettiva dell'area in mc (volumetria edificabile o edificata),
- 2.) divisione del solido emergente dal terreno, ricavato moltiplicando la superficie coperta per l'altezza, detratti gli elementi di cui ai precedenti Art.li 95 e 96, per un'altezza teorica pari a ml 3,00, ottenendo così la superficie totale lorda SI ;
- 3.) applicazione alla soluzione progettuale della SI ricavata, rispettando gli altri parametri progettuali (distanze, altezze superfici coperte);
- 4.) gli elementi senza soluzione di continuità verranno misurati una sola volta indipendentemente dall'altezza effettiva (canne, ascensori, doppi e tripli volumi, attii, ecc.);
- 5.) le soluzioni architettoniche dovranno effettivamente essere orientate a una diversa composizione degli spazi interni ed esterni e quindi la possibilità offerta non potrà applicarsi alle soluzioni tradizionali con piani di altezza costante.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO RECOLATORE GENERALE, STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 98) - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati:

Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi urbanistici preventivi ad interventi edilizi diretti.

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di Piano Generale indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

Art. 99) - MEZZI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale, è attuato mediante:

- a.) i piani particolareggiati di esecuzione (P.P.);
- b.) i piani di lottizzazione (P. d. L.) di iniziativa sia privata che pubblica (lottizzazione d'ufficio);

- c.) i piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P) ai sensi della legge 18-4-1962 N° 167 e successive modifiche;
- d.) i piani delle area da destinare ad insediamenti produttivi (P. I. P.) ai sensi dell'art. 27 legge 20 Ottobre 1971 N° 865;
- e.) i piani di recupero, previsti dall'art.28 della legge 5-9-1978 N° 457;
- f.) il rilascio di concessioni edificatorie singole (intervento diretto) .

All'interno delle singole zone omogenee del Piano Regolatore Generale il Comune potrà con deliberazione consiliare, sentito il parere della Commissione Edilizia, fissare il perimetro di singole "aree di intervento unitario", a cui deve corrispondere uno strumento attuativo unico, avente le caratteristiche e finalità determinate nel successivo articolo.

Alle aree espropriate ai sensi dell'art. 13 c.6 della legge N° 10 del 1977 citata, vanno attribuite le destinazioni previste dalla legge regionale N° 61 in data 27-10-1977.

Art. 100) - CONTENUTO DEI PIANI ATTUATIVI

Valgono le disposizioni degli artt.11, 12, 13, 14,15 e 16, della L.R. 27.06.85 N°61, che vengono richiamati integralmente.

Cfr. ART.7) N.d.A.

Art. 101) - IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Valgono la disposizioni degli Art. 12, 52 ,53, 54 ,55, 56, 57, 58 e 59 della L.R. 61 / 85, che vengono richiamati integralmente.

Art. 102) - IL COMPARTO EDIFICATORIO

Valgono la disposizioni degli Art. 12 e 62 della L.R. 61 / 85, che vengono richiamati integralmente.

Art 103) - COSTITUZIONE DEL CONSORZIO DI COMPARTO

Valgono le disposizioni degli Art. 18 e 62 della L.R. 61 / 85, che vengono richiamati integralmente.

Art 104) - PROCEDIMENTO SUCCESSIVO ALL' ESPROPRIAZIONE

Valgono le disposizioni degli Art. 62 della L.R. 61 /85 e degli Art. 19 e 23 della L.U. che vengono richiamati integralmente.

Art. 105) - RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDIFICATORIA ALL'INTERNO DEL P.P.

Valgono le disposizioni dell'art. 18 della L.R. 61 / 85 vengono richiamate integralmente.

