

REGIONE AUTONOMA FVG

PROV. DI GORIZIA

**COMUNE DI VILLESSE**

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

CONSORZIO TECNICO URBANISTICO

GRADISCA

dott. Ing. A. Nonino

ALBO ING. UDINE

POSIZIONE N. 1166

*Attilio Nonino*

Copia conforme all'originale adottato con delibrazione del Consiglio Comunale n° .....  
dd. .....

Il Segretario Comunale

Visto: Il Sindaco

PREMESSA - OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente regolamento disciplina tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sul suolo, nel soprassuolo e nel sottosuolo, le destinazioni d'uso ed i controlli sull'esecuzione delle attività stesse.

CAPO I - CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI, URBANISTICHE ED EDILIZIE

**Art. 1.1. - OBBLIGATORIETA' DELLA CONCESSIONE PER LA TRASFORMAZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO**

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco ai sensi della Legge 28.1.1977, n. 10.

L'onerosità della concessione è disciplinata dalle vigenti norme.

**Art. 1.2. - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA**

Sono soggette a concessione edilizia:

- a) opere di urbanizzazione o singole parti di esse;
- b) nuove costruzioni: si intendono come tali anche la posa di involucri mobili insistenti sul suolo, ancorchè privi di ancoraggio fisso, l'allestimento di costruzioni leggere anche prefabbricate e di tendoni, nonchè la posa di aerostati, imbarcazioni, vetture e simili quando non utilizzabili come mezzi di trasporto;
- c) ampliamenti, sopraelevazioni e ricostruzioni anche parziali di edifici e manufatti in genere, quale sia la loro destinazione d'uso;

- d) opere di recupero (lettera "c" art. 31 Legge n. 457/78), di fabbricati a fini non residenziali;
- e) opere di ristrutturazione edilizia;
- f) costruzione e modifica di muri di cinta, cancellate con basamento in muratura, recinzazioni comunque in muratura, chioschi permanenti, apertura di accessi su spazi pubblici;
- g) muri di sostegno, condotti sotterranei e rilevanti modifi che al suolo in genere ed ogni altra alterazione della naturale destinazione dei suoli;
- h) demolizioni, reinterri e scavi, escluse le cave, di o su immobili vincolati ai sensi delle Leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939.

#### Art. 1. 2/BIS - ATTIVITA' ESTRATTIVE

Le attività estrattive sono regolate dalla L.R. n. 35 dd. 18.8.1986 e dai capi I e III della L.R. n. 42 dd. 16.8.1974.

#### Art. 1.3. - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Sono soggette a semplice autorizzazione le seguenti opere:

- a) opere di manutenzione straordinaria cosiccome previste al 5° comma art. 5 L.R. 47/85 e riportate alla fine del presente articolo, restauro e risanamento conservativo per il recupero abitativo di edifici preesistenti per la conformità alle disposizioni di cui al 1° comma dell'art. 7 del D.L. 23.1.1982 n. 9 convertito con Legge 25.3.1982 n. 94.  
E' altresì soggetta ad autorizzazione la manutenzione straordinaria come definita dalla lettera b) art. 31 Legge 457/78, che così recita:  
"interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonchè per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso";

- b) opere costituenti pertinenze, oppure impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti purchè interessino immobili non sottoposti ai vincoli previsti dalla Legge 1.6.1939 n. 1089, e 29.6.1939 n. 1497 per la conformità al 2° comma dell'art. 7 del D.L. 23.1.1982 n. 9 sopracitato.  
Ai fini del presente punto si considerano pertinenze degli edifici le costruzioni, anche indipendenti dall'edificio principale, ma allo stretto servizio del medesimo (autorimesse, lavanderie, depositi ecc.);
- c) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero purchè interessino immobili non sottoposti ai vincoli previsti dalla Legge 1.6.1939 n. 1089, e 29.6.1939 n. 1497 per la conformità al 2° comma dell'art. 7 del D.L. 23.1.1982 n. 9 sopracitato;
- d) opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave, purchè interessino immobili non sottoposti ai vincoli previsti dalla Legge 1.6.1939 n. 1089, e 29.6.1939 n. 1497 per la conformità al 2° comma dell'art. 7 del D.L. 23.1.1982 n. 9 sopracitato;
- e) Collocamento, modificazione o rimozione di stemmi, inseigne, targhe, decorazioni, ecc.;
- f) cartelli o affissi pubblicitari, segnali indicatori, monumenti;
- g) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere solo se collocate all'interno della cinta cimiteriale;
- h) arredi per giardino (gloriet, voliere, caminetti, barbecue, piscine e campi da gioco privati, vasche, ecc.);
- i) taglio di alberatura di alto fusto;
- l) collocazione di tende relative a locali d'affari ed esercizi pubblici;
- m) recinzioni con semplici pali in legno o in ferro infissi al suolo.

"Sono opere di manutenzione straordinaria, soggette ad autorizzazione, le opere da realizzarsi sul patrimonio edilizio esistente che non siano in contrasto con i regolamenti edilizi e con gli strumenti urbanistici approvati e adottati, qualora consistano:

- 1) nel rifacimento del rivestimento esterno degli edifici

- con cambiamento delle caratteristiche o con cambiamento delle coloriture;
- 2) nella sostituzione di serramenti esterni con modifiche dell'aspetto tipologico;
  - 3) nello spostamento, apertura o soppressione di fori esterni;
  - 4) nella sostituzione dei solai di copertura con cambiamento del tipo di materiale, sagoma e quota;
  - 5) nella realizzazione di nuovi impianti tecnologici;
  - 6) nella realizzazione di verande, bussole o simili a chiusura totale o parziale di poggioli, terrazze e ingressi.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano per le parti di immobili vincolate ai sensi della Legge 1.6.1939, n. 1089. Dette disposizioni non si applicano nemmeno nel caso di immobili inclusi in aree vincolate ai sensi della Legge 29.6.1939, n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni, limitatamente alle modifiche riguardanti l'esterno.

In caso di interventi soggetti in parte ad autorizzazione ed in parte a denuncia, si fa riferimento per le relative richieste ai manufatti interessati dai diversi tipi di interventi."

#### Art. 1.3/BIS - OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE. OPERE SOGGETTE A DENUNCIA

Non sono soggette a concessione nè ad autorizzazione del Sindaco le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Non sono soggette a concessione nè ad autorizzazione nè a denuncia le opere di manutenzione ordinaria di cui all'ultimo comma art. 5 L.R. 47/85 che riguardano: opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e che non interessino le parti strutturali degli edifici.

Sono soggette a semplice denuncia le opere di manutenzione edilizia di cui al 1° comma art. 5 L.R. 47/85 che recita:

"sono opere di manutenzione straordinaria soggette a denuncia agli effetti dell'art. 26 della Legge 28.2.1985, n.

47. le opere da realizzarsi sul patrimonio edilizio esistente che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici e con i regolamenti edilizi adottati o approvati, qualora rispettino le seguenti condizioni:

- 1) non interessino la parte esterna dei muri perimetrali e non comportino modifiche della sagoma dell'edificio né aumento del numero delle unità immobiliari, né modificino la destinazione d'uso delle costruzioni o delle intere singole unità immobiliari;
- 2) non consistano in una sostituzione di solai interpiano con modificazione della quota di imposta dei solai né in una sostituzione di solai di copertura;
- 3) non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'immobile e alla sicurezza sismica;
- 4) rispettino le originarie caratteristiche costruttive esterne qualora interessino gli immobile compresi nelle zone omogenee A degli strumenti urbanistici comunali adeguati al Piano Urbanistico Regionale o gli immobili compresi nelle zone perimetrate, ai sensi dell'art. 21, 2° comma, delle "norme di attuazione" del Piano Urbanistico Regionale, ovvero ai sensi dell'art. 17, 5° comma, della Legge 6.8.1967, n. 765, nei Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici adeguati al medesimo Piano Urbanistico Regionale;
- 5) consistano nel rifacimento totale dell'intonacatura e del rivestimento esterno degli edifici, purchè vengano mantenute le caratteristiche e le colorazioni in essere, nella sostituzione dei serramenti esterni con mantenimento dell'aspetto tipologico con cambiamento del tipo di materiale, e quelle necessarie ad integrare e realizzare servizi igienico-sanitari.

Nei casi di cui ai punti 1), 2), 3) e 4), contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che descriva le opere da compiersi e dichiari il rispetto delle norme costruttive, statiche, di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Contestualmente alla denuncia di accatastamento, sarà inviata copia delle planimetrie al Comune.

Per le opere di cui al punto 5) la relazione di cui al 2° comma potrà essere sottoscritta dal proprietario o dagli aventi titolo ad eseguire i lavori".

**Art. 1.3/TER - OPERE DA ESEGUIRSI SU IMMOBILI DI PROPRIETA'  
DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

Gli interventi su immobili di proprietà del Comune non sono soggetti a concessioni né ad autorizzazione del Sindaco. Tali interventi costituiscono oggetto di apposito progetto da approvarsi con deliberazioni Giuntali e Consigliari, deliberazioni che indichino la relativa spesa e il finanziamento.

Il progetto va comunque sottoposto, preventivamente alla deliberazione di approvazione, al parere della Commissione Edilizia e deve in ogni caso conseguire, ove richiesti, i pareri di competenza di Enti preposti.

**Art. 1.4. - AUTORIZZAZIONE ALLA LOTTIZZAZIONE**

La lottizzazione di cui all'art. 28 della vigente Legge Urbanistica 17.8.1942, n. 1150 e successive modifiche, è prescritta dall'Amministrazione Comunale ogni volta che s'intenda utilizzare ai fini edificatori per una pluralità di edifici, un'area che, indipendentemente dal numero dei proprietari, risulti priva di opere di urbanizzazione o non adeguatamente urbanizzata in attuazione delle previsioni dei vigenti strumenti urbanistici e non risulti oggetto di specifiche previsioni di piani attuativi a livello di strumento urbanistico generale.

Il piano attuativo è obbligatorio, nel caso di edificazione a scopo residenziale, qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 35 delle Norme d'Attuazione del P.U.R.G., e nel caso generale previsto dall'art. 10 L.R. n. 39 di data 4.5.1973.

Ai sensi dell'art. 2 L.R. 42/69, sono esenti dall'obbligo della lottizzazione derivante dall'applicazione del solo 6° comma dell'art. 41 quinque della richiamata Legge Urbanistica, esclusivamente gli edifici pubblici.

L'istituto della lottizzazione è disciplinato dagli articoli 2.10 - 2.11 e del capo III del presente Regolamento.

**Art. 1.5. - OPERE URGENTI ED INDIFFERIBILI**

Le opere di assoluta urgenza ed indifferibilità possono essere eseguite in deroga alle norme del presente Regolamento.

mento, se disposte con ordinanza del Sindaco, ai sensi dell'art. 153 del T.U. del 1915, n. 148, o ordinate dalle Autorità Giudiziaria, oppure eseguite da privati nei casi di intervento che si renda necessario ed urgente.

Un intervento è necessario ed urgente:

- per tutelare la pubblica incolumità;
- per evitare danni agli edifici o immobili vicini;
- per evitare ulteriori, maggiori ed irreparabili danni all'immobile stesso.

In tali casi l'intervento può essere effettuato senza concessione o autorizzazione. In tal caso il proprietario è tenuto a farne denuncia al Sindaco nel termine di 3 giorni lavorativi descrivendo la situazione che si è venuta a creare e le opere che ha ritenuto strettamente indispensabili per scongiurare lo stato di pericolo imminente o di danno emergente.

Nel termine dei successivi 7 giorni l'Ufficio Tecnico effettuerà una relazione al Sindaco il quale si esprimerà, sentita la Commissione Edilizia, in merito, anche eventualmente prescrivendo modifiche o riduzioni.

Sono escluse le opere eccedenti quelle strettamente richieste dall'emergenza, le quali possono effettuarsi solo seguendo le normali procedure.

**Art. 1.6. - OPERE ESEGUITE DALL'AMMINISTRAZIONE DELLO STATO  
O DA ENTI PUBBLICI; CONFORMITA' ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE**

Le opere da eseguirsi da parte dell'Amministrazione dello Stato dovranno seguire la procedura di cui ad art. 29 Legge 1150/42 e successive modificazioni. Quelle da seguire su terreni demaniali, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, dovranno osservare le prescrizioni del Piano Regolatore Generale o del Regolamento Edilizio vigenti nel territorio in cui esse ricadono.

Il Comune in tal caso esprime il proprio parere alla Amministrazione regionale, che lo richiede, sentita la Commissione Edilizia, ai sensi del 2° comma art. 31 Legge 1150/42 e successive integrazioni e modifiche.

#### Art. 1.7. - CONCESSIONI EDILIZIE PER LOTTI INTERCLUSI

Non si fa luogo alla preventiva lottizzazione prevista nel 6° comma dell'art. 41 quinques della Legge Urbanistica 17.8.1942, n. 1150, quando trattasi di costruzioni da realizzare su singoli lotti racchiusi fra l'esistente edificazione, fuori dai centri storici e delle zone di risanamento.

In tal caso il rilascio della concessione di costruzione è, tuttavia, condizionato ad una specifica autorizzazione del Consiglio Comunale, previo nulla-osta dell'Assessore Regionale all'Urbanistica, da emettersi entro 30 giorni dalla data di ricevimento della delibera comunale. In caso di silenzio il nulla-osta si intende concesso (L.R. 23/68 art. 37 e successive integrazioni e modifiche).

Costituisce impedimento all'eccezione di cui al 1° comma la contiguità del lotto interessato con edifici fatti scendi e non conformi per tipologia o destinazione d'uso con quanto prescritto per la zona dai vigenti strumenti urbanistici.

#### Art. 1.8. - CONCESSIONI EDILIZIE SPECIALI: DEROGHE

Qualora singole norme dello strumento urbanistico comunale lo consentano o lo prevedano espressamente è ammesso, entro i limiti ivi previsti, l'esercizio della deroga alle suddette norme per la realizzazione di edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, secondo la procedura successivamente prevista.

L'interesse pubblico, nei casi previsti, dovrà risultare dalla destinazione tipica, permanente e continuativa dell'opera da realizzare, al perseguimento di un interesse pubblico, corrispondente cioè ai fini propri dello Stato e degli altri Enti Pubblici e inequivocabilmente riflessa nelle strutture, disposizione dei volumi, entità e tipi dei servizi, ecc., di modo che non sia possibile mutarne in seguito la destinazione senza preventive e consistenti opere di adattamento.

In ogni caso esulano dall'ambito delle previsione e delle disposizioni derogabili le indicazioni ed ubicazioni specifiche di edifici, di impianti e di servizi pubblici, di allineamenti stradali, di destinazione di zona, di vincoli a parco pubblico o privato e in genere nei casi in cui tali deroghe costituirebbero variazioni o modifiche

a previsioni positive e concrete dello strumento urbanistico.

La domanda di concessione edilizia per la quale si rende indispensabile derogare a prescrizioni del presente regolamento ovvero a norme di attuazione dello strumento urbanistico di base, dovrà contenere l'enunciazione degli elementi di cui al precedente 2° comma e quella delle disposizioni e delle norme comunali che consentono la richiesta di deroga; essa dovrà essere corredata da almeno quattro copie degli elaborati progettuali.

All'istruttoria delle domande si provvede ai sensi dei successivi articoli 2.4., 2.5., 2.6.

Successivamente al parere e proposte della Commissione Edilizia, sulla domanda si pronunzia il Consiglio Comunale che indicherà il contenuto normativo da dare nel caso specifico, all'esercizio del potere di deroga genericamente previsto dalle norme del presente Regolamento.

Il Sindaco, d'ufficio, richiederà il prescritto nulla-osta regionale allegando tutta la documentazione dell'istruttoria come sopra illustrata.

Intervenuto l'anzidetto nulla-osta, il Sindaco rilascerà la richiesta concessione edilizia in deroga.

#### Art. 1.9. - CONCESSIONE DI COSTRUZIONE

I provvedimenti del Sindaco, o dell'Assessore a tale compito delegato sono notificati al richiedente, entro sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda, quale risulta dal protocollo comunale ovvero dalla data di presentazione dei chiarimenti, dei dati o dei documenti integrativi, richiesti ai sensi del successivo art. 2.7. salvo quanto previsto dall'ultimo capoverso del presente articolo.

La concessione viene pubblicata all'Albo pretorio per 15 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 prenderne visione, previa domanda scritta al Sindaco.

Ad ogni rilascio di concessione il Comune provvede a riportare su apposita planimetria, in scala catastale, tenuta a libera visione del pubblico, il fabbricato e la superficie fondiaria ad esso corrispondente, ai sensi dello

art. 12 della L.R. 4.5.1973, n. 39.

La concessione viene sempre rilasciata salvi ed impre giudicati i diritti dei terzi.

La concessione di costruzione costituisce la pertinenza urbanistica sui fondi computati, ai sensi dell'art. 7 della citata L.R. n. 39, e a tal fine la indica specificatamente in forma descrittiva e, quando ciò si renda necessario, anche grafica.

Ai sensi dell'art. 8 della Legge 94/82 e comunque fino alla data di validità della norma, la domanda di concessione per i soli interventi di edilizia residenziale (costruzione di abitazioni o recupero del patrimonio edilizio) si intenderà accolta qualora entro 90 (novanta) giorni dalla presentazione, non sia stato comunicato il provvedimento motivato con cui viene negato il rilascio.

Per i casi di silenzio - rifiuto in merito alle domande di concessione a edificare, si fa comunque riferimento a quanto stabilito ai commi 6° e 7° dell'art. 31 Legge 1150/42 e successive integrazioni e modifiche.

#### Art. 1.10. - VARIANTI

Qualora si manifesti la necessità di varianti che non siano quelle in corso d'opera, al progetto approvato, gli interessati debbono presentare i relativi elaborati, che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguta per il progetto originario e di cui al precedente articolo.

La realizzazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera. Per tali varianti in corso d'opera si fa riferimento all'art. 4 L.R. 47/85 che recita:

"non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni previste dalla Legge 28.2.1985, n. 47, nel caso di realizzazione di varianti di progetto, che non siano in contrasto con i regolamenti edilizi e con gli strumenti urbanistici approvati o adottati, qualora rispettino le seguenti condizioni:

- 1) non comportino modifiche della sagoma né aumento del numero delle unità immobiliari, né modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni o delle intere singole unità immobiliari;
- 2) non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'immobile e alla sicurezza sismica;

- 3) Non consistano in modificazioni della quota di imposta dei solai né in modificazioni della tipologia dei solai di copertura;
- 4) rispettino le originarie caratteristiche costruttive, qualora interessino gli immobili compresi nelle zone omogenee A degli strumenti urbanistici comunali adeguati al Piano Urbanistico Regionale o gli immobili compresi nelle zone perimetrate, ai sensi dell'art. 21, 2° comma, delle "norme di attuazione" del Piano Urbanistico Regionale, ovvero ai sensi dell'art. 17, 5° comma, della Legge 6.8.1967, n. 765, nei Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici adeguati al medesimo strumento urbanistico regionale.

