

COMUNE DI SOCCHIEVE

**REGOLAMENTO**

**EDILIZIO**

**COMUNALE**

Approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 30 del 07 maggio 1998

Approvato con D.P.G.R. n° 0153/Pres. del 17 maggio 1999 P.T. n° 40

Modificato con Delibera del Consiglio Comunale n° 36 del 23 luglio 1999

Modificato con Delibera del Consiglio Comunale n° 39 del 18 dicembre 2013

Modificato con Delibera del Consiglio Comunale n° 16 del 21 aprile 2018

Modificato con Delibera del Consiglio Comunale n° 30 del 11 luglio 2018

Modificato con Delibera del Consiglio Comunale n° 4 del 29 aprile 2020

**(Art. 33 Legge Urbanistica 17.08.1942, n. 1150)**  
**e successive modificazioni**

**PARTE PRIMA**

**DISPOSIZIONI GENERALI**

**TITOLO I°**

**NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO**

**ART. 1                   CONTENUTO DEL REGOLAMENTO**

Il presente Regolamento stabilisce le norme intese a disciplinare in tutto il territorio comunale l'attività edilizia in genere.

**ART. 2                   RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO**

Sulla disciplina delle attività di cui all'art. 1 si richiamano in particolare, oltre che le disposizioni del presente Regolamento, le norme di attuazione del Piano Regolatore, le norme del Codice Civile e le seguenti leggi e disposizioni e successive modificazioni:

- Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150;
- Testo Unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265;
- Norme generali per l'igiene del lavoro (D.P. 19.03.1956, n. 303);
- Legge Urbanistica 6 agosto 1967, n. 765, integrante la Legge 17 agosto 1942, n. 1150, sopra riportata;
- Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro (D.P. 27 aprile 1955 n. 547 - D.P. 7 gennaio 1956, n. 164 - D.P. 19 marzo 1956, n. 302);
- Testo Unico delle Leggi sulle acque e sugli impianti elettrici (R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775 e successive modificazioni);
- Disposizioni legislative e regolamenti per la progettazione di scuole, ospedali, cimiteri, edifici industriali, locali di pubblico spettacolo ed altri impianti speciali);
- Norme tecniche di edilizia (Legge 02.02.1974, n. 64 e D.M. 03.03.1975);
- Norme per la progettazione e l'esecuzione di opere in conglomerato cementizio semplice ed armato e per l'accettazione dei leganti idraulici e dei materiali da costruzione

e sulle strutture precomprese (RR.DD. 16.11.1939, n. 2228-2229-2230 - 2231 - 2232 - 2233 - 2234 - 2235 e D.C.P.S. 20.12.1947, n. 31516);

- Legge 27.12.1941, n. 1570 sui servizi antincendi;
- Leggi sulla tutela del patrimonio artistico e storico 1° giugno 1939 n. 1089 e sulla protezione delle bellezze naturali 29.06.1939, n. 1497 e Decreti di vincolo relativi;
- Legge n. 142 dell'8.6.1990 sull'Ordinamento delle autonomie locali;
- Decreto del Presidente della Repubblica 26.08.1965, n. 116 "Norme di attuazione della Statuto Speciale della Regione Friuli-Venezia Giulia in materia di agricoltura e foreste, industria e commercio, turismo e industria alberghiera, istituzioni ricreative e sportive, lavori pubblici";
- Legge 5 luglio 1966, n. 517 "Modifica alla legge 3 novembre 1952, n. 1902 e successive modificazioni, sulle norme di salvaguardia in pendenza della approvazione dei piani regolatori e nuove norme sull'applicazione delle misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei programmi di fabbricazione";
- Legge 05.11.1971, n. 1086 relativa alle opere in c.a.;
- Legge regionale . 23.08.1985 n. 44, L.R. 29-08-1991 n. 37, L.R. 25-03-1996 n. 16 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione;
- Legge Regionale 52/91;
- Legge Regionale 35/86 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Legge Regionale 41/90 sul Commercio e successive modificazioni, nonchè Piano regionale del Commercio approvato con D.P.G.R. 0130/Pres. dd. 09-04-1991 relativa ai parcheggi, nonchè Piano regionale del Commercio approvato con D.P.G.R. 0130/Pres. dd. 09-04-1991;
- L.R.41/90 sul Commercio approvato con D.P.G.R. 0130/Pres. dd. 9.04.1991;
- Legge 30.04.1976, n. 373 per il contenimento dell'energia, ed inoltre ogni altro disposto legislativo nazionale o regionale attinente i contenuti del regolamento edilizio;
- Legge Urbanistica regionale n. 52/91 e successive integrazioni e modifiche (L.R. 19/92);
- Legislazione sulle barriere architettoniche negli edifici pubblici, privati e privati di uso pubblico (Legge 30.03.1979 n. 118; D.P.R. 27.04.1978 n. 384; D.M. 14.06.1989 n. 236; Legge 9.01.1989 n. 13; Legge 05.02.1992 n. 104);
- Legislazione sulla sicurezza degli impianti (Legge 05.03.1990 n. 46 e relativo regolamento D.P.R. 06.12.1991 n. 447), e sugli impianti elettrici L.R. 20.06.1988 n. 57, ecc.;
- Legge Regionale n° 34 del 12 Novembre 1997.

### **ART. 3                    RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI**

L'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento non limita la responsabilità stabilita dalla Legge per i committenti titolari della licenza, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.

La concessione edilizia si intende accordata, sotto riserva dei diritti dei 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.

Il progettista ed il direttore dei lavori devono essere ingegneri o architetti o geometri e periti industriali, abilitati ad esercitare la professione nell'ambito delle rispettive competenze secondo le disposizioni di legge ed iscritti ai rispettivi albi professionali.

## **TITOLO II°**

### **PROVEDIMENTI AUTORIZZATIVI IN MATERIA EDILIZIA**

#### **ART. 4                    OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA**

Sono soggette a concessione edilizia gli interventi aventi rilevanza urbanistica di cui al Capo I, titolo VI, della L.R. 52/91, modificato dagli articoli 19, 20, 21 e 22 della L.R. 34/97, e precisamente:

- interventi di nuova realizzazione;
- interventi di ampliamento;
- interventi di ristrutturazione urbanistica;
- interventi di ristrutturazione edilizia;
- interventi di rilevanza urbanistico-ambientale;

#### **ART. 5                    OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE**

Sono soggetti al rilascio dell'autorizzazione edilizia gli interventi di rilevanza edilizia di cui al Capo II, titolo VI, della L.R. 52/91, quelli di cui al 3° comma dell'art. 68 della stessa L.R. 52/91, nonché il mutamento di destinazione d'uso in diversa categoria (art. 73 L.R. 52/91) nelle aree nelle quali il P.R.G.C. ne prescrive, eventualmente,

l'obbligatorietà con le modifiche apportate dagli articoli 23, 24, 25, 26, 27 e 28 della L.R. 34/97.

#### **ART. 6                    OPERE NON SOGGETTE A DENUNCIA**

Non sono soggette nè ad autorizzazione, nè a denuncia, nè ad alcun tipo di controllo tecnico-edilizio le opere di cui al 1° comma dell'art. 68 della L.R. 52/91 sostituito dall'articolo 23 della L.R. 34/97.

#### **ART. 7                    OPERE SOGGETTE A DENUNCIA**

Sono soggetti a denuncia gli interventi di cui al 2° comma dell'art. 68 della L.R. 52/91 sostituito dall'articolo 23 della L.R. 34/97. Le modalità di presentazione della denuncia sono quelle di cui ad art. 80 della L.R. 52/91 sostituito dall'articolo 34 della L.R. 34/97.

#### **ART. 8                    OPERE URGENTI ED INDIFFERIBILI**

Le opere di assoluta urgenza ed indifferibilità possono essere eseguite in deroga alle norme del presente Regolamento, se disposte con ordinanza del Sindaco, ai sensi dell'art. 153 del T.U. del 1915, n. 148, o ordinate dall'autorità giudiziaria.

#### **ART. 9                    INTERVENTI DA ESEGUIRSI DALLE AMMINISTRAZIONI STATALI E DA ENTI ISTITUZIONALMENTE COMPETENTI, NONCHE' DALLE AMMINISTRAZIONI PROVINCIALE E REGIONALE COMPATIBILITÀ URBANISTICA**

Tali tipi di interventi sono formalmente autorizzati con l'accertamento di compatibilità urbanistica (o la presentazione della denuncia nei casi previsti) di cui all'art. 89 della L.R. 52/91 come integrato dall'art. 17 della L.R. 19/92 e sostituito dall'articolo 43 della L.R. 34/97, e secondo le indicazioni della circolare n. 3 dd. 27.02.1992 del Presidente della Giunta Regionale e della Circolare P.T./9152/4.102 dd. 16.09.1992 della Direzione Regionale della pianificazione territoriale.

**ART. 10            OPERE IN FABBRICATI AVENTI CARATTERE ARTISTICO,  
STORICO OD ARCHITETTONICO O IN LOCALITA' DI  
BELLEZZE NATURALI**

Per l'esecuzione di qualsiasi opera che modifichi lo stato attuale all'interno o all'esterno di fabbricati di interesse artistico, storico od architettonico soggetti alle disposizioni della legge 01.06.1939, n. 1089, nonché quelli di cui all'art. 8 l.r. 30/77, come pure per le richieste per l'apposizione di tabelle, insegne o altri mezzi di pubblicità, il disegno di progetto relativo dovrà essere sottoposto alla preventiva approvazione della Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, archeologici ed artistici del Friuli Venezia Giulia.

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

Sono egualmente subordinati alle autorizzazioni di cui al comma precedente, i progetti per lavori di qualsiasi genere che comunque modifichino lo stato esistente, da eseguirsi nelle località vincolate ai sensi della legge 29.06.1939, n. 1497, fermo restando che con D.P.R. n. 469 dd. 15.01.1987 sono trasferite dallo Stato alla Regione le funzioni di cui all'art. 82 di cui al D.P.R. n. 616 dd. 24.07.1977 in materia di bellezze naturali (comprese Legge n. 1497/39 e 431/85) e che pertanto le autorizzazioni relative sono rilasciate dalla Direzione Regionale della Pianificazione Territoriale, ovvero dal Comune, secondo quanto stabilito dagli artt. 131, 132 e 135 della L.R. 52/91 modificati dagli articoli 59, 60 e 61 della L.R. 34/97.

**ART. 11            DIPINTURE FIGURATIVE ED ALTRI ORNAMENTI**

Per la rimozione di lapidi, stemmi, iscrizioni, affreschi ed altri ornamenti è necessaria la preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 13 della Legge 01.06.1939, n. 1089.

**ART. 12            RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA**

La richiesta di concessione edilizia per le opere previste dall'art. 4 deve essere redatta in duplice esemplare, di cui l'originale su carta da bollo ed indirizzata al Sindaco, con allegati i disegni pure in duplice copia.

La domanda e la copia di tutti i disegni debbono essere firmati dal richiedente, dal proprietario dell'area interessata o dagli aventi altro titolo reale su di essa nei limiti in cui sia loro riconosciuta giuridicamente la disponibilità dell'area stessa (art. 4 - Legge 28.01.1977, n. 10).

I nominativi del direttore e dell'assuntore dei lavori possono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori.

Gli eventuali cambiamenti nelle persone del richiedente, del direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori, devono essere immediatamente comunicati al Sindaco, mediante lettera, dagli interessati subentrati.

Deve essere indicato nella domanda il domicilio dei firmatari, il direttore dei lavori ed il numero di codice fiscale.

### **ART. 13            DOCUMENTI   DA   ALLEGARE   ALLA   RICHIESTA   DI                          CONCESSIONE**

Alla richiesta di concessione edilizia devono essere allegati pure in duplice esemplare:

a) estratto mappale della località in scala 1:2000 oppure 1:1000 esteso ad una zona di almeno m. 100 in tutte le direzioni attorno ai confini della proprietà interessata. In detto estratto oltre alla indicazione dell'orientamento, del numero di mappa e degli elementi necessari alla individuazione della località, dovranno essere indicate tutte le costruzioni esistenti nella zona e quella progettata, quest'ultima in colore diverso, nonché l'indicazione dell'entità di superficie già occupata da eventuali edifici con relativa cubatura di questi e l'entità dell'eventuale sedime superficiale della proprietà globale interessata alla costruzione.

b) una planimetria generale in scala 1:500 oppure 1:200 con l'indicazione della lunghezza dei lati dell'area su cui sorgerà la costruzione e della distanza di questa dai confini di proprietà e delle costruzioni finitime; in tale planimetria dovranno inoltre indicarsi la larghezza delle strade e degli spazi pubblici e privati sui quali prospetta la progettata costruzione e che comunque la interessano, la distanza degli immediati incroci stradali, gli spazi liberi, i cortili, i cavedi e gli eventuali spazi privati soggetti a servitù di pubblico passaggio esistenti lungo i confini della proprietà interessata.

c) piante quotate ed in scale non inferiore a 1:100 dei singoli piani, compreso lo scantinato e la copertura.

d) sezioni quotate in scala 1:100 in numero sufficiente per la migliore interpretazione del progetto.

e) tutti i prospetti esterni in scala 1:100 con le quote riferite ai piani stradali ed a quelli di cortile e giardini, nonché tutti quei dati che valgono a far conoscere rapporti altimetrici ed architettonici dell'edificio con le proprietà confinanti.

f) copia autentica delle convenzioni tra i confinanti eventualmente richieste dalla Commissione Edilizia per casi particolari.

g) indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, estesi fino alle reti collettrici.

h) Titolo di proprietà. o dichiarazione sostitutiva atto di notorietà;

i) documentazione fotografica

l) dichiarazione di consenso alle servitù, qualora sia necessaria ai sensi delle norme del P. R. G., e richiesta dalla C.E.C.

m) relazione tecnica con particolare riferimento sulla qualità dei materiali impiegati e sul tipo di costruzione.

Per gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni ed i restauri, valgono le stesse indicazioni del comma precedente, sia per lo stato attuale che per la sistemazione definitiva; è consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottati colori indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da ricostruire (rosso).

I disegni dovranno essere muniti, ove occorra, del visto del Comando dei Vigili del fuoco.

