

# **PIANO REGOLATORE GENERALE - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

## **TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE**

Le presenti norme regolano la disciplina urbanistica del territorio comunale ai sensi delle principali

leggi urbanistiche sottocitate:

- legge 17.8.1942 n° 1150;
- legge 6.8.1967 n° 765;
- Circ. Ministeriale LL.PP. 28.10.1967 n° 3210;
- legge 22.10.1971 n° 865;
- legge 3.11.1952 n° 1902;
- D.M. LL.PP. 1.4.1968 n° 1404;
- D.M. LL.PP. 2.4.1968 n° 1444;
- legge 5.8.1978 n° 457;
- legge 28.1.1977 n° 10;
- legge regionale 31.5.1980 n° 80;
- legge regionale 5.3.1985 n° 24;
- legge regionale 27.6.1985 n° 61;

Nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni, nelle modifiche e negli ampliamenti di qualsiasi natura ed entità, devono essere rispettate le prescrizioni di carattere generale e particolare previste dal presente testo di Norme Tecniche di Attuazione, congiuntamente alle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale, allo scopo di regolare le varie attività, nell'ambito delle singole zone nelle quali il territorio comunale è suddiviso.

### **Art. 2 - DISPOSIZIONI GENERALI**

Le disposizioni generali riguardanti le autorizzazioni e le concessioni a costruire, la Commissione Edilizia, l'esecuzione delle opere, la statica e la sicurezza degli edifici e dei cantieri, l'igiene, le sanzioni, ecc. sono contenute nel Regolamento Edilizio.

In ogni caso qualora dovessero verificarsi discordanze tra le norme del Regolamento Edilizio, il Regolamento di igiene e le presenti norme di attuazione, prevalgono le norme presenti.

### **Art. 3 - RIFERIMENTO A TAVOLE DI P.R.G.**

Tutto il territorio comunale si intende sottoposto alla disciplina del P.R.G in conformità alle retinature ed alle legenda specificate nei relativi elaborati di progetto.

## **TITOLO II° - DEFINIZIONI URBANISTICO EDILIZIE ED ELEMENTI PER L'APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA.**

### **Art. 4 - INDICI DI FABBRICAZIONE**

Per l'edificazione nelle singole parti del territorio comunale vengono definiti i seguenti indici:

- densità edilizia fondiaria;

- densità edilizia territoriale;
- rapporto di copertura;
- superficie territoriale.

Per densità edilizia fondiaria si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

Per densità edilizia territoriale si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie della totalità del territorio interessato dall'intervento; tale indice va applicato solo in sede di formazione dei piani guida (zone C1) o degli strumenti urbanistici attuativi.

Per indice di copertura si intende il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

Per superficie territoriale si intendono le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria, comprendendo le aree a standards risultanti preventivamente zonizzate nel P.R.G. ed incluse entro la perimetrazione dell'ambito territoriale minimo per la presentazione dei piani urbanistici attuativi o dei piani guida (zone C1).

Per le nuove costruzioni da realizzarsi nelle zone residenziali di espansione, lo sfruttamento della densità fondiaria deve avvenire entro un minimo del 75% ed un massimo del 100%, (Art.23 L.R.61/1985).

#### **Art. 5 - DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI**

- a) Superficie fondiaria: è la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, ecc), misurate in proiezione orizzontale.
- b) Superficie coperta: è la superficie della massima sezione orizzontale del fabbricato, con esclusione di scale a giorno, di aggetti a giorno, BOW WINDOW e porticati interessanti non più di ml. 1,50.
- c) Altezza del fabbricato: è la differenza tra la quota media del terreno e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile, qualora terreno e strada siano orizzontali alla medesima quota; quando terreno e strada sono orizzontali a quote diverse, l'altezza è riferita alla media delle due quote alle quali è prevista la costruzione; qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.
- d) Altezza delle fronti: è l'altezza determinata come al punto precedente, aumentata della eventuale maggior altezza del bordo superiore della linea di gronda o del parapetto pieno o della media dei timpani.
- e) Volume del fabbricato: è il volume del solido emergente dal terreno con inclusione delle logge rientranti più di ml. 1,50 (per la sola parte eccedente questa profondità), ad eccezione dei porticati soggetti ad uso pubblico, dei volumi tecnici (torri di scale ed ascensori, sottotetti non praticabili, camini, ecc.) e dei porticati per una profondità non superiore a ml. 1,50. Sono da considerare "volumi tecnici" il volume del tetto, se non è abitabile o praticabile, i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione.

Non sono invece da intendere come volumi tecnici gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

f) Numero dei piani: è il numero totale dei piani abitabili o agibili, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda); i soppalchi non costituiscono piano quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa; eventuali piani sfalsati non vanno sommati tra loro, ma conteggiati esclusivamente su di un lato.

g) Distanza dalle strade: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, come definito dall'Art. 2 del D.M. 1 Aprile 1968, ossia inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, marciapiedi, piazze) nonché delle strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, fossati, ecc.).

h) Distanza dai confini: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta (come definita al punto b) , dai confini di proprietà.

La normativa riguardante i distacchi dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo.

Tali costruzioni non concorrono al calcolo degli indici di fabbricabilità e di copertura.

Le destinazioni dei manufatti interrati possono riguardare strutture secondarie di servizio come garages, centrali termiche, lavanderie, cantine, ripostigli.

E' vietata la residenza.

In casi particolari e documentati sono ammesse le destinazioni a carattere commerciale (negozi, magazzini, parcheggi collettivi) e di servizio (ristoranti, bar, taverne, night-clubs) purchè venga realizzato un idoneo impianto di aerazione e climatizzazione.

Dove non esistono fabbricati oltre il confine di proprietà o siano a distanze maggiori di quelle fissate per le singole zone previste dal P.R.G., un fabbricato potrà sorgere a minore distanza dal confine di quello stabilito, purchè sia sempre garantito il distacco tra i fabbricati, anche mediante accordi tra i confinanti, regolarmente registrati e trascritti e consegnati al sindaco in copia autentica.

Tali accordi potranno essere modificati esclusivamente in osservanza delle norme urbanistiche vigenti e con l'assenso del Sindaco.

i) Distacco tra i fabbricati: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte definite nel presente articolo.

l) Portico soggetto ad uso pubblico: è quello spazio percorribile dal pubblico, con accesso diretto dalla strada o da spazio pubblico, di H > a 3,00 ml. e per il quale ci sia l'impegno a vincolarne l'uso perpetuo con atto notarile da eseguire prima della richiesta di abitabilità e/o di agibilità degli immobili.

## **Art. 6 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

e) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, e della rete stradale.

#### **Art. 7 - DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE PREVALENTI**

Per tipologia dei fabbricati si intende la costanza di determinate caratteristiche organizzative, riferite esclusivamente ai sistemi di aggregazione dei volumi abitabili, ai rapporti planivolumetrici con il lotto sul quale insistono nonché alla configurazione dei profili prospettici.

In particolare si possono tentare le seguenti individuazioni:

#### **TIPOLOGIE ESTENSIVE:**

Isolata: è quel tipo di costruzione in cui, per quanto riguarda la configurazione prospettica, l'altezza delle fronti risulta comparabile con i lati dell'ingombro planimetrico; presenta generalmente distanze da tutti i confini ma può avere anche un lato in aderenza; si configura con una volumetria media variabile dai 600 mc. ai 1.500 mc. ed è tipico della categoria catastale del villino.

Binata: è quel tipo di costruzione che si configura volumetricamente e prospetticamente come insieme di due edifici simmetrici o ripetitivi; per quanto riguarda l'altezza delle fronti e le distanze, presenta gli stessi rapporti riferiti per la tipologia isolata; per quanto riguarda la volumetria mediamente non supera i 2000 mc..

Schiera: è quella sequenza di edifici che si configura chiaramente come ripetizione o assemblaggio di un modulo tipo, del quale peraltro può presentare varianti, ma con caratteristiche formali unitarie.

La schiera può essere di tipo lineare, quando la sequenza avviene sempre in un senso, generalmente parallelo alla strada; al fine di evitare l'effetto di cortina unica, può essere prescritto lo sfalsamento fra i singoli moduli edilizi.

La schiera può essere del tipo composto quando l'aderenza tra i vari moduli avviene in modo vario, anche in senso perpendicolare tra i muri in aderenza determinando spazi articolati ed eventuali cortili.

### **TIPOLOGIE INTENSIVE:**

A blocco: è quel tipo di costruzione in cui, per quanto riguarda la configurazione prospettica, risulta prevalente l'altezza delle fronti, rispetto all'ingombro planimetrico; è generalmente costituito da vano scala centralizzato dal quale avviene l'accesso ai vari appartamenti.

In linea: è quel tipo di costruzione in cui, per quanto riguarda la configurazione prospettica, risulta prevalente la lunghezza delle fronti, rispetto ad altri parametri; è generalmente costituito da più vani scala, a distanze più o meno regolari, e presenta in genere altezze delle fronti omogenee; al fine di evitare l'effetto della cortina unica incombente, può essere prescritta la lunghezza massima delle fronti.

Composta: è quel tipo di costruzione costituito da corpi di fabbrica a blocco ed in linea, accostati in modo vario; può essere anche articolato nelle altezze delle fronti pur in una unitarietà compositiva volumetrica, che deve emergere dalla configurazione prospettica.

### **Art. 8 - VINCOLO DELLA SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE ALLE UTILIZZAZIONI EDILIZIE**

Nelle zone in cui l'edificazione è disciplinata dagli indici di fabbricabilità, ogni volume edilizio esistente e da costruire determina sul territorio la teorica individuazione della superficie fondiaria ad esso corrispondente nel rapporto stabilito dal relativo indice.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato al vincolo della superficie fondiaria, corrispondente al volume edilizio da costruire.

A tale fine ogni richiesta di concessione deve essere accompagnata da una planimetria catastale aggiornata che indichi l'area da vincolare.

Per i volumi edilizi esistenti, alla data di adozione del Piano, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende su mappali (o su mappali contigui) di proprietà della Ditta intestataria del fabbricato fino a raggiungere i valori degli indici propri della zona.

Per detti volumi edilizi esistenti, la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dal computo degli indici.

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla rispettivamente il vincolo "non aedificandi" sulla superficie fondiaria ad esso corrispondente, oppure, nel caso di cui al comma precedente, può determinare una riduzione della superficie medesima quando lo consenta un preciso computo degli indici di zona rispetto al volume rimanente.

L'Amministrazione Comunale può anche richiedere ad ogni Ditta proprietaria di fornire l'esatta cubatura dei fabbricati esistenti allo scopo di determinare la superficie fondiaria ad essi corrispondente.

Le Ditte proprietarie possono conterminare tale superficie fondiaria a loro gradimento e variare tale contaminazione con altro atto di vincolo, alla condizione che detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato e nel rispetto delle norme relative alle distanze, formi una sola figura geometrica chiusa.

Per i terreni compravendita dopo la data di adozione del P.R.G. deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori.

#### **Art. 9 INTERVENTI EDILIZI SU AREE DI PROPRIETA' DIVERSE**

Le aree interessate da interventi edilizi la cui superficie fondiaria viene vincolata per effetto degli interventi medesimi, possono appartenere anche a più proprietari.

Nel caso che la concessione edilizia sia richiesta da uno o comunque da una parte soltanto dei proprietari, il rilascio della concessione è subordinato al formale consenso all'utilizzazione da parte dei proprietari rimanenti, da costituirsi attraverso apposita convenzione trascritta alla Conservatoria Immobiliare a cura dei proprietari ed accettata dal Comune.

#### **Art. 10 - DESTINAZIONI D'USO – DESTINAZIONI COMMERCIALI - PIANO DI SVILUPPO E ADEGUAMENTO**

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio e nei progetti di lottizzazione.

Essa dovrà risultare conforme a quanto stabilito in appresso dalle presenti norme per le zone cui appartengono le aree di intervento.

Qualsiasi cambiamento alla destinazione deluso, per la quale è stata rilasciata l'autorizzazione, deve essere esso stesso autorizzato e potrà essere concesso soltanto in conformità alla normativa vigente per la relativa zona.

Le installazioni commerciali, comunque previste e consentite per le diverse zone dalle norme che seguono, sono ulteriormente ed opportunamente regolate dal Piano di Sviluppo e Adeguamento della rete di vendita di cui alla Legge 11 Giugno 1971 n° 426 sulla disciplina del commercio.

### **TITOLO III° - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE – NORME RELATIVE ZONIZZAZIONE PRESCRIZIONI GENERALI.**

#### **Art. 11 - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE**

Il territorio comunale è diviso in zone secondo le seguenti classificazioni, come risulta dalle Planimetrie di progetto:

- Zona A - Immobili soggetti a vincolo conservativo
- Zona A1 - Vincolo archeologico
- Zona A2 - Vincolo ambientale-paesaggistico/strade militari sterrate
- Zona B1 - Semintensiva esistente
- Zona B2 - Semiestensiva esistente
- Zona C1 - Semiestensiva
- Zona C1A - Piano per l'Edilizia Economica e Popolare
- Zona C1B - Residenziale con piano attuativo approvato
- Zona C2 - Semiestensiva di progetto
- Zona D1 - Produttiva di completamento
- Zona RP - Attività produttive esistenti
- Zona D1A - Produttiva con piano attuativo approvato
- Zona D1B - Pesca sportiva
- Zona D1C - Ex Fornace in ambito golenale
- Zona E - Agricola
- Zona E/A - Agroindustriale
- Zona F1 - Istruzione
- Zona F2 - Attrezzature di interesse comune
- Zona F3A - Verde pubblico
- Zona F3B - Verde sportivo attrezzato
- Zona F4 - Parcheggi

Nuclei e/o edifici di cui all'art. 10 della L.R. 24/85

Cimitero

Fasce di rispetto cimiteriali

Attrezzature tecnologiche

Fasce di rispetto depuratore

Fasce di rispetto stradali e fluviali

Strade

#### **Art. 12 - ZONA A - IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLO CONSERVATIVO**

Per questi immobili, opportunamente evidenziati nelle planimetrie di progetto, sono ammessi esclusivamente gli interventi di restauro conservativo (grado di protezione A) o ristrutturazione edilizia interna e recupero conservativo delle facciate esterne (grado di protezione B) .

Sono da ritenere ammissibili le funzioni previste per le campiture indicate nella zonizzazione.

E' sempre ammessa l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

#### **Art. 13 - ZONA AI - VINCOLO ARCHEOLOGICO**

In questa zona valgono esclusivamente le prescrizioni e vincoli espressi dalla competente Sovrintendenza alle antichità e belle arti.