La disposizioni di cui al comma precedente non si applica per le parti di immobili vincolate ai sensi della Legge 1.6.1939, n. 1089. Detta disposizione non si applica nemmeno nel caso di immobili inclusi in aree vincolate ai sensi della Legge 29.6.1939, n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni, limitatamente alle modifiche riguardanti l'esterno degli immobili".

L'approvazione della variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. In tale dichiarazione dev'essere altresì specificato se sono state eseguite varianti in corso d'opera di cui ad art. 4 L.R. 47/85.

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione dovrà opportunamente essere aggiornato. L'autorizzazione ai lavori di variante non implica spostamento alcuno nei termini di validità della concessione originaria o di quelli stabiliti per l'ultimazione dei lavori oggetto delle anzidette concessioni.

Non si ha variante ma nuovo progetto ad ogni effetto quando le variazioni apportate al progetto originario siano da considerarsi essenziali ai sensi dell'art. 2 L.R. 47/85 che recita:

"costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato, agli effetti degli artt. 7 e 8 della Legge 28.2.1985, n. 47, le modifiche edilizie che comportino, anche singolarmente:

- a) mutamento della destinazione d'uso in altra non consentita per la zona dello strumento urbanistico vigente o adottato, o per la quale sia prevista l'osservanza di standards diversi secondo le indicazioni del Titolo III, Capo III, delle "norme di attuazione" del Piano Urbanistico Regionale;

- b) aumento superiore al 10% della cubatura o della superficie planimetrica del fabbricato in relazione al progetto approvato;
- c) alterazione superiore al 10% del rapporto di copertura, dell'altezza o delle distanze tra gli edifici o dei distacchi dai confini ovvero totale diversa localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione dello art. 31, lettere c), d) ed e) della Legge 5.8.1978, n. 457;
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, purchè la violazione non riguardi i fatti procedurali".

#### Art. 1.11 - TERMINI DELLA CONCESSIONE

I lavori relativi alla concessione devono essere iniziati entro 1 anno dalla data del rilascio e devono essere ultimati, nel senso che l'opera deve essere abitabile o agibile entro 3 anni dall'inizio lavori.

Se il concessionario decade dal termine iniziale dovrà muovere nuova istanza di concessione.

Mentre il termine per l'inizio lavori è improrogabile il termine di ultimazione può essere prorogato su motivata richiesta dell'interessato con provvedimento motivato del Sindaco che accerti il sopravvenire di fatti estranei alla volontà del concessionario durante l'esecuzione dei lavori. Tali fatti potranno essere naturali (alluvioni ad es.) oppure umani (sciopero del personale edile ad es.).

Le opere si intendono ultimate ai fini dei termini di cui sopra quando l'immobile risulta completato in tutte le sue parti esterne, ivi comprese copertura, serramenti, intonacatura esterna dei muri perimetrali, zoccolature e marciapiedi.

Nel caso in cui non sia possibile richiedere la proroga, o questa non sia stata concessa, il concessionario dovrà chiedere una nuova concessione che riguarderà la parte dell'opera non ultimata.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, comporta la decadenza della concessione salvo che i lavori

siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

Quanto alla definizione di lavori iniziati si rimanda a quanto contenuto nel successivo art. 4.5 del presente Regolamento.

#### Art. 1.12 - VOLTURE

La voltura integrale o frazionata ovvero il mutamento o la variazione dell'intestatario della concessione urbanistica o edilizia di uno di essi non può aver luogo senza un corrispondente preliminare trasferimento della proprietà o di altro diritto che comporti la disponibilità ai fini edificatori.

La volturazione della concessione richiede il preventivo assenso del Sindaco nella forma della semplice annotazione da effettuarsi in calce alla concessione originaria.

Tale assenso comporta in ogni modo la verifica del permanere della piena disponibilità dell'area ai fini edificatori e della costituita pertinenza urbanistica di cui al combinato disposto degli artt. 7 e 12 della L.R. 4.5.1973, n. 39.

#### Art. 1.13 - ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE

La concessione comporta di norma la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonchè al costo di costruzione, salve le riduzioni ed esenzioni stabilite dalla normativa vigente.

#### Art. 1.14 - CONTRIBUTO RELATIVO ALL'INCIDENZA DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE. ESENZIONI E RIDUZIONI DAL CONTRIBUTO STESSO

La determinazione del contributo è stabilita con delibera del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche definite con D.P.G.R. 0281/Pres. dd. 23.6.82 e suoi successivi aggiornamenti.

Il pagamento del contributo afferente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria viene effettuato

in modo rateale per non più di quattro rate semestrali ai sensi dell'art. 47 Legge 457/78.

Il pagamento del contributo afferente il costo di costruzione è effettuato in corso d'opera con le modalità e garanzie stabilite dal Comune, e comunque non oltre i 60 giorni dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Il contributo di urbanizzazione primaria e secondaria nonchè del costo di costruzione non è dovuto per i seguenti casi:

- 1) opere agricole da realizzarsi in zona agricola;
- 2) residenze in zona agricola in funzione della conduzione del fondo e per le esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della Legge 9.5.1975 n. 153;
- 3) opere di ristrutturazione edilizia di edifici ai sensi dell'art. 26 L.R. 18/86;
- 4) primo intervento di ampliamento di edifici unifamiliari in misura non superiore al 20% in termini di volume imponibile, fermo restando che gli ampliamenti in misura superiore sono assoggettati per intero alla corresponsione degli oneri previsti per la nuova costruzione;
- 5) impianti pubblici, attrezzature e opere pubbliche;
- 6) impianti, attrezzature e opere di interesse generale, in quanto soddisfacenti ad un interesse della collettività e rientranti nelle istituzionali competenze degli Enti realizzatori;
- 7) attrezzature sportive da realizzarsi, da privati, in zone a tal fine destinate dallo strumento urbanistico vigente;
- 8) opere da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- 9) modifiche d'uso conseguenti ad interventi di ristrutturazione edilizia (art. 26 L.R. 18/86);
- 10) modifiche d'uso conseguenti a interventi di restauro e risanamento conservativo eseguiti su qualsiasi edificio (art. 26 L.R. 18/86) restando inteso che gli interventi di recupero a fini residenziali sono soggetti alla sola autorizzazione, e che quelli a fini non residenziali sono soggetti a concessione a edificare comunque non onerosa.

Oltre ai casi di esenzione sopra indicati si dovrà tener conto delle esenzioni previste dal D.P.G.R. n. 0281/82 all'art. 21 per le zone industriali, all'art. 19 per il P.E.E.P., alla L.R. 29/85 per le zone dichiarate sismiche, all'art. 5 L.R. 47/85 per le manutenzioni edilizie.

Sono altresì esenti da qualsiasi onere gli interventi edilizi che non siano da considerarsi edifici intesi come contenitori funzionali (muri, platee, scale, scavi ecc.), nonchè gli interventi soggetti ad autorizzazione e denuncia di cui ai precedenti artt. 1.3 e 1.3/BIS del presente Regolamento.

Il contributo di cui ad art. 3 della Legge 10/77 può esser ridotto nei casi previsti da:

- D.P.G.R. 0281/82 art. 17 - fonti di energia alternativa;
- D.P.G.R. 0281/82 art. 20 - per prima abitazione;
- D.P.G.R. 0281/82 art. 27 - per prima applicazione degli oneri fino alla scadenza di validità della natura;
- L.R. 18/86 art. 26 - 1° comma - per ristrutturazione urbanistica;
- L. 10/77 art. 7 - per l'edilizia convenzionata.

Il contributo di cui sopra viene invece aumentato nel caso previsto dall'art. 13 D.P.G.R. 0281/82 per la residenza in zona agricola.

#### Art. 1.15 - APPLICAZIONE DEGLI ONERI - MODALITA' GENERALI DI CALCOLO

Per la determinazione del contributo complessivo da porre a carico delle singole concessioni edilizie si deve fare riferimento ai valori tabellari stabiliti in sede comunale.

Tali valori, afferenti il costo delle opere di urbanizzazione, l'incidenza delle aree relative ed i coefficienti correttivi per opere ed aree, devono essere rapportati alle quantità fisiche di applicazione (in mc. o in mq.), riferite ai singoli usi degli interventi. L'incidenza base degli oneri di urbanizzazione per opere ed aree, va applicata in relazione all'indice di fabbricabilità fondiario effettivamente utilizzato dalla costruzione. Inoltre va imputato alle singole concessioni il contributo relativo al costo di costruzione, che, per le

destinazioni artigianali ed industriali, va sostituito dal contributo fissato dal Comune per le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi o gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi, ove ne siano alterate le caratteristiche.

**Art. 1.16 - REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE IN AREE OGGETTO DI INTERVENTO SINGOLO**

Qualora il presentatore di una domanda di concessione edilizia intenda avvalersi della facoltà di realizzare opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuto, deve dichiararlo nel testo della domanda medesima.

A tal fine fornità un dettagliato computo delle opere da realizzarsi che sarà quantificato, ai fini della spesa, con i prezzi unitari del prezzario per le opere di urbanizzazione adottato con deliberazione del Consiglio Comunale. L'Ufficio Tecnico comunale, in sede di istruttoria della domanda, provvederà a calcolare l'importo della quota di contributo da applicare teoricamente al progetto per cui è richiesta la concessione.

Conseguentemente, lo stesso ufficio, determinerà l'entità degli oneri scomputabili in rapporto al costo effettivo delle urbanizzazioni da sottoporre ad approvazione dell'Amministrazione Comunale.

**Art. 1.17 - PARTECIPAZIONE AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE IN AREE OGGETTO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA**

Alle concessioni da rilasciare su aree, dotate di Piano di Lottizzazione esecutivo, non va attribuito l'oneri relativo alle opere di urbanizzazione primaria e va scomputato l'ammontare della quota parte degli oneri relativa alle opere di urbanizzazione secondaria, realizzate o corrisposte, a seguito della convenzione di lottizzazione.

**Art. 1.18 - DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE**

Tranne i casi particolari, contemplati dall'art. 1.20 del Regolamento Edilizio, il costo di costruzione

per i nuovi edifici è determinato con il disposto di cui ad art. 6 della Legge 28.1.1977, n. 10, cosiccome perfezionato da art. 16 D.P.G.R. 0281/82.

Nel caso di interventi su edifici esistenti nonchè per destinazioni diverse dalla residenza, il costo di costruzione è determinato, sulla base del computo metrico estimativo al quale saranno applicati i prezzi unitari contenuti nell'apposito prezzario adottato dal Comune che sarà annualmente aggiornato, valutati al 25%.

**Art. 1.19 - CONTRIBUTO PER LA SISTEMAZIONE DEI LUOGHI ALTERATI PER IL TRATTAMENTO E SMALTIMENTO DEI RIFIUTI SOLIDI E GASSOSI (ONERE ECOLOGICO)**

L'onere ecologico previsto dall'art. 10 della Legge 28.1.1977, n. 10, troverà applicazione conformemente a quanto stabilito dalla apposita deliberazione Consigliare, per gli interventi edilizi ricadenti in ambiti artigianali-industriali.

**Art. 1.20 - ESENZIONE DEL CONTRIBUTO AFFERENTE IL COSTO DI COSTRUZIONE**

Il contributo afferente il costo di costruzione non è dovuto:

- 1) per gli interventi per i quali il concessionario si impegna con il Comune a praticare convenzionali prezzi di vendita e canoni di locazione, ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge 28.1.1977, n. 10, secondo la convenzione tipo adottata con D.P.G.R. n. 0555/Pres. del 6.6.1978;
- 2) in conformità alla Legge 25.3.1982 n. 94, art. 9, per le opere da realizzarsi da soggetti che costruiscono la propria prima abitazione, semprechè essa risponda ai requisiti dell'art. 20 del D.P.G.R. 0281/82.

La richiesta di esenzione deve essere formulata nel testo stesso della domanda di concessione edilizia.

**Art. 1.21 - RIDUZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE**

La quota del contributo relativo al costo di costruzione, afferente la concessione, per gli insediamenti residenziali e turistici, può essere ridotta nella misura determinata dall'apposita deliberazione Consigliare ai sensi dell'art. 17 D.P.G.R. 0281/82.

## CAPO II - ORGANI, UFFICI E PROCEDURE

### **Art. 2.1 - FORMAZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

E' istituita la Commissione Edilizia Comunale, composta:

#### Componenti di diritto:

- 1) dal Sindaco o da un Assessore suo delegato che la presiede;
- 2) dal Direttore del 1° Settore Igiene Pubblica del U.S.L. o suo rappresentante delegato;
- 3) dal Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato;
- 4) dal Direttore dell'I.A.C.P. e dal Direttore Provinciale dei Lavori Pubblici territorialmente competenti, o da loro rappresentanti delegati, nel caso di convocazione della Commissione Edilizia Integrata, ai sensi dell'art. 34 L.R. 75/82. La Commissione Edilizia integrata continua ad operare fino alla costituzione dei Comitati tecnici provinciali per l'edilizia (art. 40 L.R. n. 18/86).

La partecipazione del Direttore del 1° Settore I.P. - U.S.L. ai lavori della Commissione non sostituisce l'autonomo parere del medesimo funzionario prescritto dall'art. 220 del T.U. delle Leggi sanitarie approvato con R.D. 27.7.1934, n. 1265.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione senza diritto di voto, il tecnico dell'Amministrazione Comunale all'uopo designato dal Sindaco.

#### Componenti eletti:

Da n. 4 componenti nominati dal Consiglio Comunale scelti tra persone che abbiano competenza tecnica, estetica, amministrativa, in materia edilizi e urbanistica.

Di essi almeno uno dovrà essere un tecnico laureato ed uno diplomato, scelti fra una terna di nominativi segnalata dal rispettivo ordine e collegio professionale competente.

I Commissari di nomina consigliare durano in carica 5 anni, e non possono essere riconfermati nel mandato successivo.

Il componente elettivo che per qualsiasi ragione cessi dall'incarico prima del periodo suddetto è sostituito con la stessa procedura e dura in carica fino a quella che sarebbe stata la normale scadenza del componente da esso sostituito.

Per le cause e le procedure di decadenza, incompatibilità, astensione, per la validità delle sedute e delle decisioni ed in genere per ogni eventuale problema inerente al suo funzionamento vengono applicate le disposizioni del T.U.L.C.P. approvato con R.D. 3.3.1934, n. 383, e T.U. n. 148/1915 regolanti casi analoghi.

Non può essere eletto a far parte della stessa Commissione Edilizia chi sia parente o affine di 1° grado, adottante o adottato di altro membro la Commissione.

Ai componenti elettivi provenienti da località fuori del territorio comunale saranno rimborsate le spese di viaggio con un'indennità chilometrica pari a quella stabilita dal Comune per i propri Amministratori.

#### Art. 2.2. - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune per i progetti e le questioni di interesse architettonico edilizio ed urbanistico; essa giudica della qualità dei progetti nonché della loro rispondenza al presente Regolamento, agli strumenti urbanistici, alle disposizioni di Leggi ed altri regolamenti.

Il parere negativo sul progetto presentato espresso dalla Commissione Edilizia, deve essere motivato.

#### Art. 2.3. - DOCUMENTAZIONE DELLE DECISIONI, MEZZI ISTRUTTORI E ASTENSIONI

La Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, ma non al momento della decisione i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

Il Presidente ha facoltà di far intervenire alle sedute della Commissione - per l'esame di problemi di particolare interesse - esperti ai quali è riservato il solo compito di relatori.

sedute consecutive o per sei sedute nel corso di un anno solare, decadono dall'incarico senza necessità di specifica dichiarazione.

#### **Art. 2.4. - UFFICIO TECNICO COMUNALE**

Il funzionario responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o un suo sostituto competente, redige per ogni istanza o denuncia pervenuta, un'istruttoria scritta sulla conformità o meno dei progetti presentati alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

E' inoltre compito dell'Ufficio Tecnico la tenuta costante e il tempestivo aggiornamento di una mappa catastale sulla quale debbono essere indicate con particolare colorazione e simbologia le aree costituite in pertinenza urbanistica, ai sensi del combinato disposto degli artt. 7 e 12 della L.R. n. 39 del 4.5.1973, di edifici o manufatti concessi o autorizzati, ed inoltre riportanti gli estremi di quest'ultima.

Tale mappa è posta a libera consultazione del pubblico.

#### **Art. 2.5. - UFFICIO SANITARIO**

Il parere prescritto dall'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27.7.1934, numero 1265 salvo che particolari ragioni lo richiedano, viene espresso mediante visto da apporsi sugli elaborati del progetto.

Detto parere ha natura obbligatoria e vincolante.

#### **Art. 2.6. - DOMANDA DI CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E RELATIVA DOCUMENTAZIONE**

La domanda di concessione di costruzione, per la quale viene utilizzato l'apposito modulo fornito dal Comune, è sottoscritta dai proprietari dell'area interessata o dagli aventi altro titolo reale su di essa, nei limiti in cui sia loro riconosciuta giuridicamente la disponibilità dell'area stessa.

A tale scopo è fatto obbligo di allegare l'estratto catastale e tavolare della proprietà.

Essa deve contenere la proposta di costituzione della pertinenza urbanistica di cui all'art. 12 della L.R. n. 39/1973 sull'area interessata.

Nella domanda medesima va inserita l'eventuale richiesta di avvalersi della facoltà di cui all'art. 11 della Legge 28.1.1977, n. 10, ovvero dei benefici nella ricorrenza dei casi contemplati all'art. 1.20 del presente Regolamento.

Alla domanda per le nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni, ristrutturazioni, menzionate al precedente art. 1.2 deve essere allegato il relativo progetto composto da:

- 1) modello - questionario statistico, accompagnato da scheda del terreno, contenente i dati base necessari alla progettazione, quali quote stradali, quote della fognatura, allineamenti, indici e vincoli particolari prescritti da strumenti urbanistici vigenti e da altre norme;
- 2) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, corredata da copia del foglio di possesso ed estratto tavolare, rilasciati in data non anteriore a 6 (sei) mesi;
- 3) planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1:500 indicante i limiti di proprietà e la indicazione delle proprietà confinanti, e gli eventuali aggravi e servitù prediali esistenti a favore ed a peso, con la dichiarazione che detto piano è completo di tutti gli elementi prescritti e che corrisponde allo stato in natura.  
La planimetria dovrà contenere le quote planimetriche ed altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati circostanti, anche accessori; l'indicazione degli alberi di alto fusto esistenti, nonché l'indicazione di un caposaldo fisso ed inamovibile di riferimento (quota assoluta) alle misure di progetto;
- 4) planimetria in rapporto normalmente non inferiore a 1:200 dove sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze, l'opera progettata. In essa devono essere rappresentati: l'andamento altimetrico dell'area e delle zone circonvicine, la sistemazione della zona non edificata (posteggi piazzali di scarico, depositi materiali, lavorazioni allo sco-

perto, giardini, ecc.) le recinzazioni, gli ingressi e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;

5) disegni, normalmente in rapporto 1:100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera, con l'indicazione di:

- destinazione d'uso dei locali;
- quote planimetriche ed altimetriche;
- dimensioni delle aperture (con distinzione delle parti apribili e fisse);
- indicazione dei rapporti di illuminazione;
- ubicazione e dimensione delle canne fumarie, dei pluviali e degli scarichi;
- nella pianta degli spazi aperti, pavimentazioni, recinzazioni, arredi esterni, cordonature, tappeti erbosi, arbusti e piante, della rete di fognatura bianca e nera;
- i materiali della copertura, il senso delle falde e delle pendenze, i volumi tecnici, i camini, le gronde e i relativi punti di calata dei pluviali, i lucernai ecc.;
- i tipi e le tinte che si prevedono per la coloritura delle facciate esterne dell'edificio.

Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200 corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1:50.

Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione degli stessi;

6) disegni quotati, normalmente, in rapporto a 1:100 di una o più sezioni dell'opera messe in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli spazi. Le quote, riferite al piano di campagna originario ed al caposaldo fissato nella scheda del terreno, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei

solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera;

- 7) disegni, a semplice contorno, normalmente nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti. I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali impiegati e loro colore, delle zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro e balaustre, delle coperture, dei pluviali in vista, dei volumi tecnici;
- 8) Documentazione sulle destinazioni d'uso, sulle attività e sugli impianti, in caso di opere complesse - (edifici o locali a carattere commerciale, agricolo, industriale, per attrezzature scolastiche, magazzini, ecc.) - delle quali anche accurati disegni non chiariscono i rapporti con l'ambiente esterno, pubblico o privato, e le caratteristiche funzionali;
- 9) rilievo quotato in scala minima di 1:100 degli edifici da demolire, relativo alle piante di tutti i piani e alle sezioni più indicative;
- 10) disegni in scala minima 1:100 indicanti: con campitura grigia le murature che si intendono conservare, con campitura gialla le murature che si intendono demolire.  
Le piante di progetto contenenti le indicazioni di cui al precedente punto 5) devono analogamente indicare, con campitura grigia le murature conservate, con campitura gialla quelle demolite, con campitura rossa quelle nuove.  
In caso di struttura da sostituire, queste devono essere indicate con opportuno rettino.  
I prospetti delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguiti nella stessa scala e con la medesima grafia;
- 11) relazione illustrativa;
- 12) nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;

- 13) nulla osta, ove richiesto della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici, Archeologici, Artistici e Storici del Friuli - Venezia Giulia;
- 14) autorizzazione, ove del caso, alla concessione di accessi per le aree prospicienti strade statali e provinciali fuori dai centri abitati.

Ad integrazione di quanto già previsto dai punti precedenti, per gli interventi di recupero su immobili compresi nelle zone di interesse storico-artistico e di conservazione ambientale sono richiesti i seguenti elaborati:

- 15) rilievo completo dello stato di fatto: piante, sezioni, prospetti, alla scala 1/100, con l'indicazione del tipo di materiali e dell'orditura delle strutture;
- 16) rilievo degli eventuali particolari architettonici, in scala 1/20.
- 17) rilievo della superficie utile per ciascuna unità immobiliare, per ciascun piano, e per tutto l'immobile, con l'indicazione della destinazione d'uso in atto;
- 18) documentazioni storico-catastali dell'immobile - planimetrie, piante e rilievi antichi, stampe, documenti letterari, foto d'epoca, riprodotti in copia o citati con indicazione degli estremi della fonte;
- 19) documentazione fotografica particolareggiata dello stato di fatto.

La relazione illustrativa dovrà inoltre approfondire le indicazioni di P.R.G., fornendo ogni elemento utile per la miglior lettura dell'organismo edilizio, al fine di individuare correttamente la graduazione dell'intervento proposto e giustificare le scelte progettuali, queste ultime dovranno essere dettagliatamente illustrate anche per quanto riguarda gli aspetti statici, funzionali, tecnologici e distributivi.

Gli elaborati di cui ai precedenti punti 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 9 - 10 - 15 - 16 e 17 devono essere riuniti preferibilmente in un'unica tavola della lunghezza necessaria.

Tale tavola dovrà essere presentata in copie riprodotte, piegata secondo il formato UNI, delle quali una bollata a norma di legge.

Tutte le tavole di cui al precedente e la relazione illustrativa devono essere firmate dal progettista il quale deve apporvi anche il timbro indicante l'appartenenza all'Albo professionale.

Per opere la cui approvazione si esaurisce nell'ambito comunale sono necessarie tre copie, per le opere la cui approvazione non si esaurisce nell'ambito comunale, sono necessarie almeno quattro copie.

La domanda di concessione corredata dai documenti deve essere presentata all'Ufficio Protocollo Generale che rilascia al nominativo del richiedente apposita ricevuta con l'indicazione del numero progressivo attribuito alla domanda e la data del ricevimento.

- 1) Per il progetto di costruzione che prevede l'installazione di un impianto termico di riscaldamento, esso dovrà essere in piena aderenza e compiutamente efficiente con le disposizioni di Legge in materia di contenimento dei consumi energetici negli edifici, con riferimento alla zona climatica, al numero dei gradi - giorno, e al coefficiente volumetrico globale di dispersione termica (Legge 13.7.1966, n. 615 - Legge 30.4.1976, n. 373 - D.P.R. 28.6.1977 n. 1052, regolamento di esecuzione della precedente Legge - D.P.G.R. 22.6.1978, n. 0629/Pres.).
- 2) L'Amministrazione Comunale o la Commissione Edilizia si riservano di poter chiedere, ove necessario, i particolari costruttivi in scala maggiore (1:20) di quella normalmente richiesta.

Gli elaborati grafici progettuali relativi a: scavi, reinterri, modificazioni al suolo pubblico e privato ed al regime delle acque superficiali e sotterranee di cui al precedente art. 1.2., anche con opere che apportino variazioni di aspetto all'ambiente naturale preesistente, devono comprendere:

- 1) una planimetria in scala 1:1000, dalla quale risultino:
  - orientamento
  - strade e piazze con toponomastica
  - quote altimetriche o curve di livello
  - delimitazione dell'area oggetto dei lavori, con con indicazione dei numeri catastali della stessa e delle aree circostanti
  - ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera;
- 2) una planimetria in scala non inferiore a 1:500, rilevata dalla quale risultino:
  - orientamento
  - edifici esistenti sulle aree circostanti
  - quote altimetriche del terreno prima e dopo la modifica
  - indicazione della vegetazione e degli alberi d'alto fusto esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora
  - indicazione delle eventuali opere di costruzione sotterranee;
- 3) sezioni del terreno rilevate nella scala di cui al punto 2), dalla quale risultano:
  - profili del terreno esistente e del terreno sistematico estesi almeno a tutta l'area interessata, con indicazione dei volumi geometrici di scavo e di riporto
  - indicazione di massima delle opere di sostegno da cui risultino l'aspetto e l'inserimento dei manufatti nell'ambiente
  - profili altimetrici degli edifici esistenti sulle aree circostanti.

Gli elaborati grafici di progetto relativi alla cstruzione o modifica delle opere menzionate al punto a) del precedente art. 1.2, debbono comprendere i seguenti elaborati:

Per strade e relativi manufatti:

- 1) estratto dello strumento urbanistico comunale in scala 1:5000 o del piano attuativo in cui l'opera è compresa;
- 2) una planimetria in scala 1:1000 dalla quale risultano:
  - orientamento
  - tracciato di progetto
  - numeri catastali dell'area di sedime e delle proprietà circostanti
  - strade e piazze con toponomastica
  - quote altimetriche o curve di livello
  - allineamento e quote dello strumento urbanistico
  - ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opere;
- 3) una planimetria della strada elaborata su piano rilevato in scala non inferiore a 1:500, dalla quale risultino:
  - tracciato stradale
  - individuazione delle sezioni
  - quote altimetriche
  - asse della fognatura e diametri relativi;
- 4) profilo longitudinale della strada in scala non inferiore a 1:500 per le lunghezze e a 1:200 per le altezze, dal quale risultino:
  - sezioni
  - distanze parziali e progressive
  - quote terreno e quote progetto
  - livellette
  - rettifiche e curve
  - fognatura stradale e diametri relativi;
- 5) sezioni trasversali della strada in scala non inferiore a 1:100, dalle quali risultino:
  - area di occupazione

- quote di terreno e quote di progetto
- dimensioni della sede stradale
- sezioni di scavo e di riporto
- manufatti
- sezione stradale tipo con caratteristiche dei materiali;

6) piante, sezioni e prospetti dei manufatti in scala adeguata;

7) relazione tecnica illustrativa del progetto

Per opere di fognatura

1) una planimetria in scala 1:1000 dalla quale risultino:

- orientamento
- manufatto progettato ed edificio cui si riferisce
- edifici esistenti
- strade e piazze con la toponomastica
- delimitazione del lotto di fabbrica e della proprietà
- ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera;

2) una pianta quotata in scala 1:100 del piano terreno e dell'eventuale scantinato dell'edificio dalla quale risultino:

- destinazione dei vani
- posizione e dimensione degli scarichi verticali interni ed esterni
- tracce, diametri, pendenze, quote livello di fondo delle tubazioni, bocche e pozzetti di ispezione, caditoie, altri eventuali manufatti e particolari fino all'attacco della fognatura stradale, quando esiste, fosse biologiche eventuali od altri sistemi di smaltimento delle acque e dei liquami;

3) una pianta quotata in scala 1:100 del piano dalla quale risultino:

- destinazione dei vani
- posizionamento e dimensione degli scarichi verticali interni ed esterni.

Potranno essere presentate od eventualmente essere chieste la descrizione e calcoli dell'opera, la determinazione di punti fissi di linea e di livello.

Per impianti tecnologici fissi:

- 1) planimetria in scala 1:5000 con l'indicazione dell'ubicazione dell'impianto;
- 2) planimetria e profili in scala adeguata;
- 3) piante, prospetti e sezioni, quotati, in scala adeguata dei manufatti, ove ritenuto necessario da parte del Comune;
- 4) relazione tecnica illustrativa del progetto.

Gli elaborati grafici di progetto devono essere nitidamente disegnati e riprodotti su materiale idoneo, ripiegati nel formato 21 cm. x 30 cm. e muniti dell'indicazione della scala grafica.

#### **Art. 2.7. - DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE, DOCUMENTAZIONE E PROCEDIMENTO RELATIVO**

La domanda di autorizzazione per le opere di cui all'art. 1.3 dovrà essere corredata da una planimetria in scala opportuna accompagnata da schizzi, fotomontaggio o disegni dai quali siano rilevabili i dati relativi alle caratteristiche architettoniche del manufatto e dell'intervento.

Sarà sufficiente che la domanda contenga esaurienti dati ad elemento di giudizio.

Nel caso di interventi su immobili compresi nella zona di interessi storico-artistico e di conservazione ambientale potrà essere richiesto l'inquadramento dell'intervento in un progetto di massima a più ampio riferimento, comprendente rilievi dello stato di fatto e progetto dell'intervento in analogia a quanto previsto dall'art. 2.6, al fine di verificare la congruità e la compatibilità con le indicazioni del P.R.G..

Alla domanda dovrà essere allegata copia dello atto di concessione di occupazione di suolo pubblico o d'uso pubblico ogni qualvolta le opere da eseguir-

si lo richiedano.

Il richiesto permesso viene rilasciato dal Sindaco sentito il parere dell'Ufficio Tecnico entro 60 giorni successivi alla ricezione della domanda.

Per le opere soggette a denuncia si fa riferimento a quanto stabilito dall' art. 5, 1° - 2° - 3° e 4° comma L.R. 47/85. Per l'occupazione di suolo pubblico (soggetta ad autorizzazione) si fa riferimento all'art. 4.2 del presente Regolamento.

#### Art. 2.8. - CONTENUTO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE

Nella domanda, effettuata mediante gli appositi moduli forniti dal Comune, oltre all'oggetto dovrà essere dichiarata la situazione di legittimazione a porre la domanda stessa, con l'indicazione del titolo che si ha per richiedere la concessione. Più specificatamente, oltre il proprietario, hanno titolo per richiedere la concessione edilizia:

- il titolare del diritto di superficie;
- l'enfiteuta, limitatamente agli interventi di restauri e ristrutturazioni ed opere intese a migliorare la vocazione agricola del fondo;
- i titolari dei diritti di uso e di usufrutto limitatamente agli interventi, in caso di inattività del proprietario, di restauri e ristrutturazioni di edifici esistenti;
- l'affittuario dei fondi rustici limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, consolidamento e ristrutturazione degli edifici esistenti sull'azienda;
- i titolari di diritti reali inerenti le servitù volontarie e coattive limitatamente all'esecuzione delle opere necessarie per l'esercizio della servitù (es.strada per la servitù di passaggio).

Il richiedente dovrà indicare la destinazione d'uso e impegnarsi a non modificarla, senza preventiva nuova concessione.

#### Art. 2.9.- CONTENUTO DELL'ATTO DI CONCESSIONE

L'atto di concessione deve enunciare l'oggetto, indicare: il termine massimo per l'inizio dei lavori, specificando che i lavori dovranno essere ultimati

entro tre anni dal loro inizio, il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione da pagare all'atto del rilascio, ed in modalità rateale secondo l'art. 47 della Legge 457/78, le modalità e le garanzie per il pagamento della quota del costo di costruzione nel corso dell'opera, ovvero gli estremi dell'obbligazione assunta ai sensi dell'art. 11, 1° e 2° periodo della Legge n. 10/77, ovvero l'indicazione del titolo o della motivazione, per cui il concessionario fruisca di eventuali esenzioni, o riduzioni, in conformità alle vigenti norme e nei casi previsti al precedente art. 1.14.

Il testo deve contenere inoltre la costituzione in pertinenza urbanistica della costruzione autorizzata dell'area necessaria mediante indicazione dei dati catastali e, quando ciò in casi particolari non sia sufficiente, mediante individuazione grafica allegata (art. 12 - L.R. 4.5.1973, n. 39), nonchè l'attestazione motivata, nei casi considerati dallo art. 15 della L.R. 4.5.1973, n. 39 e della ricorrenza delle condizioni ivi previste.

Il provvedimento concessorio dovrà determinare che il pagamento della quota dovuta per gli oneri di urbanizzazione avvenga ratealmente con le modalità previste dalle vigenti disposizioni di Legge di cui all'art. 47 della Legge 457/78 come modificato dall'art. 26 Bis del D.L. 15.12.1978 n. 629, convertito con Legge 15.2.1980 n. 25, e con idonea garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa.

Il testo della concessione, oltre a tutti i pareri, autorizzazioni o nulla osta prescritti preventivamente dalle vigenti leggi, deve, inoltre, menzionare il parere obbligatorio e vincolante dell'Ufficio Sanitario e quello obbligatorio ma non vincolante della Commissione Edilizia. Quando quest'ultimo sia stato negativo, la concessione dovrà contenere altresì i motivi che hanno indotto il Sindaco a dissentire da esso.

La concessione è irrevocabile sia per motivi di merito che per scopi sanzionatori.

La concessione può essere annullata per illegittimità relativamente a disposizioni di Legge, di regolamento e di prescrizioni dello strumento urbanistico, o nel caso in cui la concessione presenti vizi iniziali che ne inficino la validità.

Le concessioni rilasciate vengono pubblicate all'Albo Pretorio del Comune.

**Art. 2.10. - DOCUMENTAZIONE DELLA DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE PER PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA**

La domanda per il rilascio di autorizzazione per i piani attuativi di iniziativa privata deve essere sottoscritta da tutti i proprietari dei fondi compresi nell'ambito oggetto di piano e dagli altri aventi diritto su di essi, ovvero dai loro legali rappresentanti. La domanda, indirizzata al Sindaco deve essere corredata dal progetto del piano attuativo.

Il progetto è formato dai seguenti elaborati:

- 1) estratto del Piano Regolatore Generale comunale in scala 1:5000 (oppure 1:2000);
- 2) planimetrie catastali in figura rilevata, in scala non inferiore a 1:500 ed in numero necessario, dalle quali risultino:
  - orientamento, con indicazione dei capisaldi di riferimento
  - schemi plani-volumetrici degli edifici progettati e indicazione degli edifici esistenti se necessario anche sui lotti confinanti
  - piano quotato con quote altimetriche del terreno esistente (rilievo altimetrico), e del terreno sistemato (quote di progetto)
  - destinazioni d'uso delle singole aree comprese nella lottizzazione
  - strade private e pubbliche
  - superfici dei lotti edificatori, superfici coperte, volumi progettati, calcolo ed indicazione degli spazi per parcheggio, e per verde, indice di fabbricabilità, indice di copertura, ecc.
  - sistemazione delle aree libere, comprese le sedi stradali veicolari e pedonali, con l'indicazione degli alberi d'alto fusto eventualmente esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora, degli arredi urbani, dell'impianto di illuminazione, ecc.

- 3) sezioni del terreno rilevate nella scala della planimetria di cui al punto 2), dalle quali risultino:
  - profili del terreno esistente e del terreno sistemato estesi ad almeno tutto il piano di lottizzazione e - se ritenuto necessario - ai lotti confinanti, con indicazione dei volumi geometrici di scavo e di riporto -
  - profili altimetrici degli edifici progettati e di quelli esistenti anche sui lotti confinanti;
- 4) plastico della zona se richiesto o necessario, fotografie e fotomontaggi;
- 5) tavola numerica degli elementi urbanistici ricavati dal progetto;
- 6) schemi o progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e parcheggio, fognatura, acquedotto, rete pubblica illuminazione, rete adduzione e distribuzione energia elettrica nonchè eventuale cabina elettrica E.N.E.L. ove richiesta, rete gas, spazi a verde primario), con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti esistenti;
- 7) estratto tavolare e certificato catastale delle aree interessate dalla lottizzazione, nonchè eventuale progetto di frazionamento dei fondi;
- 8) relazione tecnico illustrativa del progetto con espressi riferimenti:
  - alla conformità alle norme urbanistiche vigenti
  - alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti nella zona
  - ai motivi dell'inclusione o dell'esclusione delle opere di urbanizzazione primaria;
- 9) quaderno delle norme tecniche edilizie di attuazione, con le prescrizioni edilizie e le eventuali indicazioni dei materiali da impiegare, dei tipi di recinzioni, dei colori, delle essenze

ze arboree da porre a dimora nelle aree verdi, ecc..

La documentazione progettuale e normativa di cui sopra dovrà essere debitamente firmata da proprietario/i e tecnico laureato ed abilitato alla professione in conformità alle vigenti norme.

