



**COMUNE DI CASTELMASSA
PROVINCIA DI ROVIGO**

P. R. G.

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
REGOLAMENTO EDILIZIO**

Adeguamento al voto della D.G.R. n. 4300 in data 30/07/1991

Aggiornamento al voto della D.G.R. n. 4030 in data 13/12/2000

PIANO REGOLATORE GENERALE – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I ° - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE

Le presenti norme regolano la disciplina urbanistica del territorio comunale ai sensi delle principali leggi urbanistiche sottocitate:

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

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

Art. 2 – DISPOSIZIONI GENERALI

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

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

Art.3 – RIFERIMENTO A TAVOLE P.R.G.

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

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

Art. 4 - INDICI DI FABBRICAZIONE

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

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

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

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

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

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

Per le nuove costruzioni da realizzarsi nelle zone residenziali di espansione, lo sfruttamento della densità fondiaria deve avvenire entro un minimo del 75% e d un massimo del 100%.

Art. 5 – DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI.

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

Sono da considerare "volumi tecnici" il volume del tetto, se non è abitabile o praticabile, i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione.

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

- f) Numero dei piani: è il numero totale dei piani abitabili o agibili, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda); i soppalchi non costituiscono piano in quanto siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso un'inscindibile unità abitativa; eventuali piani sfalsati non vanno sommati fra loro, ma conteggiati esclusivamente su di un lato
- g) Distanza dalle strade: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio della strada, come definito dall'Art.2 del D.M. 1 Aprile 1968, ossia inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, marciapiedi, piazze) nonché delle strutture di delimitazione non transitabili (parapetti ,arginelle, fossati, ecc.).
- h) Distanza dai confini: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta (come definita al punto B, dai confini di proprietà. La normativa riguardante i distacchi dai confini non si applica alle costruzioni che emergono al di sopra del livello del suolo. Tali costruzioni non concorrono al calcolo degli indici di fabbricabilità e di copertura. Le destinazioni dei manufatti interrati possono riguardare strutture secondarie di servizio come garages, centrali termiche, lavanderie, cantine, ripostigli. E' vietata la residenza. In casi particolari e documentati sono ammesse le destinazioni a carattere commerciale (negozi, magazzini, parcheggi collettivi) e di servizio (ristoranti, bar ,taverne, night-clubs) purché venga realizzato un idoneo impianto di areazione e climatizzazione. Dove non esistono fabbricati oltre il confine di proprietà o siano a distanze maggiori di quelle fissate per le singole zone dal P.G.R., un fabbricato potrà sorgere a minor distanza dal confine di quello stabilito, purché sia sempre garantito il distacco tra i fabbricati, anche mediante accordi fra confinanti, regolarmente registrati trascritti e consegnati al Sindaco in copia autentica. Tali accordi potranno essere modificati esclusivamente in osservanza delle norme urbanistiche vigenti e con l'assenso del Sindaco.

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

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

Art. 6 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

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

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

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

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

-

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

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

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

Art. 7 – DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE PREVALENTI

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

In particolare si possono tentare le seguenti individuazioni:

TIPOLOGIE ESTENSIVE

Isolata: è quel tipo di costruzione in cui, per quanto riguarda la configurazione prospettica, l'altezza delle fronti risulta comparabile con i lati dell'ingombro planimetrico; presenta generalmente distanze da tutti i confini, ma può avere anche un lato in aderenza; si configura con una volumetria media variabile dai 600 mc. Ai 1500 mc. ed è tipico della categoria catastale del villino.

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

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

Caratteristiche formali unitarie.

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

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

TIPOLOGIE INTENSIVE:

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

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

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

Art. 8 – VINCOLO DELLA SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE ALLE UTILIZZAZIONI EDILIZIE

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

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

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

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

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

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

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

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

Per i terreni compravenduti dopo la data di adozione

del P.R.G. deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori.

Art. 9 – INTERVENTI EDILIZI SU AREE DI PROPRIETA' DIVERSE

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

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

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

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

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

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

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

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

ART 11- DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

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

Zona A	- Centro storico
Zona A1	- Vincolata ai sensi della Legge 1089
Zona A2	- Vincolo ambientale – paesaggistico/strade militari sterrate
Zona B1	- Semintensiva esistente
Zona B2	- Semiestensiva esistente
Zona B3	- Ristrutturazione
Zona C1A	- Residenziale speciale
Zona C1B	- Semiestensiva
Zona C1C	- P.E.E.P approvato
Zona C1D	- P. di L. approvato
Zona C2	- Semiestensiva di progetto
Zona C2A	- residenziale di progetto
Zona D1	- Produttiva di completamento
Zona D1A	- Produttiva speciale
Zona D1B	- Produttiva con piano attuativo approvato
Zona D1C	- Stazione di servizio
Zona D2	- Produttiva di progetto
Zona D2A	- Attrezzature turistiche - campeggio
Zona E	- Agricola

Zona	E/A - Agroindustriale
Zona	F1 - Istruzione
Zona	F2 - Attrezzature di interesse comune
Zona	F3A - Verde pubblico
Zona	F3B - Verde sportivo attrezzato
Zona	F3C - Verde di rispetto
Zona	F4 - Parcheggi

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

Cimitero

Fasce di rispetto cimiteriali

Attrezzature tecnologiche

Fasce di rispetto depuratore

Fasce di rispetto stradali e fluviali

Strade

Art.12 – ZONA A – CENTRO STORICO

In questa zona, evidenziata da apposita perimetrazione, sono ammessi gli interventi previsti nel Piano Particolareggiato vigente.

Art.13 - ZONA A1 – VINCOLATA AI SENSI DELLA LEGGE 1089

In questa zona si interviene con la formazione dei piani di recupero di cui all'art.15 della L.R. 27.06.1985 n°61.

Le zone individuate sono dichiarate degradate a termini del citato Art.15 della L.R. 61/85 e l'ambito di ogni singola campitura individuata negli elaborati di P.R.G. ha valore di delimitazione dell'ambito territoriale per la presentazione del Piano di Recupero.

In tali zone sono ammessi esclusivamente interventi di restauro, di risanamento conservativo e ristrutturazione.

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

In tale zona, oltre alla residenza, sono ammesse attività ricettive (alberghi, ristoranti, ecc.) nonché attrezzature pubbliche (uffici comunali, scuole, ecc.). In tali casi sono consentiti ampliamenti nel rispetto dei seguenti indici:

- superficie coperta = 50% della superficie fondiaria;
- altezza max = m. 7,50;
- distanza dai confini = m. 7,50;
- distanza dalle strade = m. 10,00;
- distanza dai fabbricati = m. 10,00;

I nuovi volumi devono uniformarsi alle caratteristiche tipologiche degli edifici esistenti.