#### **Art. 14 - ZONA A2 - VINCOLO AMBIENTALE - PAESAGGISTICO STRADE MILITARI STERRATE**

Queste zone, individuate negli elaborati di progetto, sono oggetto di opportuna salvaguardia e sono consentite esclusivamente le opere tese alla valorizzazione dei tracciati. In particolare:

- a) è vietata la costruzione di qualsiasi manufatto entro una fascia di 50 ml.;
- b) è vietata la creazione di nuovi accessi lungo il tracciato evidenziato dalle tavole di progetto del P.R.G. ;
- c) devono essere salvaguardati i filari alberati esistenti con la eventuale sostituzione delle essenze arboree;
- d) è vietata la chiusura di eventuali fossi di scolo o canali irrigui posti a lato del tracciato.

#### **Art. 15 - ZONA B1 - SEMINTENSIVA ESISTENTE**

In queste zone sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali, commerciali e direzionali; sono tuttavia consentite le botteghe artigiane e le attività artigianali di servizio alla residenza, purchè non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro.

Sono invece escluse le industrie e le attività artigianali moleste; sono pure esclusi quei magazzini ed attività che, a giudizio del Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia, risultino in contrasto con il carattere della zona, per volumetrie incombenti o per pericolosità.

L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ed in ogni caso deve essere realizzata in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente per le zone di completamente.

Si prescrivono le seguenti norme:

- Densità edilizia fondiaria: non deve superare i 2,5 mc/mq. Per gli edifici esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento di vani esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie.

- Numero dei piani: non deve essere superiore a 3 oltre ad un eventuale piano seminterrato.

- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 11,00.

- Percentuale area coperta: non può superare il 40% della superficie fondiaria.

- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml. 5,00 fatte salve le costruzioni in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti salvaguardando le distanze tra i fabbricati.

L'adeguamento dei vani esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70, comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini.

- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 5,00.

L'adeguamento dei vani esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70, comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza dalle strade.

- Distanza tra fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 ml.

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare, e prospicienti il medesimo, siano ad una distanza inferiore ai 5,00 ml. dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml. dal confine di proprietà mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00. Tale possibilità, in osservanza all'art. 9 punto 2 del D.M. 2.4.1968 n° 1444, è possibile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00 tra fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70, comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza tra i fabbricati.

Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere previste nel corpo stesso delle costruzioni, o essere comunque organicamente integrate con il fabbricato principale.

Minori distanze, tra i fabbricati e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici, ai sensi della L.R. N° 61 del 27/ 6/ 1985.

#### **Art.16 - ZONA B2 SEMIESTENSIVA ESISTENTE**

In queste zone sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali, commerciali e direzionali; sono tuttavia consentite le botteghe artigiane e le attività artigianali di servizio alla residenza, purché non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro.

Sono invece escluse le industrie e le attività artigianali moleste; sono pure esclusi quei magazzini ed attività che a giudizio del Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia, risultino in contrasto con il carattere della zona, per volumetrie incombenti o per pericolosità.

L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ed in ogni caso deve essere realizzata in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente.

Si prescrivono le seguenti norme:

- Densità edilizia fondiaria: non potrà essere superiore a 1,5 mc/mq.  
Per gli edifici esistenti che raggiungono il limite di densità fondiaria previsto è ammesso l'adeguamento dei vani abitabili all'altezza minima interna di ml. 2,70 anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie.
- Numero dei piani: non potrà essere superiore a 2 oltre ad un eventuale piano seminterrato.
- Altezza dei fabbricati: non potrà essere superiore a ml. 8,50.
- Percentuale area coperta: la superficie coperta non potrà essere superiore al 35% della superficie fondiaria.
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5,00 ml. fatte salve le costruzioni in aderenza.

Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti salvaguardando le distanze tra i fabbricati.

L'adeguamento dei vani esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70, comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini.

- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 5,00.  
L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70, comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dalle strade.

- Distanza tra i fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 ml.  
Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare, e prospicienti il medesimo, siano ad una distanza inferiore ai 5,00 ml. dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml. dal confine di proprietà mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00. Tale possibilità, in osservanza dell'Art. 9 punto 2 del D.M. 2.4.1968 N° 1444, è possibile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante.  
Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto ml. 6,00 tra fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

L'adeguamento dei vani esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70, comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza tra i fabbricati.

Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere previste nel corpo stesso delle costruzioni o essere comunque organicamente integrate con il fabbricato principale.

Minori distanze tra i fabbricati e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici, ai sensi della Legge Regionale 61/85.

#### **Art. 17 - ZONA C1 - SEMIESTENSIVA**

In queste zone sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali, commerciali e direzionali; sono tuttavia consentite le botteghe artigiane e le attività artigianali di servizio alla residenza, purché limitate ai piani terra e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro.

Sono invece escluse le industrie e le attività artigianali moleste; sono pure esclusi quei magazzini ed attività che a giudizio del Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia, risultino in contrasto con il carattere della zona, per volumetrie incombenti o per pericolosità.

L'edificazione può essere coordinata dalla redazione di un progetto unitario, ed è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ed, eventualmente, alla formazione di quelle opere di urbanizzazione previste entro l'ambito territoriale della singola zona.

Dovranno essere predisposti gli standards primari da cedere al Comune o da vincolare ad uso pubblico perpetuo nella misura di 3,5 mq/ab di parcheggio e 5,00 mq/ab di verde pubblico.

La realizzazione degli standards urbanistici nei modi e con le caratteristiche approvate dall'Amministrazione Comunale, consente lo scomputo degli oneri di urbanizzazione di cui alla L. R. 61/85.

Il rilascio dei certificati di abitabilità e/o agibilità è soggetto alla ultimazione delle opere di urbanizzazione, alla verifica di conformità a seguito di collaudo favorevole e alla cessione delle aree e delle opere già previste dal P.R.G. o alla formazione di vincolo perpetuo per le altre opere di urbanizzazione primaria previste dal presente articolo.

Si prescrivono le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: gli edifici saranno del tipo isolato, a schiera, a blocco, in linea o composto.
- Densità edilizia territoriale: non deve superare 1,2 mc/mq. riferiti alla perimetrazione dell'ambito delle singole zone.
- Numero dei piani: non potrà essere superiore a 3 oltre ad un eventuale seminterrato.
- Altezza dei fabbricati: non potrà superare i ml. 11,00.
- Percentuale area coperta: non può essere superiore al 40%.
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5,00 ml. ed è obbligatoria per le case a blocco, in linea e composte e per il confine non in aderenza delle case a schiera e binate.

- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 5,00.
- Distanza tra i fabbricati: non può essere inferiore a ml. 10,00.

Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere previste nel corpo stesso delle costruzioni, o essere comunque organicamente integrate con il fabbricato principale.

#### **Art. 18 - ZONA C1 A - PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE**

Entro tali zone sono valide esclusivamente le norme tecniche contenute negli elaborati del Piano delle aree per l'Edilizia Economica e Popolare.

Eventuali varianti generali dovranno uniformarsi alle presenti norme, con particolare riferimento a quanto previsto per le zone C2.

#### **Art. 19 - ZONA C1 B - RESIDENZIALE CON PIANO ATTUATIVO APPROVATO**

Entro tali zone rimangono valide le norme di riferimento dei piani attuativi già approvati esclusa la densità fondiaria che non deve superare 1,5 mc/mq..

- Altezza dei fabbricati: non potrà superare i ml. 9.
- Area coperta: non può essere superiore a 1/3 della superficie del lotto.
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5,00 ml..
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 8.
- Distanza tra i fabbricati: non può essere inferiore a ml.10.

Eventuali varianti agli strumenti attuativi dovranno uniformarsi alle presenti norme con particolare riferimento a quanto previsto per le zone C2.

#### **Art. 20 - ZONA C2 - SEMIESTENSIVA DI PROGETTO**

In queste zone sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali, commerciali e direzionali; sono tuttavia consentite le botteghe artigiane e le attività artigiane familiari, purchè non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro.

Sono invece escluse le industrie e le attività artigianali specifiche; sono pure esclusi quei magazzini ed attività che a giudizio del Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia, risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona, per volumetrie incombenti o per pericolosità.

L'edificazione è subordinata all'approvazione e relativa realizzazione di intervento urbanistico preventivo.

Si prescrivono le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: gli edifici saranno del tipo isolato, binato a schiera, a blocco, in linea o composto.

- Densità edilizia territoriale: non deve superare 1,2 mc/mq riferiti alla perimetrazione dell'ambito territoriale minimo per la presentazione dei piani attuativi, conteggiando sia la zona residenziale che le opere di urbanizzazione previste dal P.R.G. .
- Numero dei piani: non potrà essere superiore a 3 oltre all'eventuale seminterrato.
- Altezza dei fabbricati: non potrà superare i ml. 9,50.
- Percentuale area coperta: la superficie coperta non potrà essere superiore al 40% della superficie fondiaria per le case a schiera e al 35% per le altre tipologie.
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5,00 ml. ed è obbligatoria per le case a blocco, in linea, composte e isolate e per il confine non in aderenza delle case binate o a schiera.
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 5,00.
- Distanza tra i fabbricati: non può essere inferiore a ml. 10, 00.

Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere previste nel corpo stesso delle costruzioni, o essere comunque organicamente integrate con il fabbricato principale.

Possono essere ammesse distanze inferiori e tipologie diverse nel caso di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche, ai sensi della L.R. 61/85.

**Art. 20 bis – ZONA D – PRODUTTIVA DI PROGETTO (triangolo Via Toscana/Via Colombano)**

La zona di cui al titolo è destinata ad attività di carattere produttivo e/o commerciale-direzionale, con esclusione tassativa delle industrie nocive.

Sono ammessi gli alloggi del personale di custodia e del proprietario, essi non potranno avere una superficie lorda superiore al 30% della S.U.L. riservata all'attività e comunque non potranno superare i 500 mc. Per unità produttiva e/o commerciale.

Dovranno inoltre comporsi volumetricamente in modo armonioso con i laboratori e possibilmente in aderenza con essi.

Entro i limiti di detta zona, le attività non possono avere carattere nocivo e/o pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materiale maleodorante o insalubre.

L'utilizzazione della zona dovrà avvenire mediante formazione di piani attuativi con conseguente dotazione di standards così come previsto dalla L.R. n. 61/85.

Alle domande di concessione edilizia conseguenti all'approvazione e all'attuazione del piano attuativo si dovrà allegare una relazione tecnica su ciclo produttivo delle lavorazioni previste, nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza delle acque di rifiuto, fumi, esalazioni, polveri, rumori e sui mezzi adottati per la loro innocuizzazione; le acque di scarico, i fumi, le esalazioni e le polveri non dovranno comunque risultare nocive per l'uomo e l'ambiente.

Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- Altezza massima: non dovrà essere superiore a ml. 8,00 esclusi i volumi tecnici, potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi.

- Distanza dai confini: non dovranno essere inferiori ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5,00. E' consentita l'edificazione sul confine in caso di edifici in aderenza.
- Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a ml. 20,00 dalla strada comunale (Via Colombano) e ml. 30,00 dalla Strada Regionale n° 482.
- Distanza dai fabbricati: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto con un minimo di ml. 10,00.
- Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml. 7,00 e dai fabbricati di ml. 6,00.
- L'accesso all'area dovrà avvenire ad una distanza non inferiore a mt. 95,00 dall'incrocio con la Strada Regionale n° 482.

#### **Art. 21 - ZONA DI - PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO**

Le zone di cui al titolo sono destinate ad attività di carattere produttivo e/o commerciale-direzionale, con esclusione tassativa delle industrie nocive.

Sono ammessi gli alloggi del personale di custodia e del proprietario; essi non potranno avere una superficie utile lorda superiore al 30% della S.U.L. riservata alla attività e comunque non potranno superare i 500 mc. per unità produttiva e/o commerciale. Dovranno inoltre, comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza con essi.

Entro il limite di detta zona, le attività non possono avere carattere nocivo e/o pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materiale maleodorante o insalubre.

L'utilizzazione dell'area dovrà avvenire mediante intervento diretto di concessione edilizia.

All'interno del lotto dovranno essere garantiti, con apposito vincolo, gli standards urbanistici di cui all'Art. 25, comma 10, della L. R. 61/85.

Alle domande di concessione edilizia si dovrà allegare una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste, nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza delle acque di rifiuto, fumi, esalazioni, polveri e rumori e sui mezzi adottati per la loro innocuizzazione; le acque di scarico, i fumi, le esalazioni e le polveri non dovranno comunque risultare nocive per l'uomo e l'ambiente.

Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 50% dell'area.
  - Altezza massima: non dovrà essere superiore a ml. 8,00 esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi.
  - Distanza dai confini: non dovrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5,00. E consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza.
  - Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a ml. 5,00.
  - Distanza tra i fabbricati: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 10,00.
- Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml. 5,00 e dai fabbricati preesistenti di ml. 6,00.

#### **Art. 21 BIS - ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI (RP)**

Nell'ambito del territorio comunale, sono state individuate sei attività produttive esistenti, per le quali la edificazione è regolamentata da una specifica scheda per ogni azienda, come di seguito specificato:

**RP1:**

|  |          |
|--|----------|
| Superficie in proprietà:                 | mq.2.100 |
| Superficie coperta attività artigianale: | mq. 200  |
| Superficie circolo privato ricreativo:   | mq. 200  |

Azienda: Carpenteria meccanica  
Circolo ricreativo

Addetti: Carpenteria: titolare n.1 + 2 operai  
Circolo: n.2 addetti

Interventi ammessi:

E' consentito l'ampliamento fino al raddoppio della superficie coperta esistente destinata ad attività produttiva, da realizzarsi in continuità con l'edificio esistente.

E' da escludersi dall'ampliamento la parte di edificio interessata dall'attività del circolo ricreativo. Il 10% del lotto dovrà essere vincolato a verde e/o parcheggi.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di una convenzione redatta secondo i contenuti di cui al 4° co. lettera D dell'art.126 L.R. 61/85, contenente anche la modalità di riutilizzo dell'immobile in questione una volta cassata l'attività in essere.

Per gli altri indici stereometrici valgono quelli prescritti per le zone D1.