La documentazione inerente rilievi dello stato di fatto (rilievi planimetrici ed altimetrici) nonchè piani di frazionamento dei terreni potrà esser firmata dal proprietario/i e da tecnico diplomato e abilitato, salvo i casi previsti dalla Circolare dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica 17.4.1970 n. 1732 riguardanti la competenza professionale dei geometri sulla progettazione dei piani di lottizzazione.

Qualora l'ambito da assoggettare a piano attuativo sia compreso nelle zone di interesse storico-artistico e di conservazione ambientale, il progetto dovrà inoltre comprendere:

- 10) planimetrie, sezioni, prospetti in scala non minore di 1:200 contenenti i seguenti elementi:
  - a) la rappresentazione dello stato di fatto edilizio (il rilievo planimetrico ed altimetrico deve essere perfettamente aderente alla realtà anche per aree esterne contigue agli edifici);
  - b) indicazione di elementi architettonici ed elementi di arredo urbano di valore, pavimentazioni caratteristiche, alberature esistenti (altezze, masse, essenze, ecc.);
  - c) documentazione storica ed iconografica relativa alla zona interessata: planimetrie, piante, rilievi antichi, stampe documenti letterari, fotografie d'epoca, ecc.;
- 11) planimetrie di progetto contenenti:
  - a) l'individuazione delle unità minime d'intervento (U.M.I.), per le quali deve essere redatto un progetto esecutivo unitario sul quale l'Amministrazione Comunale possa esprimersi in linea teorica con unico giudizio;
  - b) l'individuazione delle modalità d'intervento riferite ad ogni singola unità minima d'intervento;
  - c) l'individuazione di eventuali comparti comprendenti aree ed edifici che conviene assog-

- gettare unitariamente a speciali prescrizioni, in ordine alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e/o alle particolari caratteristiche degli interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica;
- 12) prospetti degli edifici esistenti che si intende conservare a profoli regolatori delle nuove costruzioni in scala non inferiore a 1:200.

**Art. 2.11. - ISTRUTTORIA DEI PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA (LOTTIZZAZIONI)**

Sulla documentazione presentata, l'Ufficio Tecnico Comunale redige l'istruttoria verificando la conformità dell'iniziativa alle norme ed alle previsioni del P.R.G. e - partendo dall'esame della situazione di fatto - attestando la congruità di ciascuna opera di urbanizzazione primaria e secondaria progettata, alla situazione di fatto del Comune.

Previo parere della Commissione Edilizia, il Consiglio Comunale approva il piano di lottizzazione con le modifiche che eventualmente fossero ritenute necessarie.

La richiesta del nulla osta regionale viene formulata, d'ufficio, dal Sindaco, ove non ricorrono le condizioni di cui al 2° comma dell'art. 43 della L.R. n.45 dd. 24.7.1982.

Rilasciato il suddetto eventuale nulla osta, il Consiglio Comunale approva il testo della convenzione proposto dai privati interessati, modificato in modo da tener conto degli elementi e delle proposte contenute nell'istruttoria dell'Ufficio Tecnico Comunale o formulate dalla Commissione Edilizia, delle modifiche al piano apportate in precedenza dal consiglio Comunale e delle prescrizioni contenute nell'eventuale nulla osta regionale, con autorizzazione al Sindaco, a sottoscriverla.

Alla stipulazione della convenzione farà seguito la sua trascrizione a cura del Comune e a spese del proprietario nei pubblici registri immobiliari ed il rilascio dell'autorizzazione del Sindaco a lottizzare.

### CAPO III - DISCIPLINA DELLE LOTTIZZAZIONI

#### **Art. 3.1. - AMBITI DELLA LOTTIZZAZIONE**

Gli spazi unitari che i singoli piani di lottizzazione debbono considerare in genere sono quelli previsti dal P.R.G., fatti salvi gli altri casi previsti dalle norme vigenti in materia.

#### **Art. 3.2. - AUTORIZZAZIONE URBANISTICA**

Sono soggette ad autorizzazione urbanistica da rilasciarsi da parte del Sindaco le domande relative alla lottizzazione di aree per le quali l'edificazione viene subordinata alla preventiva approvazione, del piano di lottizzazione.

La documentazione relativa è disciplinata dagli articoli seguenti, del presente Regolamento.

#### **Art. 3.3. - ORDINE DI SUCCESSIONE DELLE LOTTIZZAZIONI**

La lottizzazione di aree avverrà secondo l'ordine temporale di attuazione eventualmente previsto dalla normativa dello strumento urbanistico vigente (L.R. 39/73 art. 9).

La lottizzazione di uno spazio unitario può considerarsi esaurita, ai fini esclusivi dell'ordine di successione, quando risultino già realizzate tutte le opere di urbanizzazione per essa previste.

#### **Art. 3.4. - VALUTAZIONE DELLO STATO DI URBANIZZAZIONE DELLA AREA DA LOTTIZZARE**

Il Consiglio Comunale, in sede di approvazione dei piani di lottizzazione, effettua una valutazione dello stato attuale dell'urbanizzazione dell'area interessata accertando per ogni singola opera di urbanizzazione primaria e secondaria:

- 1) se essa già sussista e sia adeguata alla popolazione teoricamente ivi insediabile;
- 2) se per essa possa funzionalmente farsi capo ad altra opera già esistente altrove e se ciò richieda un adeguamento della medesima;
- 3) se essa, dovendo per ragioni di funzionalità tecnica servire utenti insediabili in più di uno spazio unitario di lottizzazione, debba essere realizzata all'interno della lottizzazione che si va ad approvare ovvero all'esterno di essa, dichiarando in entrambi i casi la quota della potenzialità dell'opera corrispondente alla popolazione insediabile all'interno di ciascuno spazio unitario interessato e indicando esplicitamente nel secondo caso lo spazio unitario in cui l'opera stessa sarà ubicata;
- 4) quale debba essere l'adeguamento percentuale della potenzialità dell'opera, nei casi considerati sub 1) e 2) riferibile alla popolazione teoricamente insediabile nella lottizzazione che si va ad approvare.

### 3.5. - CESSIONE GRATUITA DI AREE DA PARTE DEI LOTTIZZATORI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I lottizzatori sono tenuti, ai sensi del 5° comma dell'art. 26 della Legge 17.8.1942, n. 1150 a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale entro termini prestabiliti in sede di convenzione di lottizzazione, le aree per le opere d'urbanizzazione primaria previste nel piano di lottizzazione che da questa fossero richieste.

Nei casi in cui per determinate opere di urbanizzazione primaria la lottizzazione da autorizzare faccia capo ad altra già esistente al di fuori di essa mediante adeguamento della sua potenzialità ovvero faccia capo ad altra da realizzare al di fuori dello spazio unitario di essa, i lottizzatori sono tenuti a mettere gratuitamente a disposizione del Comune entro termini prestabiliti l'area necessaria per una quota corrispondente alla potenzialità dell'opera, determinata ai sensi dei punti n.ri 3) e 4) del precedente art. 3.4 ovvero, qualora ciò non sia possibile, a rimborsare al Comune il corrispondente effettivo costo della sua acquisizione bonaria o coattiva.

#### Art. 3.6. - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Sono "opere di urbanizzazione primaria" quelle definite dalla Legge n. 847/1964 e cioè: le strade, gli spazi di sosta o di parcheggio, le fognature, la rete idrica e del gas metano, la rete di distribuzione dell'energia elettrica e telefonica, la pubblica illuminazione, gli spazi verdi (e di verde attrezzato) che si trovano in prossimità ed al servizio degli insediamenti, nonchè la cabina elettrica E.N.E.L. ove richiesta e necessaria.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di norma è effettuata a cura dei lottizzatori che, a tal fine, richiederanno per ciascuna di esse apposita concessione, allegando i relativi progetti esecutivi.

In sede di rilascio della concessione il Sindaco potrà prescrivere le modifiche o le integrazioni che ritenesse necessarie sia nell'interesse della futura popolazione residente, sia per garantire l'attuazione razionale e funzionale dello strumento urbanistico di base.

In particolari e giustificate circostanze come, ad esempio, quelle considerate ai punti n.ri 3) e 4) dell'articolo 3.4., i lottizzatori potranno richiedere che l'opera sia eseguita per loro conto ed a loro spese dal Comune.

Nel caso in cui il Comune aderisca alla richiesta, i lottizzatori anticiperanno prima dell'inizio dei lavori l'intera spesa preventivata ed a collaudo effettuato provvederanno all'eventuale saldo.

Tale rapporto dovrà trovare opportuna e completa disciplina in apposito contratto, separato dalla convenzione di cui al 5° comma dell'art. 28 della Legge 17.8.1942, n. 1150.

#### Art. 3.7. - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA A CARICO DEI LOTTIZZATORI

Sono opere di urbanizzazione secondaria quelle definite dall'art. 44 Legge n. 865/1971 e cioè:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;

- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi e di quartiere.

L'effettivo onere per le opere di urbanizzazione secondaria riferito alla lottizzazione e da porre a carico dei lottizzanti, è calcolato dal Comune con riferimento al costo che viene a prodursi per adeguare le opere di urbanizzazione secondaria, esistenti o da realizzarsi, all'interno o all'esterno dell'ambito di lottizzazione, in seguito al nuovo carico insediativo prodotto dalla lottizzazione stessa.

Nel caso in cui le opere di urbanizzazione secondaria risultino già adeguate e sufficienti in relazione al nuovo carico insediativo prodotto dalla lottizzazione, gli oneri per urbanizzazione secondaria di cui a Legge n. 10/1977 sono comunque dovuti al Comune nella misura prestabilita.

In sede di convenzione fra lottizzanti e Amministrazione Comunale saranno stabilite le percentuali e le modalità del pagamento degli oneri secondari ovvero l'esecuzione di opere.

#### **Art. 3.8. - CESSIONE GRATUITA DI AREE DA PARTE DEI LOTTIZZATORI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Ai sensi del punto 1) del 5° comma dell'articolo 28 della Legge n. 1150/1942, i lottizzatori sono tenuti a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, entro termini prestabiliti, quote delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria da calcolarsi in analogia a quanto previsto per gli oneri di urbanizzazione secondaria da porre a carico dei lottizzatori.

Qualora per singole opere di urbanizzazione secondaria la lottizzazione da autorizzare faccia capo ad altre già esistenti al di fuori del rispettivo spazio unitario mediante adeguamento della sua potenzialità ovvero faccia capo ad altro da realizzare al di fuori dello spazio unitario di essa, i lottizzatori sono tenuti a mettere gratuitamente a disposizione del Comune, entro i termini prestabiliti, la quota di area necessaria da calcolarsi con le modalità previste al precedente comma, ovvero nel caso in cui ciò

non sia possibile, a rimborsare al Comune il corrispondente effettivo costo della sua acquisizione.

**Art. 3.9. - SPECIALE TRATTAMENTO DA ASSICURARE AL CONCESSIO  
NARIO ALL'INTERNO DELLA LOTTIZZAZIONE**

In sede di concessione edilizia, in attuazione di una lottizzazione, verrà opportunamente scomputato dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria quanto già versato per la quota relativa dal lottizzante al Comune per opere di urbanizzazione secondaria (art. 14 D.P.G.R. 0281/Pres. dd. 1982).

Nel caso in cui vi sia stata la realizzazione diretta delle opere da parte del lottizzante, dal contributo di urbanizzazione verrà attuato lo scomputo della quantificazione monetaria delle opere stesse.

Di tale valutazione e scomputo verrà dato atto nell'ap posita convenzione.

#### CAPO IV - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

##### Art. 4.1. - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO - FOGNATURE E ACQUE DOTTO E GAS METANO

Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, deve essere chiesto per iscritti che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, o la demolizione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali.

Per i punti di presa dell'acquedotto, e del gas metano, la richiesta va inoltrata all'Ente preposto.

Entro venti giorni dalla domanda, l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto a provvedere a quanto richiesto.

In caso di inottemperanza o ritardo, i termini previsti nel presente Regolamento rimangono sospesi.

Le suddette operazioni vengono effettuate alla presenza del richiedente o di un suo incaricato, del direttore e dell'assuntore dei lavori, che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Delle suddette operazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti intervenute.

##### Art. 4.2. - OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DEL SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO - MATERIALI DI IMPIEGO E DI RISULTATO

Ove per l'esecuzione di opere 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 e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

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

L'occupazione temporanea del suolo pubblico necessario per intraprendere e condurre a termine una costruzione deve avvenire secondo le prescrizioni e le misure espressamente indicate nell'autorizzazione edilizia, fermo il rispetto delle altre norme contenute in altre leggi e regolamenti speciali.

L'occupazione del suolo pubblico è consentita soltanto per il materiale d'impiego e per il tempo strettamente necessario all'impiego stesso.

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 90 giorni 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 caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

Sono fatte salve le disposizioni del T.U.F.L. 14 settembre 1931, n. 1175 e dei provvedimenti tributari in materia di occupazione del suolo pubblico.

I materiali provenienti dalle demolizioni (materiali di risulta) non possono essere accumulati sulle aree pubbliche. E' altresì fatto divieto di accumulare il predetto materiale su qualsiasi area, anche privata, quando vi sia pericolo d'incendio.

I materiali di rifiuto dovranno essere trasportati nei luoghi di scarico pubblico, o dietro particolare autorizzazione, in altri luoghi, osservate le prescrizioni all'uopo impartite dall'autorità comunale.

#### Art. 4.3. - DEPOSITO IN CANTIERE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E DEI DISEGNI

La concessione edilizia ed i disegni approvati debbono essere conservati in cantiere fino a che la costruzione non sia dichiarata abitabile o comunque adatta all'uso.

L'una e gli altri dovranno essere esibiti a richiesta degli incaricati della vigilanza edilizia.

#### Art. 4.4. - VIGILANZA: TERMINI E MODALITA'

Il titolare della concessione edilizia è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al Sindaco sugli appositi moduli forniti dall'Amministrazione Comunale:

- prima dell'inizio dei lavori dovrà effettuare la richiesta per l'assegnazione dei punti fissi di linea e livello, cui dovrà scrupolosamente attenersi;
- all'inizio dei lavori darà apposita comunicazione;
- alla copertura dell'edificio;
- alla fine dei lavori.

Alle operazioni suddette hanno diritto di presenziare il titolare della concessione, il direttore e l'assuntore dei lavori, che deve fornire mano d'opera, strumenti, mezzi necessari per l'effettuazione di esse.

Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.

La mancata visita dei servizi comunali non esime il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'innosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione edilizia.

#### Art. 4.5. - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

Il titolare della concessione di cui all'art. 1.2. e dell'autorizzazione di cui all'art. 1.3., deve comunicare al Sindaco, preventivamente e per iscritto a firma del committente e del Direttore dei Lavori, la data di inizio dei lavori sugli appositi moduli forniti dall'Amministrazione Comunale entro sei giorni dal giorno di inizio effettivo.

I lavori si dicono iniziati allorchè, dopo la messa a punto del cantiere, l'arrivo in cantiere dei materiali e degli attrezzi, si da inizio alla effettiva realizzazione del progetto autorizzato, secondo una razionale e funzionale successione di operazioni con l'avviamento dei lavori di sterro, scavo e di fondazione nei casi di nuova costruzione, e con le prime rimozioni di parti fisse o demolizioni e/o costruzioni nei casi di ristrutturazione.

I lavori di costruzione si considerano ultimati quando ricorrano le condizioni stabilite con il precedente art. 1.11.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'articolo 28, 5° comma, Legge 17.8.1942, n. 1150.

In mancanza della dichiarazione di inizio lavori, di cui al 1° comma del presente articolo, oltre alle sanzioni previste dal presente Regolamento a carico dei contravventori, è assunta, come data di inizio dei lavori la data della concessione di costruzione, a meno che l'interessato non possa dare diversa dimostrazione.

#### **Art. 4.6. - LICENZA D'ABITABILITA' O DI AGIBILITA'**

Nessun fabbricato, nuovo ovvero oggetto di lavori di trasformazione o restauro o risanamento conservativo può essere utilizzato o riutilizzato totalmente o parzialmente senza una preventiva autorizzazione del Sindaco ad eccezione di quanto previsto all'art. 6 L.R. 47/85.

Tale autorizzazione che, a seconda della destinazione del fabbricato ad abitazione o ad altri usi, assume le denominazione di licenza di abitabilità o di agibilità, deve essere richiesta al Comune, allegando:

- il certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei Lavori attestante la rispondenza dell'opera al progetto ed alle norme di Legge, del Regolamento Edilizio e degli altri strumenti urbanistici disciplinanti l'area interessata;
- copia del certificato di collaudo statico per le opere in conglomerato cementizio, normale e precompresso o in strutture metalliche;
- eventuale nulla osta (collaudo) rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione al Catasto redatta in conformità alle disposizioni dello art. 6, R.D.L. 13.4.1939 n. 652 e successive modifiche ed integrazioni (Legge n. 47/85);
- dichiarazione congiunta di cui ad art. 17 della Legge n. 373/1976.

Il Sindaco fissa il giorno della visita del tecnico del Comune e del Direttore 1° Sett. U.S.L. entro i due mesi successivi alla ricezione delle domande e li comunica al titolare della concessione, ed al Direttore dei Lavori, che ha il diritto di intervenire anche a mezzo di proprio incaricato e deve provvedere a fornire manodopera e strumentazione necessaria.

Constatata da parte dei suddetti funzionari l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie e, particolarmente, di quelle contenute nel presente Regolamento delle Leggi sanitarie e della concessione di costruzione il Sindaco rilascerà il certificato di abitabilità o di agibilità per quanto attiene l'aspetto igienico e sanitario.

Nel caso che il sopralluogo abbia evidenziato infrazioni a norme o prescrizioni urbanistiche ed edilizie il Sindaco provvederà ai sensi delle disposizioni contenute nel presente capitolo.

La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e la loro inadeguatezza costituiscono motivo di diniego dell'abitabilità o dell'agibilità quando incidano direttamente o indirettamente sull'igiene e la sanità del fabbricato.

#### Art. 4.7. - VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di Legge e di Regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione.

#### Art. 4.8. - ATTIVITA' EDILIZIA ABUSIVA

Il Sindaco, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate da Leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla Legge 18.4.1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi.

