



COMUNE DI FONTANAFREDDA
PROVINCIA DI PORDENONE

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Approvato con deliberazione consiliare n. 127 del 7.12.1995
e G.C. n. 998 del 5.12.1996

Modificato con deliberazione consiliare n. 37 del 18.04.2008

Modificato con deliberazione consiliare n. 77 del 27.11.2009

P A R T E P R I M A

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I°

NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

Art. 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento contiene le norme intese a disciplinare in tutto il territorio comunale gli interventi urbanistici, i Piani Regolatori Particolareggiati Comunali, l'attività edilizia in genere e tutte le opere descritte ai successivi articoli 4, 5, e 6.

Fanno parte integrante del presente Regolamento le tabelle e le tavole dell'annesso Piano Regolatore Generale.

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

Sulla disciplina delle attività di cui ai successivi articoli 4, 5 e 6 si richiamano in particolare, oltre che le disposizioni del presente Regolamento, le norme del Regolamento Comunale d'Igiene e delle Leggi Generali e Speciali della Repubblica Italiana e della Regione Autonoma Friuli-Venezia Giulia.

Art. 3 - RESPONSABILITÀ DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI - REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI

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

I progettisti ed i direttori dei lavori devono essere, nell'ambito delle rispettive competenze ingegneri, architetti, geometri, periti edili, periti agrari o dottori in agraria, iscritti ai rispettivi Albi professionali.

TITOLO II

OPERE SOGGETTE A DENUNCIA, AUTORIZZAZIONE, CONCESSIONE

Art. 4 - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA

Sono soggette a denuncia le opere da realizzare sul patrimonio edilizio esistente; in particolare:

- a) tutte le opere interne purché conformi agli strumenti urbanistici e alle norme in materia di igiene edilizia, che non comportino modifiche della sagoma, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, né la riorganizzazione totale dell'edificio, che non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, che non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile ed alla sicurezza sismica;
- b) la sostituzione dei solai inter piano o di copertura senza modificazioni della quota d'imposta;
- c) tutte le opere che consistano nel rifacimento totale dell'intonacatura e del rivestimento esterno degli edifici, purché vengano mantenute le caratteristiche e le colorazioni in essere;
- d) la sostituzione dei serramenti esterni con mantenimento dell'aspetto tipologico e delle colorazioni in essere, anche con cambiamento del tipo di materiali;
- e) le opere necessarie a realizzare e/o integrare gli impianti previsti dalla L.46/90 .

Art. 5 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Sono soggette ad autorizzazione le opere di straordinaria manutenzione che siano conformi con gli strumenti urbanistici comunali vigenti, qualora consistano:

- a) nel rifacimento del rivestimento esterno degli edifici con cambiamento delle coloriture o con cambiamento delle caratteristiche;

- b) nella sostituzione dei serramenti esterni con cambiamento delle caratteristiche;
- c) nello spostamento, apertura o soppressione di fori esterni;
- d) nella sostituzione dei solai di copertura con cambiamento del tipo di materiale, sagoma, quota dovuta quest'ultima ad esigenze tecniche e senza che ciò comporti la modifica del numero dei piani;
- e) nella sostituzione dei solai inter piano con modificazione della quota d'imposta e senza che ciò comporti la modifica del numero dei piani;
- f) nella realizzazione di nuovi impianti tecnologici; esclusi quelli previsti dalla L.46/90
- g) nella realizzazione di verande, bussole, o simili a chiusura totale o parziale di poggioli, terrazze, ingressi;
- h) nella collocazione, modificazione o rimozione di stemmi, insegne, decorazioni, targhe, cartelli e affissi pubblicitari, lapidi, tende relative a locali d'affari ed esercizi pubblici, segnali indicatori, ecc.
- i) in mostre campionarie provvisorie all'aperto, nonché chioschi, teatro tenda e simili sempre a carattere provvisorio;
- l) nelle nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e modificazioni di muri di cinta, di cancellate e di altre recinzioni;
- m) nelle demolizioni parziali e totali di edifici;
- n) nelle demolizioni di muri di cinta, di cancellate e di altre recinzioni;
- o) in altri interventi finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico e che necessitino anche di limitate modifiche volumetriche;
- p) nel mutamento di destinazione d'uso delle costruzioni in diversa categoria, secondo l'elencazione contenuta nell'art. 73 della L.R. 19.11.91 n. 52;

- q) nelle localizzazioni, modificazioni e rimozioni di fontane, monumenti, chiostri, edicole, distributori carburante, ecc.;
- r) nella costruzione, modificazione e demolizioni di edicole funerarie, di tombe e di altre decorazioni cimiteriali;
- s) nella sistemazione di aree aperte al pubblico;
- t) nella localizzazione di mostre campionarie o depositi permanenti all'aperto di materiali alla rinfusa o accatastati (legnami, laterizi, ecc.), di automezzi, ecc.;
- u) in reinterri e scavi che non interessino la coltivazione di cave e che non siano preordinati alla realizzazione di interventi di rilevanza urbanistica;
- v) nelle costruzioni, anche prefabbricate, delle pertinenze di edifici esistenti.

Per le opere di cui al presente articolo non è richiesto il parere della Commissione Edilizia a meno che il Sindaco non ne ravvisi l'opportunità.

Art. 6 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

Per eseguire le opere sottoelencate, nello ambito del territorio comunale, deve essere fatta preventiva richiesta al Sindaco di apposita concessione edilizia

.E' prescritta la concessione per:

- a) nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni di edifici;
- b) modificazioni e restauri di edifici, che comportino variazioni della struttura;
- c) interventi di ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle volumetrie preesistenti, che variano l'organismo edilizio rispetto al precedente e che comportino:
 - la riorganizzazione interna dell'edificio sia in termini di utilizzo delle superfici che dei volumi

- la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio che non rientrino tra gli interventi di manutenzione straordinaria definiti nell'articolo 68 della L.R. n.52/91
 - la modifica del numero delle unità immobiliari
 - la demolizione con ricostruzione dei singoli edifici
- d) costruzioni di locali nel sottosuolo;
- e) opere di urbanizzazione;
- f) scavi, movimenti di terra a carattere permanente e terrazzamenti anche se attuati al fine dell'esercizio dell'attività agricola, impianti sportivi all'aperto, modifica delle aree a bosco, sistemazione di parchi;
- g) taglio di alberi non soggetti a ceduzione periodica che non attenga ai lavori di ripulitura e di sfollo nonché ai lavori di diradamento in aree a parco o riserva naturale o nelle zone di particolare pregio paesaggistico ed ambientale, riconosciute tali dallo strumento urbanistico comunale;
- h) piantagione di alberi soggetti a ceduzione periodica con turno inferiore a 20 anni e comunque all'avvio di nuove operazioni agricole o al cambio di colture esistenti effettuati in aree a parco o riserva naturale o nelle zone di particolare pregio paesistico ed ambientale, riconosciute tali dallo strumento urbanistico;
- i) realizzazione di serre per l'esercizio di colture agricole che comporti una struttura stabilmente ancorata al suolo od ad altra costruzione esistente, con copertura o chiusura laterali abitualmente infisse;
- l) costruzione di ponti ed accessi pedonali e carrabili;
- m) apertura di strade e costruzione di manufatti stradali;
- n) collocamento, modificazione e rimozione di apparecchiature esterne (torri, serbatoi, ecc.);
- o) interventi sulle sponde, sull'argine e nell'alveo dei corsi d'acqua.

Si richiama altresì l'obbligo di chiedere ed ottenere una nuova concessione per varianti di qualunque natura da apportare alle opere elencate nel presente articolo.