I piani attuativi dovranno essere sottoposti a parere della competente Sovrintendenza ai Monumenti.

Art.14 - ZONA A2 – VINCOLO AMBIENTALE – PAESAGGIO/STRADE MILITARI STERRATE

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

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

Art. 15 – ZONA B1 – SEMINTENSIVA ESISTENTE

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

Sono invece escluse le industrie e le attività artigianali moleste; sono pure esclusi quei magazzini ed attività che, a giudizio del Sindaco, su parere

Conforme della Commissione Edilizia, risultino in contrasto con il carattere della zona, per volumetrie incombenti o per pericolosità.

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

Si prescrivono le seguenti norme:

- Densità edilizia fondiaria: non deve superare i 3,0 mc/mq. Per gli edifici esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento di vani esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie.
- Numero dei piani: non deve essere superiore a 3 oltre al piano terra adibito a negozi oppure a 4 abitabili fuori terra.
- Altezza dei fabbricati: non può superare i 13,00 ml.
- Percentuale area coperta: non può superare il 40% della superficie fondiaria.
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml 5,00 fatte salve le costruzioni in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti salvaguardando le distanze fra i fabbricati.
L'adeguamento dei vani esistenti all'altezza minima interna di ml 2,70, comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini.
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml 5,00.
L'adeguamento dei vani esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70, comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza dalle strade.
- Distanza tra i fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 ml..
Qualora i fabbricati presenti nei lotti

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

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

Nel caso di nuova costruzione su lotto precedentemente edificato è altresì ammessa la distanza minima assoluta tra i due edifici prospicienti di 6,00 ml. purché le rispettive pareti prospicienti non siano finestrate.

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

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

Minori distanze, tra i fabbricati e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici, ai sensi della L.R. N° 61 del 27/06/1985.

Art. 16 – ZONA B2 – SEMIESTENSIVA ESISTENTE

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

Sono invece escluse le industrie e le attività artigianali moleste; sono pure esclusi quei magazzini ed

attività che, a giudizio del Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia, risultino in contrasto con il carattere della zona, per volumetrie incombenti o per pericolosità.

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

Si prescrivono le seguenti norme:

- Densità edilizia fondiaria: non potrà essere superiore a 1,5 mc/mq.
- Numero dei piani: non potrà essere superiore a 2 oltre al piano terra adibito a negozi oppure a 3 abitabili fuori terra.
- Altezza dei fabbricati: non potrà essere superiore a 10,00 ml.
- Percentuale area coperta: la superficie coperta non potrà essere superiore al 35% della superficie fondiaria.
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml 5,00 fatte salve le costruzioni in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti salvaguardando le distanze fra i fabbricati.
L'adeguamento dei vani esistenti all'altezza minima interna di ml 2,70, comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini.
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml 5,00.
L'adeguamento dei vani esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70, comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza dalle strade.

- Distanza tra i fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 ml..
Qualora i fabbricati presenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare, e prospicienti il medesimo, siano ad una distanza inferiore ai 5,00 ml. dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml dal confine di proprietà mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml 6,00. Tale possibilità, in osservanza all'art. 9 punto 2 del D.M. 2.4.1968 n° 1444, è possibile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante.
Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con in minimo assoluto di ml 6,00 tra fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante.
Nel caso di nuova costruzione su lotto precedentemente edificato è altresì ammessa la distanza minima assoluta tra i due edifici prospicienti di 6,00 ml. purché le rispettive pareti prospicienti non siano finestrate.
L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70, comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza fra i fabbricati.

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

Minori distanze, tra i fabbricati e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici, ai sensi della L.R. N° 61 del 27/06/1985.

Art.17 – ZONA B3 - RISTRUTTURAZIONE

Per la zona di cui al titolo, caratterizzata dalla presenza di manufatti con particolare valenza ambientale ed architettonica, è prevista la formazione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art. 11 della L.R. n°61/1985 nel rispetto delle seguenti norme:

- indice fondiario: 2,00 mc/mq

-superficie coperta massima: 35%

Sono comunque consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e sono ammesse le funzioni previste per le zone territoriali omogenee B1 e B2.

Art 18 - ZONA C1A – RESIDENZIALE SPECIALE

La zona di cui al titolo, localizzata nelle vicinanze di manufatti vincolati ai sensi dell'Art. 1 della Legge 1 giugno 1939 n° 1089, è stata sottoposta a particolari prescrizioni con apposito decreto del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali.

In relazione a tale specifica condizione si consente esclusivamente la destinazione residenziale della zona con i limiti del sopraccitato decreto che definisce essere "consentita l'edificazione di un corpo di fabbrica in linea (ad L), non frammentato, posto parallelamente al confine tra i mappali n°55 e 68, ad una distanza minima da tale confine di metri 35 (trentacinque)

Nonché ad una distanza minima dall'asse che congiunge i portali settecenteschi del brolo con l'ingresso della villa di mt. 10. Tale corpo di fabbrica non dovrà superare l'altezza massima di ml. 8,50, e dovrà essere realizzato con materiali e forme idonei a far sì che si inserisca nell'ambiente della Villa e del suo brolo cintato.

Il Soprintendente per i Beni Ambientali e Architettonici di Verona vigilerà sul rispetto di tali prescrizioni mediante esame preventivo dei progetti di lavoro."

L'edificazione deve essere coordinata dalla redazione di un progetto unitario con previsione planovolumetriche, ed è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

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

La cessione di tali opere o il loro vincolo ad uso pubblico, consente lo scomputo degli oneri di urbanizzazione ai sensi della L.R. 61/85.

Al fine del rilascio delle concessioni edilizie devono essere iniziate le opere di urbanizzazione previste.

Il rilascio dei certificati di abitabilità è soggetto alla ultimazione di tali opere o di relativi stralci funzionali, alla verifica di conformità a seguito di collaudo favorevole e della cessione delle relative aree o alla formazione di apposito vincolo già previsto dal presente articolo.

Si prescrivono le seguenti norme:

Tipologia edilizia territoriale: in conformità al citato Decreto del Ministero dei Beni culturali e Ambientali

Densità edilizia territoriale: non deve superare 1,5 mc/mq riferiti alla perimetrazione dell'ambito territoriale minimo per la presentazione del progetto unitario.

Numero dei piani abitabili: non deve essere superiore a 2. E' anche consentita la realizzazione di un seminterrato o di un piano terra destinato a garages con una altezza di ml 2,20.

Altezza dei fabbricati: in conformità al citato Decreto del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali

Percentuale area coperta: non potrà essere superiore al 40% della superficie fondiaria.

Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml 5,00.

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

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

Il progetto unitario con previsioni planivolumetriche potrà prevedere minori distanze tra i fabbricati e dalle strade in relazione a particolari esigenze compositive e in conformità a quanto previsto dall'ultimo comma dell'Art.23 della L.R. 27.6.1985 n° 61.