**RP2:**

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| Superficie in proprietà:         | mq.2.149 |
| Superficie coperta attività:     | mq. 70   |
| Superficie coperta residenziale: | mq. 140  |

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Volume residenza: | mc. 600 |
| Volume attività:  | mc. 200 |

Azienda: Basaglia Lauretta sede Via Gramignazzi n.17  
Corsetteria Artigiana

Addetti: titolari: n.1  
Operaie: n.5

Interventi ammessi:

E' consentito l'ampliamento fino al raddoppio della superficie coperta esistente destinata ad attività produttiva, da realizzarsi in continuità con l'edificio esistente.

Il 10% del lotto dovrà essere vincolato a verde e/o parcheggi.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di una convenzione redatta secondo i contenuti di cui al 4° co. lettera D dell'art.126 L.R. 61/85, contenente anche la modalità di riutilizzo dell'immobile in questione una volta cassata l'attività in essere.

Per gli altri indici stereometrici valgono quelli prescritti per le zone D1.

**RP3:**

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| Superficie in proprietà:           | mq.1.400 |
| Superficie coperta:                | mq. 225  |
| Superficie attività artigianale:   | mq. 80   |
| Superficie destinazione abitativa: | mq. 145  |

Azienda: Assemblaggio biciclette

Addetti: titolari: n.1

Interventi ammessi:

- ampliamento della superficie utile lorda destinata ad attività produttiva fino al massimo del 100% dell'esistente;
- possibilità di modificare la destinazione d'uso da artigianale a commerciale all'interno dell'edificio posto sul lato ovest.

Il 10% del lotto dovrà essere vincolato a verde e/o parcheggi, ferma restando la necessità di realizzare gli eventuali standards per attività commerciali.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di una convenzione redatta secondo i contenuti di cui al 4° co. lettera D dell'art.126 L.R. 61/85, contenente anche la modalità di riutilizzo dell'immobile in questione una volta cessata l'attività in essere.

Per gli altri indici stereometrici valgono quelli prescritti per le zone D1.

**RP4:**

|   |          |
|---|----------|
| Superficie in proprietà:                | mq.7.200 |
| Superficie coperta attività artigianale | mq. 126  |

Azienda: Carrozzeria industriale, manutenzione impianti in genere, riparazione autoveicoli, verniciatura.

Addetti: titolari: n.2  
Impiegati: n.1  
Operai: n.6

Interventi ammessi:

E' consentita la realizzazione, anche della potenzialità edificatoria definita dalla scheda RP5, per una superficie complessiva dell'attività produttiva pari a mq.1840, al solo scopo di riunificare ed ampliare congiuntamente gli insediamenti contemplati nelle due schede.

Il 10% del lotto dovrà essere vincolato a verde e/o parcheggi.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di una convenzione redatta secondo i contenuti di cui al 4° co. Lettera D dell'art. 126 L.R.61/85, che preveda la cessazione dell'attività artigianale descritta nella scheda RP5 con riclassificazione ad uso agricolo dell'area e contenente anche le modalità di riutilizzo degli immobili in questione una volta cessata l'attività in essere.

Per gli altri indici stereometrici valgono quelli prescritti per le zone D1.

**RP5:**

Superficie in proprietà: mq.2.042  
Superficie coperta attività: mq. 794

Azienda: Turatti Claudio & C.  
Sede Via Arella n.58  
CARROZZERIA C.I. & A.

Addetti: titolari: n.2  
impiegati n.1  
operai n.6

Tipo azienda: CARROZZERIA INDUSTRIALE, MANUTENZIONE IMPIANTI IN GENERE,  
RIPARAZIONE AUTOVEICOLI, VERNICIATURA.

Interventi ammessi:

La potenzialità edificatoria produttiva di questa attività (mq.794 + mq.794) viene trasferita alla attività produttiva individuata alla scheda RP4.

Una volta eseguito detto intervento la zona è riclassificata ad uso agricolo.

**RP6:**

Superficie in proprietà: mq.6.183  
Superficie coperta attività: mq. 355

Azienda: Impresa edile

Addetti: titolari: n.1  
operai: n.2

Interventi ammessi:

E' consentito l'ampliamento fino al raddoppio della superficie coperta esistente destinata ad attività produttiva, da realizzarsi in continuità con l'edificio esistente.

Il 10% del lotto dovrà essere vincolato a verde e/o parcheggi.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di una convenzione redatta secondo i contenuti di cui al 4° co. Lettera D dell'art.126 della L.R.61/85, contenente anche le modalità di riutilizzo degli immobili in questione una volta cessata l'attività in essere.

Per gli altri indici stereometrici valgono quelli prescritti per le zone D1.

**Art. 22 - ZONA D1A - PRODUTTIVA CON PIANO ATTUATIVO APPROVATO**

Entro tali zone rimangono valide le norme di riferimento precedenti al fine di evitare difficoltà di gestione amministrativa ed eventuali scompensi di aree per standards trattandosi di piani di lottizzazione elaborati sulla base del Programma di Fabbricazione.

Sono comunque ammesse le attività commerciali, nel rispetto dei rapporti di cui all'art. 25 della L.R. 61/85, comma 10.

Le zone di cui al titolo sono destinate ad attività di carattere produttivo e/o commerciale-direzionale, con esclusione tassativa delle industrie nocive.

Sono ammessi gli alloggi del personale di custodia e del proprietario; essi non potranno avere una superficie utile lorda superiore al 30% della S.U.L. riservata alla attività e comunque non potranno superare i 500 mc. per unità produttiva e/o commerciale. Dovranno inoltre, comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza con essi.

Entro il limite di detta zona, le attività non possono avere carattere nocivo e/o pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materiale maleodorante o insalubre.

L'utilizzazione dell'area dovrà avvenire mediante strumenti attuativi, ai sensi della L.R. 61/85, con l'osservanza degli standards urbanistici prescritti all'art.25 della L.R. 61/85.

Alle domande di concessione edilizia si dovrà allegare una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste, nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza delle acque di rifiuto, fumi, esalazioni, polveri e rumori e sui mezzi adottati per la loro innocuizzazione; le acque di scarico, i fumi, le esalazioni e le polveri non dovranno comunque risultare nocive per l'uomo e l'ambiente.

Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 50% dell'area.
- Altezza massima: non dovrà essere superiore a ml.8,00 esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi.
- Distanza dai confini: non dovrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml.5,00. E' consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza.
- Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a ml.5,00.
- Distanza tra i fabbricati: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml.10,00  
Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml.5,00 e dai fabbricati preesistenti di ml.6,00.

#### **Art. 22 bis - ZONA D1B -PESCA SPORTIVA**

In tale zona è ammessa la costruzione di attrezzature connesse con la pesca sportiva quali bar, depositi per le attrezzature necessarie alla condizione dell'attività e costruzioni di servizio alla pesca sportiva.

Entro il perimetro della zona l'edificazione avviene con intervento edilizio diretto tramite il rilascio di concessione edilizia.

Si prescrivono i seguenti indici:

- Densità fondiaria: non potrà superare 0,05 mc/mq;
- Altezza massima: non potrà superare mt 4,00;
- Distanza dai confini: di proprietà mt 5,00;
- Distacco tra i fabbricati: ml 10,00;
- Distanza dalle strade: ml 20,00.

#### **Art. 22 ter - ZONA D1C - EX FORNACE IN AMBITO GOLENALE**

Per tale zona si prescrive la redazione di un Piano di Recupero unitario, con ambito esteso almeno al perimetro evidenziato nella tav. 13.1A.

Tale intervento si rende necessario al fine di consentire l'opportuna sistemazione, anche sotto il profilo paesistico-ambientale, di aree e manufatti connotati da evidenti segni di degrado.

Il Piano, che potrà essere realizzato anche per stralci funzionali, dovrà essere finalizzato:

1 - al recupero ed alla valorizzazione dell'edificio ex fornace e della sua area di pertinenza, mediante interventi e destinazioni d'uso compatibili sia con il manufatto che con il sito;

2 - alla nazionalizzazione dell'attività produttiva esistente nell'area retrostante, tenuto conto anche delle specifiche esigenze connesse alla produzione in atto (prefabbricati per l'edilizia). A tal riguardo si prescrive:

- è annessa, in deroga all'art. 35 delle N.T.A., la realizzazione di un essicatoio con una superficie coperta massima di 2.000 mq, in aderenza al volume destinato alla produzione dei manufatti.

- L'essicatoio dovrà avere un'altezza massima in gronda di m 1,50, con una pendenza delle falde di copertura non superiore al 20%;

la realizzazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione contenente, tra l'altro:

- a) l'impegno a rispettare i limiti sopra descritti;
- b) la limitazione di destinazione d'uso dei manufatti all'attività attualmente in essere;
- c) l'esclusione di qualsiasi tipo diverso di produzione;
- d) la previsione di decadenza della convenzione stessa in corrispondenza della cessazione dell'attività o della mancata osservanza dei punti precedenti.

#### **Art. 22 quater - DISCARICA**

In tale zona è ammessa esclusivamente la funzione di smaltimento in relazione alle specifiche autorizzazioni che ne consentono dimensioni e potenzialità.

A completamento ed esaurimento degli impianti si dovrà procedere con opere di rimboschimento ed ambientalizzazione.

### **Art. 23 - ZONA E - AGRICOLA**

La zona agricola è suddivisa in 3 distinte sottozone classificate, a norma della Legge Regionale 24/85 in E2, E3 ed E4 ed individuate con apposita campitura nelle tavole di progetto del Piano Regolatore Generale.

Per le singole sottozone agricole valgono le seguenti norme:

E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

In tale zona si conferma la validità delle norme per l'edificazione espresse dalla Legge Regionale 24/85 con esclusione dell'Art. 5 concernente l'edificabilità nelle aree con preesistenze.

Si richiamano i seguenti criteri:

a) gli interventi consentiti devono, di norma, essere compatibili con le tipologie edilizie tipiche del luogo, nel rispetto degli allineamenti planoaltimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati.

In particolare si richiamano tutte le prescrizioni espresse dagli articoli 65 e 66 del Regolamento Edilizio;

b) eventuali nuove strade necessarie al collegamento dei fondi o per esigenze produttive agricole devono possibilmente utilizzare i tracciati esistenti (capezzagne, sentieri, ecc.) avendo cura di prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale;

c) la creazione di nuovi accessi nella pubblica viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrate necessità al fine di una razionale organizzazione del fondo;

d) dovrà essere garantita la salvaguardia dei filari alberati esistenti, dei fossi di scolo e dei canali irrigui, evitando tombature non indispensabili alla funzionalità del fondo;

e) gli ampliamenti devono comporsi armonicamente con le preesistenze affinché il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti organicamente definito;

f) la realizzazione degli annessi rustici è ammessa in adiacenza a edifici o entro il perimetro degli

aggregati abitativi ad eccezione dei casi nei quali sia dimostrata l'impossibilità ad osservare tale prescrizione.

Dovrà essere garantita l'osservanza di quanto prescritto all'Art. 66 del Regolamento Edilizio;

E3 - Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali.

La zona di cui al titolo presenta una accentuata aggregazione edilizia che ne esclude una reale vocazione agricola.

Sono ammesse categorie di intervento finalizzate al mantenimento o alla nazionalizzazione degli specifici caratteri di aggregato.

In particolare sono ammesse le funzioni già previste per le zone B.

E' consentita l'integrale applicazione della Legge Regionale 24/85 e per quanto concerne la edificazione si applicano indici di densità edilizia con valore doppio di quelli prescritti all'Art. 3 della citata Legge Regionale 24/85.

Tale possibilità, finalizzata ad incentivare l'accorpamento della residenza agricola, è ammessa computando aree, non risultanti vincolate ai sensi dell'Art. 8 della L.R. 24/85 dislocate nell'ambito di tutto il territorio comunale.

si richiamano i seguenti criteri:

a) gli interventi consentiti devono, di norma, essere compatibili con le tipologie edilizie tipiche del luogo, nel rispetto degli allineamenti planoaltimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati.

In particolare si richiamano le prescrizioni espresse ai punti 1), 3), 4), 6) e 9) dell'articolo 65 e Art.66 del Regolamento Edilizio;

b) gli ampliamenti devono comporsi armonicamente con le preesistenze affinché il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti organicamente definito;

c) la realizzazione degli annessi è ammessa in adiacenza a edifici o entro il perimetro degli aggregati abitativi ad eccezione dei casi nei quali sia dimostrata l'impossibilità ad osservare tale prescrizione.

Dovrà essere garantita l'osservanza di quanto prescritto all'art. 66 del Regolamento Edilizio.

E4 - Aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.

La zona di cui al titolo risulta caratterizzata da una presenza insediativa costituitasi come aggregazione sociale riconosciuta che ne esclude una reale vocazione agricola.

Sono ammesse categorie di intervento finalizzate al mantenimento e alla nazionalizzazione degli specifici caratteri di aggregato oltrechè alla incentivazione dell'accorpamento della residenza agricola.

Sono conseguentemente ammesse le funzioni già previste per le zone B.

E' consentita l'integrale applicazione della Legge Regionale 24/85 e l'indice volumetrico è determinato dalla sommatoria dei seguenti parametri:

1) il raddoppio degli indici prescritti all'Art. 3 della Legge Regionale 24/85 considerando aree, non vincolate ai sensi dell'Art. 8 della citata Legge Regionale 24/85, dislocate nell'ambito di tutto il territorio comunale;

2) la volumetria risultante dall'applicazione di un indice fondiario pari a 0,5 mc/mq. per le aree risultanti zonizzate nella sottozona E4.

si richiamano i seguenti criteri:

a) gli interventi consentiti devono, di norma, essere compatibili con le tipologie edilizie del luogo, nel rispetto degli allineamenti plano-altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati.

La Commissione Edilizia comunale dovrà valutare, in relazione alla dimensione dell'intervento, alle funzioni ammesse e ai caratteri ambientali dell'intorno.

In particolare si richiamano le prescrizioni espresse ai punti 1), 3), 4), 6), 9) dell'articolo 65 e dell'art. 66 del Regolamento Edilizio;

b) gli ampliamenti devono comporsi armonicamente con le preesistenze affinché il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti organicamente definito.

Per tutte le sottozone agricole si applicano, inoltre, i seguenti indici parametrici:

- Altezza massima: 8,50, salvo il caso di costruzioni particolari o speciali, come silos, serbatoi idrici, ecc.;

- Distacco tra gli edifici: non può essere inferiore a 10,00 ml..

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare, e prospicienti il medesimo, siano ad una distanza inferiore ai 5,00 ml. dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml. dal confine di proprietà mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00. Tale possibilità, in osservanza all'art. 9 punto 2 del D.M. 2.4.1968 n°1444, è possibile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00 tra fabbricati con pareti finestrate per la parte fronteggiante. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza tra i fabbricati.