Art. 7 - OPERE NON SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE O A DENUNCIA

Non sono soggette ad autorizzazione o a denuncia:

- a) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco;
- b) le opere di riparazione, manutenzione, sostituzione delle finiture degli edifici e per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- c) la costruzione di baracche da cantiere; se prive di servizi igienici;
- d) le protezioni stagionali per le colture;
- e) le opere e le installazioni per la segnaletica stradale verticale ed orizzontale se installate dalle pubbliche amministrazioni.

Art. 8 - COMPATIBILITÀ URBANISTICA DEGLI INTERVENTI DA ESEGUIRSI DALLE AMMINISTRAZIONI STATALI E DA ENTI ISTITUZIONALMENTE COMPETENTI, NONCHÉ DALLE AMMINISTRAZIONI PROVINCIALE E REGIONALE

Per gli interventi da eseguirsi da parte delle Amministrazioni statali, anche su terreni demaniali compresi il demanio fluviale, ad eccezione di quelli destinati alla difesa militare, nonché per le altre opere pubbliche di interesse statale, l'accertamento della loro compatibilità alle norme e agli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, è effettuato d'intesa dallo Stato e dalla Regione, sentiti gli Enti locali nel cui territorio sono previsti gli interventi.

Per quanto di competenza della Regione, l'accertamento di cui al comma 1 spetta al Presidente della Giunta regionale, il quale accerta altresì, sentiti gli Enti locali territorialmente interessati, la compatibilità urbanistica degli interventi da eseguirsi da parte delle Amministrazioni provinciale e regionale. L'accertamento di cui ai commi 1 e 2, che può comportare le opportune prescrizioni esecutive, sostituisce la concessione o l'autorizzazione edilizia.

Il Comune esprime il proprio parere, sentita la Commissione Edilizia.

Qualora gli interventi contrastino con le indicazioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati e non sia applicabile l'art. 41, commi 1, 2 e 5 della L.R. n. 52/91, la Regione promuove le variazioni urbanistiche rese necessarie dalla prevista attuazione degli interventi stessi.

Art. 9 - DOMANDE PER IL RILASCIO DELL' AUTORIZZAZIONE E DELLA CONCESSIONE

Le domande di autorizzazione o di concessione ad eseguire le opere citate nei precedenti art. 5 e 6, bollate a termini di legge, redatte sui modelli a stampa rilasciati dal Comune e corredate dalla prova dell'eventuale avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti, ecc., disposti a termini di legge, debbono essere indirizzate al Sindaco con allegati i disegni in duplice copia, compilati secondo le norme elencate nel successivo articolo 12, e con ogni altra documentazione richiesta.

Il Sindaco può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al comma precedente.

La domanda e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal Richiedente, dal Proprietario dell'area, e dal Progettista.

I nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori possono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori secondo il disposto del successivo art. 21.

Gli eventuali cambiamenti nelle persone del Richiedente, del Direttore dei lavori o dell'Assuntore dei lavori, devono essere immediatamente comunicati al Sindaco mediante lettera raccomandata A.R. dagli interessati subentranti.

Deve essere indicato nella domanda il domicilio dei firmatari.

Qualora la documentazione allegata alla domanda risultasse incompleta, il Sindaco dovrà tempestivamente richiedere la necessaria integrazione.

Il Sindaco chiede, ove necessario, il parere degli Enti e degli Organi competenti e ne dà comunicazione al Richiedente; resta sospeso in tal caso il termine concessogli dalla legge per le proprie determinazioni.

Art. 10 - RICHIESTA DI GIUDIZIO PRELIMINARE

Coloro che intendono presentare un progetto per l'approvazione, nelle forme e con le modalità previste dagli articoli successivi possono ottenere dal Sindaco un parere di massima preventivo, espresso a seguito di apposita domanda in bollo sottoscritta dal proprietario dell'area interessata, accompagnata da una relazione descrittiva del programma edilizio e da schemi grafici sufficienti a permettere l'individuazione dell'intervento da operare.

Art. 11 - PRESENTAZIONE DELLA DENUNCIA DI OPERE

Le denunce per l'esecuzione delle opere citate al precedente art. 4, bollate a termini di legge, redatte sui modelli a stampa rilasciati dal Comune e corredate dalla prova dell'avvenuto eventuale versamento di tasse, contributi, diritti ecc., disposti a termini di legge, sono presentate dai proprietari degli immobili o da altri soggetti nei limiti in cui è loro riconosciuto il diritto ad eseguire le opere denunciate.

Le denunce debbono essere indirizzate al Sindaco all'atto dell'inizio dei lavori, allegando una relazione tecnica a firma di un professionista abilitato, che descriva le opere da realizzarsi e dichiarare il rispetto delle norme costruttive, statiche, di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti, nonché copia delle planimetrie con evidenziate le eventuali varianti interne.

A lavori ultimati, in caso di modificazioni interne che comportino la stesura di una variazione catastale, dovrà essere inviata al Comune copia della stessa .

In caso di rifacimento d'intonaci, di serramenti, di impianti igienico-sanitari la relazione-denuncia potrà essere sottoscritta dal proprietario o dagli aventi titolo all'esecuzione dei lavori.

La denuncia ed gli eventuali disegni devono essere firmati per esteso dal Richiedente e dal progettista.

Deve essere indicato nella denuncia il domicilio del firmatario.

Qualora la documentazione risultasse incompleta, il Sindaco può chiedere l'integrazione della medesima.

Art. 12 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

I disegni devono essere riprodotti in copia eliografica o simile e piegati nelle dimensioni di cm 21 x 30. La pagina di copertina dovrà essere priva di qualsiasi scritta per almeno una metà, per l'apposizione di scritte o timbri da parte degli Uffici Comunali.

Essi devono in ogni caso comprendere una planimetria della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala non inferiore ad 1 : 2.000, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intenda eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato.

Devono contenere altresì, per le opere previste ai punti l), p), q), s), t), v) dell'art. 5 ed ai punti a), b), d), e), f), g), l), m), n), dell'art. 6, l'indicazione della destinazione del Piano Regolatore Generale, secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

Con riferimento alle singole opere previste dagli art. 5 e 6, i progetti devono inoltre contenere:

- A - PER LE NUOVE COSTRUZIONI, ANCHE PREFABBRICATE:

- a) relazione sommaria redatta sul modello predisposto dal Comune di cui al precedente art. 9;
- b) planimetria in scala non inferiore a 1 : 500, rilevata topograficamente con la indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuarne l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze, distacchi, e posizione di fori di porte e finestre, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto; devono essere altresì riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;
- c) planimetria, in scala non inferiore a 1 : 200, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni, ed alla recinzione; per quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, in scala 1 : 100, con l'indicazione dei materiali impiegati e sezione quotata, in scala 1 : 20, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- d) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1 : 100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione d'uso dei locali con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi ecc., per i quali deve essere indicata la specifica attività;

- e) pianta in scala 1 : 100/200, delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie ecc.);
- f) tutti i prospetti esterni, in scala 1 : 100 o 1 : 50, con l'indicazione dei volumi tecnici;
- g) un numero di sezioni verticali tale da dare una precisa lettura dell'andamento altimetrico delle opere, in scala non inferiore a 1.100, debitamente quotate.
- h) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1 : 20, con l'indicazione dei materiali e dei colori;
- i) planimetria del fabbricato, in scala 1 : 100 o 1 : 200, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico e allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati planialtimetricamente ed estesi fino alle reti collettrici, pubbliche o all'impianto di dispersione
- l) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria interessata all'intervento, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione in base alle prescrizioni del PRGC vigente o adottato;
- m) copia dell'atto notarile di proprietà con allegata fotocopia dell'estratto di mappa o tipo di frazionamento o atto notorio dimostrante la proprietà;
- n) dichiarazione di consenso alla servitù, qualora necessaria.
- o) Asseverazione del Progettista sul rispetto della normativa antisismica.
Nel caso di complessi di notevole estensione gli elaborati di cui ai commi d), e), f), g), i), possono essere rappresentati in scala 1 : 200.