Qualora si tratti di aree, assoggettate alla tutela

di cui al Regio Decreto 30.12.1923, n. 3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla Legge 16.6.1927, n. 1766, nonchè delle aree di cui alle Leggi 1.6.1939, n. 1089, e 29.6.1939 n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni, il Sindaco provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

**Art. 4.9. - SOSPENSIONE DEI LAVORI PER ACCERTATA DIFFORMITA' DELL'OPERA REALIZZATA RISPETTO AL PROGETTO ALLEGATO ALLA CONCESSIONE DI COSTRUZIONE O ALL'OPERA AUTORIZZATA**

Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal precedente articolo qualora sia constatata dai competenti uffici comunali, l'innosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al 1° comma, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui ai successivi articoli, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibita la concessione, ovvero non sia stato apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizio, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al Presidente della Giunta Regionale ed al Sindaco, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

**Art. 4.10. - OPERE IN ASSENZA DI CONCESSIONE, IN TOTALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI**

Sono opere eseguite in totale difformità dalla concessione quelle che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planivolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto della concessione stessa, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

Il Sindaco, accertata l'esecuzione di opere in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'art. 8 capo 1° Legge 47 del 1985, e art. 2 L.R. 47/85, ingiunge la demolizione.

Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonchè quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune.

L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

L'accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire, nel termine di cui al precedente comma, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.

L'opera acquisita, deve essere demolita con ordinanza del Sindaco a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consigliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.

Per le opere abusivamente eseguite su terreni sottoposti in base a Leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle Amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo.

Tali Amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso.

Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio comune.

Il Segretario comunale redige e pubblica mensilmente mediante affissione nell'albo comunale l'elenco dei rapporti comunicati dagli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria riguardanti opere o lottizzazioni realizzate abusivamente e delle relative ordinanze di sospensione e lo trasmette all'autorità giudiziaria competente al Presidente della

Giunta Regionale e al Ministero dei Lavori Pubblici.

In caso d'inerzia, protrattasi per quindici giorni dalla data di constatazione dell'innosservanza delle disposizioni di cui al 1° comma dell'art. 4.7. ovvero protratta si oltre il termine stabilito dal 3° comma del medesimo art. 4.7., il Presidente della Giunta Regionale, nei successivi trenta giorni, adotta i provvedimenti eventualmente necessari dandone contestualmente comunicazione alla competente autorità giudiziaria ai fini dell'esercizio dell'azione penale.

Per le opere abusive di cui al presente articolo, il Giudice, con la sentenza di condanna per il reato di cui all'art. 17, lettera b), della Legge 28.1.1977, n. 10 come modificato dal successivo art. 20 della presente Legge ordina la demolizione delle opere stesse se ancora non sia stata altrimenti eseguita.

#### Art. 4.11. - RICHIAMO ALLE NORME LEGISLATIVE

Per quanto non completato dal presente capitolo in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia e di sanzioni amministrative e penali, si richiama la Legge 28.2.1985 n. 47.

#### Art. 4.12. - OBBLIGO DELLA TABELLA DI CANTIERE

Per tutta la durata dei lavori dovrà essere esposta in sito facilmente visibile e nell'ambito del cantiere, una tabella nella quale saranno indicati:

- a) il nome del progettista delle opere
- b) il nome del Direttore dei Lavori
- c) il nome del Direttore delle opere in cemento armato
- d) il nome dell'impresa costruttrice
- e) gli estremi della concessione edilizia.

Di ogni eventuale sostituzione dei responsabili nella condotta delle opere dovrà esserne data immediata comunicazione al Sindaco con contestuale indicazione del subentrante.

La mancata osservanza potrà determinare la sospensione della concessione edilizia a sensi dell'art. 4.7. del presente Regolamento.

**Art. 4.13. - TUTELA DELLE COSE DI INTERESSE ARTISTICO O STORICO AI SENSI DELLA LEGGE 1.6.1939, N. 1089**

I fabbricati, le ville, i parchi, i giardini, le cose che interessano la paleontologia, la preistoria e le primitive civiltà, nonchè le cose immobili che abbiano riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, della arte, dell'archeologia e della cultura in genere, sono soggetti alle disposizioni della Legge 1.6.1939, n. 1089.

L'esecuzione di lavori tanto all'interno quanto all'esterno degli immobili sopra menzionati che modifichino la disposizione di parti di essi o ne alterino la forma, le linee architettoniche o le parti ornamentali, quali nuove costruzioni, sopraelevazioni, chiusure e spostamenti di vani, variazioni di cornici o di altre membrature architettoniche, nuove tinteggiature o simili, è subordinata all'osservanza delle disposizioni della Legge 1.6.1939, n. 1089, avuto anche riguardo all'interesse riflesso nei rapporti dei prossimi edifici monumentali.

Le autorizzazioni per l'esecuzione di tali opere possono essere rilasciate se i progetti di lavoro sono stati sottoposti alla competente Soprintendenza per i Beni Ambientali, Archeologici, Architettonici, Artistici e Storici del Friuli - Venezia Giulia, al fine di ottenerne la preventiva approvazione.

Chi dispone e chi esegue il distacco di affreschi, stemmi, graffiti, iscrizioni, tabernacoli, reperti archeologici o altri ornamenti di edifici, esposti o non alla pubblica vista, deve ottenerne l'autorizzazione dal Ministero per i Bene Culturali e Ambientali - Roma -, anche se non sia intervenuta la notifica del loro interesse.

Con disposizione del competente Soprintendente per i Beni Ambientali, Archeologici, Architettonici, Artistici e Storici del Friuli - Venezia Giulia sarà vietato il collocamento o l'affissione di manifesti, cartelli, iscrizioni o altri mezzi pubblicitari che danneggiano l'aspetto, il decoro o il pubblico godimento degli immobili sopra menzionati.

**Art. 4.14. - PROTEZIONE DELLE BELLEZZE NATURALI E PANORAMICHE AI SENSI DELLA LEGGE 29.6.1939, N. 1497**

Nelle località sottoposte a tutela ai sensi della Legge 29.6.1939, n. 1497, tutti i progetti di lavoro devono essere presentati alla competente Soprintendenza per i Beni Ambientali, Archeologici, Architettonici, Artistici e Storici del Friuli - Venezia Giulia, al fine di ottenerne la preventiva approvazione.

Nell'ambito ed in prossimità delle località suddette non può essere autorizzata la posa in opera di cartelli o di altri mezzi di pubblicità se non previa autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Archeologici, Architettonici, Artistici e Storici del Friuli - Venezia Giulia.

**Art. 4.15. - RINVENIMENTI E SCOPERTE DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO ARTISTICO**

Il proprietario dell'immobile in cui vengono eseguiti i lavori, il Direttore dei Lavori stessi, il costruttore e l'assistente devono, nel caso di ritrovamento di opere o di reperti che abbiano pregio archeologico, artistico o storico, farne immediata denuncia, a norma della Legge 1.6.1939, n. 1089, al Soprintendente per i Beni Ambientali e Architettonici, Archeologici, Artistici e Storici del Friuli - Venezia Giulia ed al Sindaco, sospendendo i lavori in corso.

I lavori potranno essere ripresi osservando le prescrizioni che saranno impartite dal competente Soprintendente.

**Art. 4.16. - EDIFICI PERICOLANTI SOTTOPOSTI A TUTELA AI SENSI DELLE LEGGI 1.6.1939, N. 1089, E 29.6.1939, N. 1497**

Nel caso in cui gli immobili sottoposti a tutela ai sensi delle Leggi 1.6.1939, n. 1089, e 29.6.1939, n. 1497, minaccino rovina e destino preoccupazione per incolumità delle persone o delle cose, l'accertamento della sussistenza del pericolo verrà effettuato con il concorso della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici, Archeologici, Artistici e Storici del Friuli - Venezia Giulia.

## CAPO V - DEFINIZIONI

### Art. 5.1. - DEFINIZIONE DI PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI E DI ALCUNE MODALITA' DI INTERVENTO

Si definiscono gli elementi architettonici e le modalità di intervento seguenti:

cortile: è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi un'altezza maggiore uguale a ml. 2,50, con rapporto tra pieni e vuoti superiore a 1/6; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del cortile;

lastrico solare: è la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico;

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;

locali seminterrati: si considerano locali seminterrati quelli che risultano posti al di sotto del naturale piano di campagna per almeno metà della superficie complessiva delle rispettive pareti;

scantinati: si intendono locali totalmente posti al di sotto del naturale piano di campagna;

locali a piano terra: si intendono quelli il cui pavimento è posto a livello di campagna;

superfetazioni devono intendersi:

- a) le aggiunte o modificazioni generate da esigenze particolaristiche e contingenti, tali da non consentire un corretto riuso dell'immobile;
- b) le aggiunte o modificazioni pregiudizievoli in ordine alle esigenze igieniche o di abitabilità nonché alteranti le caratteristiche estetiche originarie dell'edificio e/o i rapporti tra quest'ultimo e gli spazi liberi sia pubblici che privati;

consolidamento: ogni intervento e/o trattamento atto a mantenere l'efficienza e a rinforzare la struttura dell'edificio;

rinnovo: ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originali atto ad assicurare continuità d'uso: detti interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino, questo escluso;

ripristino: ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e materiali elementi irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente;

sostituzione: ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi o le parti alterate o trasformate, non più riconducibili ai modelli originali di carattere storico - tipologico ed ambientale.

#### Art. 5.2. - SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE: PERTINENZA URBANISTICA

All'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche ogni volume edilizio esistente, o da costruire ma provvisto di concessione, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente secondo quanto disposto dall'art. 7 della L.R. 4.5.1973, n. 39.

Lo stesso effetto consegue alle nuove concessioni edilizie, rilasciate successivamente a tale evento.

Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue funzionalmente a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici indicati nelle norme urbanistiche di attuazione dello strumento urbanistico.

Per gli edifici agricoli nelle zone agricole la superficie fondiaria sarà calcolata all'interno della superficie aziendale, salvo quanto sarà specificatamente indicato nelle norme di attuazione del P.R.G..

Per detti volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondenti può risultare inferiore a quella derivante dagli indici.

In tali casi non saranno ammesse costruzioni eccedenti l'indice di densità prescritto; la demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la pertinenza urbanistica ad esso corrispondente; fatte salve le diverse prescrizioni contenute nelle norme di attuazione del P.R.G..

Ad ogni rilascio di concessione il Comune provvede ad aggiornare la planimetria di cui all'art. 2.4..

#### Art. 5.3. - CATEGORIE D'INTERVENTO EDILIZIO

Di seguito si da specificazione delle varie categorie di intervento edilizio richiamate nelle Norme di attuazione del P.R.G., tenuto conto delle definizioni di cui all'art. 31 della Legge 457/78.

Ai soli fini della ricorrenza dell'atto di concessione o di autorizzazione o di semplice denuncia, per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, si richiamano gli art. 1.3 e 1.3 bis del presente Regolamento Edilizio.

##### a) Manutenzione ordinaria

In riferimento all'art. 31 lett. a della L. 457/78 per manutenzione ordinaria (MO) si intendono le opere di rinnovo, di ripristino e di sostituzione delle finiture interne ed esterne (queste ultime mantenendo le caratteristiche esistenti) nonchè quelle necessarie per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

##### b) Manutenzione straordinaria

In riferimento all'art. 31 lett. b della L. 457/78 per manutenzione straordinaria (MS) si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare, ripristinare e sostituire parti anche strutturali di edifici, nonchè per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

##### c) Restauro e risanamento conservativo

In riferimento all'art. 31 lett. c della L. 457/78 gli interventi di restauro e rinnovamento conservativo sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi e degli

impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi superfetativi estranei all'organismo edilizio.

d) Ristrutturazione edilizia

In riferimento all'art. 31 lett. d L. 457/78, per interventi di ristrutturazione edilizia si intendono quelli che pur prevedendo il recupero e la conservazione degli elementi sia esterni che interni dell'organismo edilizio preesistente aventi maggior valore sotto i profili storico, artistico, architettonico, culturale ed ambientale, sono rivolti a trasformarlo mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

e) Ampliamento

Gli interventi di ampliamento consistono nella costruzione di un volume edilizio che integra il volume dell'edificio esistente.

Il volume aggiuntivo può venire costruito in aderenza oppure costituire un fabbricato a se stante. L'ampliamento dell'edificio è consentito fino ai limiti specificati dalle norme di attuazione del P.R.G. (percentuale della volumetria esistente ecc.) anche in deroga agli indici di zona.

L'ampliamento di un edificio agli effetti urbanistici è sempre da considerare come nuova costruzione.

f) Demolizione e ricostruzione del volume esistente

Si intendono gli interventi che prevedono la demolizione dell'immobile esistente e la successiva ricostruzione di un nuovo edificio di pari volumetria e con la possibilità eventuale di modificare la sagomatura e la posizione all'interno del lotto di pertinenza.

g) Ristrutturazione urbanistica

In riferimento all'art. 31 lett. e della L. 457/78 per gli interventi di ristrutturazione urbanistica (RTU) si intendono quelli rivolti a sostituire il tessuto urbanistico - edilizio esistente con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi; anche con la modificazione del disegno nei lotti, degli isolati e dalla rete stradale.

h) Nuova edificazione

Per nuova edificazione (NE) si intendono gli interventi rivolti all'attuazione di aree inedificate, disciplinate dal P.R.G. con apposite prescrizioni e parametri edilizi.

Art. 5.4. - FASI DI LAVORI DI COSTRUZIONE EDILIZIA

Lavori iniziati: i lavori si dicono iniziati quando ricorrono le condizioni di cui al precedente art. 4.5..

Lavori in corso: si dicono tali i lavori iniziati e non ancora ultimati.

Lavori ultimati: (opere costruite) - i lavori di costruzione si dicono ultimati quando sia stata comunicata al Comune la dichiarazione di fine lavori e comunque ricorrono le condizioni di cui al precedente art. 1.11..

Art. 5.5. - DEFINIZIONE DEL CONCETTO DI SUPERFICIE

- 1) Superficie utile abitabile (Su): è la superficie di pavimento dei vani dell'alloggio (compresi i vani e simili) misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne (non comuni), di logge e di balconi.
- 2) Superfici non residenziali (Snr) destinate a servizi ed accessori: sono le superfici, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, destinate a:
  - a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze
  - b) autorimesse singole o collettive;
  - c) androni d'ingresso e porticati liberi;
  - d) logge e balconi.

Le superfici riguardanti edifici a destinazione diversa da quella residenziale si computano in maniera

analogia a quanto sopra stabilito per la superficie utile abitabile, fermo restando quanto stabilito in materia di superfici imponibili previste dal D.P.G.R. 0281/1982 nonchè da particolari e specifiche norme.

**Art. 5.6. - DEFINIZIONE RELATIVA ALLA COMPOSIZIONE DEGLI ALLOGGI**

- 1) Alloggio o appartamento: per alloggio o appartamento si intende un insieme di vani ed annessi od anche un solo vano utile, situati in una costruzione permanente, o in parti separate, ma funzionalmente connesse con detta costruzione e destinati ad uso di abitazione per famiglia. L'alloggio deve avere un ingresso sulla strada (direttamente attraverso un giardino, un cortile, ecc.) o su uno spazio comune all'interno della costruzione (scala, passaggio, ballatoio, ecc.).
- 2) Vano: per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc.) anche se qualcuna non raggiunge il soffitto.  
La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili) deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro.
- 3) Stanza - (vano utile): per stanza si intendono le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le camere dei domestici, le cucine e gli altri spazi destinati all'abitazione, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette e corrispondano dimensionalmente ai parametri di cui all'art. 7.12. del presente Regolamento.
- 4) Vani accessori: per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati a servizi, ai disimpegni, ecc. (ingressi, anticamere, corridoi, bagni, latrine, ecc.) nonchè le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

- 5) Altri vani: per altri vani si intendono tutti quei vani che pur essendo compresi nel fabbricato residenziale non fanno parte integrante delle abitazioni (botteghe, autorimesse, cantine, magazzini, soffitte non abitabili, fienili, ecc.).
- 6) Soffitta praticabile: per soffitta praticabile si intende il sottotetto che abbiano un'altezza media netta almeno di ml. 1.80 e dal quale sia comunque garantito l'accesso.

Per le altezze minime e principali requisiti igienico-sanitari dei locali per abitazione, uffici pubblici e privati e alberghi si fa riferimento a L.R. n. 44/1985.

#### **Art. 5.7. - DEFINIZIONE DI FABBRICATO E DI FABBRICATO RESIDENZIALE**

Per fabbricato o edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevino, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, e possa avere una o più scale autonome.

Per fabbricato o edificio residenziale: si intende quel fabbricato, urbano o rurale, destinato per la maggior parte (cioè più di due terzi della cubatura) ad uso di abitazione.

#### **Art. 5.8. - FONDI FUNZIONALMENTE CONTIGUI**

Limitatamente alla zona agricola ed all'interno della medesima possono considerarsi fondi funzionalmente contigui a quello su cui sorgerà l'edificio o il manufatto quelli che, appartenendo allo stesso proprietario risultino compresi nella superficie aziendale situata nell'ambito del territorio comunale, e che risultino funzionalmente contigui sotto il profilo dell'attività agricola.

**Art. 5.9. - DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI URBANISTICI**

- a) Superficie territoriale (St): la superficie territoriale comprende le aree edificabili di una stessa zona prevista dallo strumento urbanistico vigente, comprensiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, necessarie agli insediamenti, con la esclusione di quelle destinate dai piani regolatori comprensoriali, intercomunali, comunali o dai programmi di fabbricazione alla rete principale della viabilità. Vanno altresì escluse, ai fini del computo della St le aree, in essa comprese, di proprietà o di uso pubblico, le aree già conteggiate come pertinenza di interventi edificatori e le strade aperte al pubblico transito da oltre tre anni.
- b) Superficie fondiaria (Sf): la superficie fondiaria è costituita dalla parte della superficie territoriale (St) di pertinenza degli edifici. Si calcola sottraendo alla St le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria, quando richiesto, quelle relative alle opere di urbanizzazione secondaria. Sono invece da comprendere, ai fini del computo, il verde ed i parcheggi a servizio delle abitazioni.
- b - 1) Indice di fabbricabilità territoriale (It): è l'indice che esprime il volume massimo o minimo in metri cubi costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale (St), di cui al precedente punto a).
- b - 2) Indice di fabbricabilità fondiaria (If): è l'indice che esprime il volume massimo e minimo in metri cubi costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf) di cui al precedente punto b).
- b - 3) Densità territoriale (Dt): esprime il rapporto fra abitanti insediati o insediabili in una zona e la sua superficie territoriale (St) espressa in ettari.
- b - 4) Densità fondiaria (Df): esprime il rapporto fra abitanti insediati o insediabili in una data zona e la sua superficie fondiaria (Sf), espressa in metri quadrati.