Art. 106) - DISPOSIZIONI FINANZIARIE FINALI

Il piano finanziario di cui all'ultimo comma dell'art 13 L.U., redatto ai sensi dell'art. 30 della stessa legge, non comporterà impegno di spesa per il Comune: eventuali spese occorrenti per la realizzazione di opere previste dal P.P.E. potranno essere stanziare con successive deliberazioni, che potranno impegnare all'uopo i fondi costituiti ai sensi dell'art. 3 D.P.R. 8-3-1965 N° 670, in attesa dell'espletamento degli incanti di alienazione delle aree eventualmente espropriande.

Tutte le espropriazioni previste dal presente Titolo secondo, saranno regolate dalla legge 22 Ottobre 1971 N° 865, come modificato dall'art.14 della legge 10/77 citata, non potrà essere valutata in sede di determinazione dell'indennità di espropriazione la rendita posizionale derivante dalla pianificazione.

La rendita di cui al penultimo comma dell'art.23 L.U., va determinata senza alcun riferimento all'indennità determinata in sede di espropriazione dell'area relativa; il relativo importo sarà versato nell'apposito conto istituito dall'Art. 12 della legge 28-1-1977, N° 10.

Art. 107) - INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Valgono le disposizioni dell'Art.27 della L. 5-8-1978 N° 457, che viene richiamato integralmente.

Art. 108) - PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Valgono le disposizioni dell'Art.28 della L. 5-8-1978 N° 457, che viene richiamato integralmente.

Art. 109) - PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA DEI PRIVATI

Valgono le disposizioni dell'Art.30 della L. 5-8-1978 N° 475, che viene richiamato integralmente.

Art. 110) - AGEVOLAZIONI CREDITIZIE PER INTERVENTI DI RECUPERO

Gli interventi di cui sopra e quelli previsti dai piani particolareggiati, ove esistenti, purché convenzionati ai sensi della legge 28 Gennaio 1977, N° 10, fruiscono delle agevolazioni creditizie di cui all'Art. 16 della legge 457/1978, per le quali si applicano le disposizioni di cui gli Art. 17, 19, 20 e 21 della legge stessa. Il limite massimo del mutuo agevolato concedibile, stabilito nel primo comma del citati articolo 16, è fissato in lire 15 milioni ed è soggetto a revisione con le modalità previste dal secondo comma dello stesso articolo 16.

Nel caso in cui gli interventi che fruiscono delle suddette agevolazioni creditizie siano effettuati da imprese o da cooperative, le abitazioni recuperate possono essere cedute o assegnate esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di abitazioni di edilizia economica-popolare.

La cessione o l'assegnazione può essere disposta a favore dei precedenti occupanti anche se non sono in possesso dei predetti requisiti. In tal caso gli stessi non possono fruire del contributo pubblico.

Art. 111) - LOTTIZZAZIONI

I piani di lottizzazione sono obbligatori per le parti destinate a nuovi complessi insediativi residenziali ed a nuovi insediamenti per attività industriali, artigianali ed assimilabili, di cui le norme di attuazione del Piano regolatore Generale; possono essere prescritti ogni qualvolta sia necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, o il potenziamento di quelle esistenti.

I piani di lottizzazione debbono organicamente inquadrarsi nel disegno di Piano Regolatore Generale, verificandone l'attendibilità attuativa, anche riguardo ai tempi di esecuzione del Piano. A cura del Comune vengono graduate nel tempo le varie iniziative in modo che, nelle fasi di attuazione, non si verifichino squilibri nel rapporto tra insediamenti, infrastrutture ed attrezzature sociali

Art. 112) - NORME PER LA REDAZIONE

Nelle zone, soggette ad obbligatoria formazione del piano di lottizzazione, qualora questo non sia ancora stato predisposto dal Comune nonché per ogni altra area il cui impiego edilizio presupponga uno strumento attuativo, i proprietari singolarmente o riuniti in Consorzio ai sensi di quanto disposto dall'Art. 28 della legge 27 Agosto 1942 N° 1150, possono proporre un piano di lottizzazione con previsioni planivolumetriche di iniziativa privata comprendente una zona ben definita, unitaria ed organica.

Valgono le disposizioni degli Art.16 e 60 della L.R. 61/85 che vengono richiamati integralmente.