Art. 19 – ZONA C1B – SEMIESTENSIVA C1.1 E C1.2

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

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

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

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

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

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

Si prescrivono le seguenti norme:

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

- Densità edilizia territoriale: non deve superare 1,5 mc/mq. riferiti alla perimetrazione dell'ambito delle singole zone.
- Numero dei piani: non potrà essere superiore a 3 oltre al piano terra adibito a negozi; oppure a 4 abitabili fuori terra.
- Altezza dei fabbricati: non potrà superare i 13,50 ml.
- Percentuale area coperta: non potrà essere superiore al 40%
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml 5,00 ml ed è obbligatoria per le case a blocco, in linea e composte e per il confine non in aderenza delle case a schiera e binate.
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml 5,00.
- Distanza tra i fabbricati: non può essere inferiore a ml. 10,00.

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

Art. 20 – ZONA C1C – P.E.E.P APPROVATO

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

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

Art 21 – ZONA -C1D- PIANI DI LOTTIZZAZIONE APPROVATI

Entro tali zone rimangono valide le norme di riferimento dei piani attuativi già approvati al fine di evitare difficoltà di gestione amministrativa ed eventuali scompensi per standards.

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

Art. 22 – ZONA C2 SEMIESTENSIVA DI PROGETTO

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

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

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

Si prescrivono le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: gli edifici saranno del tipo isolato, a schiera, a blocco, in linea o composto
- Densità edilizia territoriale: non deve superare 1,2 mc/mq. riferiti alla perimetrazione dell'ambito territoriale minimo per la presentazione di piani attuativi, conteggiando sia la zona residenziale che le opere di urbanizzazione previste dal P.R.G..
- Numero dei piani: non potrà essere superiore a 2 oltre al piano terra adibito a negozi; oppure a 3 abitabili fuori terra.
- Altezza dei fabbricati: non potrà superare i 10,00 ml.
- Percentuale area coperta: la superficie coperta non potrà essere superiore al 40% della superficie fondiaria per le case a schiera e al 30% per le altre tipologie
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml 5,00 ml ed è obbligatoria per le case a blocco, in linea e composte e per il

confine non in aderenza delle case binate o a schiera.

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

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

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

Art. 23- ZONA C2A – RESIDENZIALE DI PROGETTO

La zona è destinata all'insediamento residenziale da attuarsi per mezzo di un piano particolareggiato.

Nella predisposizione dello strumento attuativo di iniziativa pubblica dovranno essere utilizzati gli indici stereometrici prescritti per le zone C2.

Art.24 ZONA D1 .PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO

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

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

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

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

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

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

Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

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

Gli edifici esistenti in tali zone, al momento dell'adozione delle presenti norme, con funzione esclusivamente residenziale e non riferiti ad attività commerciali e/o produttive, potranno essere ampliati facendo riferimento ad un indice fondiario di 1,5 mc/mq..

Restano validi gli altri indici di zona.

Art. 25 – ZONA D1A – PRODUTTIVA SPECIALE

La zona di cui al titolo è destinata in modo specifico al mantenimento ed eventuale ampliamento dell'attività produttiva esistente. (modificato con DGR n. 4030 del 13.12.2000)

Valgono le prescrizioni stereometriche definite per la zona D1, fatta eccezione per le altezze degli edifici che vengono consentite fino a ml. 12,50.

Art. 26 – ZONA D1B – PRODUTTIVA CON PIANO ATTUATIVO APPROVATO

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

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

Eventuali varianti agli strumenti attuativi dovranno uniformarsi alla presente normativa con particolare riferimento alla zona D2

Art. 27 – ZONA D1C – STAZIONE DI SERVIZIO.

La zona di cui al titolo è destinata alla realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti – stazione di servizio, con la presenza di attrezzature a servizio delle persone e dei mezzi, con particolare riferimento ad officine, bar, ristorante, uffici, oltre ai locali per la commercializzazione dei prodotti compatibili con il carattere di servizio dell'area.

L'utilizzo dell'area è subordinato all'approvazione di un progetto unitario.

Si prescrivono le seguenti norme:

- Altezza dei fabbricati: non potrà superare a 6,00 ml.
- Percentuale area coperta: non potrà essere superiore

al 25% della superficie fondiaria;

Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml 5,00 ml;

- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml 30,00 con esclusione dell'impianto di distribuzione e delle relative pensiline che possono essere collocate fino ad una distanza minima dalla strada di ml. 10,00;
-
- Distanza tra i fabbricati: non può essere superiore a ml. 10,00 per i fabbricati esterni all'area di intervento.

Art. 28 – ZONA D2 – PRODUTTIVA DI PROGETTO

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

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

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

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

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

dovranno comunque risultare nocive per l'uomo e per l'ambiente.

Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- Percentuale area coperta: non potrà essere superiore al 50% dell'area.
- Altezza massima: non dovrà essere superiore a 8,00 ml. esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi.
- Distanza dai confini: non dovrà essere inferiore a ml. 15,00 dalla strada provinciale Eridania e ml. 5,00 dalle altre strade.
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml 5,00.
- Distanza tra i fabbricati: non può essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 10,00. Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml. 5,00 e dai fabbricati preesistenti di ml. 6,00.

Art. 29 – ZONA AGRICOLA

La zona agricola del comune di CASTELMASSA è suddivisa in 3 distinte sottozone classificate, a norma della Legge regionale 24/85 in E2, E3, E4 ed individuate con apposita campitura nelle tavole di progetto del P.R.G..

Per le singole sottozone agricole valgono le seguenti norme:

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

In tale zona si conferma la validità delle norme per l'edificazione espresse all'art. 5 concernente l'edificabilità nelle aree con preesistenze.

Si richiamano i seguenti criteri:

- W.COMLINE.CASTELMASSA.RO.IT
- a) Gli interventi consentiti devono, di norma, essere compatibili con le tipologie edilizie tipiche del luogo, nel rispetto degli allineamenti planoaltimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati.
In particolare si richiamano tutte le prescrizioni espresse dagli articoli 65 e 66 del Regolamento Edilizio;
 - b) eventuali nuove strade necessarie al collegamento dei fondi o per esigenze produttive agricole devono possibilmente utilizzare i tracciati esistenti (capezzagne, sentieri, ecc.) avendo cura di prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale;
 - c) la creazione di nuovi accessi nella pubblica viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrate necessità al fine di una razionale organizzazione del fondo;
 - d) dovrà essere garantita la salvaguardia dei filari alberati esistenti, dei fossi di scolo e dei canali irrigui, evitando tombinature non indispensabili alla funzionalità del fondo.;
 - e) gli ampliamenti devono comporsi armonicamente con le preesistenze affinché il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti organicamente definito;
 - f) la realizzazione degli annessi turistici è ammessa in adiacenza a edifici o entro il perimetro degli aggregati abitativi ad eccezione dei casi nei quali sia dimostrata l'impossibilità ad osservare tale prescrizione. Dovrà essere garantita l'osservanza di quanto prescritto all'Art. 66 del Regolamento Edilizio;

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

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

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

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

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

Legge Regionale 24/85.