- b - 5) Rapporto di copertura (Q): esprime il rapporto percentuale esistente tra la superficie coperta riferita a tutte le opere e la superficie fondiaria (Sf).
- b - 6) Definizione di zona: per zona si intende l'ambito urbanistico del territorio comunale che nella tavola rappresentativa del P.R.G. è contrassegnata da apposita simbologia ed in cui l'attività edilizia è regolamentata da apposita normativa che ne definisce una precisa destinazione d'uso del suolo.
- c) Superficie coperta: è la superficie, in mq., risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra e delimitate dalle superficie esterne delle murature perimetrali, porticati anche aperti e/o pilastrati, parti aggettanti chiuse, con l'esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronda, scale aperte e simili. Nelle zone agricole, ai fini della determinazione della superficie coperta di un complesso edilizio vengono conteggiate anche le tettoie aperte con l'esclusione delle serre di altezza inferiore a ml. 2.10.
- d) Altezza del fabbricato: è la differenza espressa in metri tra la quota media dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile e la quota del punto più basso delle superfici di intersezione del corpo edificato con il terreno naturale o, nel caso che il terreno naturale sia ad una quota inferiore a quella del ciglio stradale, come previsto dall'art. 5.10. del presente Regolamento.
- e) Altezza delle fronti: è il punto massimo d'altezza raggiunto da una facciata in muratura dell'edificio, misurato a partire dalla quota del punto più basso della superficie di intersezione del corpo edificato con il terreno naturale.
- f) Volume di un edificio: è il volume del corpo edificato individuato:
- dalla superficie esterna delle mura
  - dalla superficie di intersezione del corpo edificato con il terreno naturale
  - dalla superficie della parte esterna della coper-

tura o, qualora la soffitta o il sottotetto non sia abitabile dalla superficie dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile. In questo caso però l'inclinazione delle falde del tetto non dovrà superare il 30% e l'appoggio delle stesse sul cordolo perimetrale dell'ultimo solaio non dovrà superare l'altezza necessaria per ragioni strutturali.

Dal corpo edificato vengono detratti:

- i porticati aperti su almeno due lati
- i volumi tecnici situati sopra il soffitto dell'ultimo piano abitabile (sottotetti aventi falde con inclinazione non superiore al 30% e appoggio su cordolo perimetrale dell'ultimo solaio non superiore a 0,40 m., extra - corsa degli ascensori, lavatoi, serbatoi d'acqua, camini, apparecchiature per pannelli solari, ecc.). Si considerano volumi tecnici anche i rivestimenti necessari per l'adeguamento alla Legge n. 373/1976.

Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui il volume si misura partendo dalla linea mediana di tali muri.

Gli annessi che abbiano una struttura analoga a quella della costruzione principale e che siano costruiti con gli stessi materiali devono essere compresi nel volume.

Nelle zone residenziali debbono essere conteggiate nel volume le seguenti costruzioni, anche di tipo prefabbricato, situate nell'area di pertinenza del fabbricato:

- garages
- serre in struttura di ferro o vetro di altezza superiore a 1,50 m.
- depositi o legnaie
- tettoie con più di due lati addossati su edifici esistenti.

Le tettoie isolate, di altezza superiore a 2,5 m. - misurata come nel punto precedente, non verranno conteggiate ai fini volumetrici solo nel caso siano aperte su più di due lati.

- g) Distanza dalle strade: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale;
- h) Ciglio stradale: si definisce "ciglio della strada" la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predetti sedi quando queste siano transitabili, nonchè le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili) con l'esclusione delle scarpate.
- i) Distanza dai confini: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale della superficie coperta dai confini di proprietà, o dal limite di zona.
- l) Distacco tra i fabbricati: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte definite nel presente articolo.
- m) Distanza fra le pareti finestrate e le pareti di edifici antistanti: è la distanza minima misurata su un piano orizzontale ed ortogonale alla parete finestrata, dalla parete dell'edificio antistante.

#### Art. 5.10 - MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DELL'ALTEZZA DEGLI EDIFICI IN CASI PARTICOLARI

Nel caso in cui il terreno naturale sia ad una quota inferiore a quella del ciglio stradale e nel solo caso in cui l'edificio debba obbligatoriamente attestarsi in allineamento sulla pubblica via, l'altezza dell'edificio stesso verrà computata a partire dalla quota del marciapiede (fino all'intradosso dell'ultimo solaio praticabile) ai fini volumetrici però si calcolano anche le parti sottostanti a tale quota di marciapiede quando abitabili.

#### Art. 5.11. - DEFINIZIONE DEGLI ALLEVAMENTI INDUSTRIALI

Ai fini dell'applicazione delle norme del P.R.G. relative alle zone agricole, si definiscono allevamenti a carattere industriale e comunque con riferimento allo art. 9.4. del presente Regolamento quelli che superano

le seguenti soglie:

- a) ittici - di qualsiasi dimensione
- b) avicoli - 300 capi/ha
- c) roditori da pelliccia - 300 capi/ha
- d) suini - 30 capi/ha
- e) bovini - 4 capi/ha

## CAPO VI - CARATTERISTICHE EDILIZIE ED ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI

### Art. 6.1. - ACCESSO AGLI EDIFICI

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

Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti, nonchè le disposizioni di cui a D.P.R. n. 384/1978 sulle barriere architettoniche.

Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'areazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernaio apribile, di superficie non inferiore ad un terzo (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 tre o più piani abitabili, compreso il piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore.

### Art. 6.2. - ASCENSORI

Gli ascensori, negli edifici privati, dovranno rispettare le norme di Legge per la sicurezza degli impianti ed avere le seguenti caratteristiche:

- cabina con dimensione interna minima di m. 0.90 x m. 1.30, posta nel senso della profondità, ovvero con l'apertura sul lato più corto;
- porte a battenti o a scorrimento laterale, aventi larghezza minima di m. 0.80;
- meccanismo di autolivellamento;
- inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione.

I ripiani di distribuzione delle scale o anche dei soli ascensori, devono avere una profondità minima di m. 1.30.

Negli edifici pubblici gli ascensori dovranno avere le dimensioni minime di cui a D.P.R. n. 384/1978.

#### Art. 6.3 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

In tutte le zone residenziali per le nuove costruzioni tutti i locali accessori, quali autorimesse, ripostigli, lavanderie, legnaie, ecc. devono risultare incorporati nella sagoma del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma sia nel materiale.

Le aree coperte ed i volumi relativi a dette costruzioni sono da computarsi ai fini del calcolo degli indici di fabbricazione.

#### Art. 6.4. - SPAZI PER PARCHEGGI PER NUOVE COSTRUZIONI

All'interno dei fabbricati di nuova costruzione (residenziali e non) ed anche nelle aree di pertinenza degli stessi devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 metro quadrato per ogni 20 metri cubi di costruzione.

Salvo il caso di fabbricato destinato ad impianti tecnologici non richiedenti per il loro funzionamento la presenza di personale di cui all'ultimo comma del successivo articolo 6.5. devono essere previsti, ad integrazione del precedente comma, almeno 1 posto di macchina per ogni entità edilizia funzionalmente autonoma (appartamento, negozio, ufficio, ecc.) nell'ambito del singolo fabbricato salvo quanto previsto per i negozi dalle norme vigenti del Piano di Sviluppo e Adeguamento della Rete Distributiva.

Quando invece l'edificio sia destinato in tutto o in misura prevalente ad uffici, studi professionali, servizi, negozi o locali commerciali, devono essere riservati corrispondenti appositi spazi per parcheggi.

Rimane comunque fissata in qualsiasi zona prevista

dal P.R.G., salvo i casi di cui ad artt. 50 e 51 delle Norme di Attuazione del P.U.R.G., la dotazione minima di un posto macchina, riferito a ogni 10 metri quadrati di superficie commerciale.

Tali parcheggi dovranno essere direttamente collegati all'intervento commerciali e ricavati al di fuori delle sedi stradali.

#### Art. 6.5. - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI, LOCALI INTERRATI E IMPIANTI TECNOLOGICI

I locali interrati, senza sovrastante costruzione ma funzionalmente collegati a locali interrati di edifici fuori terra, dovranno avere l'estradosso del solaio di copertura ad una quota almeno di cm. 50 sotto la quota media del piano di campagna.

La relativa superficie dovrà essere infatti coperta con uno strato di terreno coltivato a giardino pari almeno a cm. 50, oppure tale superficie potrà essere totalmente o parzialmente pavimentata.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura tecnologica, ed aventi pubblica utilità, potranno esser valutati caso per caso se a servizio di bacino d'utenza di limitata dimensione.

Nel caso d'impianti tecnologici di dimensioni notevoli e che interessino la collettività (esclusi tralicci E.N.E.L.) si dovrà provvedere l'idonea collocazione dei medesimi in specifica zona per attrezzature pubbliche.

#### Art. 6.6. - 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 di costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed alla esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di garantire con periodica ed opportuna opera di ordinaria

e straordinaria manutenzione e di eventuale restauro, la costante sussistenza delle iniziali condizioni di stabilità degli stessi.

Il Sindaco interviene, ingiungendo l'esecuzione delle opere a tali fini necessarie ai sensi dell'art. 153 ovvero dell'art. 151 del T.U. 4.2.1915, n. 148, secondo che ricorrono o meno la circostanza della contin gibilità ed urgenza dei lavori.

#### **Art. 6.7. - SERRAMENTI DI PORTA E FINESTRA**

Tutte le porte al piano terreno, verso strada, si devono aprire verso l'interno.

Le aperture verso l'esterno richieste da ragioni di sicurezza devono essere costruite in modo da elimina re ogni molestia e pericolo.

Anche i serramenti di finestra si devono aprire verso l'interno fino all'altezza di m. 3.00 dalla quota di marciapiede stradale eccetto quanto previsto dal successivo art. 6.11.

In ogni caso per l'arredo di porte e finestre, vetrine, ecc. qualora visibili da spazi pubblici, il Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, potrà esigere l'impiego di materiali particolarmente adatti ai luoghi ed al tipo e destinazione dell'edificio.

#### **Art. 6.8. - RIVESTIMENTI**

In casi particolari, tenuto conto della località o della destinazione dell'edificio, il Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, potrà esigere speciali accorgimenti nelle opere di finitura riguardan ti la scelta e l'impiego dei materiali di rivestimento delle facciate.

#### **Art. 6.9. - 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 per il decoro di parti di edifici prospicienti spazi pubblici e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali.

Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari lo spianamento completo ovvero l'ultimazione dei lavori o, almeno, una conveniente sistemazione provvisoria degli stessi.

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i temini dell'inizio dell'ultimazione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

#### Art. 6.10. - COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURA 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, ricercando - salvo comprovvate regioni tecniche in contrario - soluzioni unitarie e comuni all'intero fabbricato.

#### Art. 6.11. - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIADE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO

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

- a) fino a ml. 3.00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza di marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 10;
- b) oltre i ml. 3.00 di altezza sono consentiti, gli aggetti a condizione che essi non superino i ml. 1.50, e comunque entro la larghezza del marciapiede o passaggio pedonale.

Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6.00 è vietato ogni aggetto sull'area stradale, superiore a cm. 10.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le 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. 50 dal filo esterno del marciapiede; la posizione 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 1° comma del presente articolo; faranno eccezione gli edifici del Centro Storico nei quali non saranno consentite applicazioni di elementi a bandiera.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a ml. 3.00 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno, a meno che non sussistano problemi di ambientamento dell'edificio in un contesto architettonico antico.

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, purchè 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 sempre essere munite di opportune difese.

#### Art. 6.12. - COPERTURE

Le coperture dei fabbricati costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse pertanto devono essere concepite in relazione sia alle caratteristiche intrinseche dell'edificio, sia all'ambiente in cui si collocano a cui di norma dovranno adeguarsi.

#### Art. 6.13. - INDICAZIONI TOponomastiche E NUMERI CIVICI

L'installazione sui fabbricati o manufatti privati e la successiva manutenzione di targhe direzionali o indicanti la denominazione di vie e piazze è fatta a cura e spese del Comune mentre sui proprietari interessati, soggetti a tale servitù, grava l'obbligo di non diminuire o impedirne la visibilità.

Tutti gli accessi di qualsiasi specie di ogni fabbricato devono essere muniti di numero civico assegnato dal Comune, secondo le vigenti disposizioni in materia, e da esso posto in opera.

La relativa spesa è posta a carico dei proprietari interessati che, divenuti consegnatari, non devono sottrarli alla pubblica vista.

La successiva correzione o rettificazione dei numeri civici sarà interamente a carico del Comune.

#### Art. 6.14. - SERVITU' PUBBLICHE PARTICOLARI

Il Comune potrà applicare ai fabbricati, alle recinzazioni ed ai manufatti privati che prospettano su spazi pubblici o soggetti a pubbliche transito ganci, sostegni, cavi, paline, bracci, strumenti e quanto altro sia previsto da Leggi o Regolamenti ovvero corrisponda ad esigenze di pubblica utilità.

Ai proprietari interessati, verrà dato preventivo avviso e le applicazioni dovranno essere eseguite mediante accesso esterno e con il minimo disturbo; ogni danno inerente o conseguente alle applicazioni suddette deve essere risarcito o rimosso a cura del Comune.

## CAPO VII - PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

### **Art. 7.1. - DISPOSIZIONI GENERALI**

Non è concesso modificare il regime delle acque superficiali e di quelle sotterranee, quando non risultino soddisfatte nel progetto edilizio, le condizioni atte a garantire la salubrità della fabbrica e della zona limitrofa, nonché del sottosuolo, in conformità alle disposizioni previste dalla Legge n. 319 e successive modifiche ed integrazioni e dal Piano Generale per il risanamento delle acque predisposte dalla Regione Friuli - Venezia Giulia in approvazione all'art. 8 della predetta Legge.

### **Art. 7.1. bis - LOTTI EDIFICABILI, DELLA PARTE PIANEGGIANTE DEL TERRITORIO COMUNALE, PIU' BASSI RISPETTO ALLA STRADA**

Nella parte pianeggiante del territorio comunale, qualora in un lotto edificabile il terreno naturale risulti più basso della strada pubblica da cui ha accesso, si dovrà provvedere in modo da consentire il convogliamento e deflusso delle acque del fabbricato nel collettore di fognatura pubblica.

### **Art. 7.2. - FOGNE E CANALI DI SCOLO PER EDIFICI PRODUTTIVI DI BENI E SERVIZI**

Non è consentita la costruzione di edifici produttivi di beni o servizi quando i rispettivi progetti, riguardo le fogne o i canali di scarico per le acque immonde, insalubri o inquinate, non prevedano la loro sottoposizione a completa ed efficace depurazione primaria prima di essere ammesse nelle condotte della fognatura pubblica.

Può essere previsto un unico impianto di depurazione per una pluralità di edifici.

La licenza di abitabilità o di agibilità non verrà rilasciata se il preventivo accertamento dell'efficacia

del procedimento depurativo avrà dato esito negativo.

L'accertamento dell'efficacia e funzionamento degli impianti sarà effettuato a cura del competente ufficiale sanitario che in caso di esito negativo promuoveva richiesta di provvedimenti atti ad eliminare gli inconvenienti.

Ai fini degli accertamenti di cui ai commi precedenti l'Amministrazione Comunale, per l'esame dei prelievi di acque di scarico a monte ed a valle dell'impianto di depurazione, si avvarrà del laboratorio provinciale d'Igiene e Profilassi.

**Art. 7.3. - ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA:  
SCARICHI IN CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO**

E' vietato, anche in assenza di una rete di fognatura pubblica, immettere in fossi, canali, scoline ed in genere in condotti a cielo aperto, come pure nei bacini, acque non meteoriche, immonde o comunque usate, non preventivamente e convenientemente depurate.

**Art. 7.4. - ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA:  
SMALTIMENTO AUTONOMO DI ACQUE USATE**

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni della legislazione vigente.

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

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 decoro delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.

Non sono ammessi pertanto scarichi colorati, maleodoranti, acidi, alcalini, schiumosi, oleosi, torbidi, ecc.

Il Sindaco, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, può indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

E' fatto d'obbligo l'uso di fosse settiche di tipo IMHOFF.

Dimensioni, materiali e modalità costruttive delle fosse settiche e dei pozzi perdenti sono stabilite, di volta in volta; dal Sindaco, a seconda delle caratteristiche dell'impianto urbano.

Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezione e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezione e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la 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 queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione di ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a ml. 2.00, oppure con qualsiasi materiale quando siano poste in nicchie sotto malta.

Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.

#### Art. 7.5. - ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA ED OGGETTO DI LOTTIZZAZIONE

Nel caso in cui manchino le reti di fognatura comunale i lottizzatori devono prevedere nel piano lo sviluppo della rete per la zona lottizzata, secondo le prescrizioni del Comune, nonchè il suo futuro allacciamento alle condotte pubbliche principali non appena esse verranno realizzate.

In attesa della costruzione della fognatura pubblica, le costruzioni debbono essere dotate degli impianti di cui al precedente art. 7.4..

#### Art. 7.6 - ZONE SERVITE DALLA FOGNATURA PUBBLICA: OBBLIGO DI ALLACCIAIMENTO

Nelle zone servite da fognatura pubblica tutte le costruzioni dotate di servizi igienici debbono allacciarsi alla fognatura pubblica con le modalità menzionate.

Ogni allacciamento alla rete fognante pubblica deve essere munita di pozzetto sifonato all'interno della proprietà e di un pozzetto d'ispezione immediatamente all'esterno della proprietà stessa.

La forma ed i materiali da usarsi per gli allacciamenti degli impianti di fognatura alla rete pubblica dovrà comunque uniformarsi alle disposizioni contenute nel Regolamento di fognatura adottato dal Comune.

#### Art. 7.7. - POZZI NERI

Nelle zone agricole per edifici ove non vi sia distribuzione idrica interna sarà consentita la costruzione di pozzi neri a tenuta solo quando, per mancanza di fognatura adatta, sia esclusa ogni possibilità di impianti depuratori dei tipi sopraindicati.

I pozzi neri dovranno essere costruiti secondo le modalità previste dalle vigenti disposizioni di Legge in materia.

I cosiddetti bottini mobili o fosse asportabili sono proibiti.

Alla soppressione di quelli esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sarà provveduto non appena ciò sarà giudicato possibile dall'Autorità Comunale.

L'Autorità Comunale si riserva inoltre la facoltà di fare esaminare lo stato dei pozzi e di ordinare ai proprietari le riparazioni ritenute necessarie per la tutela della pubblica salute.

Nella riparazione e nella soppressione di un pozzo nero dovranno adottarsi sotto la responsabilità solida le dei proprietari e dei costruttori tutte le cautele suggerite dalla scienza per la sicurezza degli operai.

I pozzi neri messi fuori uso o da sopprimersi debbono essere completamente vuotati, accuratamente disinfe-

tati e riempiti con materiale idoneo.

In caso di demolizione, tutto il materiale che ne proviene dovrà essere immediatamente portato fuori dal centro abitato, in luoghi appositamente designati.

Nelle zone residenziali, fintanto non sarà realizzata la fognatura pubblica, saranno ammessi impianti di raccolta e smaltimento per le acque domestiche, bianche o nere, in conformità alle disposizioni di cui alla Legge 10.5.1976 n. 319 ed al Piano Generale per risanamento delle acque predisposto a cura della Regione Autonoma Friuli - Venezia Giulia.