- B - PER GLI AMPLIAMENTI, LE SOPRAELEVAZIONI, LE MODIFICAZIONI ED I RESTAURI :

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

b) Adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.

- C - PER LE NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, SOPRAELEVAZIONI, DEMOLIZIONI E MODIFICAZIONI DI RECINZIONI:

a) Planimetria in scala non inferiore a 1 : 500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a caposaldi, necessarie per il tracciamento;

b) sezione e prospetto-tipo della recinzione, in scala 1:20;

c) sezione quotata, in scala 1 : 100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;

d) l'indicazione dei materiali impiegati.

e) Asseverazione del Progettista sul rispetto della normativa antisismica.

- D - PER LE DEMOLIZIONI DI EDIFICI:

a) Piante ed almeno una sezione, quotata, in scala non inferiore ad 1 : 200, dello stato attuale del fabbricato, con l'indicazione in colore (giallo) indelebile delle parti da demolire;

b) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.

- E - PER IL COLLOCAMENTO, LA MODIFICAZIONE O LA RIMOZIONE DELLE OPERE DI CUI AI PUNTI h), q), ed r) DELL'ART.5.

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

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

c) indicazioni dei materiali e dei colori.

- F - PER LE OPERE PREVISTE AL PUNTO a) DELL'ART.5:

- a) prospetti, in scala 1 : 100;
- b) particolari, in scala 1 : 20;
- c) indicazioni dei materiali e dei colori.
- d) adeguata documentazione fotografica dei prospetti.

- G - PER I P.R.P.C. E PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE RELATIVE:

- a) relazione sommaria, redatta sul modello di cui al precedente art. 9;
- b) estratto del Piano Regolatore Generale, con evidenziata l'area da lottizzare;
- c) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore ai sei mesi dalla data di presentazione del progetto;
- d) rilievo topografico, in scala 1 : 500, della zona nella quale si inserisce la lottizzazione, esteso alle aree limitrofe per una fascia di almeno ml 50, con l'indicazione del terreno, delle strade e dei fabbricati esistenti, con le relative quote planivolumetriche;
- e) progetto di P.R.P.C. quotato planialtimetricamente, in scala 1 : 500, con l'indicazione delle strade delle piazze, dei marciapiedi, dei parcheggi e della relativa segnaletica, delle alberature, del verde pubblico e degli altri spazi pubblici, delle aree edificabili con le relative indicazioni planivolumetriche e delle altre opere di urbanizzazione primaria (fognature e scarichi industriali, approvvigionamento idrico, gas, pubblica illuminazione, corrente elettrica per uso domestico ed industriale con le relative cabine di trasformazione, ecc.), con relative tabelle con dati metrici riguardanti le superfici, volumetrie, distanze, altezze.
- f) sezioni trasversali e profili longitudinali delle strade, quotati in scala adeguata, con l'indicazione dei materiali di pavimentazione, delle cordone, dei pozzetti, delle cunette, nonché delle pendenze e delle quote, ecc.;
- g) progetto, in scala 1:100, delle zone destinate a verde pubblico, con l'indicazione delle alberature e degli impianti (panchine, giochi ecc.);

h) l'indicazione delle destinazioni dei fabbricati e delle aree;

i) relazione geologica ove richiesta dalla normativa vigente oppure asseverazione del progettista ai sensi dell'art. 10, comma 4/ter della L.R. 27/88 e dell'art. 4, comma 2 della L.R. 15/92 .

l) schema convenzione;

m) computo metrico estimativo, redatto sulla base del D.T. 12, D.P.G.R. 109 del 06.11.1980.

- H - PER GLI SCAVI ED I MOVIMENTI DI TERRA, GLI IMPIANTI SPORTIVI ALL'APERTO, LA MESSA A DIMORA E L'ABBATTIMENTO DI ALBERI, LA MODIFICA DI AREE A BOSCO, LA SISTEMAZIONE DI PARCHI E DI AREE APERTE AL PUBBLICO, LA COSTRUZIONE DI PONTI E DI ACCESSI PEDONALI E CARRABILI, L'APERTURA DI STRADE E LA COSTRUZIONE DI MANUFATTI STRADALI:

a) planimetria, in scala 1 : 500, quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di escavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;

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

- I - PER LA COSTRUZIONE DI LOCALI NEL SOTTOSUOLO:

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

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

- L - PER LE MOSTRE ED I DEPOSITI PREVISTI AL PUNTO t) DELL'ART. 5 :

Planimetria dell'area, in scala 1 : 200, con l'indicazione degli spazi destinati al deposito, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.

- M - PER LE VARIANTI DA APPORTARE A PROGETTI APPROVATI:

Il progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore (rosso o giallo) indelebile.

- N - DISPOSIZIONI GENERALI:

- a) Tutti i progetti che comportino la realizzazione di strutture, dovranno essere corredati da relazione di cui all'art. 3 del regolamento d'esecuzione della L.R. 27/88, D.P.G.R. 05.04.89 n° 0164/ Pres.
- b) Tutti i progetti che comportino costruzione o trasformazione di fabbricati dovranno essere accompagnati da relazione illustrativa e tavole grafiche dimostranti il rispetto del D.M 14.07.89 n° 236 sul superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche con relativa asseverazione a firma del progettista.
- c) Tutti i progetti che comportino la realizzazione di nuove costruzioni dovranno contenere la dimostrazione della dotazione di spazi di parcheggio previsti dall'art.2, punto 2 della L. 24. 03.89 n° 122.
- d) Tutti i progetti che comportino modificazioni o realizzazioni di impianti elettrici ed elettronici dovranno essere corredati dai relativi progetti e relazioni illustrative ai sensi della L.R. n° 57 del 20.06.88 - L. n° 46 del 05.03.90 - D.P.R. n° 447 del 06.12.91.
- e) Tutti i progetti che comportino la modifica o l'installazione di impianti di riscaldamento dovranno essere corredati da relazione tecnica sull'isolamento e progetto e relazione tecnica sull'impianto termico ai sensi della L. n° 10 del 09.01.91 - L. n° 46 del 05.03.90 - D.P.R.1052 del 05.06.77 - D.M. 14.03.77 - D.M. 30.07.86 - D.P.G.R. 0168/Pres. 18.05.87 -D.P.R. n° 447 del 06.12.91. I progetti di cui ai punti d) ed e) potranno essere depositati prima della denuncia di inizio lavori, con l'esclusione della relazione tecnica sull'isolamento termico, da presentare con il progetto dell'edificio.

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

I termini di cui al successivo articolo restano nel frattempo sospesi.

Art. 13 - CONCESSIONE EDILIZIA ED AUTORIZZAZIONE

Entro sessanta giorni dalla richiesta, corredata dalla completa documentazione, quale risulta dal protocollo comunale, il Sindaco, previo parere della Commissione edilizia, notifica l'avviso contenente la data in cui la concessione edilizia può essere ritirata e la determinazione del contributo da versare, attinente all'incidenza delle spese di urbanizzazione e al costo di costruzione oppure notifica il diniego della concessione edilizia.

La concessione viene rilasciata dopo l'avvenuto perfezionamento delle denunce e dopo l'avvenuto versamento dei contributi previsti dalle leggi vigenti o vengono statuite le modalità per il versamento rateizzato ai sensi dell'art. 82 della L.R. n. 52/91

Decorsi centottanta giorni dalla notifica del Comune per il ritiro della concessione, la stessa diviene inefficace di diritto.

Scaduto il termine previsto per il rilascio o il diniego della concessione edilizia senza che sia stato notificato l'avviso, l'interessato ha diritto di ricorrere contro il silenzio-rifiuto.