## **CONCESSIONE EDILIZIA**

### **ART. 14            ISTRUTTORIA DELLA DOMANDA – SOSPENSIONE DELLA DECISIONE**

Qualora il progetto risulti incompleto e non rispondente alle prescrizioni del presente Regolamento, entro sessanta giorni dalla ricezione il Comune inviterà il richiedente a completarlo e, in questo caso, il termine di giorni sessanta di cui al seguente art. 16, decorrerà dal giorno in cui il richiedente avrà provveduto alla ripresentazione del progetto completo.

### **ART. 15            RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA RESPONSABILITA' DI DIRITTI DI TERZI**



Per le modalità di rilascio della concessione edilizia, per il diniego, per la sua pubblicità e per l'istituto del silenzio-assenso, si fa riferimento a quanto previsto da artt. 82, 83 e 84 della L.R. 52/91 modificati dagli articoli 36, 37 e 38 della L.R. 34/97.

#### **ART. 16                    CONSERVAZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA**

La concessione edilizia, unitamente all'esemplare dei disegni della Commissione Edilizia, dovrà sempre trovarsi nel cantiere dei lavori per essere disponibile in ogni circostanza alle autorità comunali ed ai suoi funzionari, agenti od incaricati.

#### **ART. 17                    LAVORI D'URGENZA**

Nessun lavoro tra quelli indicati nell'art. 4 del presente Regolamento Edilizio può essere iniziato senza la prescritta concessione edilizia, salvo che si tratti di provvedimenti richiesti da urgenti ed improvvise necessità di sicurezza e di igiene, cui siano applicabili le disposizioni della legge comunale e provinciale. In ogni caso dell'inizio dei lavori dovrà darsi subito avviso al Sindaco, presentando relativa domanda di concessione edilizia.

Il proprietario, il direttore dei lavori o comunque l'assuntore restano pienamente responsabili della conformità delle opere alle leggi e regolamenti in vigore .

#### **ART. 18                    TERMINI DELLA CONCESSIONE**

Circa la validità della Concessione edilizia si fa in ogni caso riferimento all'art. 85 della L.R. 52/91 sostituito dall'articolo 39 della L.R. 34/97.

#### **ART. 19                    ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA**

Per l'annullamento della concessione si fa in ogni caso riferimento al settimo comma dell'art. 84, sostituito dall'articolo 38 della L.R. 34/97, e all'art. 106 della L.R. 52/91.

#### **ART. 20                    VARIANTI**

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto approvato, gli interessati debbono presentare i relativi elaborati, che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera secondo le modalità e le prescrizioni stabilite dall'articolo 80 della L.R. 34/97 configurabili come Denunce di Inizio Attività.

## **ART. 21           AUTORIZZAZIONE, DOCUMENTAZIONE E PROCEDIMENTO RELATIVO**

La domanda di autorizzazione di cui al precedente art. 5 deve contenere ogni dato o elemento utile ad una esatta individuazione dell'immobile interessato e ad una precisa cognizione delle opere da eseguirsi.

La procedura seguita sarà quella prevista dall'art. 79 della L.R. 52/91 così come modificato dall'articolo 33 della L.R. 34/97.

## **ART. 22           CONTENUTO DELLA DENUNCIA E RELATIVO PROCEDIMENTO**

La denuncia di cui al precedente art. 7 deve contenere ogni dato o elemento utile ad una esatta cognizione delle opere da eseguirsi e, di norma, sarà corredata da fotografie, schizzi e campioni e comunque secondo il disposto di cui all'articolo 80 della L.R. 52/91 e sostituito dall'articolo 34 della L.R. 34/97.

## TITOLO III°

### COMMISSIONE EDILIZIA

#### COMPOSIZIONE ED ATTRIBUZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

#### **ART. 23                    COMMISSIONE EDILIZIA**

La Commissione Edilizia è chiamata ad assistere l'Amministrazione Comunale nelle attribuzioni ad essa demandate dalla legge e dai regolamenti generali e speciali.

La Commissione Edilizia è così composta:

Membri di diritto:

- 1) dal Sindaco o da un assessore da lui delegato, che la presiede;
- 2) dal capo dell'ufficio Tecnico comunale o da un suo delegato;
- 3) dall'Ufficiale Sanitario;
- 4) dal Comandante del Corpo dei Vigili del fuoco o da un suo delegato.
- 5) da un esperto in materia ambientale e paesaggistica (art. 5 legge reg. 36/89)
- 6) Il Direttore provinciale dei Servizi tecnici o suo delegato ai sensi della L.R. 75/82 e successive modifiche nei casi di convocazione della Commissione edilizia integrata prevista da tale legge regionale.

La partecipazione dell'Ufficiale Sanitario ai lavori della Commissione non sostituisce l'autonomo parere del medesimo funzionario prescritto dall'art. 220 del T.U. delle Leggi sanitarie approvato con R.D. 27.07.1934, n. 12656.

Qualora l'Ufficiale Sanitario non presenziasse ai lavori della Commissione, il parere sanitario verrà comunque acquisito agli atti prima del rilascio della Concessione o Autorizzazione edilizia.

Membri elettivi:

n. 5 membri elettivi:

I membri elettivi dovranno essere tecnici o esperti nelle discipline attinenti i compiti della C.E. dei quali almeno tre diplomati o laureati . Gli stessi sono nominati dalla Giunta e scelti possibilmente tra persone estranee all'amministrazione. In ogni caso possono essere membri elettivi anche componenti facenti parti del Consiglio Comunale purché di riconosciuta competenza in materia edilizia, urbanistica ed artistica.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di istituire la Commissione Edilizia ai sensi dell'articolo 7, comma 2 – lettera a), della Legge Regionale 11.11.2009, n° 19, e successive modifiche ed integrazioni.

## **ART. 24 DURATA IN CARICA**

I commissari durano in carica cinque anni e sono sempre rieleggibili. In ogni caso, allo scadere dell'Amministrazione Comunale tutta la Commissione decadrà dall'incarico.

Non possono contemporaneamente far parte della Commissione Edilizia i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottato e l'adottante.

## **ART. 25 DECADENZA**

I membri elettivi nominati in sostituzione di quelli decadenti o di quelli dimissionari, dureranno in carica per il periodo in cui sarebbero rimasti in carica i membri da essi sostituiti.

I membri della C.E. decadono automaticamente se insorga un caso di incompatibilità successivo alla nomina o se risultino assenti ingiustificati per più di tre riunioni consecutive della Commissione Edilizia.

## **ART. 26 FORMAZIONE DELLA COMMISSIONE**

Entro 60 giorni dalla convalida degli eletti, la Giunta Comunale, qualora si opti per l'istituzione della Commissione Comunale per l'Edilizia, procede all'elezione dei membri di cui all'art. 25.

## **FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

## **ART. 27 SEDUTE**

La Commissione si radunerà una volta al mese in giorno fisso e comunque ogni volta che il Presidente lo ritenga opportuno, oppure su richiesta scritta di almeno tre membri elettivi.

Per la validità delle adunanze è necessaria la presenza della maggioranza dei componenti la commissione.

Se per tre volte consecutive le riunioni della C.E. non raggiungono il numero legale, la Commissione Edilizia è sciolta d'ufficio dal Sindaco. Per la ricostituzione dell'organo si applicano le norme precedenti.

#### **ART. 28                    SEGRETARIO - VERBALE DELLE SEDUTE**

Il Segretario Comunale o un suo delegato svolgerà le funzioni di Segretario della commissione. Il Segretario partecipa alle sedute senza diritto di voto, stende i verbali relativi alle sedute, ne custodisce gli originali in appositi contenitori avendo cura di allegare ad ogni pratica edilizia, copia integrale o in sunto, dei deliberati stessi.

Su ogni progetto esaminato, verrà apposto il timbro della Commissione con la data della seduta dell'esame e la firma di uno dei membri presenti e l'esito dell'esame.

#### **ART. 29                    COMPETENZE DELLA COMMISSIONE**

La Commissione Edilizia ha funzione consultiva. L'Amministrazione Comunale non è vincolata dal parere della Commissione Edilizia.

La Commissione dà parere:

- a) sui progetti di nuovi fabbricati, di ampliamenti o riforme di quelli esistenti, sulla ornamentazione delle facciate anche delle case già esistenti, sui progetti di vetrine, bacheche, insegne, mostre, iscrizioni da esporsi al pubblico, sulle domande per l'occupazione permanente del suolo pubblico o di spazio a questo sovrastante e in generale su quanto può interessare il regime edilizio, l'igiene e l'ornato.
- b) sui monumenti di qualsiasi genere da erigersi nel cimitero e nelle pubbliche piazze;
- c) su qualsiasi opera di speciale interesse comunale e sulla regolare esecuzione tecnica ed estetica dei lavori progettati.

I pareri della Commissione sono espressi a maggioranza di voti e a parità di voti determina la maggioranza il voto del Presidente.

#### **ART. 30                    RAPPORTI CON I PROGETTISTI**

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

I commissari non possono presenziare all'esame e alla votazione dei progetti da essi elaborati e all'esecuzione dei quali sono comunque interessati.

Sull'osservanza di questa prescrizione deve essere fatto esplicito riferimento al verbale.

### **ART. 31            INTEGRAZIONE DELLA COMMISSIONE**

Per l'esame di particolari problemi, il Sindaco di sua iniziativa od a richiesta della Commissione, può invitare a prendere parte alle sedute della Commissione stessa persone di specifica competenza che però non potranno essere presenti al momento della decisione.

## **TITOLO IV°**

### **ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE - DETERMINAZIONE DEI PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO**

#### **ART. 32 RICHIESTA E CONSEGNA DI PUNTI FISSI**

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

Entro 10 giorni dalla richiesta, l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto a provvedere a quanto richiesto.

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

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

#### **ART. 33 SICUREZZA DEGLI EDIFICI**

Quando un edificio o parte di esso minacciano la rovina, o si eseguano lavori in modo che possano destare preoccupazione per l'incolumità delle persone o delle cose, il Sindaco farà eseguire la necessaria consultazione, ingiungendo al proprietario di prendere subito adeguati provvedimenti.

In caso di inadempienza, provvederà ai sensi dell'art. 153 del T.U.L.C.P. 04.02.1915, n. 148.

#### **ART. 34 RINVENIMENTO DI REFERTI DI CARATTERE STORICO – ARCHEOLOGICO ED ARTISTICO**

Se durante i lavori di restauro o di demolizione o comunque si rinvenissero referti, od opere di carattere archeologico, storico ed artistico, l'impresa, il committente o il direttore dei lavori devono darne immediatamente avviso al Sindaco, che ordinerà i

provvedimenti che fossero richiesti dalla urgente necessità della conservazione dell'oggetto, ad opera scoperta e provvederà a termine di legge alla tutela delle cose stesse dandone avviso alla competente Soprintendenza ed alle Gallerie.

## **INIZIO E TERMINE DEI LAVORI**

### **ART. 35            INIZIO DEI LAVORI**

La data di inizio dei lavori deve essere comunicata a cura del proprietario o di un suo legale rappresentante all'Ufficio Tecnico Comunale notificando contemporaneamente il nome del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente, se esiste.

Eventuali successivi cambiamenti del direttore dei lavori o del costruttore dovranno essere tempestivamente segnalati.

Nell'atto di concessione o autorizzazione, sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. I lavori si intendono iniziati secondo la definizione del 5° comma, art. 85, della L.R. 52/91 sostituito dall'articolo 39 della L.R. 34/97.

### **ART. 36            ULTIMAZIONE DEI LAVORI**

Non appena una costruzione sia ultimata in ogni sua parte, il proprietario deve farne denuncia al Sindaco per gli accertamenti dell'Ufficio Tecnico Comunale e l'Ufficio Sanitario, allegando alla domanda per il rilascio del permesso di abitabilità, la documentazione indicata all'articolo 48.

### **ART. 37            INTERRUZIONE DEI LAVORI**

Nel caso in cui il proprietario di un edificio in costruzione sia costretto ad interrompere i lavori, dovrà far eseguire le opere necessarie a garantire la solidità delle parti costruite e da evitare deturpazioni dell'ambiente urbano.

In casi di inadempienza, il Sindaco provvederà d'ufficio a termine degli art. 55 del T.U. della Legge Comunale e Provinciale 03.03.1934, n. 383 e 76 della Legge sui Lavori Pubblici 30.03.1865, n. 2248



## **PRESCRIZIONE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **ART. 38 CAUTELE CONTRO DANNI E MOLESTIE**

Chiunque voglia eseguire opere edilizie, deve osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo a persone e cose, e ad attuare gli incomodi che i terzi possono risentire dalla esecuzione di dette opere.

### **ART. 39 CAUTELE CONTRO DANNI E MANUFATTI PER SERVIZI PUBBLICI**

Per l'esecuzione di opere che richiedono manomissione del suolo o impianto, assiti o ponteggi che possono interessare servizi pubblici, il costruttore dovrà richiedere al Comune le prescrizioni cui attenersi e adottare per non danneggiare i servizi pubblici stessi, dando contemporaneamente avviso agli uffici o alle imprese che esercitano quei servizi, perchè prendano gli opportuni provvedimenti.

### **ART. 40 USO DEI CANALI PUBBLICI - SICUREZZA IDRAULICA E RISPETTO DELLE PROPRIETA' DEMANIALI**

Nessuno può, senza speciale concessione, valersi per la sua fabbrica, dell'acqua corrente nei canali pubblici, nè deviarne o impedirne il corso.

Le opere che attraversano corsi d'acqua o specchi lacustri e loro pertinenze, devono formare oggetto di apposite concessioni da richiedere preventivamente al Magistero delle Acque di Venezia tramite l'Ufficio del Genio Civile.

Per le costruzioni in fregio ai corsi d'acqua dovranno essere osservate le prescrizioni di cui al Capo IV° T.U. 25.07.1924, n. 523 e particolarmente nell'art. 96 che fissa la distanza dalle acque pubbliche cui debbono essere eseguite costruzioni di ogni genere o la messa in opera di piantagioni. Fermo restando le disposizioni di cui all'art. 131 e seguenti della L.R. 52/91 sostituito dall'articolo 59 della L.R. 34/97.

L'uso di aree demaniali, comunque ubicate e per qualsiasi attività, dovrà formare l'oggetto di apposite concessioni di pertinenza del Ministero dei LL.PP. o del Ministero delle Finanze a secondo dei casi.

E' vietato nel modo più assoluto di ingombrare gli alvei per il deposito di rifiuti o qualsiasi altro materiale o mezzo, anche provvisorio.

Per l'immissione di acque bianche nelle acque pubbliche è necessario chiedere ed ottenere la prescritta concessione.