Distacco dai confini: non può essere inferiore a ml. 5,00 o a confine, per le murature in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti fatte salve le distanze tra i fabbricati.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini.

Distacco delle strade pubbliche: quello conseguente all'applicazione dell'art. 4 del D.M. 1.4.1968 n° 1404 con un minimo inderogabile di ml. 20,00 per la sottozona E2. Per le sottozone E3 ed E4 la distanza dalle strade non può essere inferiore a ml. 5,00. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dalle strade.

#### **Art. 24 - ZONA E/A - AGROINDUSTRIALE**

Gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale, sono quelli definiti al punto F dell'art. 2 della Legge Regionale 5.3.1985 N° 24.

Nelle zone di cui al titolo si attuano le prescrizioni stabilite al precedente art. 21, fatta esclusione del i comma; nel caso di previsione di più insediamenti nella stessa zona si prescrive la redazione di uno strumento attuativo.

#### **Art. 25 - ZONA F1 - ISTRUZIONE**

Tali zone sono destinate ad accogliere le costruzioni necessarie per l'istruzione, quali asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie, ecc. oltre all'eventuale abitazione per il custode.

Nell'ambito delle zone di cui al titolo sono ammesse anche le attrezzature sportive di supporto alle attrezzature scolastiche, quali palestre, campi da tennis, ecc.

In questa zona il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- Rapporto massimo di copertura: non può essere superiore al 40% per gli ampliamenti di strutture esistenti e 30% per le attrezzature di progetto.

- Altezza massima: non deve essere superiore a ml.10,00 salvo esigenze particolari documentate.
- Distanza minima tra i fabbricati: non può essere inferiore a ml. 10,00.
- Distanza minima dai confini: non può essere inferiore a ml. 5,00.
- Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a ml. 5,00 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.

#### **Art. 26 - ZONA F2 - ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

Le zone per attrezzature di interesse comune sono destinate ad attrezzature civiche, culturali, ricreative, uffici pubblici, attrezzature sanitarie, assistenziali, religiose, ecc. quali municipio, cinema e teatri, chiese, caserme, uffici postali, ecc..

In queste zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- Rapporto massimo di copertura: non può essere superiore al 50%.
  - Altezza massima: non può essere superiore a ml. 10,00 salvo esigenze particolari documentate.
  - Distanza minima dai confini: non può essere inferiore a ml. 5,00 o a confine per murature in aderenza.
- Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti fatte salve le distanze tra i fabbricati.

##### - Distanza tra fabbricati:

Non può essere inferiore a 10,00 ml.

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare, e prospicienti il medesimo, siano ad una distanza inferiore ai 5,00 ml. dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml. dal confine di proprietà mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con minimo assoluto di ml. 6,00.

Tale possibilità, in osservanza al punto 2 del D.M. 2.4.1968 n° 1444, è attuabile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00 tra fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

-Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a ml. 5,00 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.

#### **Art. 27 - ZONA F3A - VERDE PUBBLICO**

In queste zone è vietata qualsiasi costruzione, ad eccezione delle attrezzature per il gioco dei bambini e di attrezzature di ristoro, ricreative, e culturali.

Tali attrezzature dovranno essere contenute entro l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,01 mc/mq.; esse saranno esclusivamente di iniziativa comunale, anche se di gestione privata.

#### **Art. 28 - ZONA F3B - VERDE SPORTIVO ATTREZZATO**

In questa zona è consentita la costruzione di attrezzature per il gioco e lo sport, anche coperte e servizi connessi.

Si prescrivono le seguenti norme:

- a) la superficie coperta dei volumi chiusi non potrà superare il 50% della superficie fondiaria;
- b) la distanza dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a mt. 5;
- c) la distanza dei volumi chiusi da edifici esistenti non potrà essere inferiore a mt. 10;
- d) l'altezza massima consentita è di mt. 8;
- e) la distanza dalle strade dei volumi chiusi non potrà essere inferiore: a mt. 5 per strade di larghezza inferiore a mt. 7, a mt. 7,5 per strade di larghezza compresa tra i 7 mt. e mt. 15.

Nelle aree per impianti sportivi di proprietà privata potranno essere edificate esclusivamente attrezzature anche coperte destinate alle sole attività sportive riconosciute come tali dal CONI, relativi servizi e un pubblico esercizio di cui all'Art. 23 lettera C del D. M. 28.4.1976 strettamente ed esclusivamente congiunto all'attività sportiva.

Il rilascio ai privati della concessione edilizia per costruzioni sportive ed attività connesse è subordinata agli adempimenti di cui alla legge 526 del 2.4.1968 ed alla costituzione di un vincolo ventennale di destinazione d'uso che dovrà essere registrato e trascritto a cura e spese del concessionario sui registri immobiliari.

Le attrezzature realizzate e gestite dai privati dovranno convenzionarsi con il comune.

#### **Art. 29 - SEDI VIARIE, PIAZZE E PARCHEGGI**

Le zone di cui al titolo risultano vincolate per la conservazione, l'ampliamento o la creazione ex novo di spazi pubblici per la circolazione e la sosta dei veicoli e delle persone.

La localizzazione dei tracciati viari deve essere considerata come indicativa. In fase di esecuzione essi potranno subire quelle contenute modifiche dovute alla eventuale non corrispondenza delle indicazioni cartografiche con lo stato di fatto.

Prima di dare inizio ai lavori, i tracciati definiti sull'area, con punti fissi di linee e di livello, dovranno essere approvati con sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale.

#### **Art. 30 - NUCLEI E/O EDIFICI DI CUI ALLIART. 10 DELLA L.R. 24/85**

Per i nuclei e/o edifici individuati dal presente articolo, sono da ritenere ammissibili, in diretta attuazione del piano, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di consolidamento,

di restauro, nonché quelli diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici.

Interventi diversi sono ammessi esclusivamente previa presentazione di un piano di recupero di cui all'art. 15 della L.R. 27.6.85 n° 61.

Al fine di permettere l'eventuale presentazione dei piani di recupero, le zone di cui al presente articolo sono da considerare degradate ai sensi dell'Art. 15 della L.R. 27.6.85 n° 61.

Le funzioni ammissibili sono quelle consentite dalle singole sottozone agricole dove sono localizzati i manufatti.

#### **Art. 31 - CIMITERO**

In tale zona sono consentite esclusivamente le opere connesse al funzionamento dell'impianto cimiteriale. Deve essere garantito il pieno rispetto dei regolamenti di polizia mortuaria.

#### **Art. 32 - FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI**

Nelle zone di rispetto cimiteriale è vietato qualsiasi tipo di costruzione e sono ammessi esclusivamente interventi per l'eventuale ampliamento delle strutture cimiteriali.

#### **Art. 33 - ATTREZZATURE TECNOLOGICHE**

In tale zona sono consentite esclusivamente le opere connesse al funzionamento dei relativi impianti, in relazione a specifici progetti esecutivi formulati dagli Enti gestori degli stessi.

#### **Art. 34 - FASCE DI RISPETTO DEPURATORE**

In questa zona è vietata la edificazione di qualsiasi manufatto ad eccezione degli interventi da realizzarsi per l'eventuale ampliamento degli impianti di depurazione.

#### **Art. 35 - FASCE DI RISPETTO STRADALI E FLUVIALI**

Lungo tali fasce è vietata ogni nuova costruzione.

Queste zone sono, di norma, destinate all'agricoltura; entro tali fasce sono consentite le ristrutturazioni e gli ampliamenti di edifici rurali e di edifici ad uso produttivo e commerciale, così come previsto dall'art. 7 della L.R. n. 24/85.

Le aree comprese nelle zone di rispetto stradale e fluviale sono computabili, ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

E' sempre ammesso l'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70.

1) Rispetto stradale: in queste zone potranno comunque trovare sede: ampliamenti delle strade di cui fanno fregio, o strade di servizio, impianti di verde decorativo, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti, ecc.) impianti per la distribuzione di carburanti e cabine di trasformazione elettrica.

2) Rispetto fluviale: confermando quanto stabilito dal 2° comma del presente articolo, su tali zone sono consentite soltanto le opere necessarie alla manutenzione ed al potenziamento delle alberature e del verde esistente oltre alla sistemazione idrogeologica dei terreni e alla costruzione di manufatti necessari per la sorveglianza e regolazione del regime idraulico.

#### **Art. 35/A – EDIFICAZIONE IN FREGIO ALLE STRADE – DISTANZE DAL CIGLIO STRADALE**

Nelle zone omogenee B1 Semintensiva esistente e di Progetto, B2 Semiestensiva esistente e di Progetto, C1 Semiestensiva, C1 B Residenziale con Piano Attuativo approvato e di progetto, C2 Semiestensiva esistente e di progetto, Agricola E4 ed Agricola E3, le nuove costruzioni dovranno distare dal ciglio della strada non meno di ml. 7,00 (sette), questa distanza si applica solo per le strade di penetrazione o di importanza locale.

Per gli ampliamenti in aderenza si terranno gli allineamenti con i fabbricati esistenti senza sopravanzare verso il ciglio stradale.

Nelle zone omogenee D1 Produttive di Completamento esistenti e di progetto, nelle Zone D1 A produttiva con Piano Attuativo approvato e nelle zone D Produttive di Progetto, la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale di Via Colombano, Via Toscana, Via delle Provincie, non dovrà essere inferiore a ml. 20 (venti).

#### **Art. 35/B – INSTALLAZIONE DI MANUFATTI PER IL RICOVERO DEGLI ATTREZZI DA GIARDINAGGIO**

In tutte le zone del PRG è consentita l'installazione di manufatti per il ricovero degli attrezzi da giardinaggio. Tali manufatti non vengono considerati ai fini dei conteggi del volume, della superficie coperta, se hanno le seguenti caratteristiche:

- dimensioni massime mt. 2,00x2,50;
- altezza media non superiore a mt. 2,20;
- non siano infissi o ancorati saldamente al suolo;
- siano costruiti interamente in legno;
- vengano collocati ad una distanza dal confine non inferiore a mt. 1,50;
- vengano collocati ad una distanza dai fabbricati di altra proprietà non inferiore a mt. 6,00 misurati tra pareti fronteggianti;

Tali manufatti, se già esistenti e con le caratteristiche sopraccitate, non costituiscono impedimento edificatorio nei lotti confinanti, l'edificazione dei medesimi seguirà le norme previste per la propria zona omogenea.

L'installazione di detti manufatti è soggetta a DIA.

#### **Art. 35/C – INSTALLAZIONE DI STRUTTURE IN LEGNO APERTE**

Nelle zone C, B1, B2, E4, E3, è consentita l'installazione di strutture in legno, costituite da pilastri e travature, che se addossate ad un fabbricato esistente debbono essere aperte su tre lati, se isolate debbono essere aperte su tutti i lati, dette strutture possono essere coperte o scoperte, se coperte, la copertura deve essere mobile, realizzata in tela nelle zone agricole, in tela o materiale plastico nelle altre zone, le dimensioni massime non possono superare mt. 4,00x5,00.

L'interasse tra i pilastri, che non debbono avere dimensioni superiori a cm. 25x25, non può essere inferiore a mt. 2,00, l'altezza dei medesimi deve essere inferiore a mt. 3,00. La struttura dovrà distare almeno mt. 1,50 dal confine di proprietà.

L'installazione di detti manufatti è soggetta a DIA.

#### **Art. 35/D – INSTALLAZIONE DI TETTOIE APERTE**

Nelle zone D e F è consentita l'installazione di tettoie per il ricovero dei mezzi meccanici, dette tettoie non vengono computate ai fini dei conteggi planivolumetrici, della distanza dai fabbricati, purchè siano aperte su tutti i lati ed abbiano una profondità massima di mt. 5,50.  
Dovranno essere collocate ad almeno 1,50 mt. dal confine.  
L'installazione delle tettoie è soggetta a DIA.

## **TITOLO IV° - ATTUAZIONE DEL PIANO -**

### **Art. 36 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

Il Piano Regolatore Generale si attua in due modi: tramite intervento urbanistico preventivo e tramite intervento edilizio diretto.

a) l'intervento urbanistico preventivo è richiesto per le zone residenziali di espansione e per le zone produttive di espansione, nonchè per quegli interventi in zone di completamente in cui si riscontri una forte carenza di opere di urbanizzazione o il carattere particolare e straordinario induca il Sindaco a subordinare il rilascio delle concessioni ad edificare alla preventiva approvazione dello strumento urbanistico preventivo.

I piani urbanistici attuativi devono comprendere tutta l'area inclusa nella perimetrazione dell'ambito territoriale prevista dal P.R.G., che può essere modificata esclusivamente con la formazione del Programma Pluriennale di Attuazione o con una specifica deliberazione del Consiglio Comunale.

b) l'intervento urbanistico diretto si attua in tutte le restanti zone tramite concessione edilizia, subordinatamente all'osservanza delle previsioni di P.R.G. e delle norme di disciplina urbanistica in esso contenute.

### **Art. 37 - CONCESSIONI EDILIZIE**

Il rilascio delle concessioni edilizie nelle zone di espansione è subordinato alla osservanza di tutte le prescrizioni del piano urbanistico di attuazione convenzionato.

Nelle restanti zone il rilascio di concessioni edilizie è subordinato all'osservanza delle destinazioni e degli indici di zona, nonchè in ogni caso, alla dimostrazione da parte del richiedente della proprietà o disponibilità del lotto edificatorio, alla esistenza al momento del rilascio della concessione delle opere di urbanizzazione primaria a servizio del lotto o all'impegno da parte del richiedente di eseguirle contemporaneamente all'edificio ed all'assolvimento dell'onerosità delle stesse ai sensi della Legge 27.6.1985 n° 61.

L'edificazione dei volumi richiesti con le concessioni estende un vincolo di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente ai sensi dell'art. 8 delle presenti norme.

L'ubicazione dei vari edifici dovrà essere armonizzata col tessuto urbano esistente; potranno essere richiesti dal Sindaco nuovi allineamenti stradali a rettifica di esistenti andamenti tortuosi, nonchè per eventuali altre ragioni estetiche ed urbanistiche; è ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente costruzione del vicino sulle linee di confine o nel caso di presentazione di progetto unitario, comprendente più lotti contigui.

Il Sindaco può rilasciare concessioni in deroga alle previsioni urbanistiche generali nei casi e con le modalità previste dall'Art. 80 della L.R. 27.6.1985 n° 61.