Decorsi novanta giorni dalla presentazione della domanda di concessione senza che sia stato comunicato motivato provvedimento di diniego, la stessa si intende accolta e si procede ai sensi dell'art. 84 della L.R. n. 52/91.

La concessione viene pubblicata all'Albo pretorio entro dieci giorni dalla notifica per 15 giorni .

L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

La concessione è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale dove chiunque può prenderne visione, previa richiesta anche verbale, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 352/92

Ad ogni rilascio di concessione il provvede a riportare su apposita planimetria, in scala catastale, tenuta a libera visione del pubblico, il fabbricato e la superficie fondiaria ad esso corrispondente, gravata di servitù come prescrivono le norme di attuazione del PRGC vigente o adottato.

Art. 14 - AUTORIZZAZIONE AD ATTUARE I PIANI REGOLATORI PARTICOLAREGGIATI COMUNALI

L'autorizzazione viene rilasciata dal Sindaco dopo che siano espletate le seguenti procedure prescritte dalla legge vigente:

- a) approvazione consiliare del progetto e dello schema di convenzione;
- b) controllo di legittimità della delibera consiliare da parte dell'organo competente;
- c) stipulazione della convenzione, registrazione e trascrizione della stessa.

La trasmissione del progetto al Consiglio Comunale è subordinata alla sottoscrizione preliminare della convenzione, redatta secondo lo schema proposto dal Comune, da parte del Richiedente e del Proprietario e corredata dai documenti comprovanti la proprietà.

La convenzione, oltre a prevedere quanto disposto dall' art. 49 della L.R. n. 52/91, precisa le norme relative alla buona esecuzione, alla ultimazione, alla manutenzione ed al collaudo delle opere; contiene altresì un Capitolato Speciale per la esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Il Comune determina con deliberazione consiliare i criteri di carattere generale in base ai quali viene calcolata la quota parte degli oneri di secondaria urbanizzazione a carico del lottizzatore.

Art. 15 - EVIDENZA DELLA CONCESSIONE E DEL PROGETTO

La concessione edilizia, l'autorizzazione ad attuare i P.R.P.C. e i disegni allegati, firmati dal Sindaco devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.

In ogni cantiere deve essere, apposto all'esterno, ben visibile, un tabellone delle dimensioni adeguate nel quale devono essere indicati:

- a) l'oggetto e la destinazione della costruzione;
- b) il progettista;
- c) il direttore dei lavori;
- d) l'assuntore dei lavori
- e) il titolare e gli estremi della concessione edilizia;
- f) il progettista dell'impianto o degli impianti;
- g) l'installatore dell'impianto o degli impianti.
- h) gli estremi del deposito dei calcoli presso la Direzione Provinciale dei Servizi Tecnici (art. 2 L.R. 27/88)

Art. 16 - VALIDITÀ DELLA CONCESSIONE EDILIZIA.

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

I lavori relativi alla concessione devono essere iniziati dopo il ritiro della stessa e comunque entro un anno dalla data del rilascio, e ultimati entro tre anni dalla data dell'effettivo inizio.

Le opere non iniziate, secondo il successivo articolo 21, entro questo termine o non ultimate, non possono essere iniziate o completate, se non a seguito di proroga ai sensi dell'art. 85 della LR. n. 52/91 o di nuova concessione.

Art. 17 - INTEGRAZIONI AI PROGETTI AUTORIZZATI

Gli elaborati grafici, le relazioni tecniche ed ogni altro documento integrativo al progetto, dovranno essere visti sia dal Sindaco o suo delegato, sia dal responsabile dell'ufficio Tecnico e sia dal responsabile del dipartimento di prevenzione della A.S.S. competente, in base all'art. 220 del T.U. II.SS. del 27/7/34 .

Eventuali integrazioni o modifiche alle infrastrutture che non comportino alterazioni statiche dell'opera, possono essere riportate nella pratica edilizia mentre la stessa si trova depositata presso l' Ufficio Tecnico o presso il Dipartimento di Prevenzione dell'A.S.S. , purché le correzioni e/o modifiche vengano datate e controfirmate dal tecnico progettista.

TITOLO III°

COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 18 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA (**ABROGATO C.C. N.77/2009**)

Previo esame da parte degli Uffici Comunali, che esprimono per iscritto sul modello di cui al primo comma degli artt. 9, 10 e 11 il proprio referto, il progetto di tutte le opere descritte dai precedenti articoli 5 e 6, compresi gli elaborati di massima, di cui al precedente art 9, è presentato alla Commissione Edilizia, la quale esprime il proprio parere sull'osservanza delle

norme urbanistiche, edilizie, tecniche ed igieniche vigenti e sull'adeguatezza del progetto sotto i profili estetico ed ambientale.

Essa dovrà inoltre essere sentita dal Sindaco sulle opere di cui al precedente articolo 8 e inoltre su quanto ha attinenza a problemi urbanistici ed edilizi in genere.

La Commissione esprime altresì il proprio parere sulla diffida a demolire e sull'annullamento della concessione di cui ai successivi articoli 24 e 25.

Art. 19 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA (**ABROGATO C.C. N.77/2009**)

La Commissione è composta da 9 membri.

Due di diritto e 7 membri eletti dal Consiglio Comunale.

Sono membri di diritto:

- il Sindaco o un suo delegato. con funzione di presidente
- Un funzionario del Comando Provinciale dei VV.FF.

Sono membri eletti dal Consiglio comunale, scelti tra persone che abbiano una competenza tecnica, estetica, storico artistica, ambientale, amministrativa in materia edilizia ed urbanistica:

- tre membri (un Ingegnere, un Architetto e un Geometra o un Perito Edile) scelti ciascuno fra terne di nomi designate dai rispettivi Ordini o Collegi professionali
- tre membri competenti nelle materie riguardanti il presente Regolamento scelti fra i nominativi proposti dell'Amministrazione;
- un membro esperto in materia di tutela ambientale e paesaggistica scelto fra i nominativi proposti dell'Amministrazione .

Il presidente può farsi sostituire da un vicepresidente, eletto dal collegio.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione e ne redige i verbali, senza diritto di voto con parere consultivo, il Capo dell'Ufficio Tecnico comunale o un suo delegato.

I membri eletti durano in carica quattro anni e sono rieleggibili.

Non può essere eletto a far parte della Commissione chi sia parente di primo o di secondo grado, affine di primo grado, adottante o adottato di altro componente la Commissione.

Spetta ai membri della Commissione Edilizia un gettone di presenza, oltre al rimborso delle spese sostenute per partecipare alle riunioni; il Consiglio comunale delibera sulla entità di tale gettone.

Art. 20 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA (**ABROGATO C.C. N.77/2009**)

La commissione si riunisce ordinariamente, su convocazione del Presidente, ogni quindici giorni e straordinariamente, ogni volta che il Presidente lo creda opportuno.

L'avviso di convocazione è fatto pervenire ai membri almeno tre giorni prima di ogni seduta.

Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza del Presidente e di almeno 4 altri membri.

Qualora uno dei membri elettivi risulti assente per tre sedute ordinarie consecutive senza valida giustificazione, il Consiglio comunale può dichiararlo dimissionario e provvedere alla sua sostituzione.

Il Consiglio comunale sostituisce altresì quei membri che per qualunque motivo non possano continuare a ricoprire l'incarico (morte, dimissioni, incompatibilità secondo il precedente art. 18, ecc.). I membri eletti in sostituzione restano in carica sino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

I pareri della commissione sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti, in caso di parità prevale il voto del Presidente.

La Commissione può sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta al Presidente, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i firmatari delle domande di cui agli articoli 10 e 11 del presente Regolamento.

La Commissione può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per un' esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.