La rete viaria, gli impianti generali, gli spazi pubblici, il verde ed i parcheggi relativi agli insediamenti produttivi devono essere dimensionati in relazione alle esigenze funzionali.

E' prescritta l'osservanza della L.R. 30-4-1985 N° 45 (barriere architettoniche).

Art. 113) - APERTURA DI ACCESSI E STRADE PRIVATE

Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità, e l'igiene pubblica.

Essi devono essere altresì muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque ed illuminati convenientemente.

Art. 114) – PIANI DI LOTTIZZAZIONE E DI UFFICIO

Valgono le disposizioni dell'Art.61 della L.R. 61/85 che viene richiamata integralmente.

Art. 115) - IL P. E. E. P. E IL P.I.P.

I piani per l'edilizia economica e popolare e per gli insediamenti produttivi sono regolati dalle leggi speciali che rispettivamente li prevedono.

Art. 116) - L' INTERVENTO DIRETTO

Nelle zone od aree per le quali non esistono o non siano previsti piani attuativi delle previsioni di P.R.G, le stesse potranno essere attuate per intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e nei vincoli fissati dal P.R.G. e dal presente Regolamento e previo pagamento di tutti i contributi di cui alla legge 28-1-1977 N°10.

Art. 117) – COSTRUZIONE IN ADERENZA

In tutti i casi in cui sia consentita la costruzione di edifici in aderenza con edifici preesistenti:

a.) la nuova costruzione potrà aderire al muro dell'edificio preesistente sviluppandosi anche oltre la sua altezza fino al limite massimo di altezza consentito dalla normativa del P. R. G. per la zona a cui appartiene;

b.) ove un edificio prospiciente a quello che si intende edificare o ristrutturare disti dal confine di proprietà meno della metà della distanza fissata dal P. R. G. , il proprietario del secondo potrà esercitare, nei confronti del proprietario dell'edificio preesistente, le facoltà di cui all' Art. 875

C. C., onde poter costruire in aderenza sempre secondo quanto fissato dal punto a.) del presente articolo.

Art.118) - DISPOSIZIONI SPECIALI PER LE AREE DESTINATE DAL PIANO REGOLATORE GENERALE A SERVIZI ED IMPIANTI PUBBLICI

Nelle aree per le quali il Piano Regolatore Generale prescrive l'adozione di uno strumento attuativo, la posizione dei servizi, degli impianti e degli edifici pubblici (scuole, verdi, parcheggi, ecc.) ricadenti all'interno dell'area dell'intervento può venire collocata anche in sede diversa da quella indicata al P. R. G., ove tale diversa posizione sia imposta da esigenze di razionale pianificazione.

Il Comune può destinare le aree trasferitagli in conto standards di urbanizzazione secondaria allo strumento attuativo, eccedenti le corrispondenti necessità e/o possibilità dello stesso, ad edilizia economica popolare; provvedendo ad acquisire, col ricavato della cessione di esse, che sarà disposta ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971, delle aree, esterne al perimetro dello strumento attuativo, destinato dal Piano Regolatore Generale a standards corrispondenti.

PARTE VI - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 119) - AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE, LICENZE DI COSTRUZIONI E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL' ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

L'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale, del Regolamento Edilizio e delle relative varianti comporta la decadenza delle autorizzazioni a lottizzare in contrasto con lo strumento entrato in vigore; comporta altresì la decadenza delle licenze di costruzione e delle concessioni a costruire in contrasto con lo strumento entrato in vigore, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati ai sensi delle norme vigenti e precedente Art.26 e vengono completati entro il termine di anni dalla data di inizio.

I progetti edilizi e urbanistici, approvati dalla C.E. alla data di adozione del P.R.G. che, concluso il loro iter amministrativo, vengano regolarmente autorizzati o concessionati o convenzionati saranno ritenuti validi anche se in contrasto, con la variante, in caso che i lavori vengano regolarmente iniziati entro i termini di legge.