Nel caso di scarichi di acque industriali è necessario inoltre, il nulla osta della Giunta Provinciale. In ogni caso devono essere osservate le norme di cui alla legge 10.05.1976 n. 319 e successive modificazioni.

## **OCCUPAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO**

### **ART. 41                    DIVIETO DI INGOMBRARE SPAZI PUBBLICI**

E' fatto divieto di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti al cantiere; solo in caso di necessità il Sindaco, a richiesta, potrà concedere il deposito temporaneo di materiali, con quelle norme e cautele che nei singoli casi verranno stabilite osservando le disposizioni del regolamento di polizia urbana e del regolamento speciale per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.

### **ART. 42                    BLOCCO ISOLATO DI PIU' PROPRIETARI**

Quando le opere di recintazione del cantiere comportano l'occupazione temporanea di area pubblica, il richiedente deve prima ottenere l'autorizzazione dal Sindaco, presentando domanda con la indicazione della località, estensione e durata presumibile dell'occupazione e procedendo, in concorso con i Funzionari Municipali, all'accertamento dello stato di consistenza dei marciapiedi e della sede stradale, che verranno compresi nell'assito o comunque occupati o manomessi. Se il recinto venisse a racchiudere manufatti che interessino servizi pubblici, si dovranno adottare disposizioni per il pronto e libero accesso agli agenti e funzionari addetti ai servizi stessi.

Il richiedente prima dell'occupazione, deve effettuare il pagamento della tassa di occupazione temporanea del suolo pubblico e degli eventuali diritti di sopralluogo oltre che il deposito di una somma, da determinarsi caso per caso, dal Sindaco a titolo di anticipo delle spese di ripristino stradale.

Ove sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il richiedente deve presentare, in tempo utile, nuova domanda, indicando la presumibile durata della ulteriore occupazione.

#### **ART. 43            REVOCA DELLA CONCESSIONE DI OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO PER LAVORI INTERROTTI**

Nel caso di interruzione dei lavori di costruzione di un edificio, trascorsi due mesi della interruzione e salvo il caso che questa dipenda da causa di forza maggiore, che l'interessato dovrà specificare e dimostrare, sarà facoltà del Sindaco di far cessare l'occupazione del suolo pubblico.

#### **ART. 44            RICONSEGNA DELL'AREA PUBBLICA OCCUPATA**

Compiuti i lavori, il proprietario dell'edificio dovrà riconsegnare sgombrata e ripristinata a spese proprie l'area pubblica già occupata. Le opere non ripristinate del suolo stradale saranno eseguite a cura dell'Amministrazione Comunale con spese a carico del richiedente nella misura che risulterà dalla liquidazione dell'Ufficio Tecnico comunale, con conseguenti diritti all'incameramento della cauzione corrispondente alla misura delle spese di cui sopra e con eventuale rivalsa di maggiori spese rispetto alla cauzione.

### **VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI**

#### **ART. 45            ISPEZIONI ALLE COSTRUZIONI**

Il Sindaco, ai sensi dell'articolo 4 della L. 28.02.1985 n. 47, potrà far procedere alla visita dei lavori di costruzione per constatare il regolare loro andamento e l'esatta esecuzione del progetto approvato. Il proprietario e l'assuntore dei lavori dovranno esibire, a richiesta, la concessione edilizia ed il tipo del progetto stesso, fornire chiarimenti del caso ed eventuali rilievi e misure.

#### **ART. 46            ISPEZIONE A FABBRICATI ESISTENTI**

Sarà in facoltà del Sindaco di far procedere a ispezioni nei fabbricati esistenti, ogni qualvolta ne appaia l'opportunità per ragioni di sicurezza, estetiche ed igieniche e di ingiungere i provvedimenti del caso.

#### **ART. 47                    CERTIFICATO DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'**

Le opere conseguenti a interventi soggetti a concessione o autorizzazione o a denuncia, nei casi previsti, sono soggette a certificato di abitabilità o di agibilità di cui all'art. 86 della L.R. 52/91 come integrato dall'art. 16 della L.R. 19/92 e sostituito dall'articolo 40 della L.R. 34/97.

L'elenco dei documenti da presentare per la richiesta del certificato va integrato in relazione a quanto prescritto dalle leggi 52/91, 19/92, 34/97 nonché dalle singole leggi di settore:

- eventuale certificato di collaudo dei Vigili del Fuoco, ove necessario;
- copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto (Art. 6 R.D. n. 652/39);
- dichiarazione di cui alla legge n.ro 10/91;
- certificato di collaudo dell'impianto elettrico ovvero dichiarazione di conformità ai sensi degli artt. 7 e 8 della L.R. 57/1988;
- dichiarazione del progettista del rispetto della Legge n. 13/1989 e D.M. 236/1989 (barriere architettoniche);
- dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici ovvero certificato di collaudo nei casi previsti dalla Legge n. 46/1990 e relativo regolamento di esecuzione.

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

- il certificato di regolare esecuzione rilasciato dal direttore dei lavori attestante la rispondenza dell'opera al progetto ed alle norme di legge, del regolamento edilizio e degli altri strumenti urbanistici disciplinanti l'area interessata;
- copia del certificato di collaudo statico per le opere in conglomerato cementizio, normale o precompresso o in strutture metalliche.

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

Nel caso che il sopralluogo abbia evidenziato infrazioni a norme o prescrizioni urbanistiche ed edilizie, il Sindaco provvederà ai sensi delle vigenti disposizioni.

La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e la loro inadeguatezza, costituiscono motivo di diniego della abitabilità o dell'agibilità quando incidano direttamente o indirettamente sull'igiene e la sanità del fabbricato. Il certificato di abitabilità o di agibilità è rilasciato entro trenta giorni dalla richiesta .

#### **ART. 48                    MANCATO RILASCIO DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA'**

L'eventuale rifiuto del Sindaco di autorizzare che una casa di nuova costruzione od in parte rifatta o modificata sia abitata sarà motivato e notificato agli interessati.

E' facoltà del Sindaco di assoggettare a procedimento per violazione delle norme sanitarie chiunque dia facoltà di abitare in locali costruiti prima che i medesimi siano stati autorizzati all'abitabilità.

#### **ART. 49                    VISITE DI ABITABILITA'**

Agli effetti degli articoli precedenti, non sarà concessa la abitabilità o la agibilità se prima il fabbricato non sarà stato visitato dal tecnico comunale e, nei casi di competenza, dal comandante dei vigili del fuoco.

La visita deve farsi, a lavori completamente ultimati, per accertare che i muri siano convenientemente asciugati, che non sussistano altre cause di insalubrità e che la costruzione risponda pienamente all'autorizzazione concessa.

Sul parere favorevole dell'ufficio tecnico comunale, il Sindaco concederà l'abitabilità.

#### **ART. 50                    VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI - PROVVEDIMENTI PER OPERE NON AUTORIZZATE O ESEGUITE IN DIFFORMITA'**

A norma dell'art. 98 e seguenti della L.R. 52/91, modificato dall'articolo 49 della L.R. 34/97, e dell'articolo 4 della legge 28.02.1985 n. 47 il Sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune per assicurare la rispondenza alle norme della legge stessa e del presente regolamento alle prescrizioni del programma di fabbricazione e alle modalità esecutive fissate nella concessione edilizia. Egli si varrà per

tale vigilanza degli ufficiali ed agenti di polizia, e di ogni altro controllo che ritenga opportuno.

## **ART. 51            SANZIONI PENALI**

Per la disciplina delle sanzioni urbanistiche si fa riferimento al titolo VII della L.R. 52/91, modificato dalla L.R. 34/97, nonché alle sanzioni penali di cui al Capo I della Legge n. 47/85.

## **PARTE II^**

### **DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE**

#### **TITOLO I°**

##### **COORDINAMENTO URBANISTICO**

#### **ART. 52 OSSERVANZA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti o modifiche delle costruzioni e le nuove urbanizzazioni dovranno essere eseguiti nel rispetto delle norme stabilite dal Piano Regolatore Generale, sia per quanto riferisce alle destinazioni d'uso delle costruzioni stesse che per quanto riguarda i limiti di fabbricabilità e sempre nel rispetto di quanto stabilito dalla legge urbanistica vigente.

#### **ART. 53 PIANI REGOLATORI PARTICOLAREGGIATI COMUNALI**

Enti pubblici, proprietari di aree uniti in consorzio, cooperative e privati che intendono edificare in zone non ancora urbanizzate, ma che facciano parte di zone destinate all'edificazione, devono presentare al Sindaco, prima della domanda di costruzione del singolo fabbricato, un progetto di P.R.P.C. esteso all'intero comparto.

Il progetto di lottizzazione redatto da un tecnico abilitato, comprenderà:

a) un estratto dello strumento urbanistico comunale generale con evidenziata l'area soggetta a P.R.P.C.;

b) una planimetria generale estesa sufficientemente per permettere di comprendere facilmente come le opere proposte si inseriscano nel tessuto urbanistico locale;

c) una planimetria quotata del P.R.P.C., disegnata sulla mappa catastale con l'indicazione dei proprietari dei diversi appezzamenti, contenente i seguenti elementi:

1) strade, piazze e parcheggi, altri spazi riservati alla viabilità, aree ed edifici di uso pubblico per attrezzature pubbliche e sociali previste dal P.R.P.C. Tale richiesta deriva dal fatto che l'attuazione delle previsioni del P.R.P.C. non è discrezionale, bensì obbligatoria.

2) Individuazione dei lotti edificabili;

- 3) Prescrizioni volumetriche (volumetria, altezza max., allineamenti, distacchi);
- 4) Le reti degli impianti di acquedotto, fognature, di illuminazione pubblica nonché relativi allacciamenti con le reti esistenti;
- d) La proposta di convenzione relativa alla assunzione degli oneri di urbanizzazione e alla cessione al Comune delle aree come descritte alla lettera c) del presente articolo e l'impegno dei concessionari ad eseguire entro il termine di 10 anni le opere e gli impianti in conformità a quanto previsto dalla legge urbanistica;
- e) Se i terreni da lottizzare si trovano a quota diversa da quella della strada comunale che li serve, occorrerà presentare anche un profilo altimetrico delle strade private che si intendono realizzare.
- f) Relazione illustrativa, corredata da una verifica numerica da cui risulti che la lottizzazione è stata fatta in armonia con i tipi edilizi stabiliti e che gli indici caratteristici corrispondono ai valori fissati per la zona in questione.
- g) Estratto e certificato catastale delle realtà incluse nella lottizzazione, nonché eventuale progetto di frazionamento dei fondi.
- h) Norme tecniche di attuazione.

#### **ART. 54 CRITERI DI PROGETTAZIONE DEL P.R.P.C.**

- Nel progettare i piani attuativi si terranno presenti le seguenti norme:
- gli isolati dovranno avere una larghezza dipendente dai tipi edilizi prescelti;
  - i lotti di norma non potranno avere una fronte inferiore a ml. 20 e una profondità inferiore a ml. 30;
  - le sedi stradali residenziali avranno una larghezza non inferiore di norma a ml 10 con marciapiedi sui due lati aventi larghezza di almeno ml. 1,50 Le strade a fondo cieco avranno una larghezza di norma di ml. 5,50 più eventuali marciapiedi, per uno o entrambi i lati, di larghezza m. 1,50.
  - Qualunque sia il tipo edilizio prescelto l'isolato dovrà essere architettonicamente unitario.

#### **ART. 55 CESSIONE GRATUITA DI AREE DA PARTE DEI LOTTIZZATORI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

I lottizzatori sono tenuti, ai sensi del quinto comma dell'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e art. 49 della L.R. 52/91, modificato dall'articolo 14 della L.R.



34/97, a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale entro i termini prestabiliti le aree per le opere d'urbanizzazione primaria previste nel PRPC.

#### **ART. 56                    CESSIONE GRATUITA DI AREE DA PARTE DEI LOTTIZZATORI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Ai sensi del punto 1) del quinto comma dell'articolo 28 della legge n. 1150/1942 e art. 49 della L.R. 52/91, modificato dall'articolo 14 della L.R. 34/97, i lottizzatori sono tenuti a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, entro i termini prestabiliti, quote delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria da calcolarsi in analogia a quanto previsto per gli oneri di urbanizzazione secondaria da porre a carico dei lottizzatori, e ciò anche nel caso considerato all'articolo precedente.

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

#### **ART. 57                    ESECUZIONE DEI PRPC**

Le sistemazioni indicate nei piani attuativi approvati dovranno venire eseguite a cura e spese dei proprietari dei terreni interessati, prima della presentazione dei progetti delle singole costruzioni edilizie. In ogni caso le concessioni di costruzione non saranno rilasciate prima che le opere di urbanizzazione siano state completate.

#### **ART. 58                    APERTURA DI STRADE PRIVATE**

Sono ammesse le strade private a fondo cieco purchè siano provviste di una piazzola per la manovra dei veicoli nella quale sia inscrivibile un cerchio di raggio non inferiore a ml. 6.00, munite di cartello indicativo.

E' facoltà del Sindaco far chiudere con cancellate quelle cieche che non fossero mantenute in stato conveniente di manutenzione e di illuminazione.

## **TITOLO II°**

### **LE CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI**

#### **ART. 59           DEFINIZIONI DEGLI SPAZI DEGLI EDIFICI**

##### Edificio o fabbricato

L'edificio è una costruzione coperta, isolata da strade o spazi liberi, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondazioni alla copertura, che disponga di almeno un'accesso sulla via e possa avere una o più scale autonome.

##### Alloggio

L'alloggio è un'unità funzionale autonoma costituita da un insieme di locali ed accessori od anche da un solo locale, avente un ingresso autonomo sulla strada (anche se attraverso un giardino, un cortile, ecc.) o su uno spazio comune a più alloggi all'interno dell'edificio (scala, ballatoio, passaggio, ecc.) e destinato ad uso di abitazione per famiglia.

##### Locale o vano

Il locale o vano è uno spazio coperto dell'edificio, delimitato da ogni lato da pareti chiuse od aperte; la parete interrotta da una apertura pari o inferiore al 50% della superficie della parete (arco o simili) si considera divisoria di due locali.-

#### **ART. 60           DEFINIZIONE DEI LOCALI**

##### L1) - Locali ad uso abitativo

I locali ad uso abitativo sono quelli nei quali si svolge la vita familiare, quali camera da letto, cucina, soggiorno, sala da pranzo, ecc..., rientrano in questa definizione anche le camere da letto degli alberghi.