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

Dei pareri espressi dalla Commissione, il Segretario redige un verbale, che viene sottoscritto da questi, dal Presidente e dai membri presenti.

Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso.

Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere preso nota nel verbale.

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

Quando il Sindaco assume una decisione difforme dal parere della Commissione Edilizia, deve darne comunicazione scritta alla Commissione stessa.

Per l'esame dei progetti di P.R.P.C. e di progetti che in qualche modo abbiano, per la tipologia prevista o per l'importanza dell'intervento, rilevanza territoriale, la Commissione Edilizia potrà avvalersi di una consulenza esterna di un esperto in campo urbanistico, prescelto dalla Giunta Comunale.

TITOLO IV°

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 21 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

Il titolare della concessione prima di dare inizio ai lavori deve chiedere al Sindaco l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamento e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.

L'Ufficio Tecnico comunale effettua il sopralluogo entro 10 giorni dalla domanda e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.

L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni.

Art. 22 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

Il titolare della concessione deve denunciare al Sindaco le date di inizio e di ultimazione dei lavori, entro i sei giorni precedenti l'inizio ed entro i sei giorni successivi all'ultimazione degli stessi.

In mancanza della dichiarazione, di cui al primo comma del presente articolo, oltre alle sanzioni previste dal presente Regolamento a carico del contravventore, sono assunte, come data di inizio dei lavori, la data della concessione edilizia o dell'autorizzazione ad attuare le previsioni del PRPC e, come data di ultimazione, quella dell'accertamento comunale.

Qualora nella domanda di cui all'art. 9 non siano stati indicati i nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori, essi devono risultare, ove richiesti dal medesimo articolo, dalla denuncia di inizio dei lavori.

In tal caso, la denuncia di inizio deve essere sottoscritta anche da questi e deve contenere l'indicazione del domicilio.

All'atto della denuncia di inizio dei lavori il concessionario dovrà allegare copia dell'avvenuto deposito del progetto delle strutture ai sensi dell'art. 2 della L.R. 09.05.88 n° 27 ,effettuato presso la competente Direzione Provinciale dei Servizi Tecnici.

Art. 23 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO

Ove per l'esecuzione di opere autorizzate 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 nell'autorizzazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

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

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

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

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

Art. 24 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Il Sindaco esercita la sorveglianza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio del Comune, ai sensi dell'art. 98 e seguenti della L.R n. 52/91.

Per tale vigilanza il Sindaco si avvale di agenti da lui delegati.

Essi denunciano eventuali trasgressioni alle competenti Autorità nei modi e nei termini previsti dalla legge vigente.

Art. 25 - PROVVEDIMENTI PER OPERE NON AUTORIZZATE O ESEGUITE IN DIFFORMITÀ

Oltre ai casi previsti dalla vigente legislazione urbanistica circa l'esecuzione difforme o non autorizzata delle opere, di cui al precedente art. 6, il Sindaco, anche per le opere di cui al precedente art. 5, ordina la sospensione dei lavori, con riserva dei provvedimenti che risultino necessari ai sensi dell'art. 101 e seguenti della L.R. n. 52/91, nonché per le opere di cui al precedente art. 5, dopo il provvedimento di sospensione, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e previa diffida, ordina la rimozione delle opere di cui ai punti g), h), e i) del precedente art. 5 a spese del contravventore.

Art. 26 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

La concessione di costruzione può essere annullata per motivi di illegittimità.

Le costruzioni totalmente o parzialmente eseguite in base a concessione successivamente annullata, possono essere demolite seconda quanto previsto dal precedente art. 24 o qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il Sindaco applica una sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 106 della L.R. n. 52/91.

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

TITOLO V°

USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

Art. 27 - COLLAUDO - LICENZA D'USO - ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ

Per gli edifici, o parte degli stessi, destinati a civile abitazione, come indicato dall'art.220 del R.D. 27.07.1934 n° 1265, prima del loro uso, dovrà essere richiesto al Sindaco, da parte del Proprietario, il certificato di abitabilità allegando alla richiesta:

- a) il certificato di collaudo statico;
- b) la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione;
- c) La certificazione del Direttore dei Lavori che deve certificare sotto la propria responsabilità la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.
- d) La dichiarazione di conformità degli isolamenti realizzati secondo la relazione depositata, controfirmata dall'esecutore delle opere.
- e) La dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati, ai sensi dell'art.11 della L. n°46 del 5/5/90 .
- f) Il certificato di potabilità dell'acqua o copia del contratto di allacciamento all'acquedotto.

Entro trenta giorni il Sindaco rilascia il certificato di abitabilità, entro questo termine può disporre ispezioni da parte degli uffici comunali per una verifica dei requisiti di abitabilità della costruzione ai sensi del D.P.R. 24.04.n° 425.

Prima di usare i fabbricati ed i manufatti, il titolare della concessione deve chiedere al Sindaco il certificato di agibilità, allegando alla domanda:

- a) la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione;
- b) il certificato di collaudo statico, rilasciato da un tecnico iscritto all'Albo professionale, nell'ambito delle competenze previste dalla legge, e comunque in persona diversa dal Progettista, dal Direttore dei lavori, dall'Esecutore e dal Committente;
- c) il certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei lavori;
- d) l'eventuale nulla osta degli Enti e degli Organi competenti, interpellati dal Sindaco in sede di rilascio della concessione edilizia;
- e) il certificato di prevenzione incendi rilasciato dai VV.FF., quando richiesto;
- f) la dichiarazione di conformità delle coibentazioni realizzate secondo le indicazioni contenute nelle relazioni sugli isolamenti in base alla vigente normativa e precedentemente depositata;
- g) la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati, ai sensi dell'art. 11 della L. n. 46 del 5 maggio 1990 .
- h) Il certificato di potabilità dell'acqua o copia del contratto di allacciamento all'acquedotto.
- i) Il certificato di regolare esecuzione del direttore dei lavori che deve certificare sotto la propria responsabilità la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

Il Sindaco, previa ispezione dell'Ispettore d'igiene, ove necessario, del Tecnico comunale e dell'esperto in ecologia della competente ASS, secondo le rispettive competenze, i quali controllano la rispondenza delle opere eseguite a progetto approvato ed alle norme della legislazione e dei Regolamenti vigenti e, per i casi contemplati dalla legge, vista la licenza d'uso rilasciata dalle autorità competenti, autorizza l'occupazione degli immobili e l'uso dei manufatti.

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

Per i P.R.P.C, il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione di cui al precedente art. 14.

Il certificato di abitabilità o agibilità è rilasciato entro trenta giorni dalla richiesta.

Art. 28 - AGIBILITÀ DI EDIFICI SPECIALI E DI USO COLLETTIVO

Per gli edifici di uso collettivo e per gli edifici speciali, i nulla osta, di cui ai punti c), e d), dell'articolo precedente, sono resi obbligatori ai fini del rilascio dell'abitabilità o dell'agibilità.

DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

TITOLO I°

INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E

DEFINIZIONI PARTICOLARI

Art. 29 - DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI; INDICI URBANISTICI:

Come da Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C..

TITOLO II°

ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

Art. 30 - DECORO DEGLI EDIFICI

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

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

Nella tinteggiatura degli intonaci esterni delle facciate dovranno essere usate tinte tradizionali che armonizzino con quelle degli edifici adiacenti e con l'ambiente circostante.

E' vietata la tinteggiatura parziale di un edificio quando da essa ne derivi un deturpamento edilizio ed estetico.

Se un edificio è di proprietà di più persone, la tinteggiatura degli intonaci, dei serramenti, dei cornicioni e di altri elementi deve seguire l'ordine architettonico e non la proprietà.