Art. 120) - MISURE DI SALVAGUARDIA

Dalla data di adozione a quella dall'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.

Art. 121) - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente Regolamento approvato dall’Autorità competente, entra in vigore il giorno successivo ai 15 giorni di pubblicazione nel B.U.R.

Art. 122) - NORME ABROGATE

E’ abrogata ogni disposizione regolamentare emanata dal Comune contrario od incompatibile con le norme del presente Regolamento.

Art. 123) - POTERI DI DEROGA

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento Edilizio e di attuazione del Piano Regolatore, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblica ai sensi dell’art.80 della L.R. 61/85.

~~La stessa facoltà è altresì concessa nel caso di ristrutturazioni, anche di edifici privati, finalizzate a risolvere particolari casi e riferiti a persone portatrici di handicap. ⁽¹⁾~~

Art. 124) - SANZIONI

Per la contravvenzione alle norme del presente Regolamento si praticano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla Legge Urbanistica e dalla legge comunale e provinciale.

INDICE GENERALE

Parte Prima - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. N° 1) - Contenuto, limiti e validità del Regolamento Edilizio	Pag.	2
ART. N° 2) - Richiamo a disposizioni di legge e di Regolamento	“	2
ART. N° 3) - Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori. Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori	“	3

TITOLO II - AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE E CONCESSIONI EDILIZIE

ART. N° 4) - Opere soggette e concessione	Pag.	4
ART. N°4bis) - Opere soggette ad autorizzazione	“	5
ART. N° 5) - Opere non soggette a concessione o autorizzazione.	“	5
ART. N° 6) - Opere da eseguire dal Comune	“	6
ART. N° 7) - Opere da eseguire dalla Stato e dalla Regione	“	6
ART. N° 8) - Domanda di concessione, di autorizzazione e di giudizio preliminare	“	6

ART. N° 9) - Norme per la presentazione dei progetti	“ 7
ART. N° 10) - Concessione e autorizzazione di costruzione	“ 12
ART. N° 11) - Ammissibilità delle domande di Concessione Edilizia	“ 13
ART. N° 12) - Onerosità della concessione	“ 13
ART. N° 13) - Oneri di urbanizzazione	“ 13
ART. N° 14) - Costo di costruzione	“ 14
ART. N° 15) - Alternativa al pagamento delle spese di Urbanizzazione	“ 14
ATR. N° 16) - Concessione gratuita	“ 14
ATR. N° 17) - Onerosità relativa alla concessione per opere ed impianti non destinati alla residenza	“ 15
ART. N° 18) - Edilizia convenzionata	“ 15
ART. N° 19) - Concessione a lottizzare	“ 16
ART. N° 20) - Evidenza della concessione e del progetto	“ 18
ART. N° 21) - Validità ed efficacia della concessione o autorizzazione	“ 18

TITOLO III - COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

ART. N° 22) - Attribuzioni della Commissione Edilizia	Pag. 19
ART. N° 23) - Composizione della Commissione Edilizia	“ 19
ART. N° 24) - Funzionamento della Commissione Edilizia	“ 20

TITOLO IV - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ART. N° 25) - Punti di linea e di livello	Pag. 21
ART. N° 26) - Inizio e termine dei lavori	“ 21
ART. N° 27) - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico	“ 22
ART. N° 28) - Vigilanza sulle costruzioni	“ 22
ART. N° 29) - Annullamento della Concessione	“ 23
ART. N° 30) - Riscossione delle somme	“ 24
ART. N° 31) - Provvedimenti per opere eseguite senza concessione o in difformità	“ 24

TITOLO V° - USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

ART. N° 32) - Collaudo, licenza d'uso, abitabilità ed agibilità	Pag. 25
ART. N° 33) - Agibilità di edifici speciali e di uso collettivo	“ 25