### **Art. 38 - ZONE DI ESPANSIONE**

Nelle zone di progetto residenziali e produttive il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla preventiva presentazione da parte delle proprietà interessate ed approvazione da parte del Comune di un "Piano Urbanistico Attuativo", di cui all'articolo seguente, relativo all'intero comprensorio e alla stipulazione tra il Comune e le proprietà interessate della convenzione di cui all'Art. 63 della L.R. 27.6.1985 n. 61 circa i modi e i tempi di attuazione e l'assunzione dei relativi oneri; alla approvazione da parte del Comune dei progetti esecutivi delle opere a carico delle proprietà, previste in convenzione; all'adempimento da parte delle proprietà degli obblighi assunti con la convenzione, per le parti che, in base al programma di attuazione definito in sede di convenzione, si riferiscono al lotto edificatorio sul quale viene richiesta la concessione edilizia.

### **Art. 39 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI**

Il Piano Urbanistico Attuativo, redatto a firma di un Architetto o Ingegnere, dovrà rispettare la zonizzazione indicata nelle tavole di P.R.G., nonché gli indici metrici e volumetrici e le prescrizioni tutte previste per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione, e dovrà precisare:

- 1) la viabilità secondaria, non indicata nelle tavole di P.R. G.
- 2) le aree riservate a servizi generali del comprensorio, nei casi previsti dalle presenti norme, secondo le percentuali prescritte;
- 3) la suddivisione in lotti delle aree edificabili e la distribuzione planivolumetrica degli edifici, che potrà comportare anche trasferimenti di volumetrie da zona a zona, all'interno dei comprensorio;
- 4) la destinazione degli edifici: abitazione, negozi, uffici magazzini, edifici per gli spettacoli, garages, ecc.;
- 5) la sistemazione dei suoli scoperti: strade di accesso ai lotti, strade pedonali e portici, aree di parcheggio private o aperte all'uso pubblico, aree a verde privato o condominiale, piscine, ecc.

Il progetto di piano dovrà obbligatoriamente contenere gli elaborati tecnici, necessari in rapporto alle sue dimensioni, tra quelli prescritti dall'Art. 12 della L.R. 27.6.1985 nO 61 inclusa la proposta di convenzione di cui all'Art. 63 della L.R. medesima.

### **Art. 40 - POTERI DI DEROGA**

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione vigente, ha facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente regolamento.

## **INDICE**

### **NORME DI ATTUAZIONE**

#### **TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI**

|  |        |
|--|--------|
| Art. 1 -Richiamo a disposizioni di legge | pag. 1 |
| Art. 2 - Disposizioni generali           | pag. 1 |
| Art. 3 - Riferimento a tavole di P.R.G.  | pag. 1 |
| Art. 4 - Indici di fabbricazione         | pag. 1 |

## **TITOLO II° - DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE ED ELEMENTI PER L'APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA**

|   |        |
|---|--------|
| Art. 5 - Definizione e metodi di misurazione<br>degli elementi geometrici                         | pag. 2 |
| Art. 6 - Definizione degli interventi sul<br>patrimonio edilizio esistente                        | pag. 3 |
| Art. 7 - Definizione delle tipologie<br>Prevalenti  | pag. 4 |
| Art. 8 - Vincolo della superficie fondiaria<br>corrispondente alle utilizzazioni<br>edilizie      | pag. 5 |
| Art. 9 - Interventi edilizi su aree di<br>proprietà diverse                                       | pag. 6 |
| Art. 10 - Destinazioni d'uso - Destinazioni<br>commerciali, piano di sviluppo e<br>di adeguamento | pag. 6 |

## **TITOLO III° - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE - NORME RELATIVE - ZONIZZAZIONE – PRESCRIZIONI GENERALI**

|   |         |
|---|---------|
| Art. 11 - Divisione del territorio comunale in zone                               | pag. 7  |
| Art. 12 - Zona A - Immobili soggetti a vincolo<br>conservativo                    | pag. 8  |
| Art. 13 - Zona A1 - Vincolo archeologico  | pag. 8  |
| Art. 14 - Zona A2 - Vincolo ambientale-paesag<br>gistico/strade militari sterrate | pag. 8  |
| Art. 15 - Zona Bi - Semintensiva esistente  | pag. 8  |
| Art. 16 - Zona B2 - Semiestensiva esistente                                       | pag. 10 |
| Art. 17 - Zona C1 – Semiestensiva   | pag. 11 |
| Art. 18 - Zona C1A - Piano per l'Edilizia<br>Economica e Popolare                 | pag. 12 |
| Art. 19 - Zona C1B - Residenziale con piano                                       |         |

|  |         |
|--|---------|
| attuativo approvato  | pag. 12 |
| Art. 20 - Zona C2 - Semiestensiva di progetto  | pag. 12 |
| Art. 20 bis – Zona D – Produttiva di progetto<br>(triangolo Via Toscana/Via Colombano) | pag. 13 |
| Art. 21 - Zona D1 - Produttiva di completamente  | pag. 14 |
| Art.21 bis – Attività produttive esistenti (RP)  | pag. 15 |
| Art. 22 - Zona D1A - Produttiva con piano<br>attuativo approvato                       | pag. 18 |
| Art. 22 bis - Zona D1B - Pesca sportiva  | pag. 19 |
| Art. 22 ter - Zona D1C - Ex Fornace in ambito golenale                                 | pag. 19 |
| Art. 22 quater – Discarica   | pag. 20 |
| Art. 23 - Zona E – Agricola  | pag. 20 |
| Art. 24 - Zona E/A Agroindustriale   | pag. 22 |
| Art. 25 - Zona F1 Istruzione   | pag. 22 |
| Art. 26 - Zona F2 Attrezzature di interesse<br>Comune                                  | pag. 23 |
| Art. 27 - Zona F3A Verde pubblico  | pag. 24 |
| Art. 28 - Zona F3B Verde sportivo attrezzato   | pag. 24 |
| Art. 29 - Sedi viarie, piazze e parcheggi  | pag. 24 |
| Art. 30 - Nuclei e/o edifici di cui all'art. 10<br>della L.R. 24/85                    | pag. 25 |
| Art. 31 - Cimitero   | pag. 25 |
| Art. 32 - Fasce di rispetto cimiteriali  | pag. 25 |
| Art. 33 - Attrezzature Tecnologiche  | pag. 25 |
| Art. 34 - Fasce di rispetto depuratole   | pag. 25 |
| Art. 35 - Fasce di rispetto stradali e fluviali  | pag. 25 |
| Art. 35/A – Edificazione in fregio alle strade – Distanze dal ciglio stradale          | pag. 25 |
| Art. 35/B – Installazione di manufatti per il ricovero degli attrezzi da giardinaggio  | pag. 25 |

Art. 35/C – Installazione di strutture in legno aperte pag. 25

Art. 35/D – Installazione di tettoie aperte pag. 27

#### **TITOLO IV° - ATTUAZIONE DEL PIANO**

Art. 36 - Modalità di attuazione del piano pag. 27

Art. 37 - Concessioni edilizie pag. 27

Art. 38 - Zone di espansione pag. 28

Art. 39 - Piani urbanistici attuativi pag. 28

Art. 40 - Poteri di deroga pag. 28

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

## **PARTE PRIMA - Disposizioni generali**

### **TITOLO I° - Natura e scopi del Regolamento**

#### **Articolo 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO**

Il presente Regolamento contiene le norme intese a disciplinare la gestione e la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

Le tavole, i grafici e le norme urbanistico-edilizie del Piano Regolatore Generale e dei piani attuativi formano parte integrante del presente regolamento. A tali norme e indicazioni è obbligatorio fare riferimento ed è obbligatoria la loro osservanza nel caso di esecuzione di qualunque opera edilizia o di carattere urbanistico.

#### **Articolo 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO**

Sulla disciplina delle attività di trasformazione urbanistica ed edilizia si richiamano, oltre che le disposizioni del presente Regolamento, le Leggi Generali e Speciali della Repubblica Italiana e della Regione Veneto, con particolare riferimento alle vigenti disposizioni in materia di:

- urbanistica;
- protezione delle bellezze naturali;
- tutela del patrimonio artistico e storico;
- provvedimenti per l'edilizia con particolari prescrizioni per le zone sismiche;
- eliminazione delle barriere architettoniche;
- requisiti dei materiali da costruzione;
- progettazione ed esecuzione di opere in conglomerato cementizio, semplice, armato e precompresso;
- ordinamenti e previdenze professionali;
- boschi e foreste;
- cave e miniere;
- acque pubbliche;
- acquedotti ed elettrodotti;
- inquinamenti del suolo, del sottosuolo, delle acque e della atmosfera;
- prevenzione incendi;
- finanza locale;
- circolazione stradale;
- igiene e sanità;
- edifici ed impianti di uso collettivo;
- vincoli militari, aereoportuali, ecc. .

#### **Articolo 3 - RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI, E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI; REQUISITI DEI DIRETTORI DEI LAVORI**

L'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento non limita la responsabilità dei proprietari, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori, nell'ambito delle rispettive competenze, per atti od omissioni in violazione delle Leggi vigenti.

La concessione edilizia si intende accordata sotto riserva dei diritti di terzi e non esonera il proprietario, il direttore e l'assuntore dei lavori dall'obbligo di attenersi, sotto la loro responsabilità, all'osservanza delle Leggi e dei regolamenti.

I progettisti e il direttore dei lavori devono essere ingegneri o architetti o geometri o periti edili, periti agrari o dottori in agraria abilitati ad esercitare la professione ciascuno nell'ambito, stabilito per legge, delle rispettive competenze, e iscritti ai rispettivi Albi professionali.

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

Le eventuali sostituzioni del progettista, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere devono essere tempestivamente comunicate all'Amministrazione comunale.

I subentranti, per dare effetto alle sostituzioni, sono tenuti a sottoscrivere l'atto di concessione ad edificare e gli elaborati di progetto.

#### **Articolo 4 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE**

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata al rilascio di:

1) una autorizzazione gratuita per:

- a) le opere costituenti pertinenze non autonomamente utilizzabili o impianti tecnologici per edifici già esistenti, la cui cubatura non superi comunque di 1/3 quella dell'edificio principale;
- b) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- c) le opere di demolizione, i riporti di terreno e gli scavi eseguiti a scopo di sistemazione ambientale o per interventi urbanistici o edilizi;
- d) gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e di risanamento conservativo, ai sensi delle lettere b) e c) dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978 n° 457.

2) Una concessione gratuita, nei casi e secondo le modalità di cui all'Art. 9 della Legge 28 gennaio 1977, n° 10 sempre che ai sensi del precedente punto 1) non sia previsto il rilascio di una autorizzazione.

3) Una concessione comportante la corresponsione di un contributo, negli altri casi.

#### **Articolo 5 - OPERE NON SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONE OPERE ASSOGETTABILI A TACITO ASSENSO**

Non sono soggetti a concessione nè ad autorizzazione edilizia gli interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi della lettera a) dell'Art. 31 della Legge 5 agosto 1978 no 457, i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e ai miglioramenti fondiari di tipo agronomico, nonchè le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne ai centri edificati, nonchè gli interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea del suolo. Fatti salvi gli immobili vincolati ai sensi delle Leggi 1 giugno 1939 n° 1089, 29 giugno 1939 n° 1497 o 16 aprile 1973 n° 171, i lavori relativi alle opere interne di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, purchè non siano in contrasto con gli strumenti

urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole „unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, quando riguardino edifici compresi nelle zone territoriali omogenee di tipo A, ne rispettino le originarie caratteristiche costruttive, possono essere iniziati trascorsi trenta giorni dalla presentazione al Sindaco, da parte del titolare, di una relazione corredata da una documentazione fotografica, a firma di un professionista abilitato, che elenchi le opere preventivate e ne asseveri la conformità alle prescrizioni di cui al presente comma, nonchè alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti.

#### **Articolo 6 - OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE**

Per le opere da eseguire dal Comune valgono le prescrizioni di cui all'articolo 77 della L.R. 27.6.85 n° 61.

#### **Articolo 7 - OPERE ESEGUITE DALLO STATO**

Per le opere costruite direttamente dallo Stato o interessanti terreni demaniali, la Regione garantisce il rispetto delle norme del presente Regolamento e degli strumenti urbanistici. Valgono comunque le disposizioni dell'art. 81 del D.P.R. 24.7.1977 n° 616 e dell'art. 77 della L.R. 27.6.85 n° 61.

#### **Articolo 8 - DOMANDE DI CONCESSIONE E DI GIUDIZIO PRELIMINARE**

Le domande di concessione ad eseguire le opere citate nel precedente articolo 4, firmate dal richiedente, bollate a termini di legge, redatte sui modelli a stampa rilasciati dal Comune, e corredate della prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti, ecc., disposti a termini di legge e di regolamento, devono essere indirizzate al Sindaco con allegati i disegni in triplice copia, compilati secondo le norme elencate nel successivo articolo 9, e con ogni altra documentazione richiesta.

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

Le copie di tutti i disegni ed i questionari tecnici debbono essere firmate per esteso dal richiedente, dal proprietario dell'area, o titolare di idoneo titolo 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 articolo 18.

I firmatari sono responsabili a norma di legge, per ogni inosservanza delle disposizioni di legge o regolamento, delle prescrizioni e modalità esecutive fissate nell'atto di concessione.

Nella domanda deve essere indicato il domicilio dei firmatari.

Qualora la documentazione allegata alla domanda risultasse incompleta sarà data tempestiva comunicazione agli interessati i quali dovranno provvedere alle relative integrazioni.

Il Sindaco chiede, ove necessario, il parere, l'autorizzazione e l'approvazione degli Enti e degli organi competenti (1) dandone comunicazione al richiedente.

Si richiama inoltre quanto disposto al successivo articolo 37.

Qualunque progetto può essere preceduto da un più semplice elaborato di massima, allegato alla domanda in bollo sottoscritto dal proprietario e dal Progettista, inteso ad ottenere un giudizio preliminare, sia urbanistico che compositivo, che non impegna in alcun modo il Comune.

(1) Soprintendenza ai monumenti, Commissione Provinciale Beni Ambientali, A.N.A.S., Vigili del Fuoco, Consorzi di Bonifica, Amministrazione Provinciale, Genio Civile, Questura, Ispettorato del lavoro, U. S. L. , Ente Nazionale Previdenza Infortuni, Associazione Nazionale Controllo Combustione, Ispettorato Forestale, E. N.E. L. , ecc..