##### L2) - Locali ad uso ufficio

I locali ad uso ufficio sono quelli nei quali si svolge un'attività professionale quali gli uffici, gli studi professionali, i gabinetti medici, ecc..

##### L3) - Locali ad uso commerciale

I locali ad uso commerciale sono quelli nei quali si svolge un'attività commerciale di piccola dimensione od un'attività artigianale di servizio alla residenza, quali i pubblici esercizi, i negozi, le botteghe artigiane, ecc..

L4) - Locali ad uso produttivo

I locali ad uso produttivo sono quelli nei quali si svolge un'attività commerciale di grande dimensione, un'attività artigianale non di servizio alla residenza od un'attività industriale, quali i grandi magazzini, i laboratori artigiani, gli stabilimenti industriali, i depositi, ecc.

L5) - Locali accessori - (art..3 DM. 10-05 1977)

I locali accessori sono quelli nei quali si svolgono funzioni di servizio (bagno, , gabinetto, ripostigli, corridoi, disimpegno ecc. (art..3 decreto min.10-05 1977) che fanno parte integrante di un'unità immobiliare (alloggio, ufficio, negozio, ecc.).

L6) - Locali di servizio dell'edificio -(art.2 D.M. 10-06-1977 lett. a)

I locali di servizio dell'edificio sono quelli che svolgono una funzione di servizio all'insieme delle unità immobiliari comprese in un edificio (vano scale, centrale termica, autorimessa, sala motori, deposito, lavanderia, stenditoio, ecc.) e quelli che non fanno parte integrante dell'unità immobiliare (cantina, garage, centrale termica, ecc.).

L7) - Locali esterni a servizio dell'edificio.

Ai sensi degli art. 817 e 818 del codice civile costituiscono pertinenze degli edifici le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa.

Locali esterni a servizio dell'edificio sono quelli che svolgono una funzione di servizio all'insieme delle unità immobiliari e comprendono :  
autorimesse, deposito attrezzi, legnaia, ecc. ecc.

## **ART. 61           DEFINIZIONE DEI PIANI**

Piano abitabile -

Il piano abitabile è quello in cui si trovano locali ad uso abitativo, per ufficio, per attività commerciali ed i locali accessori.

Piano non abitabile

Il piano non abitabile è quello in cui si trovano i locali di servizio dell'edificio.

Piano interrato

Il piano interrato è quello che si sviluppa completamente o per più della metà dell'altezza interna dei locali al di sotto del terreno circostante.

Piano seminterrato

Il piano seminterrato è quello che si sviluppa fino alla metà dell'altezza interna dei locali al di sotto del terreno circostante.

#### Piano terra

Il piano terra è quello che ha il pavimento dei locali ad almeno 15 cm. dal piano di calpestio del terreno circostante.

#### Piano sottotetto

Il piano sottotetto è quello che si sviluppa al di sotto di una copertura inclinata.

### **ART. 62           VOLUMI TECNICI**

I volumi tecnici sono quelli che sporgono oltre la sagoma dell'Edificio, quali il vano scala per l'accesso al tetto ed al terrazzo sul tetto se preesistente, abbaini, i giardini pensili, i comignoli, il vano per la cabina dell'ascensore, i serbatoi di acqua, le centrali termiche, pergolati in genere, che svolgono funzioni strettamente strumentali all'edificio, nonché quelle opere esterne necessarie alla coibentazione delle murature perimetrali .-

### **ART. 63           DEFINIZIONI**

#### Altezza (H)

L'altezza di un fabbricato è misurata tra la quota media del terreno sistemato e la quota alla banchina, e ciò nel caso in cui il sottotetto venga utilizzato ad unico piano mansardato. In caso diverso l'altezza media verrà computata all'intradosso dell'ultimo solaio o della copertura.

La sistemazione del terreno di cui al precedente paragrafo è soggetta a specifico parere della commissione edilizia comunale.

#### Superficie coperta (SC)

La superficie coperta è costituita dalla superficie occupata dalla proiezione verticale della parte fuori terra del fabbricato, con l'esclusione delle parti aggettanti mt. quali, gli sporti di gronda, i poggioni, le terrazze ed i balconi coperti, le pensiline, i porticati, le tettoie.

#### Volume (MC)

Il volume di un fabbricato è costituito dal solido emergente fuori terra, si calcola moltiplicando la superficie coperta per l'altezza; i volumi tecnici sono esclusi dal computo del volume.

Ai fini del computo del volume si considerano volumi tecnici anche i rivestimenti necessari per l'adeguamento alle disposizioni di Legge 10/ 91.

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

I porticati aperti almeno su due lati, i balconi aperti rientranti dalla sagoma dell'edificio, le tettoie isolate, quelle addossate con meno di due lati all'edificio principale ed aperte su più di due lati, non vengono conteggiate ai fini del computo del volume.

#### Distanze

Le distanze vanno misurate in proiezione orizzontale a partire dalla proiezione a terra della parte fuori terra del fabbricato, con l'esclusione delle parti aggettanti quali, gli sporti di gronda, i poggiosi, le terrazze ed i balconi coperti, le pensiline.

DS = distanza dalle strade, intendendosi come ciglio stradale il limite degli spazi pubblici esistenti e previsti;

DC = distanza dai confini, intendendosi come confini quelli di proprietà;

DF = distanza tra i fabbricati, si intende tra le proiezioni a terra della parte fuori terra dei fabbricati.

Salvo diversa prescrizione del Piano Regolatore Generale, dei Piani attuativi o delle Leggi vigenti, è possibile la costruzione in confine di proprietà, nei seguenti modi:

- a) in aderenza, ovvero al confine di proprietà ma senza appoggio al muro della proprietà confinante;
- b) con comunione del muro di confine;
- c) con innesto del muro del confinante.

#### Superficie utile abitabile (SU)

E' la superficie di pavimento dei vani dell'alloggio (compresi i vani accessori quali i corridoi, disimpegni, bagni, gabinetti e simili) misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, di vani porte e di eventuali scale interne , di logge e di balconi.

#### Superficie utile non residenziale (SNR)

E' la superficie, misurata al netto di murature, pilastri tramezzi sguinci e vani di porte destinata a:

- a) cantinole, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio della residenza;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi;
- d) logge e balconi.

#### Superficie utile diversa dalla residenziale

Le superfici riguardanti edifici a destinazione diversa da quella residenziale si computano in maniera analoga a quanto stabilito per la superficie utile abitabile, fermo

restando quanto stabilito in materia di superfici imponibili dal D.P.G.R. N. 0281/1982  
nonchè da particolari e specifiche norme.

### **TITOLO III**

#### **ASPETTO ESTERNO DEI FABBRICATI - RISPETTO PANORAMICO.-** **INTERESSE PUBBLICO AMBIENTALE**

##### **ART. 64            DECORO DEGLI EDIFICI**

Le facciate delle case e degli edifici in genere, prospicienti od arretrati, rispetto agli allineamenti stradali, verso vie o spazi pubblici, o comunque da questi visibili, dovranno corrispondere, con speciale riguardo alla loro ubicazione alle esigenze del decoro edile dell'abitato, tanto per ciò che si riferisce alla corretta armonia delle linee ornamentali, quanto ai materiali da impiegarsi per le opere di decorazione ed alle tinte.-

##### **ART. 65            RISPETTO PANORAMICO**

In fase di approvazione del regolamento il presente articolo è stato stralciato.

##### **ART. 66            ZOCCOLATURA E FINESTRE DEI SOTTERRANEI**

Le pareti degli edifici fronteggianti il suolo pubblico dovranno essere completate con uno zoccolo in materiale durevole quale intonaco cementizio rustico, rivestimento in pietra naturale, ecc. di altezza non inferiore ai cm. 50., e comunque sentito il parere del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale – settore edilizia privata e urbanistica, si potrà autorizzare soluzioni diverse purchè affini o rispondenti agli scopi del presente articolo.

Negli zocchi potranno essere aperte finestre, fori muniti di inferriate per dare luce ed aria ai sotterranei.

Qualora questi non siano destinati al deposito di materiali combustibili, le finestre dovranno essere munite di reticella a filo metallico a maglie non maggiori di 1 cmq.

Quando i sotterranei sono posti sotto il livello del piano stradale, potrà essere concesso il permesso di aprire lucernai nel marciapiede, osservando le norme che seguono e quelle speciali che saranno stabilite e prescritte caso per caso e fatte risultare con speciale atto di concessione.-



I lucernai da aprirsi sui marciapiedi devono avere le dimensioni di ml. 0,60 di larghezza e la lunghezza pari a quella del pozzetto luce; dovranno essere eseguiti in vetro-cemento o con lame di ferro poste ad una distanza netta non superiore a mm. 8 una dall'altra.

#### **ART. 67            PORTICI – MARCIAPIEDI**

I portici aperti al pubblico passaggio dovranno essere pavimentati con materiale riconosciuto idoneo dall'Autorità Comunale.-

Le livellette per la pavimentazione dei marciapiedi, portici ed altri pubblici passaggi, dovranno venire richieste al Comune dai proprietari e saranno indicate sul luogo a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale.-

L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 2,50, mentre l'altezza non potrà essere inferiore a ml. 2,70.-

#### **ART. 68            PORTONI**

La chiusura delle porte verso il suolo pubblico od aperto al pubblico, dovranno essere eseguite in modo che si aprano verso l'interno e che, comunque, non diano luogo ad alcun risvolto o sporto fuori dalla linea del muro della facciata.-

In caso che ricorrano motivi di sicurezza dovranno essere costruite con gli accorgimenti e le cautele atte ad eliminare ogni molestia o pericolo e sottostare ad apposita concessione annuale.

#### **ART. 69            BALCONI – TERRAZZINI – POGGIOLI**

I poggioli sono di norma sempre ammessi.

Le pensiline ed i balconi chiusi delimitati perimetralmente o aperti possono essere permessi solo quando non si oppongano ragioni di estetica, di igiene e di stabilità.

Le strutture dei solai dei balconi, dei terrazzini e dei poggioli potranno essere eseguite in legno o in c.a, mentre i parapetti dei balconi e dei terrazzini e dei poggioli dovranno essere eseguiti in legno, in ferro, oppure in ferro battuto.-

La C.E.C. per ragione di estetica potrà prescrivere di volta in volta le scelte tecniche citate.

Per queste opere è dovuta la presentazione, unitamente alla richiesta della Autorizzazione Edilizia, dei particolari costruttivi.

## **ART. 70            TETTI**

Dovranno essere con falde piane inclinate con pendenza compresa tra un minimo del 30% ed un massimo del 100% (centopercento). Il manto protettivo, potrà essere dei seguenti tipi: lamiera in rame, lamiera preverniciata in tinta testa di moro, lamiera in alluminio finto coppo a colorazione uniforme rossa, marrone od antichizzata, tegole curve o piane in laterizio o calcestruzzo delle tinte rosso, e marrone o antichizzato, coppi, tavolette o scandole in legno.

Lo sporto della gronda (linda), dovrà essere in legno o rivestito in legno, in armonia con le caratteristiche edilizie del luogo, di norma di larghezza minima di mt. 1.00, salvo soluzioni alternative dettate per ragioni di scelta tecnica o per ragioni di scelta estetica proposti in sede di progettazione, in maniera tale che l'intervento si armonizzi con tutto l'insieme circostante.

Di norma sono consentite coperture a capanna a due falde e a padiglione. Non sono ammesse coperture piane a terrazzo salvo le preesistenze.

Il Sindaco, sentita la C.E.C., ovvero il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale – settore edilizia privata e urbanistica, esprime di volta in volta parere vincolante sulle scelte tecniche citate.

## **ART. 71            INTONACI E RIVESTIMENTI**

Tutti i muri di nuova costruzione, compresi quelli di cinta e quelli che si vuole riparare, devono rispondere a requisiti di buona estetica, che si armonizzi con tutto l'insieme circostante ed inoltre devono essere intonacati o rivestiti nella parte prospiciente o in vista di pubblici spazi, eccezion fatta per quelli che non richiedono intonaco dato il loro genere di costruzione.

Il materiale di rivestimento delle facciate, la zoccolature ed i contorni per le aperture di porte e finestre, dovranno avere una loro fisionomia architettonica che legghi con l'edificio oggetto dell'intervento e con gli edifici e l'ambiente circostante.

## **ART. 72            TINTEGGIATURA DELLE FACCIATE**

Nella tinteggiatura delle facciate dei fabbricati non si potranno usare tinte che deturpino l'aspetto dell'abitato; di norma è prescritta la tinta nelle tonalità pastellate del bianco.

E' vietata la tinteggiatura parziale dell'edificio.

Se un edificio è posseduto da più persone, la tinta delle facciate, le cornici, le fasce, debbono seguire l'ordine architettonico e non la proprietà.

Di fronte al progetto di un "piano colore" di iniziativa pubblica o privata, il Sindaco, sentita la Commissione Comunale per l'Edilizia e/o il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale – settore edilizia privata e urbanistica, esprime di volta in volta parere vincolante sulle scelte tecniche proposte.

Il Sindaco, su parere del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale – settore edilizia privata e urbanistica, e/o dell'Agente di Polizia Municipale, potrà ordinare l'intonacatura ed il rinnovamento delle tinte delle case, nonché dei muri di cinta che per il loro stato di manutenzione fossero causa di deturpamento alla estetica cittadina.

Quando un edificio presenta unitarietà architettonica o stilistica, di norma non potranno, all'esterno di esso, eseguirsi opere che, con trasformazioni, ampliamenti, sovrelevazioni, modifiche od altro, vengano ad intaccare la unitarietà dell'edificio.

### **ART.73            DECORAZIONI ESTERNE**

E' vietato sulle facciate delle case esposte alla pubblica vista eseguire pitture figurative.

Tuttavia sono consentite cornici, stemmi e fregi di modeste entità, previa comunicazione di attività edilizia libera prevista dalla vigente normativa in materia e urbanistico-edilizia.

In ambo i casi previsti dai precedenti commi, se interessanti edifici od anche manufatti vincolati o soltanto notificati alle Competenti Autorità, l' Autorizzazione Edilizia dovrà essere subordinata al N.O. della Soprintendenza ai beni culturali ed alle gallerie per il Friuli Venezia Giulia. (Art. 13 Legge 1.6.1939 n° 1089).