Parte Seconda - NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE

TITOLO I - CARATTERISTICHE EDILIZIE

ART. N° 34) - Cortili e lastrici solari	Pag. 26
ART. N° 35) - Chiostrine	“ 26
ART. N° 36) - Costruzioni accessorie	“ 27

ART. N° 37) - Prescrizioni edilizie particolari	“ 33
---	------

TITOLO II - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

ART. N°38) - Decoro degli edifici	Pag. 35
ART. N°39) - Decoro degli spazi	“ 35
ART. N°40) - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblici	“ 35
ART. N° 41) - Illuminazione sotterranei	“ 36
ART. N° 42) - Comignoli, antenne e sovrastrutture	“ 36
ART. N° 43) - Recinzione delle aree private	“ 37
ART. N° 44) - Alberature	“ 37
ART. N° 45) - Coperture	“ 37
ART. N° 46) - Scale esterne	“ 38
ART. N° 47) - Marciapiedi	“ 38
ART. N° 48) - Portici	“ 39
ART. N° 49) - Tipologia edilizia prescritta	“ 39

TITOLO III° - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

ART. N° 50) - Interventi in zone di interesse ambientale, monumentale, archeologico	Pag. 43
ART. N° 51) - Beni ambientali	“ 43
ART. N° 52) - Interventi per la protezione della natura	“ 44
ART. N° 53) - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico	“ 44
ART. N° 54) - Indicazioni stradali ed apparecchi per i servizi collettivi	“ 44
ART. N° 55) - Numeri Civici	“ 45

Parte Terza - NORME IGIENICO-SANITARIE

TITOLO I - PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE

ART. N° 56) - Igiene del suolo e del sottosuolo	Pag. 46
ART. N° 57) - Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni	“ 46
ART. N° 58) - Protezione dall'umidità	“ 46
ART. N° 59) - Requisiti termici, igrometrici, di ventilazione e di illuminazione nelle costruzioni edilizie	“ 47
ART. N° 60) - Isolamento acustico	“ 47
ART. N° 61) - Fumi, polveri ed esalazioni	“ 47
ART. N° 61bis) – Disposizioni per la progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna	Pag. 48

TITOLO II - FOGNATURE

ART. N° 62) - Fognature private	Pag. 48
ART. N° 63) - Condotti e bacini a cielo aperto	“ 48
ART. N° 64) - Condotti chiusi	“ 49
ART. N° 65) - Depurazione degli scarichi.	“ 49
ART. N° 66) - Allacciamenti	“ 49
ART. N° 67) - Fognature residenziali	“ 49
ART. N° 68) - Prescrizioni particolari	“ 50
ART. N° 69) - Immondizie	“ 50

TITOLO III - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

ART. N° 70) - Parametri abitativi	Pag. 51
ART. N° 70 bis) -Caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioniI	“ 51
ART. N° 71) - Locali abitabili e non	“ 52
ART. N° 71 bis) -Sottotetti a mansarde	“ 52
ART. N° 72) - Cucine	“ 53
ART. N° 73) - Locali per i servizi igienici	“ 53
ART. N° 74) - Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti	“ 54
ART. N° 75) - Corridoi e disimpegni	“ 55
ART. N° 76) - Locali a piano terra. Seminterrati e scantinati	“ 55

TITOLO IV - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

ART. N° 77) - Edifici e locali di uso collettivo	Pag. 56
ART. N° 78) - Barriere architettoniche	“ 56
ART. N° 79) - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse	“ 57
ART. N° 80) - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli	“ 58
ART. N° 81) - Impianti al servizio dell'agricoltura	“ 58

Parte Quarta - STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO I - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ART. N° 82) - Stabilita' delle costruzioni	Pag. 60
ART. N° 83) - Manutenzione e restauri	“ 60
ART. N° 84) - Provvedimenti per costruzioni pericolanti	“ 60

TITOLO II - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

ART. N° 85) - Locali per lavorazione e deposito di materiali combust. ed infiamm	Pag. 61
ART. N° 86) - Impiego di strutture lignee	“ 61
ART. N° 87) - Prevenzione dai pericoli di incendio	“ 61