Le concessioni rilasciate su terreni soggetti all'autorizzazione a lottizzare dovranno espressamente riportare gli estremi dell'autorizzazione medesima ed essere fornite di stralcio planimetrico e normativo del Piano di Lottizzazione in cui si inseriscono e del quale dovranno rispettare le specifiche norme di attuazione e le eventuali previsioni planivolumetriche.

## **Articolo 9 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI**

I disegni devono essere riprodotti in tre copie eliografiche o simili e piegati nelle dimensioni di cm. 21x30.

Essi devono in ogni caso comprendere una planimetria della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1:1000 oppure 1:2000, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località dove si intenda eseguire o collocare il manufatto progettato e comunque comprendente una zona di almeno 100 metri circostante il lotto del richiedente.

Devono contenere altresì l'indicazione della destinazione del Piano Regolatore Generale, secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, nonché le servitù e i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

Con riferimento alle opere previste all'art. 4, i progetti devono contenere:

**A** - Per le nuove costruzioni, anche prefabbricate:

- a) relazione sommaria redatta sul modello di cui al precedente art. 8;
- b) planimetria quotata in scala 1:500, con la indicazione della superficie reale del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, misurato in proiezione orizzontale, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto; devono essere altresì riportate le indicazioni quotate nella planivolumetria di progetto;
- c) planimetria, in scala 1:200, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni ed alla recinzione; per quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali impiegati e sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la reazione 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 dei locali;
- e) pianta delle coperture in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
- f) tutti i prospetti esterni, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici;
- g) almeno una sezione verticale quotata, in scala non inferiore a 1:100;
- 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 1:200, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici;
- l) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;

- m) estratto autentico di mappa o di tipo frazionamento, rilasciati dal Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a tre mesi dalla presentazione del progetto;
  - n) dichiarazione di consenso al vincolo, qualora necessaria.
- Nel caso di complessi edilizi di notevole estensione gli elaborati di cui ai commi d), e), g), i), possono essere rappresentati in scala 1:200.

**B - Per gli ampliamenti le sopraelevazioni le modificazioni e i restauri:**

- a) le stesse indicazioni del precedente punto A), sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione; è consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso).
- Qualora sussista l'ipotesi di edifici vincolati deve essere presentata una relazione storico-tecnica per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto dell'intervento.

**C - Per le nuove costruzioni, ampliamenti,**

sopraelevazioni, demolizioni e modificazioni di recinzioni:

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

**D - Per le demolizioni degli edifici:**

- a) piante ed almeno una sezione, quotate e in scala 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 i piani attuativi e le relative opere di urbanizzazione:**

- a) relazione illustrativa, redatta sul modello di cui al precedente articolo 8;
- b) estratto del Piano Regolatore Generale, con evidenziata l'area oggetto di intervento;
- c) estratto autentico di mappa o di frazionamento, rilasciata dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a tre mesi dalla data di presentazione del progetto, con elenco catastale delle proprietà;
- d) una cartografia in scala 1:500 riprodotte lo stato di fatto ed il perimetro dell'area di intervento, da cui risultino fra l'altro:
  - 1) il rilievo del verde esistente con l'indicazione delle essenze arboree;
  - 2) le costruzioni ed i manufatti di qualsiasi forma esistenti;
  - 3) il tracciato delle reti tecnologiche con le relative servitù;
  - 4) la viabilità con la relativa toponomastica;
  - 5) le aree vincolate ai sensi delle Leggi 1° Giugno 1939 n°1089, e 29 Giugno 1939 n° 1497, e quelle che abbiano valore di bene ambientale ed architettonico anche se non vincolate;
  - 6) altri eventuali vincoli;
- e) una documentazione fotografica della zona con indicazione dei diversi con visuali;
- f) una cartografia di progetto in scala 1:500, con l'indicazione delle strade, delle piazze, dei marciapiedi e dei parcheggi e della relativa segnaletica, delle alberature, del verde pubblico e degli altri spazi pubblici, delle aree edificabili con le relative indicazioni planivolumetriche e delle altre opere di urbanizzazione primaria (fognature e scarichi industriali, approvvigionamento idrico, gas, pubblica illuminazione, corrente elettrica per uso domestico ed industriale con le relative cabine di trasformazione, ecc.);
- g) 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.;

- h) progetto, in scala adeguata, delle zone destinate a verde pubblico, con l'indicazione delle alberature e degli impianti (panchine, giochi, ecc.);
- i) l'indicazione delle destinazioni dei fabbricati e delle aree e l'eventuale delimitazione dell'ambito territoriale dei comparti all'interno delle zone residenziali;
- l) norme di attuazione del piano;
- m) relazione finanziaria relativa alle opere pubbliche o a carattere pubblico da eseguire;
- n) convenzione di cui all'Art. 63 della L.R. 27/6/85 n°61, conformemente a quanto previsto al successivo articolo li.

**F** - 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 carrabili, l'apertura di strade e la costruzione di manufatti stradali:

- a) planimetria, in scala 1:500 (2) 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.

**G** - Per la costruzione di locali nel sottosuolo:

- a) piante quotata 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.

**H** - Per l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di cave esistenti all'atto dell'approvazione del presente Regolamento Edilizio: a) relazione sommaria, corredata da documentazione fotografica dello stato di fatto;

- b) indagine geologica redatta da geologo iscritto all'albo professionale, che accerti la disponibilità del materiale ed escluda la possibilità di gravi perturbazioni idrogeologiche;
- c) programma completo dei tempi di sfruttamento, con le sezioni ed i profili di escavo;
- d) planimetria, in scala adeguata, quotata, con l'indicazione dei collegamenti stradali, dei relativi innesti attrezzati nella rete pubblica, di adeguate aree di parcheggio e manovra in sede propria, di eventuali impianti per l'adduzione di energia, lo escavo, il trasporto, il magazzino, l'insilaggio e l'eventuale lavorazione in sito del materiale, dei depositi dei materiali di risulta, della recinzione e di una opportuna fascia alberata con essenze d'alto fusto nell'intero perimetro della zona di escavo;

---

(1) Il progetto viene redatto nel rispetto dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi secondo la vigente legislazione nazionale e regionale.

(2) Qualora l'opera in progetto riguardi strade, canali, o altri manufatti di notevole estensione la planimetria potrà essere in scala 1:2000.

**I** - Per la varianti da apportare a progetti approvati:

- a) il progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore (rosso) indelebile. E' facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, richiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, piani-volumetrici, ecc. e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesta o fatta denuncia.

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

## **Articolo 10 - CONCESSIONI ALLA EDIFICABILITA'**

I provvedimenti del Sindaco, o dell'Assessore a tale compito delegato, di rilascio e di diniego, sono notificati al Richiedente entro il termine prescritto al secondo comma dell'Art. 79 della L.R. 61/85.

Prima del rilascio della concessione il richiedente deve dimostrare a mezzo di un certificato della Conservatoria dei Registri Immobiliari o altro documento idoneo, di essere proprietario dell'immobile o di avere titolo ad ottenerne la proprietà.

La concessione viene pubblicata in estratto all'albo Pretorio per i 15 giorni successivi a decorrere dal giorno festivo 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.

La concessione viene comunque rilasciata dopo l'avvenuto perfezionamento della pratica e dopo l'avvenuto versamento dei contributi previsti dalle leggi vigenti.

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 gravata di relativo vincolo.

La concessione viene sempre rilasciata salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi, anche ai fini dell'applicazione delle vigenti norme di legge e delle norme del presente regolamento, anche se il provvedimento del Sindaco non contenga espressa menzione al riguardo.

Le concessioni edilizie comportano la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.

L'incidenza di tali oneri, le modalità per il pagamento e i casi di scomputo e gratuità sono regolamentati ai sensi della L. 28.1.1977 n° 10 e successive modificazioni e integrazioni e dalla L.R. 27.6.1985 n° 61.

#### **Articolo 11 - CONCESSIONE A LOTTIZZARE**

La concessione a lottizzare viene rilasciata dal Sindaco, o dall'Assessore a tale scopo delegato, dopo che sia stata espletata la procedura prescritta ed in particolare dopo che siano intervenuti:

- a) l'approvazione conciliare del progetto e dello schema di convenzione;
- b) l'esecutività della deliberazione conciliare e l'adeguamento alle eventuali modifiche poste dall'Ente superiore competente in materia;
- c) la stipulazione della convenzione, la registrazione e la trascrizione della stessa.

La convenzione oltre a prevedere quanto disposto dalla legislazione urbanistica e comprendere esplicitamente quanto elaborato nel progetto di lottizzazione che ne fa parte integrante ed imprescindibile, precisa le norme relative alla buona esecuzione, alla ultimazione, alla manutenzione ed al collaudo delle opere di urbanizzazione.

Nella convenzione sono determinate le aree da cedere al Comune e l'attrezzatura delle stesse; viene indicata la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a carico del lottizzatore, calcolata in base a criteri generali determinati dal Comune con apposita deliberazione conciliare. La concessione viene sempre rilasciata salvi e impregiudicati, i diritti dei terzi, anche senza che il provvedimento del Sindaco contenga espressa menzione al riguardo.

La trasmissione del progetto al Consiglio Comunale è subordinata alla sottoscrizione preliminare della convenzione redatta secondo lo schema proposto da Comune sottoscritta dal richiedente e dal proprietario e corredata dei documenti comprovanti la proprietà.

### **Articolo 12 - EVIDENZA DELLA CONCESSIONE E DEL PROGETTO**

La concessione, l'autorizzazione a lottizzare e i disegni allegati, firmati dal Sindaco o dall'assessore a tale compito delegato, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti predisposti al controllo.

In ogni cantiere deve essere apposto, all'esterno, ben visibile, un tabellone delle dimensioni minime di ml. 0,50 x 0,70 nel quale debbono essere indicati:

- a) l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
- b) il Progettista;
- c) il Direttore dei Lavori;
- d) l'Assuntore dei Lavori;
- e) il Titolare e gli estremi della concessione.

### **Articolo 13 - VALIDITA' DELLA CONCESSIONE**

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

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla notifica della concessione; il termine entro il quale deve essere presentata la richiesta di abitabilità o agibilità a seguito dell'ultimazione dei lavori, non può essere superiore a tre anni da quello del loro inizio e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Le concessioni edilizie si intendono decadute qualora le opere ad esse relative non siano state iniziate entro un anno dalla data della notifica, o le concessioni non siano ritirate entro 120 giorni dalla comunicazione di ammissibilità per il loro rilascio. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

## **TITOLO II° - COMMISSIONE EDILIZIA**

### **Articolo 14 – ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

Previo esame da parte degli Uffici Comunali, che esprimono per iscritto sul modello di cui all'Art. 8 il proprio referto, il progetto di tutte le opere descritte al precedente Articolo 4, compresi gli elaborati di massima, di cui al precedente Articolo 8, 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 ai precedenti articoli 6 e 7 ed inoltre su quanto ha attinenza a problemi urbanistici ed edilizi in genere.

La Commissione esprime altresì il proprio parere sull'annullamento della concessione o della autorizzazione come indicato ai successivi articoli 21 e 22 e sugli atti relativi alle sanzioni di cui al Titolo V Capo III° della Legge Regionale 27.6.1985 n. 61.

#### **Articolo 15 – COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La Commissione è composta di due membri di diritto e di tre membri eletti dal Consiglio Comunale. Sono membri di diritto:

- Il Sindaco, o un Assessore delegato dal Sindaco a tale compito, che funge da Presidente;
- Il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o un tecnico suo delegato.

Sono membri eletti dal Consiglio Comunale tre esperti del settore.

La nomina degli esperti è effettuata con voto limitato a uno, garantendo comunque l'elezione di almeno un rappresentante della minoranza.

Assiste alle sedute, come Segretario e ne redige i verbali, un funzionario comunale, senza diritto di voto.

I membri elettivi durano in carica un periodo massimo di 5 anni, sono rieleggibili, ed esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori.

Non può essere eletto a far parte della Commissione chi sia parente di I° o II° grado, o affine di I° 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.

#### **Articolo 16 – FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La Commissione si riunisce, su convocazione del Presidente, almeno ogni mese, e comunque, ogni volta che il Presidente lo creda opportuno, dandone avviso scritto ai componenti.

Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza del Presidente, del Segretario e di almeno altri 2 membri.

Qualora uno dei membri elettivi risulti assente per tre volte 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 possono continuare a coprire l'incarico.

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

I pareri della Commissione sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti. In caso di parità dei voti prevale quello del Presidente.

La Commissione potrà convocare, anche su loro domanda, qualora ne ravvisi la opportunità, i firmatari delle domande di cui all'articolo 8 del presente Regolamento assistiti dai loro Progettisti. La Commissione può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere. Il Presidente ha facoltà di indicare 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 e dal Presidente.

Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei 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 presa nota nel verbale.

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

### **TITOLO III° - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

### **Articolo 17 - 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 (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.

L'ufficio Tecnico Comunale, o il Tecnico a ciò delegato dal Comune, effettua sopralluogo entro dieci 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.

## **Articolo 18 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI**

Il Titolare della Concessione o dell'autorizzazione deve denunciare al Sindaco le date di inizio e di ultimazione dei lavori, entro sei giorni dal giorno di inizio e di ultimazione.

Nel caso di costruzioni la data di inizio si configura allo scavo delle fondazioni e la data di ultimazione si riferisce alla data del certificato di regolare esecuzione dell'opera.

Nel caso di interventi negli edifici esistenti, per inizio dei lavori si intende distante in cui l'immobile viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del secondo comma del presente articolo. Nel caso di demolizione parziale o totale di edifici, la dichiarazione di inizio dei lavori può essere omessa.

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'Art. 11.

In mancanza delle dichiarazioni di cui al primo comma del presente articolo sono assunte, come data di inizio dei lavori, la data della concessione o della autorizzazione a lottizzare e, come data di ultimazione quella dell'accertamento comunale.

Qualora nella domanda di cui all'articolo 8 non siano stati indicati i nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori, essi devono risultare, ove richiesto dal medesimo articolo, nella 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.

Entro dieci giorni dalla denuncia di inizio dei lavori il Tecnico comunale a ciò delegato effettua sopralluogo per i necessari accertamenti e redige apposito verbale firmato anche dal proprietario, dal direttore e dall'Assuntore dei lavori.

## **Articolo 19 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO**

Ove per l'esecuzione di opere autorizzate sia necessaria la 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 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 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.