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

Si richiamano i seguenti criteri:

- a) gli interventi consentiti devono, di norma, essere compatibili con le tipologie edilizie tipiche del luogo, nel rispetto degli allineamenti planoaltimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati.
In particolare si richiamano tutte le prescrizioni espresse ai punti 1), 3), 4), 6) e 9) dell' Art. 65 e l'Art. 66 del Regolamento Edilizio;
- b) gli ampliamenti devono comporsi armonicamente con le preesistenze affinché il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti organicamente definito;
- c) la realizzazione degli annessi è ammessa in adiacenza a edifici o entro il perimetro degli aggregati abitativi ad eccezione dei casi nei quali sia dimostrata l'impossibilità ad osservare tale prescrizione. Dovrà essere garantita l'osservanza di quanto prescritto all'Art. 66 del Regolamento Edilizio;

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

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

Sono ammesse categorie di intervento finalizzate al mantenimento o alla razionalizzazione degli specifici caratteri di aggregato oltre che alla incentivazione dell'accorpamento della residenza agricola.

Sono conseguentemente ammesse le funzioni già previste per le zone B. E' consentita l'integrale applicazione della Legge Regionale 24/85 e l'indice volumetrico è determinato dalla sommatoria dei seguenti parametri:

- 1) il raddoppio degli indici prescritti all'Art.3 della L.R. n° 24/85 considerando aree, non vincolate ai sensi dell'Art. 8 della L.R. 24/85 dislocate nell'ambito di tutto il territorio comunale.
- 2) La volumetria risultante dall'applicazione di un

indice fondiario pari 0,5 mc/mq. Per le aree risultanti zonizzate nella sottozona E4.

Si richiamano i seguenti criteri:

- a) gli interventi consentiti devono, di norma, essere compatibili con le tipologie edilizie del luogo, nel rispetto degli allineamenti plano-altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati. La Commissione Edilizia Comunale dovrà valutare, in relazione alla dimensione dell'intervento, alle funzioni ammesse e ai caratteri ambientali dell'intorno, i limiti di applicazione delle prescrizioni espresse dagli articoli 65 e 66 del Regolamento Edilizio;
- b) gli ampliamenti devono comporsi armonicamente con le preesistenze affinché il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti organicamente definito.

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

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

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

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

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

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml 2.70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza fra i fabbricati.

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

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml 2.70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini.

Distacco dalle strade pubbliche: Quello conseguente all'applicazione dell'art. 4 del D.M. 1.4.1968 n°1404 con un minimo inderogabile di 20,00 ml per la sottozona E2. Per le sottozone E3 ed E4 la distanza dalle strade non può essere inferiore a 5,00 ml.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml 2.70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dalle strade.

Art. 30 – ZONA E/A - AGROINDUSTRIALE

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

Nelle zone di cui al titolo si applicano le prescrizioni stabilite dall'art.24 per la zona D1, fatta esclusione del primo comma.

Art. 31 - ZONA F1 - ISTRUZIONE

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

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

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

- Rapporto massimo di copertura: non può essere superiore al 40% per gli ampliamenti di strutture

esistenti e 30% per le attrezzature di progetto.

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

Art. 32 – ZONA F2 – ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

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

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

- Rapporto massimo di copertura: non può essere superiore al 50%.
- Altezza massima: non dovrà essere superiore a 10,00 ml. salvo esigenze particolari documentate.
- Distanza minima dai confini: non può essere inferiore a ml 5,00 o a confine per murature in aderenza.
Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti fatte salve le distanze fra i fabbricati.
- Distanza fra i fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 ml.
Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare, e prospicienti il medesimo, siano ad una distanza inferiore a 5,00 ml dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml dal confine di proprietà mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di 6,00 ml. Tale possibilità, in osservanza all'art. 9 punto 2 del D.M.2.4.1968 n°1444, è possibile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

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

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

Art. 33 – ZONA F3A – VERDE PUBBLICO

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

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

Art. 34 – ZONA F3B – VERDE SPORTIVO ATTREZZATO

Tali zone sono destinate alla formazione di attrezzature sportive e per il tempo libero.

Sono altresì ammesse le attrezzature ricreative di servizio agli impianti quali locali di ristoro oltre ad eventuali sedi di associazioni sportive.

E' vietata la costruzione di fabbricati a destinazione residenziali esclusi quelli strettamente necessari per il personale di custodia, fino ad un massimo di 500 mc..

L'attuazione delle previsioni progettuali compete, di massima, alla pubblica amministrazione; tuttavia il Sindaco su parere conforme della Commissione Edilizia potrà autorizzare interventi di attuazione totale o parziale da parte dei privati, previa stipula di convenzione sulle modalità di fruizione degli impianti previsti.

Il volume edificabile per i locali di ristoro o destinati a sedi di associazioni sportive, oltre alla parte residenziale per il personale di custodia, sarà determinato caso per caso a seconda delle

caratteristiche delle opere da attuare e non potrà comunque mai superare l'indice fondiario di 0,03 mc/mq..

I distacchi dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto Ministeriale 2.4.1968 n°1444 all'art.9 per le zone C.

Si prescrivono inoltre i seguenti indici:

- Altezza massima: non dovrà essere superiore a 10,00 ml. salvo diverse documentate esigenze per quanto concerne gli impianti sportivi coperti.
- Parcheggi primari: mq. 10 ogni 100 mc di costruzione in aggiunta agli standards di cui al D.M. 2.4.1968 n°1444 per gli eventuali locali di ristoro.

Art. 35 – ZONA F3C – VERDE DI RISPETTO

La zona di cui al titolo, contenente i portali settecenteschi del brolo del complesso denominato "Cà Matte" con cappella e annessi, fa parte integrante dell'area oggetto di particolari prescrizioni da parte del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, precedentemente denominata come zona C1A.

Ad ulteriore salvaguardia quest' area è stata vincolata a verde di rispetto nella quale non è ammessa l'edificazione di volumi emergenti, mentre è consentita la realizzazione della viabilità meccanica e pedonale oltre alla realizzazione di un verde pubblico attrezzato teso ad evidenziare l'asse che congiunge i sopraccitati portali settecenteschi con l'ingresso principale della villa.