Il materiale di rivestimento per le facciate, la zoccolatura ed i contorni di finestra, potrà essere ammesso purché abbia una sua fisionomia architettonica e leghi con gli edifici e l'ambiente circostante.

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 la loro sistemazione.

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

I materiali e le finiture dovranno essere conformi, per le varie zone, a quanto previsto dalle norme di attuazione PRG.

Art. 31 - VOLUMI TECNICI

Dovranno essere di regola contenuti entro le falde del tetto dal quale non è consentito che sporgano, esclusione fatta per comignoli e fumaioli e dei vani ascensore che comunque dovranno armonizzarsi con la copertura dell'edificio in cui sono inseriti.

Art. 32 - OMOGENEITÀ DEGLI EDIFICI

Quando un edificio presenta unitarietà architettonica, non potranno all'esterno di esso eseguirsi opere che con trasformazioni, ampliamenti, sopraelevazioni, modifiche od altro, vengono ad intaccare codesta riconosciuta unitarietà.

Art. 33 - DECORO DEGLI SPAZI

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

A tale 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, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

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

Art. 34 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO

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

- a) fino a m 4.20 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm 10 oltre il marciapiede;
- b) oltre i m 4.20 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml 1.50.

I balconi ed i terrazzini pensili non potranno avere una sporgenza superiore a m 0.60, computata dal filo di facciata.

Nelle vie di larghezza inferiore a m 6.00, è vietato ogni oggetto 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 m 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm 50 dal filo esterno del marciapiede; l'installazione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;
- 2) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo; valgono comunque le prescrizioni dei precedenti articoli 29 e 32.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad un'altezza inferiore a m 4.20 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché

siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle altezze dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese.

Art. 35 - COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE

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

Si richiamano comunque le prescrizioni dei precedenti articoli 30 e 33.

Art. 36 - RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

a) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc.. e non devono superare l'altezza di m 2.00 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante. In prossimità di incroci o curve stradali, la recinzione dovrà avere caratteristiche tali da garantire la visibilità agli automezzi in transito.

Per i confini interni il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie;

b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali, o ad essi assimilati, valgono le norme di cui al comma a); è consentita tuttavia l'altezza massima di m 3.00;

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

Eventuali zoccoli di muratura non potranno avere altezza superiore a cm 50 dal piano di campagna.

Art. 37 - ALBERATURE

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

Qualora si proceda alla messa a dimora di piante d'alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali; preferendo la piantumazione di essenze locali a foglia caduca.

Art. 38 - COPERTURE

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; dovranno essere con tetto a falde piane inclinate con manto di coppi o tegole piane, ed in ogni caso in armonia con le coperture degli edifici circostanti.

La pendenza delle falde non dovrà essere superiore al 35%. Lo sporto della gronda (linda) dovrà essere in armonia con le caratteristiche edilizie del luogo.

Le coperture piane o con pendenza superiore al 35% e con materiali diversi potranno essere consentite per particolari esigenze architettoniche.

Art. 39 - MARCIAPIEDI

Per le zone residenziali il Sindaco può imporre la costruzione del marciapiede a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive, comunque fino alla larghezza massima di m 2.40.

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

Nelle zone residenziali i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Art. 40 - PORTICI

I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.

Il pavimento dei portici, destinati ad uso pubblico, deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.

Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario.

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

Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto d'illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune.

Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.

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

L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di m 2.00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a m 2.50.

TITOLO III°

PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Art. 41 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI

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

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

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

I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopra citati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

Art. 42 - NUMERI CIVICI

All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente articolo 26, il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina.

La spesa conseguente è a carico del privato interessato.

E' riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa . Negli edifici non residenziali , vicino alla piastrina riportante il numero civico, dovrà essere posta, a carico dell'interessato, analoga targa riportante il recapito delle persone reperibili in caso di emergenza.

Art. 43 - OPERE IN FABBRICATI AVENTI CARATTERE ARTISTICO, STORICO OD ARCHITETTONICO OD IN LOCALITA' DI BELLEZZE NATURALI

Per la esecuzione di qualsiasi opera che modifichi lo stato attuale all'interno o all'esterno di fabbricati d'interesse artistico, storico od architettonico, soggetti alle disposizioni della legge 01.06.1939 n° 1089, come pure le richieste per l'apposizione di tabelle, insegne ed altri mezzi di pubblicità, il disegno di progetto relativo dovrà essere sottoposto alla preventiva approvazione della Soprintendenza ai Monumenti.

Al Sindaco è sempre riservato l'esame del progetto sotto l'aspetto igienico edilizio in conformità alle norme del presente Regolamento.

Sono ugualmente subordinati all'approvazione di cui al comma precedente i progetti di lavori di qualsiasi genere, che comunque modifichino lo stato esistente, da eseguirsi nelle località vincolate ai sensi della legge 29.06.1939 n° 1497.

Art. 44 - RINVENIMENTI DI OPERE OD OGGETTI AVENTI INTERESSE ARTISTICO, STORICO, OD ARCHEOLOGICO

Se nel restaurare o demolire un fabbricato qualsiasi o nell'esecuzione di scavi di qualsiasi natura, si venga a scoprire qualche monumento, o resto , od oggetto d'interesse artistico, storico od archeologico, il proprietario dell'immobile in cui vengono eseguiti i lavori, il direttore dei lavori stessi, il costruttore o l'assistente, debbono farne immediata denuncia alla competente Soprintendenza ed al Sindaco, a norma della Legge 01.06.1939 n° 1089 ed osservare successivamente le prescrizioni che verranno impartite dalle predette autorità.

Art. 45 - PITTURE FIGURATIVE ED ALTRI ORNAMENTI

Per la rimozione di lapidi, stemmi, iscrizioni, affreschi ed altri ornamenti, è necessaria la preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi della Legge 01.06.1939 n° 1089 nonché del Sindaco.

Allorquando le opere progettate siano ritenute di nocimento a determinate visuali o a caratteristiche condizioni ambientali, il Sindaco nel termine dei sessanta giorni stabiliti dalla legge per provvedere sulla richiesta della concessione edilizia, potrà sentire la competente Soprintendenza.

P A R T E T E R Z A

NORME IGIENICO - SANITARIE

TITOLO I°

PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE

Art. 46 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

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

In particolare è vietato costruire su terreni paludosi, golenali, franosi o comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni d'acqua, negli avvallamenti e nell'infrattuosità naturali ed artificiali del terreno.

E' vietato impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito d'immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dall'Ufficiale Sanitario e dall'ufficio Tecnico Comunale.

Le cisterne adibite al contenimento del gasolio o altro idrocarburo dovranno essere vuotate , bonificate o rimosse entro e non oltre sei mesi dalla installazione di bruciatore con altro combustibile per il quale la cisterna non venga più utilizzata. Le cisterne inutilizzate alla data di entrata in vigore del presente regolamento dovranno essere vuotate , bonificate e rimosse entro e non oltre sei mesi dalla data stessa.

Art. 47 - TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI

Il tipo, i materiali e le dimensioni delle fondazioni sono definiti in funzione della natura del terreno, delle sue caratteristiche meccaniche e delle sollecitazioni cui sono sottoposte. In particolare le palificazioni di fondazione in zone interessate da escursioni della falda freatica, devono essere realizzate con materiali non soggetti a degrado.

Art. 48 - PROTEZIONE DALL'UMIDITA'

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

Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalla fondazione mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.

I locali di piano terra abitabili devono essere sopraelevati di almeno cm 15 rispetto al terreno circostante.

I pavimenti relativi devono perciò essere impostati su vespaio areato, dello spessore di almeno cm 20, oppure su solaio con sottostante camera d'aria comunicante con l'esterno.

Per i locali abitabili, le murature in calcestruzzo od in elementi prefabbricati cementizi sono consentite soltanto qualora vengano integrate da un paramento interno, che consenta la formazione di un'intercapedine.