### **ART. 74            FINESTRE - OSCURI - PERSIANE**

Le finestre del piano terreno ad altezza minore di ml. 3.00, dal suolo pubblico e da spazi pubblici o privati riservati al transito, con o senza sottostante marciapiede, non potranno essere muniti di ante, davanzali, persiane, non dovranno essere apribili verso

l'esterno. Davanzali contorni, zoccolature e rivestimenti, non potranno sporgere oltre i 3 (tre) cm.-

Di norma sono vietate figure diverse da quadrati e rettangolari. Sono ammesse piattabande arco.

Tipologia e materiali:

a.1 ) porte e finestre, esterne:

Di norma dovranno essere in legno. Il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale – settore edilizia privata e urbanistica e/o il Sindaco per tipologie diverse esprimeranno, di volta in volta, parere vincolante.

a.2 ) persiane e ante d'oscuro:

Dovranno essere in legno. Il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale – settore edilizia privata e urbanistica e/o il Sindaco per tipologie diverse esprimeranno, per le sole preesistenze, parere vincolante.-

Gli infissi esterni dovranno essere tinteggiati dalla gamma dal noce chiaro al noce scuro.

Il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale – settore edilizia privata e urbanistica e/o il Sindaco per tipologie diverse esprimeranno, di volta in volta, parere vincolante.

Potranno essere installati, senza la preventiva autorizzazione del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale – settore edilizia privata e urbanistica e/o il Sindaco serramenti a colorazione bianca e altri materiali quali alluminio anodizzato, p.v.c., ecc., qualora essi riprendano le forme e le venature del legno.

## **ART. 75            RECINZIONI**

Le proprietà possono essere recintate soltanto con i seguenti materiali:

- murature a faccia vista di pietrame, di mattoni, di muratura mista in conglomerato cementizio con paramento esterno in pietrame; di conglomerato cementizio, liscio, spuntato o martellinato o simile;
- aiuole a verde o aiuole con siepi sempreverdi, con o senza rete metallica posta internamente e mimetizzata dalla siepe;
- staccionate in legno o ringhiere in ferro anche se poggianti sui muretti di cui al precedente comma;
- reti metalliche sostenute da pali in legno, ferro e conglomerato cementizio, soltanto lungo i lati defilati dalla pubblica vista;

L'altezza delle recinzioni può essere variabile anche lungo uno stesso lato, ma non potrà mai superare i seguenti valori:

- su terreno orizzontale: 2,00 ml., comprensivo di muretti fino alla concorrenza di cm. 100 e soprastanti ringhiere metalliche già previste nel presente articolo. Per altezze e materiali diversi il Sindaco, sentito il parere della Commissione Comunale per l'Edilizia e del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale – settore edilizia privata e urbanistica, esprimerà di volta in volta parere vincolante;
- su terreno in pendenza: se la recintazione verrà eseguita a gradoni l'altezza massima sarà di mt. 2.00;
- distanza dal filo della carreggiata stradale: 1.20 ml. salvo allineamenti valutati di volta in volta, dalla C.E.C. in relazione alle preesistenze.

## **ART. 76            PARCHEGGI**

E' fatta obbligo, nelle nuove costruzioni, la formazione di parcheggi nell'ambito della proprietà privata.

I parcheggi dovranno essere compresi nello studio di sistemazione del lotto o dell'isolato con particolare riguardo alla circolazione degli automezzi e dei pedoni, nonché alle immissioni negli spazi pubblici .

Nel caso di rampe di discesa od ascesa per l'accesso ai parcheggi, queste non dovranno superare in nessun caso la pendenza del 20% e dovranno portarsi al livello strada almeno 4 metri prima dell'uscita sull'area pubblica.

Complessivamente le aree destinate a parcheggi dovranno essere dimensionate nella misura di un mq./10 mc. o frazione di essi, calcolati vuoto per pieno, di costruzione ed in ogni caso mai essere inferiori ai seguenti valori:

### abitazioni:

- un posto macchina ogni unità abitativa o ufficio;

### uffici:

- un posto macchina ogni 100 mc. - o frazione di essi - di volume v.p.p.;

### alberghi, pensioni o simili:

- un posto macchina ogni tre letti o frazione di essi;

### centri di vendita, bar, negozi e simili:

- un posto macchina ogni 20 mq. - o frazioni di essi - di superficie di vendita;

### teatri, cinema e simili:

- un posto macchina ogni 10 posti a sedere, o frazione di essi;

### ristoranti e simili:

- un posto macchina ogni 4 mq. o frazione di essi della superficie riservata al pranzo, anche se esterna;

industrie e laboratori artigianali:

- un posto macchina ogni 5 addetti, o frazione di essi.-

#### **ART. 77            STRADE DI ACCESSO AGLI EDIFICI**

Chi intende costruire su aree non fronteggianti spazi pubblici, ha l'obbligo:

a) di costruire la relativa strada di accesso con imbocco da una strada pubblica o privata aperta al pubblico;

La larghezza minima della carreggiata delle nuove strade non potrà essere inferiore a 3.00 ml., se strade private e mt.5.00 se strada aperta al pubblico transito, oltre ad eventuali marciapiede, anche su un solo lato, di 1.20 ml. di larghezza ciascuno.

#### **ART. 78            ACCESSI CARRAI**

I proprietari debbono sistemare le soglie degli accessi carrai in modo tale che l'acqua piovana dei cortili non fuoriesca sulla strada e che il piano dei marciapiedi, per quanto possibile, non debba essere abbassato in corrispondenza degli accessi medesimi.-

Di conseguenza si useranno opportuni scivoli in corrispondenza della cordonata dal marciapiede.-

Le rampe di discesa e gli scivoli a piani interrati o seminterrati dovranno essere preceduti - a partire dal confine di proprietà - da un tratto orizzontale di almeno ml. 4,00.

#### **ART. 79            SISTEMAZIONE DELLE AREE TRA FABBRICATI**

Gli spazi interposti tra i fabbricati, quando non siano destinati al transito, dovranno essere decorosamente sistemati .

#### **ART. 80            LAMPADE, TENDE, INSEGNE**

Sotto i portici l'altezza minima delle lampade, anche se fisse, non può essere inferiore a 2,10 ml. dal suolo.

La sporgenza delle lampade dal vivo del muro non deve superare i ml. 1,50 In qualsiasi caso, però, la loro massima sporgenza deve rimanere arretrata di almeno 40 cm. dalla verticale del ciglio del marciapiede.

Di regola le tende aggettanti sono proibite nelle strade prive di marciapiede.-

Le tende ed i loro meccanismi non possono essere posti ad altezza inferiore a ml. 2,10 dal marciapiede.

Sono proibite le loro appendici verticali, anche di tela, che scendano al di sotto di tale altezza, salvo casi speciali, in cui una minore distanza non nuoccia al decoro della località ed al libero transito.-

E' facoltà del Sindaco, su parere della C.E.C. di ridurre tutte le sporgenze di cui sopra ed anche di proibirle, qualora le esigenze della circolazione e la larghezza delle vie e dei marciapiedi lo richiedano.-

Le insegne dovranno essere decorose nella forma e nel contenuto per quanto riguarda sia le iscrizioni, sia le figure, gli stemmi, gli emblemi, ed altro rappresentanti.

## **ART. 81                    CARTELLI ED OGGETTI DI PUBBLICITA'**

E' proibito, senza autorizzazione del Sindaco, collocare oggetti di qualsiasi genere fuori dei negozi a scopo di pubblicità. Il rilascio del permesso ha luogo in base a domanda e su presentazione del tipo di disegno o fotografie in duplice copia.

Per la pubblicità mediante cartelloni, su pali entro terreno di proprietà privata, visibili dalle aree pubbliche indipendentemente dalle autorizzazioni riservate in casi speciali da altri Enti, è necessario la autorizzazione del Sindaco che sarà accordata solo quando risulta accertato, in base a presentazione di disegni e fotografie della zona in duplice copia, che il decoro della località non resti in alcun modo turbato.

Le insegne, i cartelli, le iscrizioni e gli oggetti di ogni specie esposti senza autorizzazione, ovvero senza l' osservanza delle norme contenute negli artt. precedenti saranno rimossi d'Ufficio a spese dei proprietari dell'immobile, qualora questi, regolarmente diffidati, non vi provvedano nel termine prefissato.

## **ART. 82                    COSTRUZIONI SU SUOLO PUBBLICO**

L'Autorità Comunale potrà far demolire o far rimuovere tutte le opere abusive costruite o sporgenti sul suolo pubblico nello spazio sovrastante quale ad esempio portoni di fabbricati, gradini, scale, sedili esterni, paracarri, latrine, oggetti, tettoie, grondaie,

soprappassaggi, imposte di porte e di finestre che si trovino al piano terreno e che si aprano verso l'esterno.

Quando vi siano ragioni di interesse pubblico, anche se siano state concesse a termini di Legge, all'epoca della loro esecuzione, l'Autorità Comunale potrà ordinare la demolizione o la rimozione.-

### **ART. 83                    PANNELLI SOLARI E FOTOVOLTAICI**

L'installazione di pannelli solari è subordinato all'ottenimento della autorizzazione edilizia.

L'installazione degli stessi potrà avvenire ~~di norma~~ obbligatoriamente a tetto adattandolo alla linea di massima pendenza alla falda di tetto.

Per soluzioni diverse il Sindaco, sentito il parere della Commissione Comunale per l'Edilizia e del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale – settore edilizia privata e urbanistica, potrà esprimere di volta in volta parere vincolante.

### **ART. 84                    ~~ANTENNE PARABOLICHE (SOPPRESSO)~~**

~~L'installazione di antenne paraboliche sono soggette a comunicazione denuncia, la quale dovrà comprendere, tra le altre cose, generalità dell'installatore che sarà tenuto a concordare con l'ufficio tecnico l'ubicazione dell'antenna al fine di evitare eventuali impatti~~

### **ART. 85                    VIE - PIAZZE E NUMERI CIVICI**

E' riservata al Sindaco la facoltà di far applicare, previo avviso agli interessati, alle fronti dei fabbricati di qualsiasi natura, prospettanti sulla via pubblica:

- le targhe e le scritte per la denominazione delle vie e delle piazze;
- le targhette e le scritte per la numerazione delle case e, quando occorra rinnovarle, a spese dei proprietari;
- le piastrine ed i capisaldi per l'indicazione altimetrica di tracciamento;
- le cassette di comando semafori, mensole, ganci, tubi, appoggi per fanali e lampade di pubblica illuminazione e per servizi pubblici in genere;
- prese d'acqua in genere o per idranti antincendio.



Il proprietario che desidera eseguire lavori di qualsiasi natura sul fronte di un fabbricato sul quale si trovino collocate le suddette opere, deve accordarsi, prima dell'inizio dei lavori stessi, con l'Autorità Comunale, che prescriverà i provvedimenti più opportuni da adottarsi.-

Indistintamente tutti gli accessi al fabbricato, pedonali o carrai, dalle vie pubbliche, debbono portare ben visibile il numero civico assegnato dal Comune, in targhetta da questo fornite e a spese dei proprietari dei fabbricati, (articolo n° 91, lettera B n° 27, della Legge Comunale e Provinciale 3 marzo 1934, n° 383 e Circolare del Ministero degli interni 16 gennaio 1937, N° 16000/1/48043.-

Tutte le scale condominiali interne debbono essere contraddistinte da lettere.-

## **ART. 86                    OBBLIGHI DI MANUTENZIONE**

Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio e tutte le parti di esso in piena conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico. Qualora i rivestimenti e le tinte presentino un aspetto indecoroso per vetustà o incuria, il Sindaco ne ordina il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.-

Particolari prescrizioni potranno essere imposte nel caso di fabbricati antichi o situati in strade di aspetto tipico.-

## **ART. 87                    RIPARAZIONI**

I proprietari dei fabbricati minacciati di rovina, prospicienti aree pubbliche e comunque posti ad una distanza minore di mt.10,00, dietro ingiunzione del Sindaco, sono obbligati alla immediata demolizione o riparazione integrale o parziale, sotto comminatorio della esecuzione a loro carico in via d'ufficio, per frapposto ritardo, oltre alla applicazione della norma di cui all'art. 13 della L. 47/85 e quando ne sia il caso, l'applicazione dell'art. 153 della Legge Comunale e provinciale 4.2.1915, n° 148, modificato con R.D. 30.12.1923, n° 2839 .-

## **PARTE TERZA**

### **NORME IGIENICO-EDILIZIE**

#### **TITOLO I°**

#### **PRESCRIZIONE IGIENICO COSTRUTTIVE - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTO SUOLO**

##### **ART. 88 ISOLAMENTO DALL'UMIDITA'**

Il piano di calpestio dei locali posti al piano terra abitabili deve essere realizzato ad un livello non inferiore a 15 cm. dalla quota del terreno circostante.-

Sotto il piano di calpestio dei locali abitabili posti al piano terra deve essere realizzata un'intercapedine d'aria di altezza netta non inferiore a 20 cm. adeguatamente areata.

Gli edifici che comprendono locali anche parzialmente al di sotto del terreno circostante, devono essere adeguamenti impermeabilizzati. L'intercapedine o il drenaggio devono essere provvisti di apposita cunetta per lo scarico delle acque.

I pavimenti dei locali dei piani terra, seminterrati ed interrati devono essere isolati mediante materiale impermeabile.

##### **ART. 89 SALUBRITA'**

Non è permesso intraprendere nuove costruzioni e modifiche di edifici esistenti, se non quando risultino soddisfatte tutte le condizioni che valgono a garantire la salubrità della progettata fabbrica, di quelle limitrofe e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente Regolamento.

##### **ART. 90 PROVVEDIMENTI CONTRO L'INQUINAMENTO ATMOSFERICO**

Gli edifici serviti da impianti di riscaldamento centrale avranno i locali e le rispettive installazioni dotate dei requisiti tecnici e costruttivi atti ad assicurare un idoneo funzionamento secondo le norme stabilite dal Regolamento di esecuzione della legge 13.7.1966 n. 615 (D.P.R. 24.10.1967 n. 1288).

In particolare tutti gli stabilimenti industriali, oltre a quelli insalubri o pericolosi, di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie con R.D. 27.7.1934 n. 1265 devono, in conformità al regolamento di esecuzione della legge, possedere impianti, installazioni o disposizioni tali da contenere entro i più ristretti limiti che il progresso della tecnica consente, l'emissione di fumi, o gas, o polveri, o esalazioni che, oltre a costituire comunque pericolo per la salute pubblica, possono contribuire all'inquinamento atmosferico.