Art. 36 – SEDI VIARIE, PIAZZE E PARCHEGGI

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

La localizzazione dei tracciati viari deve essere

considerata come indicativa. In fase di esecuzione essi potranno subire quelle contenute modifiche dovute alla eventuale non corrispondenza delle indicazioni cartografiche con lo stato di fatto.

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

Le opere previste dal presente articolo sono soggette a concessione edilizia.

Art. 37 – NUCLEI E/O EDIFICI DI CUI ALL'ART. 10 DELLA L.R. 24/85

Per i nuclei o edifici individuati dal presente articolo, sono da ritenere ammissibili, in diretta attuazione del piano, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di consolidamento restauro, nonché quelli diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici.

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

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

Art. 38 – CIMITERO

In tale zona sono consentite esclusivamente le opere connesse al funzionamento dell'impianto cimiteriale.

Deve essere garantito il pieno rispetto dei regolamenti di polizia mortuaria.

Art. 39 – FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI

Nelle zone di rispetto cimiteriali è vietato qualsiasi

Tipo di costruzione e sono ammessi esclusivamente interventi per l'eventuale ampliamento delle strutture cimiteriali.

Art. 40 – ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

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

Art. 41 – FASCE DI RISPETTO DEPURATORE

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

Art. 42 – FASCE DI RISPETTO STRADE FLUVIALI

Lungo tali fasce è vietata ogni nuova costruzione. Queste zone, sono di norma, destinate all'agricoltura; entro tali fasce sono consentite le ristrutturazioni e gli ampliamenti di edifici rurali e di edifici ad uso produttivo e commerciale, così come previsto dall'art. 7 della L.R. n° 24/85. Le aree comprese nelle zone di rispetto stradale e fluviale sono computabili, ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

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

- 1) Rispetto stradale: in queste zone potranno comunque trovare sede: ampliamenti delle strade di cui fanno fregio, o strade di servizio, impianti di verde decorativo, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti, ecc.) impianti per la distribuzione di carburanti e cabine di trasformazione elettrica
Le distanze da osservarsi nelle edificazioni sono specificate distintamente nelle varie zone omogenee.
Per le zone agricole vale quanto prescritto nel D.M. 1.4.1968 n°1404.
- 2) Rispetto fluviale: confermando quanto stabilito dal II° comma del presente articolo, su tali zone sono consentite soltanto le opere necessarie alla

manutenzione ed al potenziamento delle alberature e del verde esistente oltre alla sistemazione idrogeologica dei terreni e alla costruzione di manufatti necessari per la sorveglianza e regolazione del regime idraulico.

WWW.COMUNE.CASTELMASSA.RO.IT



TITOLO IV° - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 43 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

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

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

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

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

Art. 44 – CONCESSIONI EDILIZIE

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

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

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

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

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

Art. 45 – ZONE DI ESPANSIONE

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

Art. 46 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

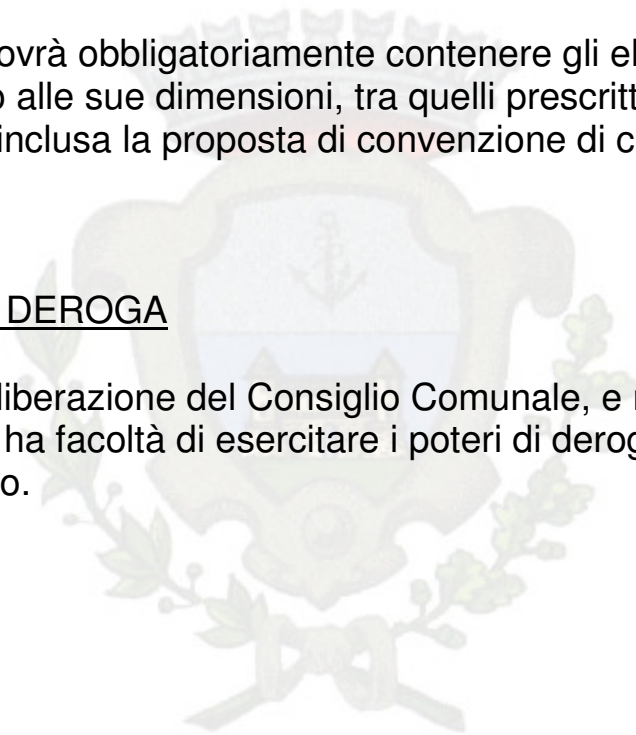
Il Piano Urbanistico Attuativo, redatto a firma di un Architetto o Ingegnere, dovrà rispettare la zonizzazione indicata nelle tavole di P.R.G., nonché gli indici metrici e volumetrici e le prescrizioni tutte previste per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione, e dovrà precisare:

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

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

Art. 47 – POTERI DI DEROGA

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



INDICE

NORME DI ATTUAZIONE

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Richiamo a disposizioni di legge pag. 1

Art. 2 – Disposizioni generali pag. 1

Art. 3 – Riferimento a tavole di P.R.G. pag. 1

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

Art. 4 – Richiamo a disposizioni di legge pag. 2

Art. 5 – Definizione e metodi di
misurazione degli elementi geometrici pag. 2

Art. 6 – Definizione degli interventi sul
patrimonio edilizio esistente pag. 5

Art. 7 – Definizione delle tipologie prevalenti pag. 6

Art. 8 – Vincolo della superficie
fondiaria corrispondente alle utilizzazioni
edilizie pag. 8

Art. 9 – Interventi edilizi su aree di proprietà
diverse pag. 9

Art. 10 – Destinazioni d'uso – Destinazioni

pag. 9

commerciali, piano di sviluppo e
di adeguamento

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

Art. 11 – Divisione del territorio comunale
in zone pag. 10

Art. 12 - Zona A – Centro storico pag. 11

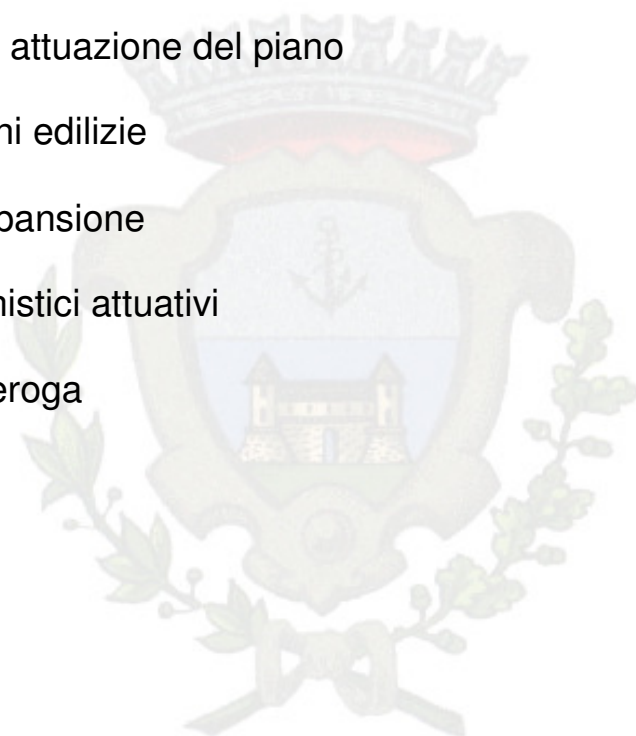
Art. 13 - Zona A1 – Vincolata ai sensi della legge 1089 pag. 11