Sarà pertanto esclusa la possibilità di eliminazione diretta delle acque sia nel sottosuolo che in superficie.

In ogni caso sarà vincolante il parere e le eventuali prescrizioni da parte dell'Ufficiale Sanitario del Comune che potrà imporre, quando il caso lo richieda, anche l'impiego di fosse a tenuta stagna.

Per quanto riguarda l'uso, la riparazione e la soppressione dei pozzi esistenti, si richiamano le prescrizioni previste nel presente articolo per le zone agricole.

Relativamente alle distanze dai confini di proprietà le fosse ed i pozzi costituenti l'impianto di depurazione e smaltimento delle acque domestiche dovranno osservare i rispetti previsti dal Codice Civile.

#### Art. 7.8. - ISOLAMENTO DELL'UMIDITA'

Gli edifici devono essere difesi dall'umidità del suolo.

Ogni muro dell'edificio deve essere isolato dal suolo mediante uno strato continuo impermeabile.

Il piano di calpestio dei vani abitabili a pianterreno deve trovarsi ad un livello di almeno 15 cm. superiore alla quota del terreno stesso, il quale deve essere sistemato e impermeabilizzato per una larghezza non minore di cm. 80.

Nel caso non vi siano sottostanti locali scantinati, sotto il solaio deve essere realizzata una intercapedine di altezza non inferiore a mc. 20 adeguatamente

areata (L.R. n. 44/1985).

#### Art. 7.9. - ISOLAMENTI FONICI E TERMICI

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sostanziali di fabbricati esistenti, deve esser realizzato un adeguato isolamento delle strutture verticali ed orizzontali, contro i rumori sia esterni che interni.

Cura particolare dovrà essere osservata nell'isolazione delle murature di divisione tra diversi alloggi che debbono come minimo avere uno spessore complessivo di 20 cm. e contenere un adeguato spessore di materiale acusticamente coibente (lana di vetro, ecc.).

Gli impianti tecnici (ascensore, impianto idrosanitario, ecc.) devono essere opportunamente isolati onde impedire la trasmissione di rumori d'esercizio.

Le coperture interessanti locali abitabili debbono essere tecnicamente isolate con l'impiego di idonei materiali termocoibenti.

Nel caso di costruzione o rinnovo di impianti di riscaldamento a combustibile liquido, nelle nuove costruzioni nonchè nei recuperi, si dovrà tener conto delle norme di cui a Legge n. 373/76.

#### Art. 7.10. - TERRAPIENI E MURI DI CONTENIMENTO

I terrapieni lungo un edificio devono essere sostenuiti in tutta la loro altezza da muri di adeguato spessore.

In caso che l'edificio abbia locali abitabili seminterrati, tra l'edificio ed il muro vi deve essere un'intercapedine ventilata larga alla base almeno 60 cm. pavimentata e provvista di cunetta per lo scolo delle acque.

La quota della cunetta deve trovarsi sempre a livello inferiore di almeno 50 cm. dal pavimento più basso dell'edificio.

Se verso il terrapieno prospettano finestre la distanza fra il piede del muro di contenimento e la

proiezione ortogonale della massima sporgenza aggettante (terrazzini, terrazze, balconi chiusi, cornici e poggioli, del muro di facciata non dovrà essere inferiore a m. 5.

#### Art. 7.11. - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

Il Sindaco, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura.

Il Sindaco fissa i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

#### Art. 7.12. - LOCALI ABITABILI O AGIBILI - ALTEZZE DEI VANI - NELL'EDILIZIA RESIDENZIALE ED ALBERGHIERA, UFFICI PUBBLICI, PRIVATI E STUDI PROFESSIONALI

Sono considerati locali abitabili, ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, quelli in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere occasionale ed eccezionale.

Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina, garage, magazzino, deposito, archivio e simili, implicanti la presenza solo saltuaria delle persone.

Per i locali adibiti ad abitazione, ivi compresi quelli degli alberghi e degli uffici in genere, l'altezza minima autile interna dovrà risultare non inferiore a m. 2.50;

- se destinati a negozi o botteghe artigiane, a m. 3.00
- se destinati a locali pubblici, a m. 3.50;
- per locali accessori, corridoi, disimpegni, bagni, gabinetti, cantine e simili, l'altezza minima dovrà risultare non inferiore a m. 2.40;
- per gli edifici d'interesse storico, artistico o di particolare pregio ambientale in presenza di lavori di risanamento conservativo, modifiche funzionali

o di ristrutturazione, è consentito il mantenimento delle altezze interne esistenti purchè non inferiori a m. 2.20 per locali di abitazione.

Per il conseguimento delle altezze minime è consentita la compensazione purchè l'altezza media del vano abitabile o accessorio sia pari ai minimi previsti e l'altezza minore da compensare non sia inferiore a m. 2.00, se riferita a locali abitabili, e m. 1.70 se riferita alle parti accessorie.

Nei casi di edifici di interesse storico, artistico e di pregio ambientale l'altezza minore dei locali, suscettibile di compensazione sarà di m. 2.00 per i vani uso abitazione e m. 1.70 per i vani accessori.

In ogni caso, con la compensazione delle varie altezze, il volume del vano abitabile non può essere inferiore a quello determinato dalla superficie minima dello stesso moltiplicata per la minima altezza consentita.

Negli edifici preesistenti di tipo residenziale e non residenziale, anche se sottoposti a modifica di destinazione mediante opere di straordinaria manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia che non comportino variazione nell'altezza dei vani preesistenti, sarà consentito di ricavare negozi per uso commerciale quando l'altezza del vano a tale destinazione non sia inferiore a m. 2.70.

Nel caso gli interventi edilizi modifichino l'assetto della struttura interna e dei solai rispetto alla preesistenza, le altezze dei locali dovranno uniformarsi a quelle previste dal presente articolo di Regolamento.

Le superficie minime dei locali abitabili dovranno pertanto corrispondere a:

- stanze da letto per una persona: mq. 9.00;
- stanze da letto per due persone: mq. 14.00;
- ogni alloggio dovrà essere dotato di una stanza soggiorno di superficie pari ad almeno mq. 14.00;
- l'alloggio monovano, deve avere una superficie minima comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28 se per una persona e non inferiore a mq. 38 se per due persone.

In tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi,

vani scala e ripostigli, l'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce medio non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie di pavimento.

Gli alloggi in edifici di interesse storico, artistico o di particolare pregio ambientale, classificati a sensi della Legge 1089 dd. 1.6.1939 le superfici minime dei locali abitabili dovranno corrispondere a:

- stanze da letto per una persona: mq. 8.00;
- stanze da letto per due persone: mq. 12.00;
- ogni alloggio dovrà essere dotato di una stanza soggiorno di superficie pari ad almeno mq. 12.00;
- gli alloggi monovano per una o due persone dovranno pertanto corrispondere ai minimi rispettivamente di mq. 25 e mq. 35.

Nei casi di edifici di interesse storico è consentito il mantenimento della superficie finestrata preesistente purchè il rapporto tra la superficie finestrata apribile e la superficie utile di pavimento del vano abitabile non sia inferiore a 1/15.

Per gli alberghi, pensioni e locande, come classificati dal R.D.L. 18.1.1937, n. 975, convertito con Legge 30.12.1937, n. 2651 e successive modificazioni, la superficie minima utile per le stanze da letto può essere ridotta in base ai seguenti criteri:

- stanza ad un letto: mq. 8;
- stanza a due letti: mq. 12;
- stanza a tre letti: mq. 16;

Oltre i tre letti si deve aggiungere una superficie minima di mq. 4 per ogni posto letto in più.

Di conseguenza il volume delle stanze può essere ridotto in funzione delle superfici delle stanze da letto come sopra stabilito, per le altezze in precedenza previste.

#### Art. 7.13. - CUCINE

Le cucine devono essere fornite di due condotti verticali prolungati sopra la linea del tetto, di cui

uno per l'areazione dell'ambiente e l'altro per il convogliamento dei fumi di combustione.

In caso di edifici abbinati o disposti in serie i condotti dovranno essere prolungati sopra la linea del tetto più alto.

Il posto cottura eventualmente annesso al locale soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

#### Art. 7.14. - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

Tutti gli alloggi di nuova costruzione devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico.

La stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Per le stanze da bagno delle strutture ricettive esistenti alla data del 29.12.1984 non è obbligatoria la dotazione del bidet.

Fatta eccezione per quelle esistenti, le stanze da bagno al servizio delle singole camere o appartamenti devono avere una superficie non inferiore a mq. 3.

Quelle ad uso comune di più camere o di più appartamenti devono avere una superficie non inferiore a mq. 5.

E' consentito, per le stanze da bagno, l'illuminazione artificiale e l'areazione forzata, purchè idonei ai fini igienico e sanitario.

I locali della struttura ricettiva alberghiera utilizzati per i servizi di ristorazione, bar e colazione devono essere dotati di servizi igienici adeguati al numero dei coperti ed al numero massimo degli ospiti della struttura medesima.

#### Art. 7.15. - CORRIDOI E DISIMPEGNI

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

L'altezza minima dei corridoi e disimpegni dei singoli alloggi è fissata in ml. 2.40; la larghezza minima è fissata in ml. 1.00; la larghezza per i disimpegni di accesso ai vani in sedi di uso comune non può essere inferiore a m. 2.50.

**Art. 7.16. - LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTI NATI**

I locali non abitabili a piano terra nei seminterrati e negli scantinati devono avere un'altezza minima di ml. 2.40.

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

Per i locali situati nei seminterrati o scantinati in cui si preveda presenza anche saltuaria di persone (taverne e simili), sarà obbligatoria la formazione di intercapedini in corrispondenza delle pareti contro il terrapieno e la corrispondente superficie di areazione dovrà essere almeno pari a quella dei locali abitabili.

**Art. 7.17. - BOX DI TIPO PREFABBRICATO IN LAMIERA**

Nelle zone residenziali urbane non è consentita l'installazione di box in lamiera di tipo prefabbricato a qualsiasi uso essi siano destinati.

A tale prescrizione fanno eccezione le baracche di cantiere per la cui installazione per la durata dei lavori sarà d'obbligo l'autorizzazione comunale che vincoli i tempi di utilizzazione della struttura e l'obbligo della rimozione.

**Art. 7.18. - LOCALI PER IL DEPOSITO TEMPORANEO DEI RIFIUTI SOLIDI URBANI**

Tutti i nuovi fabbricati dovranno disporre di un locale o di un manufatto in muratura, possibilmente in nicchia, chiusa da porte metalliche, per il contenimento dei recipienti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

Detto locale o manufatto dovrà indifferentemente essere ricavato nel fabbricato o all'esterno del medesimo ed ove il fabbricato sia dotato di recintazione dovrà essere preferibilmente localizzato nella recintazione stessa, il più possibile vicino agli ingressi pedonali o carrai delle singole proprietà.

Nel deposito bottini, le aperture per l'areazione dovranno avere dei fori non superiori a mmq. 100 ed essere adeguatamente protette con reticelle antimosca.

Inoltre il pavimento del deposito dovrà prevedere una platea impermeabile con bocchetta di scarico e relativa pendenza e ivi sarà sistemata una presa d'acqua.

#### Art. 7.19. - RIFORNIMENTO IDRICO

Ogni fabbricato deve essere fornito di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni dello Ente erogatore.

Per le zone non ancora servite da acquedotto, fintantoché non lo saranno - è ammesso in deroga l'uso di pozzi artesiani con l'obbligo costante dell'analisi sulla potabilità dell'acqua, previa autorizzazione al prelievo da parte del competente Assessorato Regionale.

## CAPO VIII - SISTEMAZIONE E MANUTENZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI

### Art. 8.1. - MARCIAPIEDI - PORTICI - GALLERIE

I marciapiedi, i portici e le gallerie colleganti fra loro più aree di pubblica circolazione costituiscono parte integrante delle strade o piazze che essi fiancheggiano o collegano.

La costruzione, pavimentazione ed illuminazione di essi, tanto se siano destinate ad essere cedute al Comune quanto se rimangono aree private soggette ad uso pubblico, costituiscono realizzazione o adeguamento di opere di urbanizzazione primaria e come tale possono essere imposte ai privati in sede di rilascio di concessione edilizia ai sensi del 5° comma dell'art. 31 della L.U. 17.8.1942, n. 1150, o in sede di autorizzazione ai sensi del 2° comma dell'art. 37 della L.R. 9.4.1968, n. 23 come modificata ed integrata dalla L.R. 17.7.1972, n. 30 ovvero in sede di lottizzazione convenzionata ai sensi dell'art. 28 della citata L.U. n. 1150/1942.

### Art. 8.2. - PUBBLICHE DISCARICHE

Il Sindaco stabilisce con propria ordinanza il luogo destinato alle pubbliche discariche, nonché gli accorgimenti, le modalità ed i tempi per le relative operazioni, tenuto conto delle vigenti norme in materia.

Scarichi di materiali possono essere autorizzati in via eccezionale di volta in volta al di fuori del luogo suddetto.

### Art. 8.3. - DEPOSITI E ACCUMULI DI MATERIALI CONNESSI AD ATTIVITA' ECONOMICHE

Il deposito e l'accumulo di materiali connessi con l'attività economica possono essere consentite esclusivamente nell'ambito della zona artigianale e per magazzini e depositi.

Nelle aree delle zone residenziali prospicienti strade, non ancora edificate è vietato il deposito e l'accumulo di materiali; i proprietari hanno l'obbligo di mantenerle in armonia con l'ambiente circostante e nel dovuto decoro; essi sono direttamente responsabili di eventuali scarichi abusivi di materiali (vedi art. 8.5.).

#### Art. 8.4. - SISTEMAZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE

L'area non impegnata nell'edificazione al netto dei parcheggi, degli accessi e delle rampe carrabili, deve essere sistemata a verde con piante di medio ed alto fusto salvo il caso descritto al successivo comma.

Su detta area è consentita la formazione di attrezzature per il gioco dei bambini.

Per le nuove costruzioni in zone residenziali non sono ammessi manufatti staccati dal corpo dell'edificio principale anche se di tipo prefabbricato con esclusione di arredi da giardino (voliere, gloriet, serre di altezza non superiore a m. 2.00, griglie barbecue, caminetti ecc.) per i manufatti ammissibili dovrà comunque essere garantita la compatibilità igienica con la residenza, fermo restando le distanze dai confini stabilite per le singole zone e in posizione tale da non essere visibili dalla strada.

L'area inedificata nell'ambito degli insediamenti produttivi di beni o servizi deve essere sistemata per metà a verde con piante di medio o alto fusto.

I percorsi degli automezzi di servizio devono essere eseguiti con pavimentazioni filtranti.

Nelle lottizzazioni convenzionate saranno previsti percorsi pedonali, ed eventualmente percorsi ciclabili che attraversino i singoli isolati e li colleghino.

#### Art. 8.5. - DECORO DEGLI SPAZI

Gli spazi con destinazione urbanistica diversa da quella agricola devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica

destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, alberati.

A tal riguardo il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

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

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 della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

I proprietari sono ad ogni modo responsabili ad ogni effetto degli scarichi e degli accumuli di materiali avvenuti nei fondi anche senza il loro consenso.

Il Sindaco su conforme parere della Commissione Edilizia ha facoltà di imporre la bonifica delle aree e la loro corretta manutenzione.

#### Art. 8.6. - RECINTAZIONI

Gli zoccoli delle recinzazioni prospettanti spazi pubblici potranno indifferentemente essere realizzati in cemento a vista, mattoni faccia a vista fugati, getto o muratura intonacata, ghiaietto lavorato ed altro materiale resistente all'usura compresa la pietra squadrata ed il rivestimento in pietra naturale od artificiale.

Il Sindaco potrà vietare l'impiego di tipi di materiali o di rivestimenti in contrasto con i particolari valori ambientali in cui le stesse si inseriscono.

Le recinzazioni devono avere un'altezza complessiva non superiore a m. 1.50 dal piano del marciapiede su cui prospettano.

Altezze diverse saranno consentite per uniformarsi eventualmente a fronti recintati preesistenti.

Potranno essere impiegate cancellate metalliche, murature piene e grigliati in elementi in cotto, od

in particolari elementi prefabbricati di cemento.

L'altezza del basamento o zoccolo non potrà superare, in caso di impiego di cancellate, l'altezza di m. 0.70, salvo il caso di uniformarsi a recinzazioni preesistenti.

In ogni caso il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà imporre eventuali arretramenti in corrispondenza dell'accesso carrabile e per ragioni di sicurezza al traffico.

Sarà vietato addossare anche in parte, alle recinzazioni, tavole, lamiere e materiale in genere.

Nel caso di recinzazioni sui confini interni dei lotti di proprietà si osserverà il rispetto dell'altezza massima di m. 2.00 riferita al piano di campagna originario, con mantenimento dell'altezza e del tipo di recinzione attuato in fronte strada, anche per i lati perpendicolari ad esso, per una profondità corrispondente all'arretramento della linea di fabbrica prevista per gli edifici.

Nella realizzazione di recinzazioni interne, potranno usarsi indifferentemente, grigliati in cotto, cancellate metalliche, rete metallica, su zoccolo in muratura di altezza massima dim. 1.00.

Qualora il muro di recinzione sui lati interni del lotto serva contenere il terrapieno, l'altezza massima del muro pieno, riferita al piano campagna originario sarà concessa fino alla sua corrispondenza, oltre la quale la sovrastruttura sarà consentita nelle dimensioni e caratteristiche contemplate.

Le recinzazioni lungo i confini interni dei lotti saranno consentite anche in muratura piena, di calcestruzzo, o di altro materiale a vista o intonacato, per un'altezza di ml. 1.80.

In tutte le zone del P.R.G. sono ammesse recinzioni con siepi a verde nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Nelle zone agricole sono ammesse recinzioni a muratura piena di altezza non superiore a m. 2.00 dal piano campagna con esclusione dei prospetti attestanti lungo le strade, laddove valgono le norme di cui ai commi precedenti.

Per le recinzioni attestate lungo le arterie

costituenti la viabilità comprensoriale e di collegamento urbano, è prescritta, in corrispondenza del passo carrabile, la formazione di una piazzola di sicurezza fra il nastro stradale e l'ingresso; quest'ultimo dovrà pertanto risultare arretrato dal margine asfaltato per una profondità non inferiore a m. 3.50, salvo diversa dimensione che potrebbe essere imposta per particolari ragioni di sicurezza viabile.

Per strade in cui si prevedano, ristrutturazioni, rettifiche o ampliamenti, tale distanza sarà determinata in base alle previsioni esecutive del nuovo tracciato.

#### Art. 8.7. - SOGLIE DEGLI ACCESSI CARRAI

I proprietari devono sistemare le soglie degli accessi carrai in modo tale che l'acqua piovana dei cortili non fuoriesca sulla strada e che il piano dei marciapiedi esistenti o da costruire non debba, per quanto possibile, essere abbassato in corrispondenza degli accessi medesimi; si farà di conseguenza uso degli opportuni scivoli in lastre o scodelle di granito sostituenti la cordonata.