## **Articolo 20 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI**

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

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

Eventuali trasgressioni saranno soggette alle sanzioni amministrative previste al titolo V° Capo III° della L.R. 27/6/1985 n° 61 e saranno denunciate alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalla Legge vigente.

#### **Articolo 21 - PROVVEDIMENTI PER OPERE NON AUTORIZZATE O ESEGUITE IN DIFFORMITA'**

Oltre ai provvedimenti e alle sanzioni previste dalla vigente legislazione urbanistica, circa l'esecuzione, senza concessione od in difformità dalla stessa, delle opere di cui al precedente articolo 4, il Sindaco ordina la sospensione dei lavori, qualora la denuncia non sia stata effettuata nei termini prescritti o la esecuzione delle opere risulti difforme dal progetto presentato o dalle determinazioni del Sindaco, e dispone i provvedimenti per la demolizione delle opere abusive o per l'applicazione delle norme previste dalle leggi vigenti.

#### **Articolo 22 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE**

La concessione può essere annullata per motivi di illegittimità, e particolarmente nel caso di falsa rappresentazione dello stato di fatto.

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

## **TITOLO IV° - Uso dei fabbricati e dei manufatti**

### **Articolo 23 - COLLAUDO, LICENZA D'USO, ABITABILITA' ED AGIBILITA'**

Le opere conseguenti agli interventi edilizi e/o urbanistici, per le quali è richiesta la concessione, non possono essere abitate o usate senza il rilascio da parte del Sindaco di un certificato, rispettivamente, di abitabilità o agibilità.

Il certificato è rilasciato a norma delle leggi vigenti, dopo che sia stata accertata la conformità della costruzione alle prescrizioni igienicosanitarie previste nella concessione rilasciata o nell'istanza tacitamente assentita, nonché alle altre norme o regolamenti vigenti al momento del rilascio della concessione.

Il Titolare della concessione deve richiedere il certificato al Sindaco allegando alla domanda:

- a) 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 e dal Direttore dei Lavori;
- b) un certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei Lavori;
- c) l'eventuale nullaosta degli Enti e degli organi competenti, interpellati dal Sindaco in sede di rilascio della concessione.

## **PARTE SECONDA - Norme relative alla edificazione**

## **TITOLO I° - Caratteristiche edilizie**

### **Articolo 24 - CORTILI**

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

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

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

I cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di servizio e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a ml. 1,20 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.

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

#### **Articolo 25 - CHIOSTRINE**

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

Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter inscrivere un cerchio del diametro di ml. 3,00. Deve essere prevista adeguata pavimentazione ed essere garantito lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno.

## **TITOLO II° - Aspetto esterno degli edifici e degli spazi**

## **Articolo 26 - 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 facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente regolamento.

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 le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

#### **Articolo 27 - DECORO DEGLI SPAZI**

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

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

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

#### **Articolo 28 - CAVE**

Le cave costituiscono attività industriali di grande rilievo urbanistico per le modificazioni che esse comportano nel territorio.

L'apertura, la coltivazione e l'ampliamento delle cave sono disciplinati dalla Legge Regionale 7 Settembre 1982 n. 44.

Alle cave e miniere abbandonate, per le quali non siano previste dagli strumenti urbanistici vigenti particolari utilizzazioni, si applicano le disposizioni di cui al precedente articolo 27.

Prevalgono comunque, con valore di modificazione ed integrazione delle presenti norme, le disposizioni poste dalla L.R. 7.9.1982, n° 44.

#### **Articolo 29 - 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 ml. 4,00 di altezza sono ammessi in corrispondenza dei marciapiedi, solo per sporgenze non superiori a cm. 10;
- b) oltre i 4,00 ml. 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.

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

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazi pedonali aperti al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la 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 e qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici si devono rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo. I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a ml. 4,00, devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

### **Articolo 30 - ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI**

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

### **Articolo 31 - 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.

### **Articolo 32 - RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE**

Per la recinzione 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, grigliati, ecc. e non superare l'altezza di ml.1,50 sul fronte stradale e ml.2,20 sui confini ad eccezione di casi esplicitamente documentati, la parte cieca non dovrà comunque superare l'altezza di ml.0,50; il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni e 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 ml.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.

### **Articolo 33 - ALBERATURE**

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati in prossimità ed al servizio degli edifici, debbono 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.

### **Articolo 34 - COPERTURE**

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

Sono di norma vietate le coperture piane, a falde sfalsate e quelle con falde rivolte verso l'interno, che saranno ammesse solo in casi di rilevante e comprovante impegno architettonico.

### **Articolo 35 - MARCIAPIEDI**

Per le parti già edificate, laddove esistano le possibilità e se ne ravvisi la necessità, 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, ma fino alla larghezza massima di ml.2,00.

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

Per le parti comprese in piani di lottizzazione convenzionata, i marciapiedi costituiscono opera di urbanizzazione primaria il cui onere è a carico del lottizzatore.

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

Le opere di manutenzione di tali marciapiedi sono a carico del proprietario.

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

### **Articolo 36 - 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 con esclusione di quelle relative al piano di calpestio.

Il Sindaco fissa i termini di 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 di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune.

Al Comune spetta 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 gravate da servitù perpetua di pubblico transito.

L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro di eventuali vetrine di fondo, non può essere minore di ml.2,00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml.2,80.

## **TITOLO III° - Prescrizioni di carattere generale**

### **Articolo 37 - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE O MONUMENTALE**

Per l'installazione di cartelli pubblicitari, in attesa che specifici strumenti attuativi stabiliscano norme precise, si demanda alla C.E. la definizione di indirizzi in ordine a materiale, modo di illuminazione, dimensioni e posizionamento, con lo scopo di garantire la compatibilità di tali elementi con le caratteristiche ambientali o monumentali del patrimonio esistente. La disposizione si applica nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale sia con i particolari connotati naturali del territorio che con le preesistenze storico-artistiche, ancorchè questi non risultino vincolati.

Le misure massime per le insegne a bandiera prospicienti le strade, sia in proiezione che in altezza, non possono superare 1,00 m. ed il loro posizionamento in altezza non può essere inferiore a 4,00 m. dal piano stradale.

### **Articolo 38 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO STORICO-ARTISTICO**

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Sindaco, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso.

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

### **Articolo 39 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER 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 dei 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;
- e) quadri per affissioni e simili.

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

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

### **Articolo 40 - NUMERI CIVICI**

All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente articolo 23, 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 o di sostituire la segnaletica relativa.

## **PARTE TERZA - Norme igienico-sanitarie**

### **TITOLO I° - Prescrizioni igienico-costruttive**

#### **Articolo 41 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

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

In particolare è vietato costruire su terreni paludosi, golenali, franosi o comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni di acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno senza precisi studi geologici e adeguate soluzioni tecniche.

E' vietato inoltre impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita

salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dall'U.g.L. e dall'Ufficio Tecnico Comunale o dal tecnico a ciò delegato dal Comune.

#### **Articolo 42 - 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.

#### **Articolo 43 - PROTEZIONE DALL'UMIDITA'**

Tutti gli edifici dovranno essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo. Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità. I locali abitabili posti al piano terra devono avere, di norma, i pavimenti sopraelevati di almeno 25 cm. rispetto al terreno circostante ed impostati su vespaio ventilato dello spessore di almeno cm.50 oppure su solaio con sottostante camera d'aria o isolati con altrettanto idonea soluzione tecnica. L'impossibilità di impostare i pavimenti alla quota sopradescritta, determina l'obbligo della presentazione di una relazione attestante le soluzioni tecniche adottate per garantire la massima salubrità dei locali.

#### **Articolo 44 - PROPRIETA' TERMICHE DELLE COSTRUZIONI EDILIZIE E RISPARMIO ENRGETICO**

Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento termico nei locali abitabili. Attraverso una sufficiente coibenza ed inerzia termica delle pareti e con altri opportuni accorgimenti, dovrà essere limitato al massimo il consumo energetico per il riscaldamento. Gli edifici dovranno presentare un elevato rapporto volume/superficie esterna. Dovranno essere in ogni caso applicate le norme di cui alla Legge 30.4.1976 n° 373, del D.P.R. 28.6.77 n. 1052 e del D.P.R. 25.10.1978 n° 1258.

#### **Articolo 45 - ISOLAMENTO ACUSTICO**

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

#### **Articolo 46 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI**

Il Sindaco, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha 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 a norma delle vigenti leggi. Il Sindaco fissa i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

## **TITOLO II° - Fognature**

#### **Articolo 47 - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO**

Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, ecc.) e nei bacini (maceri, stagni, golene, ecc.) è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici industriali, ecc. diverse da quelle meteoriche.

#### **Articolo 48 - CONDOTTI CHIUSI**

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

#### **Articolo 49 - DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI**

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'autorità competente in materia di igiene.

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

#### **Articolo 50 - ALLACCIAMENTI**

Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura (del tipo misto o del tipo separato per acque usate e meteoriche) sono concessi nell'osservanza delle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale che ne prescriverà dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti.

#### **Articolo 51 - FOGNATURE DELLE LOTTIZZAZIONI**

Le reti di fognatura delle lottizzazioni devono essere dello stesso tipo di quelle comunali.

Il Sindaco, ha comunque la facoltà, sulla base dei programmi deliberati dal Comune, di richiedere che dette reti siano di tipo diverso da quelle esistenti e costruite con materiali e concetti tali da adeguarle alle programmate strutture comunali.

Nel caso in cui manchino le reti comunali o non siano ancora stati perfezionati i programmi relativi, il lottizzatore, deve prevedere, in sede di progetto, lo sviluppo della rete secondo le prescrizioni del comune e impegnarsi per sé e per gli aventi causa, alla costruzione a proprio carico di tali impianti, quando siano realizzate le reti comunali.

L'attivazione delle reti è subordinata al nulla osta del Responsabile del Settore Igiene Pubblica della competente U.S.L.

#### **Articolo 52 - FOGNATURE SINGOLE**

In mancanza di rete comunale idonea, non è ammesso l'inserimento di acque usate nella rete pluviale.

Le fosse private, pertanto, devono essere del tipo a camera stagna.

E' in facoltà del Sindaco, su conforme parere del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'U.S.L., consentire l'uso dei pozzi perdenti solo nelle zone rurali.

Dimensioni, materiali e modalità costruttive delle fosse a camera stagna e dei pozzi perdenti sono stabilite, di volta in volta, dal Sindaco, a seconda delle caratteristiche del terreno e dell'ambiente urbano.

### **Articolo 53 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

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 munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto.

Ogni bacchetta di scarico deve essere munita di sifone.

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

### **Articolo 54 - IMMONDIZIE**

Le convivenza ed i condomini con vano scala al servizio di 4 o più alloggi, devono disporre di un vano di deposito dei contenitori delle immondizie; detto vano, ubicato al piano terra, deve essere ventilato mediante esalatore di diametro opportuno, prolungato sopra la linea di colmo del tetto.

### **Articolo 55 – RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE**

Viene richiamato il rispetto della normativa posta dalla Legge 10.5.1976 n. 319, per la tutela delle acque dall'inquinamento, e della relativa normativa di applicazione statale, regionale e locale.

## **TITOLO III° - Requisiti degli ambienti interni**

### **Articolo 56 - LOCALI ABITABILI**

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

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

I locali di abitazione permanente devono avere

- a) superficie minima di pavimento di almeno mq. 9,00 con larghezza minima di ml. 2,00;
- b) cubatura minima di mc. 24,30;
- c) altezza media non inferiore a ml. 2,70, con altezza minima non inferiore m. 1,60;
- d) superficie di illuminazione ed aereazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno ad 1/8 della superficie del pavimento del locale.

Per i negozi alti non meno di ml. 4,60 sono ammessi i soppalchi, purchè la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di ml. 2,20.

### **Articolo 57 - CUCINE**

Le cucine, oltre i requisiti richiesti all'articolo precedente, devono comunque essere fornite di adeguate soluzioni tecnico-costruttive atte a garantire l'aerazione dell'ambiente e l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

### **Articolo 58 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI**

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

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

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

E' vietata la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici. Nel caso in cui sia previsto un secondo locale per servizi igienici, questo può essere accessibile da un locale abitabile, aereato e illuminato artificialmente e di minori dimensioni.

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 in cui sia dimostrata l'impossibilità dell'aereazione ed illuminazioni dirette, il Sindaco, su conforme parere del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'U.S.L., può concedere l'uso di locali igienici in depressione.

### **Articolo 59 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI**

Le scale principali a servizio di più alloggi devono avere rampe di larghezza non inferiore a ml. 1,20 nel caso di nuove costruzioni, e ml. 1,00 nel caso di restauri e ristrutturazioni, ed essere aereate ed illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 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.

Per le scale che servono fabbricati di non oltre 4 piani abitabili, è ammessa l'aereazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernaio 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 4 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 45.

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

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

#### **Articolo 60 - CORRIDOI E DISIMPEGNI**

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

L'altezza minima è fissata in ml. 2,20; la larghezza minima è fissata in ml. 1,00.

#### **Articolo 61 - LOCALI A PIANO TERRA NON ABITABILI, SEMINTERRATI E SCANTINATI**

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

## **TITOLO IV° - Costruzioni di speciale destinazione**

### **Articolo 62 - 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, all'esposizione, al culto, al ristoro, al commercio ed 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 56 per i locali destinati ad usi individuali.

Inoltre:

- a) le cucinette, le lavanderie, i locali per servizi igienici, ecc., devono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di ml. 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 ml. 2,10;
- c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
- d) i dormitori devono avere una cubatura minima di mc. 15,00 per letto.

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

### **Articolo 63 – BARRIERE ARCHITETTONICHE**

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

Devono comunque essere osservate tutte le disposizioni della Legge 9.1.1989 n. 13 e relativi regolamenti e decreti di applicazione.

### **Articolo 64 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI E 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 del presente Regolamento, alle norme per i locali abitabili e per quelli ed 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.

### **Articolo 65 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE AGRICOLE**

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate agli usi agricoli si prescrivono le seguenti essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e formali ai sensi dell'art. 10 della L.R. 5.3.1985 n° 24.

Per ogni singola sottozona agricola (E2, E3 ed E4) le relative norme di attuazione richiamano i singoli punti da osservarsi per gli interventi edilizi.

1 - Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno

avvenire possibilmente in aderenza a corpi di fabbrica esistenti.

2 - Il corpo di fabbrica ammesso avrà profondità in larghezza non superiore a ml. 9,00 - 12,00.