Art. 14 - Zona A2 – Vincolo Ambientale – paesaggistico/strade Militari serrate	pag. 12
Art. 15 – Zona B1 – Semintensiva esistente	pag. 12
Art. 16 – Zona B2 – Semiestensiva esistente	pag. 14
Art. 17 – Zona B3 – Ristrutturazione	pag. 16
Art. 18 – Zona C1A – Residenziale speciale	pag. 17
Art. 19 – Zona C1B –Semiestensiva C.1.1 e C.1.2	pag. 19
Art. 20 – Zona C1C – P.E.E.P. approvato	pag. 20
Art. 21 – Zona C1D – Piani di lottizzazione approvati	pag. 20
Art. 22 – Zona C2 – Semiestensiva di progetto	pag. 21
Art. 23 – Zona C2A – Residenziale di progetto	pag. 22
Art. 24 – Zona D1 – Produttiva di completamento	pag. 22
Art. 25 – Zona D1A – Produttiva speciale	pag. 24
Art. 26 – Zona D1B – Produttiva con piano attuativo approvato	pag. 24
Art. 27 – Zona D1C – Stazione di servizio	pag. 24
Art. 28 – Zona D2 – Produttiva di progetto	pag. 25
Art. 29 – Zona E – Agricola	pag. 26
Art. 30 – Zona E/A – Agroindustriale	pag. 30
Art. 31 – Zona F1 – Istruzione	pag. 30
Art. 32 – Zona F2 – Attrezzature di interesse comune	pag. 31
Art. 33 – Zona F3A – Verde pubblico	pag. 32
Art. 34 – Zona F3B – Verde sportivo attrezzato	pag. 32
Art. 35 – Zona F3C – Verde di Rispetto	pag. 32
Art. 36 – Sedi varie, piazze e parcheggi	pag. 33
Art. 37 – Nuclei e/o edifici di cui all’art. 10 della L.R. 24/85	pag. 34

Art. 38 – Cimitero	pag. 34
Art. 39 – Fasce di rispetto cimiteriali	pag. 34
Art. 40 – Atrezzature tecnologiche	pag. 35
Art. 41 – Fasce di rispetto depuratore	pag. 35
Art. 42 – Fasce di rispetto stradali e fluviali	pag. 35

TITOLO IV° - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 43 – Modalità di attuazione del piano	pag. 37
Art. 44 – Concessioni edilizie	pag. 37
Art. 45 – Zone di espansione	pag. 38
Art. 46 – Piani urbanistici attuativi	pag. 38
Art. 47 – Poteri di deroga	pag. 39



REGOLAMENTO EDILIZIO

PARTE PRIMA – DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I° - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

WWW.COMUNE.CASTELMASSA.RO.IT



Articolo 1 – CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO

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

Le tavole, i grafici e le norme urbanistico-edilizie del piano Regolatore Generale e dei piani attuativi formano parte integrante del presente regolamento.

A tali norme e indicazioni è obbligatorio fare riferimento ed è obbligatoria la loro osservanza nel caso di esecuzione di qualunque opera edilizia o di carattere urbanistico.

Articolo 2 – RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO

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

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

Articolo 3 – RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI, E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI; REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI

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

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

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

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

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

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

Articolo 4 – OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

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

1) una autorizzazione gratuita per:

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

2) Un'autorizzazione comportante la corresponsione di un contributo, corrispondente alla differenza fra la precedente e la nuova destinazione, in caso di variazione d'uso degli immobili senza opere a ciò preordinate.

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

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

Articolo 5 – OPERE NON SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONE – OPERE ASSOGETTABILI A TACITO ASSENSO

Non sono soggetti a concessione né autorizzazione gli interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi della lettera a) dell'Art.31 della Legge 5 agosto 1978 n°457, i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e ai miglioramenti fondiari di tipo agronomico, nonché le opere temporanee per attività

Di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne ai centri edificati, nonché gli interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea del suolo.

Fatti salvi gli immobili vincolati ai sensi delle Leggi 1 giugno 1939 n°1089, 29 giugno 1939 n°1497 o 16 aprile 1973 n°171, i lavori relativi alle opere interne di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, purché non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche alla sagoma né aumentino la superficie utili e del numero di unità immobiliari, e non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non creino pregiudizio alla statica dell'immobile e, quando riguardino edifici compresi nelle zone territoriali omogenee di tipo A, ne rispettino le originali caratteristiche costruttive, possono essere iniziati trascorsi trenta giorni dalla presentazione al sindaco, da parte del titolare, di una relazione corredata da una documentazione fotografica, a firma di un professionista abilitato, che elenchi le opere preventivate e ne asseveri la conformità alle prescrizioni di cui al presente comma, nonché alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti.

Articolo 6 – OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE

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

Articolo 7 – OPERE ESEGUITE DALLO STATO

Per le opere eseguite direttamente dallo stato o interessanti terreni demaniali, la Regione garantisce il rispetto delle norme del presente Regolamento e degli strumenti urbanistici.

Valgono comunque le disposizioni dell'Art. 81 del D.P.R. 24.7.1977 n°616 e dell'Art. 77 della L.R. 27.6.85 n°61.

Articolo 8 – DOMANDE DI CONCESSIONE E DI GIUDIZIO PRELIMINARE

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

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

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

I nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori possono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori secondo il deposito del successivo articolo 18.

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

Nella domanda deve essere indicato il domicilio dei firmatori.

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

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

Si richiama inoltre quanto disposto al successivo articolo 37.

(1) Soprintendenza ai monumenti, commissione provinciale beni ambientali, A.N.A.S., Vigili del fuoco, Consorzi di bonifica, Amministrazione provinciale, Genio Civile, Questura, Ispettorato del lavoro, U.S.L., Ente Nazionale Previdenza Infortuni, Associazione Nazionale Controllo Combustione, Ispettorato Forestale, E.N.E.L., ecc..

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

Le concessioni rilasciate dal comune su terreni soggetti all'autorizzazione medesima ed essere fornite di stralcio planimetrico e normativo del piano di lottizzazione in cui si inseriscono e del quale dovranno rispettare le specifiche norme di attuazione e le eventuali previsioni planivolumetriche.

Articolo 9 – NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

I disegni devono essere riprodotti in tre copie eliografiche o simili piegate nelle dimensioni di cm 21X30.