#### **ART. 91           INSTALLAZIONE IMPIANTO E DEPOSITO CARBURANTI**

Le installazioni di nuovi impianti o depositi di carburante o le modifiche da apportarsi a quelli già esistenti, sono subordinate al rilascio di appositi decreti autorizzati rilasciati dal Prefetto, alle condizioni tutte indicate nel decreto stesso, a norma del R.D. 2.11.1933, n. 1741 e R.D. 20.7.1934, n. 1303.

Inoltre il beneficiante, prima di iniziare la gestione, dovrà premurarsi del certificato di prevenzione incendi da rilasciare dal Comando Provinciale dei VV.FF., del nulla-osta dell'Ufficio Tecnico Comunale, comprovante che i lavori sono stati regolarmente eseguiti, del certificato di verifica e legalizzazione del distributore da parte dell'Ufficio Metrico e del Seggio, nonché dell'eventuale decreto prefettizio di autorizzazione alla utilizzazione delle strutture in cemento armato, ai sensi dell'articolo 4 del R.D. 16.11.1939 n. 2229.

Serbatoi di deposito GPL dovranno essere interrati.-

#### **ART. 92           ISOLAMENTO DELLE FONDAZIONI**

In ogni fabbricato le fondazioni saranno ove possibile separate dai muri portanti per mezzo di strati di materiale impermeabile frapposto, atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri ed alle strutture soprastanti.

#### **ART. 93           LOCALI DI ABITAZIONE CONTRO RILEVATI E TERRAPIENI**

Non sarà consentito di costruire locali di abitazione o soggiorni temporanei a ridosso di terrapieni se, tra i muri dell'ambito dei locali e dei terrapieni, se non convenientemente impermeabilizzati e isolati.

## **ART. 94            PRESCRIZIONI TECNICHE PER LE FOGNATURE DOMESTICHE**

Il collettore della fognatura domestica avrà, all'uscita della bocca d'ispezione, un pozzetto di ispezione del tronco in sede stradale, una presa d'aria per la ventilazione della condotta interna e, immediatamente a valle, un sifone intercettatore.

Le colonne di scarico collettrici degli apparecchi sanitari ed i collettori principali della rete di fognatura interna, dovranno essere prolungati fino al di sopra dei tetti, per rendere possibile la ventilazione.

L'esecuzione delle fognature domestiche dovrà comunque avvenire nel rispetto, oltre alle norme riportate, di ogni altra contenuta nel presente regolamento relativo agli scarichi di acque meteoriche e di rifiuti in genere.

## **ART. 95            PLUVIALI**

E' vietata l'immissione di acque luride o di fognature interne nei condotti pluviali.

I condotti pluviali dovranno essere allacciati alla fognatura comunale o al pozzo perdente; Il Sindaco avrà facoltà di emettere ordinanza di allacciamento per quelle preesistenti.

## **IMPIANTO IGIENICO E CANALIZZAZIONE INTERNE**

## **ART. 96            NUMERO DEI GABINETTI**

Ogni edificio, comunque destinato a soggiorno di persone, deve essere convenientemente fornito di locali igienici dotati dei necessari apparecchi compresa vasca da bagno, ovvero piatto doccia, oltre al lavabo e vaso da latrina ad acqua corrente, opportunamente collocati. Un minimo completo dei summenzionati apparecchi dovrà essere sistemato per ogni alloggio, anche se questo è costituito da un solo vano abitabile. I locali destinati a dormitori per più persone, o a convitti, ecc., anche negli edifici esistenti, avranno almeno un gabinetto ogni venti persone, separati per uomini e donne, con un numero adeguato di bagni e docce. Per ogni negozio, è obbligatorio l'impianto di almeno un gabinetto, che non dovrà essere di uso promiscuo con le abitazioni. Nei casi di preesistenze sarà consentita la costruzione di un servizio promiscuo, esterna ad essi ma in ogni caso interna all'edificio.

Nei luoghi destinati a pubblici spettacoli o divertimenti o a riunioni , oltre al bar e locali simili anche se esistenti, saranno provvisti di gabinetti ed orinatoi in quantità sufficiente, forniti di lavabi per uso del pubblico e destinati per esso. I sopradetti vani per servizio igienico in armonia al disposto dell'articolo di competenza, dovranno essere ricavati nell'interno dei fabbricati, restando escluso che possano sporgere dai muri. I gabinetti, che non immettono su locali di disimpegno, dovranno essere preceduti da antilatrine eventualmente distinte per uomini e donne.

#### **ART. 97            VASI DEI GABINETTI**

Tutti i vasi dei gabinetti e gli orinatoi devono essere forniti di chiusura idraulica e dotati di apparecchi a cacciata di acqua in quantità sufficiente.

#### **ART. 98            ACQUAI E SCARICHI D'ACQUA**

Ogni edificio destinato ad abitazione civile, deve avere un acquai per ogni alloggio anche se questo è costituito da un solo locale. Ogni acquai ed ogni altro apparecchio per l'evacuazione di acque, deve avere lo scarico previsto di chiusura idraulica ed essere posto nelle cucine od in apposito locale.

#### **ART. 99            CANNE DA FUMO - DI VENTILAZIONE E TORRETTE**

Ogni focolare, camino, fornello, stufa, o cucina, tanto nelle case di abitazione, quanto negli esercizi pubblici e negli stabilimenti industriali, ecc., deve essere fornito di un condotto per la eliminazione del fumo e dei prodotti gassosi della combustione. Tale condotto deve essere costruito in modo che se ne possa praticare la pulitura meccanica.

Il condotto deve essere singolo per ogni apparecchio di riscaldamento nelle case di nuova costruzione. Per ogni singolo alloggio si deve predisporre almeno una propria ed esclusiva canna per la stufa, anche se vi sia stabilito il riscaldamento centrale. I fumaioli dovranno essere costruiti con tutti gli accorgimenti tecnici atti ad evitare lo spandimento dell'atmosfera dei residui della combustione. In casi determinati, il Sindaco può imporre l'adozione, anche per i camini degli edifici esistenti, speciali disposizioni per la depurazione del fumo,.

Le canne di ventilazione sono obbligatorie, nei locali di cucina, per lo smaltimento naturale e meccanico dei fumi a vapore e sono consigliabili nei locali da ballo e latrine anche se direttamente ventilati.

Le canne potranno essere costruite anche esternamente alle facciate del fabbricato purché vengano intonacate e tenteggiate, o rivestite in armonia con il decoro delle facciate esterne.-

Le torrette per canne fumarie (comignoli) dovranno essere realizzate in murature intonacate e tenteggiate, o rivestite con tettuccio a capanna a due falde con medesimo manto del tetto principale.

## **TITOLO II°**

### **REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI**

#### **LOCALI ABITABILI**

##### **ART. 100 ILLUMINAZIONE ED AERAZIONE DEI LOCALI**

Nelle nuove costruzioni le superfici finestrate dei vani abitabili, non potranno essere inferiori a 1/12 della superficie del locale. misurate in luce di contorno-

##### **ART. 101 LOCALI CON IMPIANTO D'ARIA CONDIZIONATA O DI RISCALDAMENTO AD ARIA CALDA**

Nel caso di costruzione di edifici progettati con installazione di condizionamento d'aria, o ventilazione, parziale o totale con riscaldamento ad aria calda, gli impianti medesimi dovranno rispondere alle esigenze igieniche dell'edificio e in conformità delle normative vigenti.

##### **ART. 102 ALTEZZA DEI LOCALI DI ABITAZIONE E LOCALI PUBBLICI**

L'altezza dei locali va misurata dal pavimento finito al soffitto finito od al controsoffitto.  
L'altezza dei locali tipo abitazione non può essere inferiore a 2.40 mt. salvo le preesistenze.

Nei casi di recupero o ristrutturazione di edifici esistenti impostati ad una quota media superiore ai 400 mt. sul livello del mare, in presenza di altezze non uniformi e nei soli piani di sottotetto, le altezze stesse, riferite sia ai piani abitabili che accessori, possono essere compensate, purchè non siano in alcun punto inferiore a mt. 1.00 e purché l'altezza media dei vani non sia inferiore a mt. 2.00..

Nei centri storici vale quanto stabilito dall'art. 5 della L.R. 44/85 nonché altre disposizioni normative stabilite dai Piani attuativi in vigore.

L'altezza dei locali pubblici non può essere inferiore a 2.80 mt, negli interventi di nuova edificazione.

Nei locali in cui sia prevista la presenza contemporanea di più di cento persone l'altezza dei locali non può essere inferiore a 4.50 mt., salvo che i locali non siano dotati di impianto di ventilazione meccanica o di condizionamento d'aria, nel qual caso l'altezza può essere ridotta a un minimo di mt. 2.80.

### **ART. 103            SUPERFICIE DEI LOCALI DI ABITAZIONE**

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 8.00 se per una persona e di mq. 12.00 se per 2 persone. Quando trattasi di ambienti non permanentemente destinati ad abitazione, quali bagni, anditi, gabinetti, cucine minime, depositi, guardaroba e simili, non sono posti limiti dimensionali.

L'eventuale vano soggiorno deve avere una superficie minima di almeno mq. 12.00, fatte salve le preesistenze. L'alloggio monostanza per una persona deve avere una superficie minima non inferiori a mq. 25.00 e non inferiori a mq. 35.00 se per due persone, comprensiva di servizi disimpegnati.

### **CUCINE-GABINETTI-BAGNI**

#### **ART. 104            CUCINE**

Le pareti delle cucine almeno in corrispondenza dell'acquaio e dei fornelli, devono essere rivestite, fino a m. 1.80 dal pavimento, in piastrelle o altro materiale idoneo, impermeabile e lavabile. I prodotti gassosi della combustione e le fumane dovranno essere espulse mediante cappe o aspirazioni meccaniche o altri sistemi collegati all'esterno.

#### **ART. 105            GABINETTI E BAGNI**

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

- a) superficie non inferiore a mq. 3.00;
- b) aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra non inferiore a 1/12 della superficie utile del pavimento; oppure ventilazione forzata.



Il pavimento deve essere facilmente lavabile, non assorbente, con esclusione di cemento semplice. Le pareti devono essere rivestite con piastrelle ceramiche o con materiale altrettanto impermeabile e facilmente lavabile, almeno per l'altezza di m. 1.80 dal pavimento.

Non devono comunicare direttamente con cucine o altre stanze di abitazione.

## **SCALE**

### **ART. 106      SCALE E CORRIDOI**

Per gli edifici ad uso civile abitazione, le scale, escluse quelle di servizio, devono avere una larghezza minima di m. 1.00, con un ripiano intermedio di sosta per ogni piano. Il parapetto avrà l'altezza minima di mt. 0.75 con adeguato corrimano. In casi particolari, per unità abitative preesistenti, sono consentite la realizzazione di scale a chiocciola.

### **TITOLO III**

#### **COSTRUZIONE DI SPECIALE DESTINAZIONE - EDIFICIO DI USO COLLETTIVO**

##### **ART. 107 RICHIAMO ALLE NORME SPECIALI**

Nella progettazione e nell'esecuzione di edifici destinati ad uso collettivo, si dovranno osservare le norme ed i regolamenti speciali che si riferiscono al particolare uso cui verranno adibiti tali edifici.

##### **ART. 108 MAGAZZINI E DEPOSITI**

Per i magazzini e depositi di derrate e di prodotti pericolosi o molesti per le esalazioni, il Sindaco, sentito l'Ufficio Sanitario, stabilirà se il deposito possa essere incluso nell'abitato o a quale distanza da esso debba essere posto.

##### **ART. 109 AUTORIMESSE PUBBLICHE**

Le autorimesse che non servono soltanto al deposito di autoveicoli, ma anche alla loro pulizia, devono essere munite di scoli per lo smaltimento delle acque di lavaggio.

Lo scarico degli scoli liquidi proveniente dalle rimesse ed autorimesse deve essere provvisto di chiusura idraulica permanente e di deposito atto a separare le sostanze oleose.

Il locale per il lavaggio delle autovetture deve avere il pavimento e le pareti, almeno fino all'altezza di m. 2.00 dal pavimento, rivestiti con piastrelle ceramiche o con materiali altrettanto impermeabili e facilmente lavabili.

#### **LABORATORI-FABBRICHE INDUSTRIALI**

##### **ART. 110 LABORATORI E FABBRICHE INDUSTRIALI**

I laboratori, le fabbriche e le installazioni industriali dovranno essere conformi alle leggi ed ai regolamenti sulla sicurezza e sull'igiene del lavoro. Per le industrie pericolose e rumorose, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e l'Ufficio Sanitario, si pronuncerà di volta in volta riguardo alla ubicazione prescelta e stabilirà tutte le cautele da adottarsi per salvaguardare la salute, l'incolumità della zona e la pubblica quiete, in relazione alla zonizzazione stabilita dal Piano Regolatore Generale. In ogni stabilimento, fabbrica, laboratorio o edificio in genere, dovrà essere installato un servizio di docce con erogazione di acqua calda in locale con pavimento e pareti rivestite con piastrelle ceramiche o con materiale altrettanto impermeabile e facilmente lavabile.

#### **ART. 111 FUMAIOLI E CIMINIERE**

Salvo speciali concessioni, che il Sindaco potrà dare, su conforme parere della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Sanitario e tenendo conto della natura dell'impianto, le ciminiere dovranno avere dai confini della proprietà su cui sorgono verso la proprietà vicina, una distanza non inferiore a metri 10.00 ed avere un'altezza di almeno m. 15.00. E' inoltre obbligatoria la installazione dell'impianto di depurazione in relazione alla quantità del materiale combusto.

Deve comunque essere assicurato, con mezzi idonei, che il fumo e le scorie non producano disturbi al vicinato.

#### **ART. 112 CLASSIFICAZIONE DELLE NUOVE CASE RURALI**

Sono soggette alla prescrizione di questo capitolo esclusivamente le costruzioni rurali che servono all'abitazione temporanea o permanente dei coltivatori, al ricovero del bestiame ed alla conservazione dei prodotti agricoli. Dette costruzione non potranno sorgere che nelle zone agricole previste dal Piano Regolatore Generale: zona agricola e zona zootecnica.

#### **ART. 113 LOCALI DI ABITAZIONI RURALI**

I locali di abitazione di nuove costruzioni rurali, dovranno rispettare le norme di carattere igienico, previste per ogni altra costruzione.