3 - Il tetto è prescritto di norma a due falde, con linea di colmo parallela al lato maggiore; sono

ammesse soluzioni diverse ritenute idonee dalla C.E.; la pendenza delle falde dovrà essere contenuta tra il 30% ed il 40%; il solo materiale di copertura ammesso è la tegola o coppo di cotto o materiali simili che riproducano la colorazione naturale del coppo.

4 - La forometria dovrà essere eseguita con fori rettangolari, con un rapporto, tra altezza e larghezza, compreso tra 1,30 e 1,75; le finestre potranno essere riquadrate esternamente da cornice in mattoni intonacati o pietra naturale sporgente dalla muratura fino a cm. 5, per una larghezza massima di cm. 12; le porte esterne avranno il lato orizzontale superiore allineato con le finestre e la larghezza già prefissata.

5 - Gli infissi esterni dovranno essere in legno, dipinto scuro, anche pieghevoli esternamente in due parti per ogni battente.

6 - La cornice di gronda potrà sporgere dalle murature di non oltre 60 cm.

7 - La gronda dovrà avere sezione semicircolare ed essere a vista; i pluviali dovranno essere anch'essi di sezione circolare; sia per la gronda che per i pluviali, è vietato l'uso della plastica.

8 - I camini per la parte verticale, dovranno risaltare dalle murature, ed essere opportunamente sagomati; la parte terminale dovrà essere realizzata con forme tradizionali.

9 - Il materiale esterno da usare dovrà essere di norma l'intonaco con relativo colore. I colori da usare saranno la gamma variabile dal bianco al beige mattone, con risalto di tono più scuro per gli infissi dipinti.

Sono ammesse deroghe ad alcuni dei parametri sopra precisati, solo nel caso di ampliamenti che avvengono in continuità di fabbricati rurali che già presentino una loro precisa morfologia, nello spirito di migliorare l'intervento globale, unificando la lettura del fabbricato, e sempre con precisa documentazione fotografica e planimetrica dell'intervento.

Interventi diversi da quelli sopra citati o interessanti più corpi di fabbrica, potranno essere previsti a seguito di presentazione di piani di recupero di cui all'art. 15 della Legge Regionale 27.6.1985 n. 61.

## **Articolo 66 - 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.

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 mt. 30; devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di mt. 30 dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di mt. 40 dalle strade, non minore di mt. 50 da cisterne e prese d'acqua potabile.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono rispettare le distanze stabilite dalla D.G.R. n° 7949 del 22.12.1989.

Le concimaie devono 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 di territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

I nuovi annessi rustici devono, di norma, uniformarsi alle forme tradizionali locali dell'edilizia rurale. Sono fatte salve le costruzioni che necessitano di aggiornati sistemi costruttivi (sistemi di prefabbricazione) in rapporto alla dimensione dell'intervento e/o ad esigenze tecnico-produttive.



## **PARTE QUARTA - Stabilità e sicurezza delle costruzioni**

### **TITOLO I° - Norme di buona costruzione**

#### **Articolo 67 – 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 costruire,

alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed alla esecuzione delle strutture al fine di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

### **Articolo 68 - MANUTENZIONE E RESTAURI**

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

### **Articolo 69 - 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 di incendio**

### **Articolo 70 - LOCALI PER LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFAMMIABILI**

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.

#### **Articolo 71 - IMPIEGO 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 e qualificate scelte architettoniche richiedono l'uso di tali materiali, l'impiego di essi è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a renderli incombustibili.

#### **Articolo 72 - PREVENTIVO NULLA OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO**

E' richiesto il preventivo nulla osta del Comando Provinciale Vigili del Fuoco prima del rilascio della concessione ad edificare per gli edifici destinati alle attività previste dal D.P.R. 29.7.82 n° 57 e Legge 26.7.1965 n. 966.

#### **Articolo 73 - PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE**

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

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 e montacarico e le canne fumarie; gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm. 200 colonna d'acqua; non è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati.

Ogni impianto elettrico deve essere fornito da interruttori generali che selezionano i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti ove possa presentarsi pericolo di 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 provvisti di bocchette di ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno ml. 1,00 rispetto all'estradosso delle coperture, devono essere distanziati 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, cucine, ecc., devono in ogni loro parte essere costruite con materiali resistenti al fuoco.

#### **Articolo 74 - USO DI GAS IN CONTENITORI**

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

#### **Articolo 75 - COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO**

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente articolo 71, è richiesto il collaudo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

#### **Articolo 75 bis - NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI**

Per gli impianti elencati all'art. 1 della L. 05.03.1990, n. 43, si applicano le disposizioni stabilite dalla legge stessa.

## **TITOLO III° - Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori**

### **Articolo 76 - 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 persone e a cose, ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possono 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 sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica; deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni di acqua.

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml. 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 o essere scorrevoli ai lati.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebra 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 provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti a 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 provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 4, 00 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

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

#### **Articolo 77 - 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 di attrito del terreno.

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

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

#### **Articolo 78 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI**

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

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



## **PARTE QUINTA - Disposizioni transitorie e finali**

### **TITOLO I° - Disposizioni transitorie**

#### **Articolo 79 - CONCESSIONI A LOTTIZZARE E CONCESSIONI ALLA EDIFICABILITA' RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALLA ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

L'entrata in vigore del presente regolamento comporta la decadenza delle concessioni a lottizzare e delle concessioni a costruire in contrasto col Regolamento stesso, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati ai sensi del precedente articolo 18 e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, le concessioni si intendono revocate per la parte non realizzata.

**Articolo 80 - MISURE DI SALVAGUARDIA**

Dalla data di adozione a quella dell'entrata in vigore del presente Regolamento, le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.

**Articolo 81 - AMPLIAMENTO DI CAVE ESISTENTI**

Le cave e le miniere attive alla data di adozione del presente regolamento potranno essere ampliate con l'osservanza delle norme prescritte dalla Legge Regionale 7 settembre 1982 n. 44.

## **TITOLO II° - Disposizioni finali**

### **Articolo 82 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

Il presente regolamento una volta approvato dalla Autorità Competente, entra in vigore il giorno successivo ai 15 giorni di pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune.

### **Articolo 83 - NORME ABROGATE**

E' abrogata ogni disposizione regolamentare, emanata dal Comune, contraria od incompatibile con le norme del presente Regolamento.

**Articolo 84 - DECADENZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

Entro 60 giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, si provvederà alla rinnovo della Commissione Edilizia.

**Articolo 85 - POTERI DI DEROGA**

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione vigente, ha facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente regolamento.

**Articolo 86 - SANZIONI**

Per le contravvenzioni alle norme del presente regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente.

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

### **PARTE PRIMA - Disposizioni generali**

#### **TITOLO I° - Natura e scopi del regolamento**

|   |         |
|---|---------|
| Art.1 - Contenuto limiti e validità del regolamento   | pag. 33 |
| Art.2 - Richiamo a disposizioni di legge e di regolamento   | pag. 33 |
| Art.3 - Responsabilità dei committenti, dei Progettisti, dei Direttori dei Lavori, e degli Assuntori dei Lavori; requisiti dei Progettisti e dei Direttori dei Lavori | pag. 33 |
| Art.4 - Opere soggette a concessione o autorizzazione   | pag. 34 |
| Art.5 - Opere non soggette ad autorizzazioni, concessioni, opere assoggettabili a tacito assenso  | pag. 34 |
| Art.6 - Opere da eseguire dal Comune  | pag. 35 |
| Art.7 - Opere eseguite dallo Stato  | pag. 35 |
| Art.8 - Domande di concessione e di giudizio Preliminare  | pag. 35 |
| Art.9 - Norme per la presentazione dei progetti   | pag. 36 |
| Art.10 - Concessioni alla edificabilità   | pag. 38 |
| Art.11 - Concessione a lottizzare   | pag. 39 |
| Art.12 - Evidenza della concessione e del progetto  | pag. 40 |
| Art.13 - Validità della concessione   | pag. 40 |

#### **TITOLO II° - Commissione edilizia**

|   |         |
|---|---------|
| Art.14 - Attribuzioni della commissione           | pag. 42 |
| Art.15 - Composizione della Commissione Edilizia  | pag. 42 |
| Art.16 - Funzionamento della Commissione Edilizia | pag. 42 |

#### **TITOLO III° - Esecuzione e controllo delle opere**

|   |         |
|---|---------|
| Art.17 - Punti di linea e di livello                                      | pag. 45 |
| Art.18 - Inizio e termine dei lavori                                      | pag. 45 |
| Art.19 - Occupazione e manomissione di suolo e sottosuolo pubblico        | pag. 45 |
| Art.20 - Vigilanza sulle costruzioni                                      | pag. 46 |
| Art.21 - Provvedimenti per opere non autorizzate o eseguite in difformità | pag. 46 |
| Art.22 - Annullamento della concessione                                   | pag. 46 |

#### **TITOLO IV° - Uso dei fabbricati e dei manufatti**

|   |         |
|---|---------|
| Art.23 - Collaudo, licenza d'uso, abitabilità e agibilità | pag. 48 |
|---|---------|

### **PARTE SECONDA - Norme relative alla edificazione**

#### **TITOLO I° - Caratteristiche edilizie**

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Art.24 – Cortili    | pag. 50 |
| Art.25 – Chiostrine | pag. 50 |

#### **TITOLO II° - Aspetto esterno degli edifici e degli spazi**

|   |         |
|---|---------|
| Art.26 - Decoro degli edifici   | pag. 52 |
| Art.27 - Decoro degli spazi   | pag. 52 |
| Art.28 – Cave   | pag. 52 |
| Art.29 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico | pag. 52 |
| Art.30 - Illuminazione sotterranei  | pag. 53 |
| Art.31 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie                   | pag. 53 |
| Art.32 - Recinzione delle aree private  | pag. 53 |
| Art.33 – Alberature   | pag. 53 |
| Art.34 – Coperture  | pag. 54 |
| Art.35 – Marciapiedi  | pag. 54 |
| Art.36 – Portici  | pag. 54 |

### **TITOLO III° - Prescrizioni di carattere speciale**

|  |         |
|--|---------|
| Art.37 - Interventi in zone di interesse ambientale o monumentale    | pag. 56 |
| Art.38 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-ambientale | pag. 56 |
| Art.39 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi             | pag. 56 |
| Art.40 - Numeri civici   | pag. 56 |

### **PARTE TERZA - Norme igienico-sanitarie**

#### **TITOLO I° - Prescrizioni igienico-costruttive**

|   |         |
|---|---------|
| Art.41 - Igiene del suolo e del sottosuolo                                    | pag. 58 |
| Art.42 - Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni                        | pag. 58 |
| Art.43 - Protezione dall'umidità  | pag. 58 |
| Art.44 - Proprietà termiche delle costruzioni edilizie e risparmio energetico | pag. 58 |
| Art.45 - Isolamento acustico  | pag. 58 |
| Art.46 - Fumi, polveri ed esalazioni  | pag. 59 |

#### **TITOLO II° - Fognature**

|   |         |
|---|---------|
| Art.47 - Condotti e bacini a cielo aperto | pag. 61 |
| Art.48 - Condotti e chiusi                | pag. 61 |
| Art.49 - Depurazione degli scarichi       | pag. 61 |
| Art.50 – Allacciamenti                    | pag. 61 |
| Art.51 - Fognature delle lottizzazioni    | pag. 61 |
| Art.52 - Fognature singole                | pag. 61 |
| Art.53 - Prescrizioni particolari         | pag. 62 |
| Art.54 – Immondizie                       | pag. 62 |
| Art.55 - Richiamo a disposizioni di legge | pag. 62 |

### **TITOLO III° - Requisiti degli ambienti interni**

|   |         |
|---|---------|
| Art.56 - Locali abitabili                               | pag. 64 |
| Art.57 - Cucine   | pag. 64 |
| Art.58 - Locali per servizi igienici                    | pag. 64 |
| Art.59 - Scale ed ascensori. Ringhiere e parapetti      | pag. 64 |
| Art.60 - Corridoi e disimpegni                          | pag. 65 |
| Art.61- Locali a piano terra, seminterrati e scantinati | pag. 65 |

### **TITOLO IV° - Costruzioni di speciale destinazione**

|   |         |
|---|---------|
| Art.62 - Edifici e locali di suo collettivo                         | pag. 67 |
| Art.63- Barriere architettoniche                                    | pag. 67 |
| Art.64 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse | pag. 67 |
| Art.65 - Edifici residenziali nelle zone agricole                   | pag. 67 |
| Art.66 - Impianti al servizio dell'agricoltura                      | pag. 68 |

## **PARTE QUARTA - Stabilità e sicurezza delle costruzioni**

### **TITOLO I° - Norme di buona costruzione**

|  |         |
|--|---------|
| Art.67 - Stabilità delle costruzioni               | pag. 71 |
| Art.68 - Manutenzione e restauri                   | pag. 71 |
| Art.69 - Provvedimenti per costruzioni pericolanti | pag. 71 |

### **TITOLO II° - Prevenzione dai pericoli di incendio**

|   |         |
|---|---------|
| Art.70 - Locali per lavorazione e deposito dei materiali combustibili ed infiammabili | pag. 73 |
| Art.71- Impiego di strutture lignee   | pag. 73 |
| Art.72 - Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco                                   | pag. 73 |
| Art.73 - Particolari prevenzioni cautelative  | pag. 73 |
| Art.74 - Uso di gas in contenitori  | pag. 73 |

Art.75 - Collaudo di competenza dei VV.FF. pag. 74

Art.75 bis - Norme per la sicurezza degli impianti pag. 74

### **TITOLO III° - Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori**

Art.76 - Opere provvisoriale pag. 76

Art.77 - Scavi e demolizioni pag. 76

Art 78 - Movimento ed accumulo dei materiali pag. 76

### **PARTE QUINTA - Disposizioni transitorie e finali**

#### **TITOLO I° - Disposizioni transitorie**

Art.79 - Concessioni a lottizzare e concessioni alla edificabilità rilasciate  
in data anteriore all'entrata in vigore del presente regolamento pag. 79

Art.80 - Misure di salvaguardia pag. 79

Art.81- Ampliamento di cave esistenti pag. 79

#### **TITOLO II° - Disposizioni finali**

Art.82 - Entrata in vigore del presente regolamento pag. 81

Art.83 - Norme abrogate pag. 81

Art.84 - Decadenza della Commissione Edilizia pag. 81

Art.85 - Poteri di deroga pag. 81

Art.86 – Sanzioni pag. 81