Art. 49 - ISOLAMENTO TERMICO

Particolari accorgimenti ed adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento termico nei locali abitabili, ai sensi della L. 9/1/1991 n° 10.

Art. 50 - ISOLAMENTO ACUSTICO

Particolari accorgimenti ed adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento acustico nei locali abitabili, ai sensi della L.08.07.1986 n. 349.

Devono inoltre essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad attenuare le vibrazioni dei rumori prodotti dagli impianti tecnici interni all'edificio.

Art. 51 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

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

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

TITOLO II°

FOGNATURE E SMALTIMENTO DEI RIFIUTI SOLIDI URBANI

Art. 52 - FOGNATURE

Tutte le costruzioni ed i P.R.P.C. dovranno adeguarsi al Regolamento comunale di fognature vigente.

Art. 53 - RIFIUTI SOLIDI URBANI

Gli interventi in ambiti unitari devono prevedere idonee piazzole pavimentate lungo le strade per l'istallazione di cassonetti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

TITOLO III°

REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

“Le altezze minime ed i principali requisiti igienico-sanitari dei locali adibiti ad abitazione, uffici pubblici e privati ed alberghi rimangono fissate dalla L.R. n. 44 del 23.8.1985 e dalle successive modificazioni ed integrazioni”.

Art. 54 - LOCALI ABITABILI

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

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

I locali di abitazione permanente debbono avere:

- a) superficie minima di pavimento di almeno mq 8.00, con la larghezza minima di m 2.00;
- b) altezza media netta non inferiore a m 2.50 con un minimo di m 2.00, eccetto che per le zone A, ove l'altezza media non potrà essere inferiore a m 2.20 con un minimo di m 2.00;
- c) superficie di illuminazione e d'aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari ad 1/10 della superficie del pavimento del locale. Per i locali compresi in zona A, questa superficie non dovrà essere inferiore a 1/15 della superficie del pavimento.

Per i piani terra adibiti ad attività ed usi collettivi, è prescritta l'altezza minima di m 3.00.

Per i negozi alti almeno m 4.60 sono ammessi i soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di m 2.20.

Art. 55 - CUCINE

Le cucine, oltre ai requisiti richiesti dall'articolo precedente, devono comunque essere fornite di condotto verticale prolungato sopra la linea di colmo del tetto, per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione, nonché della presa d'aria e dello sfogo dell'aria stessa, dimensionati secondo la normativa vigente

Art. 56 - LOCALI PER SERVIZI IGIENICI

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

- a) superficie non inferiore a mq 3.00;
- b) l'aerazione ed illuminazione dirette all'esterno mediante finestra di superficie non inferiore a mq 0.50.

Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno m 2.00.

E' vietata la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici, ad eccezione delle unità abitative delle strutture ricettivo-alberghiere (così come definite dall'art. 64 della L.R. 2 del 16/01/2002)

Nel caso in cui sia previsto un secondo locale per servizi igienici, questo può essere accessibile da locale abitato, con esclusione dei soggiorni, soggiorni-pranzo e cucine, aereato ed illuminato artificialmente e di superficie anche inferiore a mq 3.00 .

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

Nelle attrezzature alberghiere e nei casi sia dimostrata l'impossibilità dell'aerazione ed illuminazione diretta, il Sindaco, su conforme parere dell'Ufficiale Sanitario, può concedere l'uso di locali igienici in depressione.

Art. 57 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a m 1.20 nel caso di nuove costruzioni e m 1.00 nel caso di restauro e ristrutturazione.

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

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

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

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

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate le provvidenze indicate al precedente articolo 49.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.

In ogni caso esso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei minorati fisici.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a m 2.00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di m 1.00, eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 12 di diametro.

Art. 58 - CORRIDOI E DISIMPEGNI

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

L'altezza minima è fissata in m 2.40, eccetto che nelle zone A, ove potrà essere di m 2.00. In caso di soffitto inclinato l'altezza minima non potrà essere inferiore a m 1.70; la larghezza minima è fissata in m 1.10.

Art. 59 - LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI

I locali al piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di m 2.10.

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante, devono rispettare le prescrizioni del primo e secondo comma del precedente articolo 47.

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

TITOLO IV°

COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

Art. 60 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO

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

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

Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, convivenza, convento, ecc., valgono le norme di cui all'articolo 53 per i locali destinati ad usi individuali.

Inoltre:

- a) le cucine, le lavanderie, i locali per i servizi igienici, ecc., debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di m 2.00;
- b) i servizi igienici devono 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 m 2.40;
- c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
- d) i dormitori debbono avere una cubatura minima di mc 14.00 per letto.

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

Art. 61 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

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

Oltre alle provvidenze, di cui al precedente articolo 57, sarà pertanto dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi, al dimensionamento ed all'idoneità dei percorsi interni ed esterni, all'accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere, nel rispetto dell'art.27 L.118/71 e della L. 13/89.

Art. 62 - 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 abitabili e per quelli ad essi sussidiari.

Sono considerati locali abitabili, 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. 63 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti articoli 53 e seguenti.

Non sono ammessi nel corpo del fabbricato locali ad uso stalla e ricovero di animali, fienile, granaio e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

Art. 64 - IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

I ricoveri per gli animali devono essere aerati 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 o con grigliati soprastanti a sistemi meccanici di raccolta delle deiezioni.

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

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Le 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.

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

Per le acque usate valgono le disposizioni di cui al precedente art. 51 e da quanto previsto dall'art. 9 della L. 10.05.76 n° 319 nonché nel rispetto della L. 08.06.76 n° 690 .

PARTE QUARTA

STABILITA E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO I°

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 65 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI

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

Art. 66 - MANUTENZIONI E RESTAURI

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare permanentemente ai requisiti dell'art. precedente, per salvaguardare la pubblica incolumità.

Art.67 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI

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

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

TITOLO II°

PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO

Art. 68 - LOCALI PER LA LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI

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

Il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco è delegato a controllare l'applicazione delle norme.

Art. 69 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE

In tutti i casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o qualificate scelte architettoniche richiedano l'uso di materiali lignei, l'impiego di essi è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a renderli incombustibili, o alla determinazione della classe dell'edificio compatibile con la resistenza residua delle strutture lignee dopo un incendio.

Art. 70 - PREVENTIVO NULLA OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO

E' richiesto il preventivo nulla osta del Comando Provinciale Vigili del Fuoco 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, aventi superficie superiore a mq 100.00 o a 9 posti auto;
- e) edifici nei quali vi siano montacarichi;
- f) edifici nei quali vi siano ascensori con corsa superiore ai m 20.00;
- g) edifici nei quali l'impianto termico, abbia potenzialità superiore alle 80.000 Kcal/ora;
- h) edifici a struttura metallica.

Art. 71 - PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE

I cortili chiusi devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carrai.

L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore o montacarico e le canne fumarie; gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm 200 di colonna d'acqua; non è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati.

Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che sezionino i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti ove possa presentarsi pericolo d'incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna.

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provviste di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno m 1.00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanti di almeno cm 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.

Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticcerie e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine, ecc., devono in ogni loro parte essere costruite con materiali resistenti al fuoco.

Art. 72 - USO DI GAS IN CONTENITORI

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

Art. 73 - COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente articolo 70, è richiesto il collaudo dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

TITOLO III°

CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 74 - OPERE PROVVISORIALI

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

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

In ogni caso devono essere sempre adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitare la formazione di ristagni d'acqua.

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di m 2.00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.

Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno od essere scorrevoli ai lati.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole e comunque durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica.