## **EDIFICI ED IMPIANTI PER ATTIVITA' SPECIALI**

### **ART. 114       DISPOSIZIONI GENERALI**

Gli edifici comprendenti locali ad uso abitativo, commerciale e produttivo, gli edifici ed impianti per attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico, gli edifici e gli impianti per attività speciali devono essere progettati e realizzati in conformità alle norme del presente Regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti ed alle disposizioni di Legge in materia.-

### **ART. 115       EDIFICI ED IMPIANTI RURALI**

Gli edifici ed impianti rurali comprendono, oltre all'eventuale alloggio del conduttore:

a) i locali destinati alla conservazione ed al deposito dei prodotti e degli attrezzi agricoli (fienile, granaio, magazzino, ecc.);

b) i locali destinati all'allevamento ed al ricovero degli animali da cortile (pollai, conigliere, ecc.);

c) i locali destinati all'allevamento ed al ricovero del bestiame (stalle, porcilaie, scuderie, ecc.).

I locali di cui alla lettera a), possono essere contenuti nell'edificio comprendente l'alloggio del conduttore.

I locali di cui alla lettera b) e c) , devono essere posti ad una distanza non inferiore a 20.00 dell'edificio comprendenti locali ad uso abitativo o commerciale

I locali di cui alla lettera c) devono ricevere aria e luce naturale, dirette da spazi liberi esterni.

Devono essere provvisti di finestre la cui superficie apribile non sia inferiore a 1/20 della superficie utile di pavimento.

Devono essere dotati di una canna di esalazione, opportunamente dimensionata, con scarico sulla copertura dell'Edificio,

L'altezza dei locali di cui alla lettera c) non deve essere inferiore a 2,80 m. Il pavimento ed il rivestimento delle pareti, le mangiatoie, le rastrellerie e gli abbeveratoi devono essere realizzati con materiale facilmente lavabile. Il pavimento deve essere raccordato alle pareti e deve essere provvisto di apposite canalette di scolo, le quali convogliano i liquami all'esterno.

I locali di cui alla lettera c) devono essere dotati di una concimaia avente le stesse caratteristiche e distanze di cui all'art.119 .

#### **ART. 116 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI A CARATTERE INDUSTRIALE**

Per allevamenti zootecnici a carattere industriale si intendono gli impianti di allevamento, in cui si verifichi almeno una delle seguenti condizioni:

- a) l'alimentazione degli animali non utilizzi prevalentemente prodotti aziendali;
- b) l'allevamento non utilizzi esclusivamente mano d'opera familiare.

Tali impianti devono essere localizzati ad una distanza non inferiore a 300.00 mt. dalle zone abitative esistenti o previste dagli strumenti urbanistici vigenti, salvo il caso di allevamenti di bovini da porsi ad una distanza minima di mt. 100.00.

Essi sono equiparati agli impianti industriali ed artigianali con lavorazione insalubri o inquinanti, di cui all'articolo successivo del presente regolamento.

Per gli allevamenti zootecnici a carattere industriale valgono le norme previste per i locali di cui alla lettera c) dell'articolo precedente del presente regolamento.

#### **ART. 117 IMPIANTI INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI CON LAVORAZIONE INSALUBRI OD INQUINANTI**

Gli impianti industriali ed artigianali, comprendenti locali in cui si esercitano attività che emettano rumori o presentino pericolo per la salute delle persone, nei quali si producono acque di scarico inquinanti, nei quali si sviluppano vapori, gas od altre esalazioni insalubri, sono soggetti al rispetto dei limiti di tollerabilità stabiliti dalle disposizioni di Legge in materia.

Le acque di scarico inquinanti devono essere sottoposte ad un'adeguato trattamento di depurazione. Dopo il trattamento, esse devono essere conformi ai limiti di accettabilità stabiliti dalle disposizioni di Legge in materia.

L'installazione degli impianti di depurazione è soggetta a concessione edilizia.

Gli impianti industriali ed artigianali devono essere dotati di impianti, di installazioni o dispositivi tali da contenere l'emanazione di fumi, gas, polveri ed altre esalazioni che possono contribuire all'inquinamento atmosferico.

Il Sindaco ha la facoltà di imporre l'adozione dei provvedimenti necessari all'eliminazione dell'inquinamento prodotto dall'emissione di fumi, gas, polveri od esalazioni nell'atmosfera. In tal caso il Sindaco può indicare le modalità di esecuzione dei

lavori e fissarne i termini di inizio e di ultimazione, riservandosi la facoltà di intervento sostitutivo, ai sensi delle disposizioni di legge in materia.

#### **ART. 118            STALLE A TITOLO FAMILIARE**

Si considerano stalle a titolo familiare fino a cinque capi adulti. Le stalle debbono essere situate a distanza minima di 25.00 mt dalle abitazioni altrui, e mt. 10.00 dai confini e devono essere dotate:

- 1) - di una concimaia di mc 0, 2 per ogni capo;
- 2) - canna di ventilazione con camignolo disperdente a tetto ;
- 3) - determinazione del numero dei capi mediante il rapporto : volume diviso 0.30
- 4) - altezza : a) nuova costruzione minimo mt. 2.80

Le stalle non devono comunicare direttamente con i locali di abitazione o con dormitori. Quando le stalle sono situate sotto i locali predetti devono avere solaio costruito in modo tale da impedire il passaggio di aria proveniente dal sottostante locale.

Le stalle devono avere il pavimento impermeabile ed essere munite di fossetti di scolo, i liquidi dovranno essere raccolti in appositi pozzetti a tenuta, secondo le vigenti norme igienico-sanitarie.

Nei locali di nuova costruzione, le stalle non possono avere aperture nella stessa facciata ove si aprono le finestre delle abitazione e dei dormitori, a distanza minore di 4.00 m. in linea orizzontale.

La ristrutturazione e la riattivazione di stalle preesistenti dovranno essere adeguate alle prescrizioni di cui sopra, ad esclusione :

- a) dalla distanza minima dalle abitazione
- b) obbligo delle altezze minime (mantenimento dei livelli di piano esistenti).

#### **ART. 119            CONCIMAIE**

Le concimaie di nuova realizzazione debbono essere situate a distanza minima di 20.00 mt. dalle abitazioni, dai dormitori, dai depositi, nonchè dalle zone edificabili di ogni tipo; devono inoltre rispettare la distanza minima di 10.00 mt. dai confini, e 10.00 mt. dalla strada pubblica e dalle pubbliche condutture d'acqua .

Le concimaie debbono venir costruite in modo da evitare disperdimenti di liquame, con platea impermeabile in calcestruzzo dello spessore minimo di cm. 20.00 e da muratura

perimetrale di contenimento dell'altezza di mt. 1.00. La concimaia dovrà avere adeguata copertura in :

- a) con sportelli a chiusura ermetica ed avere un'adeguata canna di areazione di sufficiente altezza;
- b) tetto a due falde.

## **ART. 120            POLLAI – PORCILLAIE A TITOLO FAMILIARE**

Il Sindaco, sentito l'Ufficiale Sanitario, può concedere l'autorizzazione di costruire pollai, porcillaie o altri piccoli ricoveri di animali per il fabbisogno esclusivo della famiglia, in tutto il territorio Comunale purchè siano osservate le prescrizioni di Legge sulla raccolta ed esportazione delle immondizie e delle materie putrescibili e presentino un aspetto decoroso.

Le aperture dei locali destinati ai suddetti allevamenti dovranno osservare la distanza minima di: mt. 5.00 dai confini, 10.00 mt. Dalle strade pubbliche e dalle abitazioni altrui.-

## **PARTE IV**

### **STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI**

#### **TITOLO I**

##### **NORME DI BUONA COSTRUZIONE-STABILITA' DELLE COSTRUZIONI**

###### **ART. 121           NORME GENERALI**

Coloro che dirigono ed eseguono lavori di costruzione e di modificazione di fabbricati devono provvedere, sotto la loro personale responsabilità, che le opere siano compiute a regola d'arte, riescano solide, rispondenti alle norme di sicurezza e di igiene, secondo le leggi e i regolamenti in vigore ed adatte alla loro destinazione. E' vietato costruire sul ciglio o al piede di argini, su terreni franosi e comunque soggetti a scoscendere; su terreni di non buona consistenza e di eterogenea struttura salvo che vengano prese le necessarie precauzioni ed adottati gli opportuni e migliori mezzi suggeriti dalla tecnica e dall'arte del costruire.

##### **MANUTENZIONE E RESTAURI**

###### **ART. 122           MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI**

I proprietari delle case sono obbligati a mantenere in buono stato i prospetti, le fronti, i pluviali ed i canali di gronde, fumaioli e camini, nonché i pilastri e soffitti dei porticati, le pareti degli atrii, delle scale dei corridoi, e di tutti i luoghi di uso comune, per quanto riguarda gli intonaci, le tinteggiature dei muri, e degli infissi.

Il Comune provvederà al ripristino e manutenzione dei fronti prospicienti vie pubbliche o di interesse pubblico, a spese del proprietario, quando questi, regolarmente diffidato, non vi provvedesse nei termini prefissategli.



## **ART. 123            TRASFORMAZIONE E RESTAURI**

Nelle trasformazioni e restauri di fabbricati già costruiti, devono essere applicate di norma le disposizioni relative alle nuove costruzioni, salvo il caso di situazioni di preesistenza non modificabili.

## **TITOLO II**

### **PREVENZIONE DEI PERICOLI DI INCENDIO**

#### **ART. 124        PROGETTI DA SOTTOPORRE AL VISTO DEL COMANDO VIGILI DEL FUOCO**

I progetti di nuove costruzione e di modifiche di quelle già esistenti devono essere approvati dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, il quale poi, procederà al collaudo delle relative costruzioni, prima del rilascio del permesso dell'abitabilità o di esercizio, quando le costruzioni stesse rientrino nelle seguenti categorie:

- a) Alberghi, grandi magazzini, collegi, scuole, ospedali, case di cura, case albergo, grandi magazzini vendita e di esposizione ed edifici in genere destinati a collettività o frequentati dal pubblico, qualunque sia la loro altezza.
- b) Autorimesse pubbliche e private se superiori a 9 unità e le costruzioni industriali in genere.
- c) Edifici serviti da impianti per uso di riscaldamento con funzionamento a combustibile liquido o gassoso, aventi comunque una potenzialità superiore alle 100.000 cal/H.
- d) In ogni caso previsto dalle vigenti norme.

### **CAUTELE DA OSSERVARSI NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI - OPERE PROVVISORIALI**

#### **ART. 125        COSTRUZIONE DI ASSITI - ECCEZIONALI**

Qualora nuove costruzioni, riparazioni, riforme e demolizioni di fabbricati esistenti debbano essere eseguite sul confine di vie e spazi pubblici o aperte al pubblico, il proprietario deve chiudere il luogo destinato all'opera lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici con assiti, fatta eccezione:

- a) che si tratti di opere di pochissima entità o da eseguirsi nei piani superiori dei fabbricati, nei quali casi il proprietario potrà essere esonerato dall'obbligo di costruzione dell'assito e autorizzato invece a sostituirlo con altri convenienti segnali che servono di manifesto avviso ai passanti.

b) che, per le particolari caratteristiche del luogo, il Sindaco non possa permettere che venga ingombrata, con l'assito, alcuna parte del suolo, per l'ostacolo che ne deriverebbe al pubblico transito. In questo caso il costruttore dovrà provvedere altrimenti, a termini dell'art. 33 del presente Regolamento e secondo le migliori norme, alla tutela della pubblica sicurezza.

#### **ART. 126            NORME PER LA COSTRUZIONE DEGLI ASSITI - SEGNALI E LAMPADE – AFFISSIONI SUGLI ASSITI**

Gli assiti devono essere di aspetto decoroso, alti almeno m. 2.50 e costruiti secondo le linee e le modalità che verranno prescritte. Le porte che si praticano negli assiti, devono aprirsi verso l'interno e tenersi chiuse durante la sospensione dei lavori.

Gli angoli sporgenti degli assiti o di altro genere di ripari, devono essere tinteggiati a strisce bianche e rosse chiaramente visibili per tutta la loro altezza e muniti di una lampada che deve restare accesa, a cura e spese di chi fabbrica, nelle ore corrispondenti alla pubblica illuminazione.

Il Comune, tenute presenti le esigenze della costruzione, ha facoltà di servirsi, senza corresponsione di compenso, degli assiti come sopra concessi verso vie e spazi pubblici come anche dei graticci od altri, posti attorno ai fabbricati in costruzione o in riparazione, per il servizio delle affissioni da esso esercitato con diritto di privativa ai sensi dello speciale regolamento. E' però riservato al proprietario della fabbrica la facoltà di apporre sull'assito senza pagamento di tasse, affissioni ed insegne od altre indicazioni relative al fabbricato medesimo e la indicazione della ditta costruttrice.

#### **ART. 127            PONTI E SCALE DI SERVIZIO**

I ponti, i cavalletti, le andatoie, le scale di servizio ai lavori e le incastellature, devono essere posti in opera in modo da prevenire qualsiasi sinistro agli operai e la caduta dei materiali.

Le funi degli elevatori e delle macchine con le quali vengono sollevati da terra ai ponti di servizio i materiali da costruzione, devono essere munite di organi di agganciamento di sicurezza che impediscono la caduta dei materiali e dei recipienti che le contengono.

Le impalcature dei ponti e delle andatoie devono essere munite, a modo di riparo, da un corrente o barriera solida, fissata all'altezza di un metro circa dall'impalcatura. Tali difese devono essere collocate anche in tutte le altre parti dove possa esservi qualche

pericolo. Dette impalcature devono essere munite di uno zoccolo di riparo aderente all'impalcato, di altezza conveniente ed in ogni caso non minore di cm. 20. Le traverse devono essere solidamente ancorate nella muratura e collegate con i ponti di servizio.

#### **ART. 128            PONTI DI SERVIZIO E TAVOLE A SBALZO SU SUOLO PUBBLICO**

E' vietato costruire ponti per fabbricare e porre tavole a sbalzo sopra il suolo pubblico, senza autorizzazione, questa peraltro, non esonera l'interessato dell'adottare ogni maggiore cautela a garanzia della pubblica incolumità.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di mancanza di cautela nella posa di tavole a sbalzo il Sindaco ha la facoltà di ordinare l'immediato sgombrò del ponte e la rimozione delle tavole stesse.

### **SCAVI E DEMOLIZIONI**

#### **ART. 129            LAVORI DI SCAVO**

Per i lavori di scavo in fregio ed aree pubbliche o sottoposte a servitù di pubblico passaggio, dovranno adottarsi tutte le cautele richieste per impedire qualsiasi scoscendimento.