ART. N° 88) - Particolari prevenzioni cautelative	“ 63
ART. N° 89) - Uso di gas in contenitori	“ 63
ART. N° 90) - Collaudo di competenza dei vigili del fuoco	“ 63

TITOLO III - CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. N° 91) - Opere provvisoriale	Pag. 63
ART. N° 92) - Scavi e demolizioni	“ 64
ART. N° 93) - Movimento ed accumulo dei materiali. Attività di cava.	“ 64

Parte Quinta - DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

TITOLO I - INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI

ART. N° 94) - Indici di fabbricazione	Pag. 65
ART. N° 95) - Definizioni di particolari elementi architettonici caratteristici	“ 65
ART. N° 96) - Elementi a misurazione convenzionale	“ 66
ART. N° 97) - Applicazione alternativa indici di edificabilità	“ 66

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.R., STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ART. N° 98) - Modalità di attuazione del P.R.G.	Pag. 67
ART. N° 99) - Mezzi di attuazione del P.R.G.	“ 67
ART. N° 100) - Contenuto dei piani attuativi	“ 68
ART. N° 101) - Il Piano Particolareggiato	“ 68
ART. N° 102) - Il comparto edificatorio	“ 68
ART. N° 103) - Costituzione del consorzio di comparto	“ 68
ART. N° 104) - Procedimento successivo all'espropriazione	“ 68
ART. N° 105) - Rilascia della Conc. Edif. all'int. del P.P.	“ 68
ART. N° 106) - Disposizioni finanziarie finali	“ 68
ART. N° 107) - Indiv. zone recupero patrimonio ed. esistente	“ 69
ART. N° 108) - Piani recupero patrimonio edil. esistente	“ 69
ART. N° 109) - Piani recupero d'iniziativa dei privati	“ 69
ART. N° 110) - Agevolazioni creditizie per interventi di recupero	“ 69
ART. N° 111) - Lottizzazioni	“ 70
ART. N° 112) - Norme per la redazione	“ 70
ART. N° 113) - Apertura di accessi e strade private	“ 70
ART. N° 114) - Piani di lottizzazione e di ufficio	“ 71
ART. N° 115) - Il P.E.E.P. e il P.I.P.	“ 71
ART. N° 116) - L'intervento diretto	“ 71
ART. N° 117) - Costruzioni in aderenza	“ 71
ART. N° 118) - Disposizioni speciali per le aree destinate dal PRG a servizi ed impianti pubblici	“ 71

Parte Sesta - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART. N°119) - Autorizzazioni a lottizzare, licenze di costruzioni e conc. edilizie rilasciate in data anteriore all'entrata in vigore del presente regolamento	Pag. 72
ART. N°120) - Misure di salvaguardia	“ 72
ART. N°121) - Entrata in vigore del presente regolamento	“ 72
ART. N°122) - Norme abrogate	“ 72
ART. N°123) - Poteri di deroga	“ 73
ART. N°124) - Sanzioni	“ 73

Fossalta di Portogruaro, Luglio 1989

Prof. Arch. ANTONIO MONACO
Dr. Ing. PIERO PEDROCCO

- (1) stralci al testo adottato - DGR n. 6099 del 25.10.12001
- (2) aggiunte al testo adottato “ “ “ “ “
- (3) aggiunte al testo, approvato con delib. del C.C. n. 48 del 14.09.1999 (vedi variante n. 10 al PRGC)
- (4) aggiunte al testo adottato - DGR n. 4298 del 24.08.95 (variante n. 3 al PRGC)
- (5) aggiunte al testo adottato – DGR n. 2938 del 17.09.2004 (variante n. 15 al PRGC)
- (6) testo modificato con del. del C.C. n. 51 del 12.10.2005
- (7) testo modificato con variante n. 23 – approvata con del. del C.C. n. 17 del 23.02.2007