#### Art. 8.8. - ALBERATURE

Non possono essere costruiti edifici la cui realizzazione comporti l'abbattimento di piante di alto fusto esistenti.

Se entro una "zona di P.R.G.", non risulta possibile osservando le disposizioni contenute nel presente Regolamento e nelle norme di attuazione, costruire edifici, l'Amministrazione Comunale può concedere al proprietario del lotto una speciale autorizzazione per l'abbattimento delle piante stesse, semprechè tale concessione - a giudizio dell' Amministrazione medesima - non sia in contrasto con le esigenze della tutela ambientale e paesistica.

Per ottenerla il proprietario deve dimostrare il verificarsi delle condizioni di impossibilità sopraindicate presentando, tra l'altro una planimetria nella scala 1:200 contenente l'esatta ubicazione di tutte le piante di alto fusto esistenti nel lotto.

Il Sindaco, avrà facoltà di imporre il reimpianto di essenza arboree analoghe a quelle per le quali, viene autorizzato l'abbattimento.

**Art. 8.9. - ACCESSIBILITA' E SOSTA DEI VEICOLI NEL SOTTO-SUOLO - PASSI CARRAI**

Le rampe di accesso dei veicoli devono essere precedute da un tratto piano orizzontale di almeno m. 4.50 a partire dal filo stradale; la pendenza delle rampe non deve superare il 20%.

Le rampe devono essere costruite in materiale antisdrucciolevole ed insonorizzante ed avere scalinate o percorsi dentati per l'accesso dei pedoni.

Al fine del rispetto delle norme suddette saranno consentite soluzioni comuni per più edifici adiacenti.

E' concessa, a spese dell'edificante ed a cura dell'Amministrazione Comunale, la formazione di un passo carrabile nella cordonatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli alle seguenti condizioni:

- larghezza non inferiore a m. 3.50 e non superiore a m. 6.50;
- distanza non inferiore a m. 10 da ogni incrocio stradale, misurata dallo spigolo dell'edificio d'angolo o dalla fine della curva qualora non esistano edifici d'angolo;
- distanza non inferiore a m. 1.60 da un altro passo carrabile. Qualora l'edificio sia contornato da più vie, l'accesso dei veicoli verrà concesso dalla via di minor importanza. Potrà essere concesso più di un passo carrabile qualora si realizzi un miglioramento della viabilità sia esterna che interna con particolare riferimento ai complessi edilizi ed agli insediamenti residenziali.

Sarà consentita la realizzazione di un solo accesso carrabile per ogni lotto edificato o edificabile; deroghe a tale limitazione potranno essere concesse su valutazione del Sindaco sentita la Commissione Edilizia.

## CAPO IX - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

### Art. 9.1. - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO

Le norme di abitabilità per gli edifici e i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio ed a altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- a) l'illuminazione naturale stradale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b) l'areazione naturale può essere sostituita con areazione artificiale; dovrà essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso dei locali.

Inoltre:

- a) le cucine, le lavanderie, i locali per servizi igienici, ecc., debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di ml. 2.00;
- b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso e le tramezze che dividono i vari servizi di un raggruppamento possono avere altezze inferiori al soffitto, ma non minori di ml. 2.10;
- c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
- d) i dormitori debbono avere una cubatura minima di mc. 15.00 per letto.

Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie, che pertanto in caso di diversità vanno intese come prevalenti nelle disposizioni del presente Regolamento.

Particolare attenzione dovrà essere riservata all'applicazione del D.P.R. n. 384 dd. 27.3.1978 e di ogni successiva norma in materia, riguardante l'abbattimento delle barriere architettoniche, in modo da consentire sempre l'accesso ad ogni impianto ai minorati fisici.

#### Art. 9.2. - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE

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

Sono considerati tali gli uffici, i refettori, gli spogliatoi ecc.

Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

#### Art. 9.3. - IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

I ricoveri per gli animali devono essere areati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 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, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia, impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni.

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

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Tutte le stalle devono distare dalle abitazioni non meno di ml. 15.00; devono essere provviste di concimaria situata a distanza non minore di ml. 25.00 dalle abitazioni, e possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore dalla distanza di rispetto prevista per l'edificazione di manufatti lungo gli assi stradali, non minore di ml. 50.00 da cisterne e prese d'acqua potabile e non minore di ml. 10.00 dalle stalle.

Le concimaie debbono avere fondo e pareti intonacate ed impermeabili e ove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle di pozzi, fontane, ecc.

Per gli allevamenti di tipo industriale, i locali di ricovero del bestiame e le attrezzature relative debbono distare non meno di ml. 300.00 dalle zone residenziali del P.R.G.;

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.

#### Art. 9.4. - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI A CARATTERE INDUSTRIALE

Si considerano impianti zootecnici a carattere industriale e, pertanto, equiparati ad ogni effetto agli impianti industriali molesti ed inquinanti, gli impianti per allevamenti di bestiame nei quali ricorre una o più delle seguenti circostanze:

- a) l'alimentazione degli animali non avvenga con prevalente utilizzo di prodotti aziendali;
- b) l'allevamento non avvenga mediante utilizzazione della normale manodopera agricola familiare o aziendale;
- c) non sussista un razionale e funzionale rapporto fra estensione poderale e numero dei capi di bestiame.

#### Art. 9.5. - IMPIANTI PER LAVORAZIONI PERICOLOSE, MOLESTE INSALUBRI O INQUINANTI

Gli impianti per lavorazioni pericolose, moleste, insalubri o inquinanti devono essere dislocati e realizzati in conformità alle disposizioni delle leggi speciali che li riguardano, oltre che alle norme contenute negli strumenti urbanistici e nel presente Regolamento.

## CAPO X - PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO

### **Art. 10.1. - LOCALI PER LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI ED AUTORIMESSE**

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

Al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco è demandato il controllo per l'applicazione delle norme.

### **Art. 10.2. - IMPIANTI DI STRUTTURE LIGNEE**

Per le strutture portanti sono di norma vietati i materiali lignei.

In tutti quei casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o qualificate scelte architettoniche richiedano l'uso di tali materiali, l'impiego di essi è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a renderli incombustibili.

### **Art. 10.3. - IMPIANTI TERMICI**

Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, avuto particolare riguardo a quelle contro l'inquinamento atmosferico ed a quelle per la sicurezza e la salubrità.

(Legge 31 luglio 1966, n. 615) (Regolamento di cui al D.P.R. 24 ottobre 1967, n. 1288 e Circolare n. 40 del 28 maggio 1968 del Ministero dell'Interno).

### **Art. 10.4. - PREVENTIVO NULLA OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO**

E' richiesto il preventivo nulla osta del Comando

Provinciale dei Vigili del Fuoco in ogni caso previsto dalle vigenti norme ed in particolare per i seguenti edifici, prima del rilascio della concessione edilizia:

- a) edifici industriali ed artigianali;
- b) edifici commerciali, magazzini e depositi;
- c) locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo;
- d) autorimesse, anche private, qualora previsto;
- e) edifici nei quali vi siano montacarichi;
- f) edifici nei quali vi siano ascensori;
- g) edifici di uso residenziale o di altro uso nei quali l'impianto termico abbia potenzialità superiore alle 100.000 cal./ora; riferito a singole unità abitative ed in caso di impianti centralizzati;
- h) edifici a struttura metallica.

#### Art. 10.5. - USO DI GAS IN CONTENITORI

Per l'utilizzazione delle bombole di gas di petrolio liquido si dovranno adottare le seguenti cautele:

- 1) installare la bombola di g.p.l. all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione, (ad es. fuori i balconi o in nicchie chiuse ermeticamente verso l'interno del locale ed areate direttamente verso l'esterno);
- 2) proteggere la tubazione fissa metallica, nell'attraversamento delle murature, con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno. Tale tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione del flusso. La tubazione flessibile di collegamento fra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del g.p.l.. Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore devono essere eseguite con accuratezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas e possibilità di sfiantamento del tubo stesso.

Infine, onde evitare la fuori uscita del gas di petrolio liquefatto in caso di spegnimento della fiamma

si consiglia l'applicazione di adatti dispositivi in commercio, salve le norme particolari in materia.

**Art. 10.6. - GAS DI RETE PER USO DOMESTICO**

Gli impianti e le apparecchiature che utilizzino la rete di distribuzione pubblica del gas, dovranno uniformarsi al Regolamento per l'installazione di apparecchiature che utilizzino l'alimentazione a gas adottato dall'Ente erogatore.

Pertanto le nuove costruzioni e quelle preesistenti che prevedano l'utilizzazione del gas dovranno in sede di progettazione, se richiesta, ottenere la preventiva approvazione da parte del VV.FF.

**Art. 10.7. - COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO**

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente articolo 10.4. e 10.6. è richiesto il collaudo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco.

CAPO XI - DISPOSIZIONI FINALI

**Art. 11.1. - ABROGAZIONE DI NORME PREESISTENTI**

Dalla entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune, contrarie a quelle del presente Regolamento o con esse incompatibili.

Esso entra in vigore a decorrere dal 16° giorno successivo a quello di pubblicazione all'albor Pretorio del Decreto di approvazione da parte del Presidente della Giunta Regionale.

**Art. 11.2. - RICHIAMI ALLE DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE**

Ad integrazione e per quanto non riportato nel presente Regolamento si farà riferimento alla vigente legislazione Statale e Regionale in materia urbanistica.

I N D I C E

PREMESSA - OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

CAPO I - CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Art. 1.1 - Obbligatorietà della concessione per la trasformazione dell'assetto urbanistico

Art. 1.2 - Opere soggette a concessione edilizia

Art. 1.2/BIS - Attività estrattive

Art. 1.3 - Opere soggette ad autorizzazione

Art. 1.3/BIS - Opere non soggette a concessione o autorizzazione - opere soggette a denuncia

Art. 1.3/TER - Opere da eseguirsi su immobili di proprietà della Amministrazione Comunale

Art. 1.4 - Autorizzazione alla lottizzazione

Art. 1.5 - Opere urgenti ed indefferibili

Art. 1.6. - Opere eseguite dall'Amministrazione dello Stato o da Enti Pubblici; conformità alle prescrizioni urbanistico - edilizie

Art. 1.7 - Concessioni edilizie per lotti interclusi

Art. 1.8 - Concessioni edilizie speciali: deroghe

Art. 1.9 - Concessione di costruzione

Art. 1.10 - Varianti

Art. 1.11 - Termine della concessione

Art. 1.12 - Volture

Art. 1.13 - Onerosità della concessione

Art. 1.14 - Contributo relativo all'incidenza delle spese di urbanizzazione e costo di costruzione. Esenzioni e riduzioni del contributo stesso

Art. 1.15 - Applicazione degli oneri - modalità generali di calcolo

Art. 1.16 - Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione in aree oggetto di intervento singolo

Art. 1.17 - Partecipazione agli oneri di urbanizzazione in aree oggetto di lottizzazione convenzionata

Art. 1.18 - Determinazione del costo di costruzione

Art. 1.19 - Contributo per la sistemazione dei luoghi alternativi per il trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi e gassosi (onere ecologico)

Art. 1.20 - Esenzione del contributo afferente il costo di costruzione

Art. 1.21 - Riduzione del costo di costruzione

## CAPO II - ORGANI, UFFICI E PROCEDURE

Art. 2.1 - Formazione della Commissione Edilizia

Art. 2.2 - Attribuzioni della Commissione Edilizia

Art. 2.3 - Documentazione delle decisioni, mezzi istruttori  
e astensioni

Art. 2.4 - Ufficio Tecnico Comunale

Art. 2.5 - Ufficio Sanitario

Art. 2.6 - Domanda di concessione di costruzione e relativa  
documentazione

Art. 2.7 - Domande di autorizzazione, documentazione e proce-  
dimento relativo

Art. 2.8 - Contenuto della domanda di concessione

Art. 2.9 - Contenuto dell'atto di concessione

Art. 2.10 - Documentazione della domanda d'autorizzazione  
per i piani attuativi di iniziativa privata

Art. 2.11 - Istruttoria dei piani attuativi di iniziativa  
privata (lottizzazioni)

CAPO III - DISCIPLINA DELLE LOTTIZZAZIONI

Art. 3.1 - Ambiti della lottizzazione

Art. 3.2 - Autorizzazione urbanistica

Art. 3.3 - Ordine di successione delle lottizzazioni

Art. 3.4 - Valutazione dello stato di urbanizzazione dell'area da lottizzare

Art. 3.5 - Cessione gratuita di aree da parte dei lottizzatori per opere di urbanizzazione primaria

Art. 3.6 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

Art. 3.7 - Oneri di urbanizzazione secondaria a carico dei lottizzatori

Art. 3.8 - Cessione gratuita di aree da parte dei lottizzatori per opere di urbanizzazione secondaria

Art. 3.9 - Speciale trattamento da assicurare al concessionario all'interno della lottizzazione

CAPO IV - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 4.1 - Punti di linea e livello - fognature e acquedotto e gas metano

Art. 4.2 - Occupazione e manomissione di suolo e sottosuolo pubblico - materiali di impiego e di risulta

Art. 4.3 - Deposito in cantiere della concessione edilizia e dei disegni

Art. 4.4 - Vigilanza: termini e modalità

Art. 4.5 - Inizio e termine dei lavori

Art. 4.6 - Licenza d'abitabilità o di agibilità

Art. 4.7 - Vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia

Art. 4.8 - Attività edilizia abusiva

Art. 4.9 - Sospensione dei lavori per accertata difformità dell'opera realizzata rispetto al progetto allegato alle concessione di costruzione o all'opera autorizzata

Art. 4.10 - Opera in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali

Art. 4.11 - Richiamo alle norme legislative

Art. 4.12 - Obbligo della tabella di cantiere

Art. 4.13 - Tutela delle cose di interesse artistico o storico ai sensi della L. 1.6.1939 n. 1089

Art. 4.14 - Protezione delle bellezze naturali e panoramiche ai sensi della L. 29.6.1939 n. 1497

Art. 4.15 - Rinvenimenti e scoperte di carattere archeologico o storico artistico

Art. 4.16 - Edifici pericolanti sottoposti a tutela ai sensi delle L. 1.6.1939 n. 1089 e 29.6.1939 n. 1497

CAPO V - DEFINIZIONI

- Art. 5.1 - Definizione di particolari elementi architettonici e di alcune modalità d'intervento
- Art. 5.2 - Superficie fondiaria corrispondente: pertinenza urbanistica
- Art. 5.3 - Categorie d'intervento edilizio
- Art. 5.4 - Fasi di lavori di costruzione edilizia
- Art. 5.5 - Definizione del concetto di superficie
- Art. 5.6 - Definizione relativa alla composizione degli alloggi
- Art. 5.7 - Definizione di fabbricato e di fabbricato residenziale
- Art. 5.8 - Fondi funzionalmente contigui
- Art. 5.9 - Definizione e metodi di misurazione degli elementi urbanistici
- Art. 5.10 - Modalità per la determinazione dell'altezza degli edifici in casi particolari
- Art. 5.11 - Definizione degli allevamenti industriali

CAPO VI - CARATTERISTICHE EDILIZIE ED ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI

Art. 6.1 - Accesso agli edifici

Art. 6.2 - Ascensori

Art. 6.3 - Costruzioni accessorie

Art. 6.4 - Spazi per parcheggi per nuove costruzioni

Art. 6.5 - Prescrizioni edilizie particolari, locali interrati e impianti tecnologici

Art. 6.6 - Stabilità delle costruzioni

Art. 6.7 - Serramenti di porte e finestre

Art. 6.8 - Rivestimenti

Art. 6.9 - Decoro degli edifici

Art. 6.10 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie

Art. 6.11 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico

Art. 6.12 - Coperture

Art. 6.13 - Indicazioni toponomastiche e numeri civici

Art. 6.14 - Servitù pubbliche particolari

## CAPO VII - PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

Art. 7.1 - Disposizioni generali

Art. 7.1/BIS - Lotti edificabili, della parte pianeggiante del territorio comunale, più bassi rispetto alla strada

Art. 7.2 - Fogne e canali di scolo per edifici produttivi di beni e servizi

Art. 7.3 - Zone non servite da fognatura pubblica: scarichi in condotti e bacini a cielo aperto

Art. 7.4 - Zone non servite da fognatura pubblica: smaltimento autonomo di acque usate

Art. 7.5 - Zone non servite da fognatura pubblica ed oggetto di lottizzazione

Art. 7.6 - Zone servite dalla fognatura pubblica: obbligo di allacciamento

Art. 7.7 - Pozzi neri

Art. 7.8 - Isolamento dell'umidità

Art. 7.9 - Isolamenti fonici e termici

Art. 7.10 - Terrapieni e muri di contenimento

Art. 7.11 - Fumi, polveri ed esalazioni

Art. 7.12 - Locali abitabili o agibili - altezze dei vani - nell'edilizia residenziale ed alberghiera, uffici pubblici, privati e studi professionali

Art. 7.13 - Cucine

Art. 7.14 - Locali per servizi igienici

Art. 7.15 - Corridoi e disimpegni

Art. 7.16 - Locali a piano terra, seminterrati e scantinati

Art. 7.17 - Box di tipo prefabbricato in lamiera

Art. 7.18 - Locali per il deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani

Art. 7.19 - Rifornimento idrico

CAPO VIII - SISTEMAZIONE E MANUTENZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI

Art. 8.1 - Marciapiedi - portici - gallerie

Art. 8.2 - Pubbliche discariche

Art. 8.3 - Depositi e accumuli di materiali connessi ad attività economiche

Art. 8.4 - Sistemazione delle superfici scoperte

Art. 8.5 - Decoro degli spazi

Art. 8.6 - Recinzazioni

Art. 8.7 - Soglie degli accessi carrai

Art. 8.8 - Alberature

Art. 8.9 - Accessibilità e sosta dei veicoli nel sottosuolo  
- passi carrai

CAPO IX - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

Art. 9.1 - Edifici e locali di uso collettivo

Art. 9.2 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse

Art. 9.3 - Impianti al servizio dell'agricoltura

Art. 9.4 - Allevamenti zootechnici a carattere industriale

Art. 9.5 - Impianti per lavorazioni pericolose, moleste insalubri o inquinanti

CAPO X - PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO

Art. 10.1 - Locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili e autorimesse

Art. 10.2 - Impianti di strutture lignee

Art. 10.3 - Impianti termici

Art. 10.4 - Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco

Art. 10.5 - Uso di gas in contenitori

Art. 10.6 - Gas di rete per uso domestico

Art. 10.7 - Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco

CAPO XI - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 11.1 - Abrogazione di norme preesistenti

Art. 11.2 - Richiamo alle disposizioni generali di Legge