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

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

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

A – Per le nuove costruzioni, anche prefabbricate

- a) Relazione sommaria redatta sul modello di cui al precedente articolo 8
- b) Planimetria quotata in scala 1:500, con la indicazione della superficie reale del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, misurato in proiezione orizzontale, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto; devono essere altresì riportate le indicazioni quotate nella planivolumetria di progetto;

- c) Planimetria, in scala 1:200, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni ed alla recinzione; per quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali impiegati e sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- d) Tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali;
- e) Pianta delle coperture non inferiore a 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
- f) Tutti i prospetti esterni, in scala non inferiore 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici;
- g) Almeno una sezione verticale quotata, in scala non inferiore 1:100;
- h) Almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio esteso a tutta l'altezza dello stesso in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori;
- i) Planimetria del fabbricato, in scala 1:200, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici;
- j) I dati metrici relativi alla superficie fondiaria, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata al parcheggio e agli indici di fabbricazione;
- k) Estratto autentico di mappa o di tipo frazionamento, rilasciati dall'ufficio tecnico erariale in data non anteriore a tre mesi dalla presentazione del progetto;
- l) Dichiarazione di possesso al vincolo, qualora necessaria.

Nel caso di complessi edilizi di notevole estensione gli elaborati di cui ai commi d), e), g), i), possono essere rappresentati in scala 1:200

B – Per gli ampliamenti le sopraelevazioni le modificazioni e i restauri:

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

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

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

D – Per le demolizioni degli edifici:

- a) Piante ed almeno una sezione, quotate e in scala 1:200, dello stato attuale del fabbricato, con l'indicazione in colore (giallo) indelebile delle parti da demolire;
- b) Adeguata documentazione fotografica di tutti prospetti.

E – Per i piani attuativi e le relative opere di urbanizzazione:

- a) Relazione illustrativa, redatta sul modello di cui al precedente articolo 8;
- b) Estratto del pino regolatore generale, con evidenziata l'area oggetto di intervento;
- c) Estratto autentico di mappa o di frazionamento rilasciata dall'ufficio tecnico erariale in data non anteriore a tre mesi dalla data di presentazione del progetto, con elenco catastale delle proprietà;
- d) Una cartografia in scala 1:500 riproducente lo stato di fatto ed il perimetro dell'area di intervento, da cui risultino fra l'altro:
 - 1) Il rilievo del verde esistente con l'indicazione delle essenze arboree;

- 2) Le costruzioni ed i manufatti di qualsiasi forma esistenti;
- 3) Il tracciato delle reti tecnologiche con le relative servitù;
- 4) La viabilità con la relativa toponomastica;
- 5) Le aree vincolate ai sensi delle leggi 1 Giugno 1939 n° 1089, e 29 Giugno 1939 n° 1497, e quelle che abbiano valore di bene ambientale ed architettonico anche se non vincolate;
- 6) altri eventuali vincoli;
- e) una documentazione fotografica della zona con indicazione dei diversi coni visuali;
- f) Una cartografia di progetto in scala 1:500, con l'indicazione delle strade, delle piazze, dei marciapiedi e di parcheggi e della relativa segnaletica, delle alberature, del verde pubblico e degli altri spazi pubblici, delle aree edificabili con le relative indicazioni planivolumetriche e delle altre opere di urbanizzazione primaria (fognature e scarichi industriali, approvvigionamento idrico, gas, pubblica illuminazione, corrente elettrica per uso domestico e industriale con le relative cabine di trasformazione, ecc.);
- g) Sezioni trasversali e profili longitudinali delle strade, quotati in scala adeguata, con l'indicazione dei materiali di pavimentazione, delle cordonate, dei pozzetti, delle cunette, nonché delle pendenze e delle quote, ecc.;
- h) Progetto, in scala adeguata, delle zone destinate al verde pubblico, con l'indicazione delle alberature e degli impianti (panchine, giochi, ecc.);
- i) L'indicazione delle destinazioni dei fabbricati e delle aree e l'eventuale delimitazione dell'ambito territoriale dei comparti all'interno delle zone residenziali;
- j) Norme di attuazione del piano;
- k) Relazione finanziaria relativa alle opere pubbliche o a carattere pubblico da eseguire;
- l) Convenzione di cui all'art. 63 della L.R. 27/6/85 n°61, conformemente a quanto previsto al successivo articolo 11.

F – Per gli scavi e i movimenti di terra, gli impianti sportivi all'aperto, la messa a dimora e l'abbattimento di alberi, la modifica di aree a bosco, la sistemazione di parchi e di aree aperte al pubblico, la costruzione di ponti e di accessi pedonali carrabili, l'apertura di strade e la

costruzione di manufatti stradali:

- a) Planimetria in scala 1:500 (2) quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di escavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;
- b) Piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata.

G – Per la costruzione di locali nel sottosuolo:

- a) Piante quotate di tutti i piani, in scala 1:100, con l'indicazione della destinazione dei locali;
- b) Almeno una sezione verticale, quotata, in scala 1:100;

H – Per l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di cave esistenti all'atto dell'approvazione del presente Regolamento Edilizio:

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

-
- (1) Il progetto viene redatto nel rispetto dei rapporti massimi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi secondo la vigente legislazione nazionale e regionale.
 - (2) Qualora l'opera in progetto riguardi strade, canali o altri manufatti di notevole estensione la planimetria potrà essere in scala 1:2000

- e) Piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati in scala adeguata;
- f) Piante, prospetti e sezioni, in scala adeguata, del progetto di sistemazione durante le varie fasi di avanzamento e a coltivazione ultimata.

I – Per le varianti da apportare a progetti approvati:

- a) Il progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore (rosso) indelebile.

E' facoltà del Sindaco, sentita la commissione Edilizia, richiedere ulteriori delucidazioni, realizzazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, piani-volumetrici, ecc. e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesta o è fatta denuncia.

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

Articolo 10 – CONCESSIONI ALLA EDIFICABILITA'

I provvedimenti del sindaco, o dell'assessore a tale compito delegato, di rilascio e di diniego, sono notificati al richiedente entro il termine prescritto al primo comma dell'art. 79 della L.R. 61/85.

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

La concessione viene pubblicata in estratto all'albo Pretorio per 15 giorni successivi a decorrere dal giorno festivo alla data del rilascio della concessione stessa, ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prendere visione, previa domanda scritta al Sindaco.

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

Ad ogni rilascio di concessione il comune provvede a riportare su apposita planimetria, in scala catastale, tenuta a libera visione al pubblico, il fabbricato e la superficie fondiaria ad esso corrispondente, gravata di relativo vincolo.