Tutte le strutture provvisoriali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Il punto più basso delle opere provvisoriali soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di m 4.00 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

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

Art. 75 - SCAVI E DEMOLIZIONI

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

Negli elaborati di progetto depositati in allegato alla domanda di autorizzazione o concessione dovranno essere indicate : la quantità totale di terreno scavato, la quantità di terreno riutilizzato in loco per ritombamenti ed il luogo di smaltimento del terreno in esubero.

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

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

Art. 76 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI

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

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

PARTE QUINTA

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

TITOLO I°

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 77 - AUTORIZZAZIONI A LOTTIZZARE E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

L'entrata in vigore del presente regolamento comporta la decadenza delle autorizzazioni a lottizzare e delle concessioni edilizie in contrasto col Regolamento stesso, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati ai sensi del precedente art. 21 e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di rilascio della concessione.

Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, la concessione si intende decaduta per la parte non realizzata.

TITOLO II°

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 78 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente Regolamento, approvato dall'Autorità competente entra in vigore il giorno successivo ai quindici giorni di pubblicazione del D.P.G.R. di approvazione all'Albo Pretorio del Comune.

Art. 79 - NORME ABROGATE

Sono abrogati i Regolamenti comunali sulla materia ed ogni altra disposizione regolamentare emanata dal Comune contraria od incompatibile con le norme del presente Regolamento.

Art. 80 - SANZIONI

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge urbanistica e dalla legge comunale e provinciale e dalla L.R. n. 52/91.

ARCH. VALTER BARACETTI

ARCH. LANFRANCO LINCETTO

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

COMUNE DI FONTANAFREDDA

PROVINCIA DI PORDENONE

REGOLAMENTO EDILIZIO

“EMENDATO CON D.P.G.R. 0275/PRES

del 26/07/1996

INDICE

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

Titolo I°

Natura e scopi del regolamento

art. 1 - Contenuto, limiti e validità del regolamento	pag. 1
“ 2 - Richiamo a disposizioni di Leggi e di Regolamento	“ 1
“ 3 - Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e assuntori dei lavori - Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori	“ 1

Titolo II°

Opere soggette a denuncia, autorizzazione, concessione

art. 4 - Opere soggette a denuncia	“ 2
“ 5 - Opere soggette ad autorizzazione	“ 2
“ 6 - Opere soggette a concessione edilizia	“ 4
“ 7 - Opere non soggette ad autorizzazione o a denuncia	“ 5
“ 8 - Compatibilità urbanistica degli interventi da eseguirsi dalle amministrazioni statali e da enti istituzionalmente competenti, nonché dalle amministrazioni provinciale e regionale	“ 6

“ 9 - Domanda per il rilascio dell'autorizzazione e della concessione	“ 7
“ 10 - Richiesta di giudizio preliminare	“ 7
“ 11 - Presentazione della denuncia di opere	“ 8
“ 12 - Norme per la presentazione dei progetti	“ 8
“ 13 - Concessione edilizia ed autorizzazione	“ 15
“ 14 - Autorizzazione ad attuare i piani regolatori particolareggiati comunali	“ 16
“ 15 - Evidenza della concessione e del progetto	“ 16
“ 16 - Validità della concessione edilizia	“ 17
“ 17 - Integrazioni ai progetti autorizzati	“ 17

Titolo III°

Commissione edilizia

“ 18 - Attribuzioni della Commissione Edilizia	“ 17
“ 19 - Composizione della Commissione Edilizia	“ 18
“ 20 - Funzionamento della Commissione Edilizia	“ 19

Titolo IV°

Esecuzione e controllo delle opere

“ 21 - Punti di linea e di livello	“ 21
“ 22 - Inizio e termine dei lavori	“ 21
“ 23 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico 22	“
“ 24 - Vigilanza sulle costruzioni	“ 22
“ 25 - Provvedimenti per opere non autorizzate o eseguite in difformità	“ 23
“ 26 - Annullamento della concessione edilizia	“ 23

Titolo V°

Uso dei fabbricati e dei manufatti

“ 27 - Collaudo - licenza d'uso - abitabilità e agibilità	“ 24
“ 28 - Agibilità di edifici speciali e di uso collettivo 26	“

PARTE SECONDA

DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

Titolo I°

Indici di fabbricazione, elementi geometrici e definizioni particolari

“ 29 - Definizioni e metodi di misurazione degli elementi geometrici; indici urbanistici “ 27

Titolo II°

Aspetto esterno degli edifici e degli spazi

“ 30 - Decoro degli edifici “ 28

“ 31 - Volumi tecnici “
29

“ 32 - Omogeneità degli edifici “ 29

“ 33 - Decoro degli spazi “ 29

“ 34 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico “ 30

“ 35 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie “ 31

“ 36 - Recinzioni delle aree private “ 31

“ 37 - Alberature “ 31

“ 38 - Coperture “ 32

“ 39 - Marciapiedi “ 32

“ 40 - Portici “ 32

Titolo III°

Prescrizioni di carattere generale

“ 41 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi “ 34

“ 42 - Numeri civici “ 34

“ 43 - Opere in fabbricati aventi caratteri artistico, storico, od architettonico od in
località di bellezze naturali “ 35

“ 44 - Rinvenimenti di opere od oggetti aventi interesse artistico, storico od archeologico “
35

“ 45 - Pitture figurative ed altri ornamenti “ 35

PARTE TERZA

NORME IGIENICO - SANITARIE

Titolo I°

Prescrizioni igienico costruttive

“ 46 - Igiene del suolo e del sottosuolo	“ 37
“ 47 - Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni 37	“
“ 48 - Protezione dall'umidità	“ 38
“ 49 - Isolamento termico	“ 38
“ 50 - Isolamento acustico	“ 38
“ 51 - Fumi, polveri ed esalazioni	“ 39

Titolo II°

Fognature e smaltimento dei rifiuti solidi urbani

“ 52 - Fognature	“ 40
“ 53 - Rifiuti solidi urbani	“ 40

Titolo III°

Requisiti degli ambienti interni

“ 54 - Locali abitabili 41	“
“ 55 - Cucine	“ 42
“ 56 - Locali per servizi igienici	“ 42
“ 57 - Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti	“ 43
“ 58 - Corridoi e disimpegni 43	“
“ 59 - Locali a piano terra, seminterrati e scantinati 44	“

Titolo IV°

Costruzioni con speciale destinazione

“ 60 - Edifici e locali ad uso collettivo	“ 45
“ 61 - Barriere architettoniche	“ 46
“ 62 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse	“ 46
“ 63 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli	“ 46
“ 64 - Impianti al servizio dell'agricoltura	“ 47

PARTE QUARTA

STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

Titolo I°

Norme di buona costruzione

“ 65 - Stabilità delle costruzioni	“ 48
“ 66 - Manutenzioni e restauri	“ 48
“ 67 - Provvedimenti per costruzioni pericolanti	“ 48

Titolo II°

Prevenzione dai pericoli d'incendio

“ 68 - Locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili 50	“
“ 69 - Impiego di strutture lignee	“ 50
“ 70 - Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco	“ 50
“ 71 - Particolari prevenzioni cautelative	“ 51
“ 72 - Uso di gas in contenitori	“ 52
“ 73 - Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco 52	“

Titolo III°

Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori

“ 74 - Opere provvisionali	“ 53
“ 75 - Scavi e demolizioni	“ 54
“ 76 - Movimento ed accumolo dei materiali	“ 54

PARTE QUINTA

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Titolo I°

Disposizioni transitorie

- “ 77 - Autorizzazioni a lottizzare e concessioni edilizie rilasciate in data anteriore all’entrata in vigore del presente Regolamento “ 55

Titolo II°

Disposizioni finali

- “ 78 - Entrata in vigore del presente Regolamento “ 56
- “ 79 - Norme abrogate “ 56
- “ 80 - Sanzioni “ 56