Le pareti degli scavi quando non siano assicurate con puntelli, sbadacchiature e rivestimento completi o parziali, dovranno avere una inclinazione adeguata, in relazione alla natura del terreno ed alla profondità dello scavo.

#### **ART. 130            CAUTELE DA ADOTTARE NELLE OPERE DI DEMOLIZIONE**

Nelle opere di demolizione e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, devono usarsi tutte le cautele atte ad evitare qualsiasi danno a persone e cose, danneggiamento e molestia ai fabbricati vicini. E' vietato tenere accumulati, in qualsiasi luogo, i materiali provenienti da demolizioni quando possa esservi pericolo di incendio ed è vietato l'accumulare materiali pesanti nei piani superiori di un edificio.

Quando sia reso necessario dalla natura delle opere, scaricare materiali di demolizione verso la pubblica via, i medesimi dovranno essere calati entro recipienti o per appositi condotti e mediante corde ed altri mezzi precauzionali.

I materiali di risulta saranno accuratamente bagnati per evitare lo sviluppo di nubi polverose.

## **MANUTENZIONE DEL CANTIERE**

### **ART. 131           MOVIMENTO E TRASPORTO DEI MATERIALI PROVENIENTI DA DEMOLIZIONI SCAVI ECC.**

Il materiale di risulta, provenienti da demolizioni, scavi, ecc. devono essere trasportati in località preventivamente designate alle pubbliche discariche.

Ove si abbia disperdimento di materiali sulle strade percorse, la pulizia delle strade stesse sarà a carico dell'impresa costruttrice e dovrà essere effettuata in continuità. In caso di inosservanza l'impresa sarà passibile di contravvenzione.

## **PARTE V**

### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

#### **TITOLO I**

#### **NORME TRANSITORIE - TERMINE DI VALIDITA' DI PARTICOLARI NORME DEL PRECEDENTE REGOLAMENTO**

##### **ART. 132 ABROGAZIONE DI NORME PREESISTENTI**

Nel giorno dell'entrata in vigore della modifica al presente Regolamento, sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune contrarie a quelle del presente Regolamento e con esse incompatibili.

#### **TITOLO II**

#### **DISPOSIZIONI FINALI** **ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI ESISTENTI AL PRESENTE** **REGOLAMENTO**

##### **ART. 133 DECADENZA DELLE CONCESSIONI EDILIZIE GIA' CONCESSE CONTRASTANTI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO E CON IL PIANO REGOLATORE GENERALE**

In fase di approvazione del regolamento il presente articolo è stato stralciato.

##### **ART. 134 ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

Il presente Regolamento entra in vigore allo scadere del sedicesimo giorno dalla pubblicazione del decreto di approvazione del Presidente della Giunta Regionale della Regione Friuli - Venezia Giulia sul Bollettino Ufficiale Regionale.

## **INDICE**

### **PARTE PRIMA**

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

##### **TITOLO I°**

###### **NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO**

Art. 1	Contenuto del Regolamento	pag. 2
Art. 2	Richiamo a disposizioni di legge e di regolamento	pag. 2
Art. 3	Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori	pag. 4

##### **TITOLO II°**

###### **PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI IN MATERIA EDILIZIA**

Art. 4	Opere soggette a concessione edilizia	pag. 4
Art. 5	Opere soggette ad autorizzazione	pag. 4
Art. 6	Opere non soggette a denuncia	pag. 5
Art. 7	Opere soggette a denuncia	pag. 5
Art. 8	Opere urgenti ed indifferibili	pag. 5
Art. 9	Interventi da eseguirsi dalle Amministrazioni Statali e da Enti istituzionalmente competenti, nonché dalle Amministrazioni provinciale e Regionale-compatibilità urbanistica	pag. 6
Art. 10	Opere in fabbricati aventi carattere artistico storico od architettonicamente o in località di bellezze naturali	pag. 6
Art. 11	Dipinture figurative ed altri ornamenti	pag. 7
Art. 12	Richiesta di concessione edilizia	pag. 7
Art. 13	Documenti da allegare alla richiesta di concessione	pag. 7

## **CONCESSIONE EDILIZIA**

Art. 14	Istruttoria della domanda-sospensione della decisione	pag. 9
Art. 15	Rilascio della concessione edilizia-responsabilità di diritti di terzi	pag. 9
Art. 16	Conservazione della concessione edilizia	pag. 9
Art. 17	Lavori d'urgenza	pag. 9
Art. 18	Termini della concessione	pag. 10
Art. 19	Annullamento della concessione edilizia	pag. 10
Art. 20	Varianti	pag. 10
Art. 21	Autorizzazione-documentazione e procedimento relativo	pag. 10
Art. 22	Contenuto della denuncia e relativo procedimento	pag. 12

## **TITOLO III°**

### **COMMISSIONE EDILIZIA**

#### **COMPOSIZIONE ED ATTRIBUZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

Art. 23	Commissione Edilizia	pag. 12
Art. 24	Durata in carica	pag. 13
Art. 25	Decadenza	pag. 13
Art. 26	Formazione della Commissione	pag. 13

#### **FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

Art. 27	Sedute	pag. 13
Art. 28	Segretario-Verbale delle sedute	pag. 14
Art. 29	Competenze della Commissione	pag. 14
Art. 30	Rapporti con i progettisti	pag. 14
Art. 31	Integrazione della Commissione	pag. 15



## **TITOLO IV°**

### **ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE-DETERMINAZIONE DEI PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO**

Art. 32	Richiesta e consegna di punti fissi	pag. 16
Art. 33	Sicurezza degli edifici	pag. 16
Art. 34	Rinvenimento di referti di carattere storico archeologico ed artistico	pag. 16

### **INIZIO E TERMINE DEI LAVORI**

Art. 35	Inizio lavori	pag. 17
Art. 36	Ultimazione dei lavori	pag. 17
Art. 37	Interruzione dei lavori	pag. 17

### **PRESCRIZIONE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI**

Art. 38	Cautele contro danni o molestie	pag. 18
Art. 39	Cautele contro danni e manufatti per servizi pubblici	pag. 18
Art. 40	Uso dei canali pubblici-sicurezza idraulica e rispetto delle proprietà demaniali	pag. 18

### **OCCUPAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO**

Art. 41	Divieto di ingombrare spazi pubblici	pag. 19
Art. 42	Blocco isolato di più proprietari	pag. 19
Art. 43	Revoca della concessione di occupazione di suolo pubblico per lavori interrotti	pag. 20
Art. 44	Riconsegna dell'area pubblica occupata	pag. 20

## **VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI**

Art. 45	Ispezioni alle costruzioni	pag. 20
Art. 46	Ispezioni a fabbricati esistenti	pag. 20
Art. 47	Certificato d'abitabilità e di agibilità	pag. 21
Art. 48	Mancato rilascio del certificato	pag. 22
Art. 49	Visite di abitabilità	pag. 22
Art. 50	Vigilanza sulle costruzioni - provvedimenti per opere non autorizzate o eseguite in difformità	pag. 22
Art. 51	Sanzioni penali	pag. 23

## **PARTE II<sup>^</sup>**

### **DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE**

#### **TITOLO I<sup>o</sup>**

##### **COORDINAMENTO URBANISTICO**

Art. 52	Osservanza del Piano Regolatore Generale	pag. 24
Art. 53	Piani Regolatori Particolareggiati	pag. 24
Art. 54	Criteri di progettazione del PRPC	pag. 25
Art. 55	Cessione gratuita di aree da parte dei lottizzatori per opere di urbanizzazione primaria	pag. 25
Art. 56	Cessione gratuita di aree da parte dei lottizzatori per opere di urbanizzazione secondaria	pag. 26
Art. 57	Esecuzione dei PRPC	pag. 26
Art. 58	Apertura di strade private	pag. 26

#### **TITOLO II<sup>o</sup>**

##### **LE CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI**

Art. 59	Definizione degli spazi degli edifici	pag. 28
Art. 60	Definizione dei locali	pag. 28
Art. 61	Definizione dei piani	pag. 29
Art. 62	Volumi tecnici	pag. 30

Art. 63	Definizioni	pag. 30
---------	-------------	---------

### **TITOLO III°**

#### **ASPETTO ESTERNO DEI FABBRICATI - RISPETTO PANORAMICO**

##### **INTERESSE PUBBLICO AMBIENTALE**

Art. 64	Decoro degli edifici	pag. 33
Art. 65	Stralciato	pag. 33
Art. 66	Zoccolatura e lucernai dei sotterranei	pag. 33
Art. 67	Portici e marciapiedi	pag. 34
Art. 68	Portoni	pag. 34
Art. 69	Balconi - terrazzini - poggioli	pag. 34
Art. 70	Tetti	pag. 35
Art. 71	Intonaci e rivestimenti	pag. 35
Art. 72	Tinteggiatura delle facciate	pag. 35
Art. 73	Decorazioni esterne	pag. 36
Art. 74	Finestre - oscuri - persiane	pag. 36
Art. 75	Recinzioni	pag. 37
Art. 76	Parcheggi	pag. 37
Art. 77	Strade di accesso agli edifici	pag. 38
Art. 78	Accessi carrai	pag. 39
Art. 79	Sistemazione delle aree tra fabbricati	pag. 39
Art. 80	Lampade, tende, insegne	pag. 39
Art. 81	Cartelli ed oggetti di pubblicità	pag. 40
Art. 82	Costruzioni su suolo pubblico	pag. 40
Art. 83	Pannelli solari	par. 40
Art. 84	Antenne paraboliche (soppresso)	pag. 41
Art. 85	Vie, piazze e numeri civici	pag. 41
Art. 86	Obblighi di manutenzione	pag. 42
Art. 87	Riparazioni	pag. 42

## **PARTE III^**

### **NORME IGIENICO-EDILIZIE**

#### **TITOLO I°**

##### **PRESCRIZIONI IGIENICO COSTRUTTIVE IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

Art. 88	Isolamento dall'umidità	pag. 43
Art. 89	Salubrità	pag. 43
Art. 90	Provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico	pag. 43
Art. 91	Installazione impianto e deposito carburanti	pag. 44
Art. 92	Isolamento delle fondazioni	pag. 44
Art. 93	Locali di abitazione contro rilevati e terrapieni	pag. 44
Art. 94	Prescrizioni tecniche per le fognature domestiche	pag. 45
Art. 95	Pluviali	pag. 45

##### **IMPIANTO IGIENICO E CANALIZZAZIONI INTERNE**

Art. 96	Numero dei gabinetti	pag. 45
Art. 97	Vasi dei gabinetti	pag. 46
Art. 98	Acquai e scarichi d'acqua	pag. 46
Art. 99	Canne da fumo - di ventilazione e torette	pag. 46

#### **TITOLO II°**

##### **REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI LOCALI ABITABILI**

Art. 100	Illuminazione ed aerazione dei locali	pag. 48
Art. 101	Locali con impianto d'aria condizionata o di riscaldamento ad aria calda	pag. 48
Art. 102	Altezza dei locali di abitazione e locali pubblici	pag. 48
Art. 103	Superficie dei locali di abitazione	pag. 49

## **CUCINE GABINETTI E BAGNI**

Art. 104	Cucine	pag. 49
Art. 105	Gabinetti e bagni	pag. 49

## **SCALE**

Art. 106	Scale e corridoi	pag. 50
----------	------------------	---------

## **TITOLO III°**

### **COSTRUZIONE DI SPECIALE DESTINAZIONE - EDIFICIO DI USO COLLETTIVO**

Art. 107	Richiamo alle norme speciali	pag. 51
Art. 108	Magazzini e depositi	pag. 51
Art. 109	Autorimesse pubbliche	pag. 51

### **LABORATORI FABBRICHE INDUSTRIALI**

Art. 110	Laboratori e fabbriche industriali	pag. 52
Art. 111	Fumaioli e ciminiere	pag. 52
Art. 112	Classificazione delle case rurali	pag. 52
Art. 113	Locali abitazioni rurali	pag. 53

### **EDIFICI ED IMPIANTI PER ATTIVITA' SPECIALI**

Art. 114	Disposizioni generali	pag. 53
Art. 115	Edifici ed impianti rurali	pag. 53
Art. 116	Allevamenti zootecnici a carattere industriale	pag. 54
Art. 117	Impianti industriali ed artigianali con lavorazione insalubri ed inquinanti	pag. 54
Art. 118	Stalle: A titolo familiare	pag. 55
Art. 119	Concimaie	pag. 56
Art. 120	Pollai - Porcillaie : a titolo familiare	pag. 56

## **PARTE IV^**

### **STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI**

#### **TITOLO I°**

##### **NORMA DI BUONA COSTRUZIONE - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI**

Art. 121 Norme generali pag. 57

##### **MANUTENZIONE E RESTAURI**

Art. 122 Manutenzione degli edifici pag. 57

Art. 123 Trasformazione e restauri pag. 58

#### **TITOLO II°**

##### **PREVENZIONE DEI PERICOLI DI INCENDIO**

Art. 124 Progetti da sottoporre al visto del Comando Vigili del Fuoco pag. 59

##### **CAUTELE DA OSSERVARSI NELL'ESECUZIONE DE LAVORI PROVVISORIALI**

Art. 125 Costruzione di assiti - eccezioni pag. 59

Art. 126 Norme per la costruzione degli assiti - segnali e  
lampade affissioni sugli assiti pag. 60

Art. 127 Ponti e scale di servizio pag. 60

Art. 128 Ponti di servizio e tavole a sbalzo su suolo pubblico pag. 61

##### **SCAVI E DEMOLIZIONI**

Art. 129 Lavori di scavo pag. 61

Art. 130 Cautele d'adottare nelle opere di demolizione pag. 61

Art. 131 Movimento di trasporto dei materiali provenienti  
da demolizioni, scavi ecc. pag. 62

**PARTE V^**

**DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

**TITOLO I°**

**NORME TRANSITORIE - TERMINE DI VALIDITA' DI PARTICOLARI - NORME  
DEL PRECEDENTE REGOLAMENTO**

Art. 132 Abrogazione di norme preesistenti pag. 63

**TITOLO II°**

**DISPOSIZIONI FINALI  
ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI ESISTENTI AL PRESENTE  
REGOLAMENTO**

Art. 133 Stralciato pag. 63

Art. 134 Entrata in vigore del presente regolamento pag. 64