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

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

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

Articolo 11 – CONCESSIONE A LOTTIZZARE

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

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

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

Nella convenzione sono determinate le aree da cedere al comune e l'attrezzatura delle stesse; viene indicata la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a carico del lottizzatore, calcolata in

Base a criteri generali determinati dal Comune con apposita deliberazione consiliare.

La concessione viene sempre rilasciata salvi e impregiudicati, i diritti dei terzi, anche senza che il provvedimento del sindaco contenga espressa menzione al riguardo.

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

Articolo 12 – EVIDENZA DELLA CONCESSIONE E DEL PROGETTO

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

In ogni cantiere deve essere apposto, all'esterno, ben visibile, un tabellone delle dimensioni minime di ml.0.50 x 0,70 nel quale debbono essere indicati:

- a) L'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
- b) Il progettista;
- c) Il direttore dei lavori;
- d) L'assuntore dei lavori;
- e) Il titolare e gli estremi della concessione.

Articolo 13 – VALIDITA' DELLA CONCESSIONE

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

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno; il termine entro il quale deve essere presentata la richiesta di abitabilità o agibilità a seguito dell'ultimazione dei lavori, non può essere superiore a tre anni da quello del loro inizio e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle particolari

caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Le concessioni edilizie si intendono decadute qualora le opere ad esse relative non siano state iniziate entro un anno dalla data della notifica al richiedente, o le concessioni non siano ritirate entro 120 giorni dalla comunicazione di ammissibilità per il loro rilascio.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.



TITOLO II° - COMMISSIONE EDILIZIA



Articolo 14 – ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Previo esame da parte degli uffici Comunali, che esprimono per iscritto sul modello di cui all'art. 8 il proprio referto, il progetto di tutte le opere descritte al precedente articolo 4, compresi gli elaborati di massa, di cui il precedente articolo 8, è presentato alla Commissione Edilizia, la quale esprime il proprio parere sull'osservanza delle norme urbanistiche, edilizie, tecniche ed igieniche vigenti e sull'adeguatezza del progetto sotto i profili estetico ed ambientale.

Essa dovrà inoltre essere sentita dal sindaco sulle opere di cui ai precedenti articoli 6 e 7 ed inoltre su quanto ha attinenza a problemi urbanistici ed edilizi in genere.

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

Articolo 15 – COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La commissione edilizia è composta di due membri del diritto e tre membri eletti dal Consiglio Comunale.

Sono membri di diritto:

- Il sindaco, o un Assessore delegato dal Sindaco a tale compito, che funge da presidente;
- Il capo dell'ufficio tecnico comunale o un tecnico suo delegato.

Sono membri eletti dal consiglio comunale tre esperti del settore.

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

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

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

Non può essere eletto a far parte della commissione chi sia parente di I° o II° grado, o affine di I° grado adottante o adottato di altro componente la commissione.

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

Articolo 16 – FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

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

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

Qualora uno dei membri elettivi risultasse assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, il Consiglio Comunale dichiararlo dimissionario e provvedere alla sua sostituzione.

Il Consiglio Comunale sostituisce altresì quei membri che per qualunque motivo non possono continuare a coprire l'incarico.

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

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

La commissione potrà convocare, anche su loro domanda, qualora ne ravvisi la opportunità, i firmatori delle domande di cui all'articolo 8 del presente regolamento assistiti dai loro progettisti. La commissione può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.

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

Dei pareri espressi dalla commissione, il segretario redige un verbale, che viene sottoscritto da questi e dal presidente.

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

Stesso.

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

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

WWW.COMUNE.CASTELMASSA.RO.IT



TITOLO III° - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE



Articolo 17 – PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

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

L'ufficio Tecnico Comunale, o il Tecnico a ciò delegato il comune, effettua sopralluogo entro dieci giorni dalla domanda e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.

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

Articolo 18 – INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

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

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

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione, di cui all'art. 11.

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

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

Inizio lavori.

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

Entro 10 giorni dalla denuncia di inizio dei lavori il Tecnico comunale a ciò delegato effettua sopralluogo per i necessari accertamenti e redige apposito verbale firmato anche dal proprietario, dal direttore e dall'Assuntore dei lavori.

Articolo 19 – OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO

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

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

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

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

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

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

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

Articolo 20 – VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

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

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

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

Articolo 21 – PROVVEDIMENTI PER OPERE NON AUTORIZZATE O ESEGUITE IN DIFFORMITA'

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

Articolo 22 – ANNULAMENTO DELLA CONCESSIONE

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

Prima di adottare il provvedimento dell'annullamento, che deve essere motivato, il Sindaco dovrà sentire la commissione edilizia.

TITOLO IV° - USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI



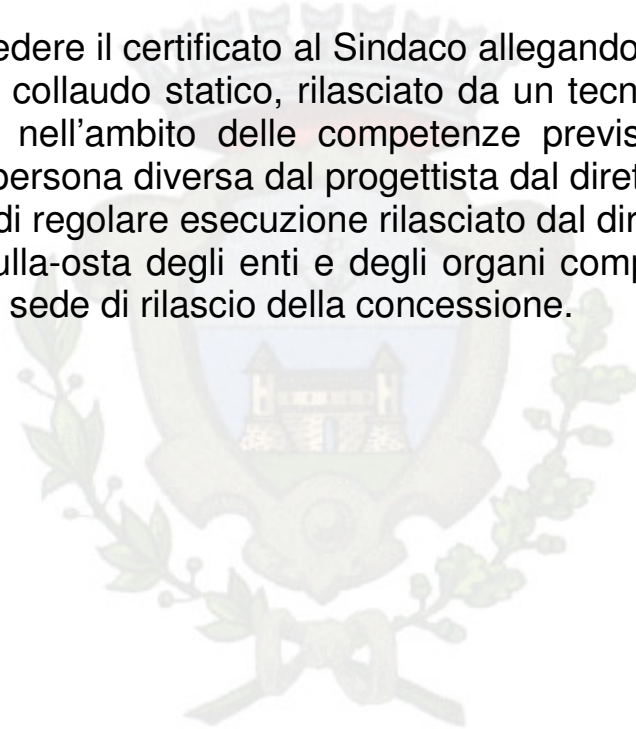
Articolo 23 – COLLAUDO, LICENZA D'USO, ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ

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

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

Il titolare deve richiedere il certificato al Sindaco allegando la domanda :

- a) Il certificato di collaudo statico, rilasciato da un tecnico iscritto all'albo professionale, nell'ambito delle competenze previste dalla legge, e comunque in persona diversa dal progettista dal direttore dei lavori;
- b) Un certificato di regolare esecuzione rilasciato dal direttore dei lavori;
- c) L'eventuale nulla-osta degli enti e degli organi competenti, interpellati dal Sindaco in sede di rilascio della concessione.



PARTE SECONDA – NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE

TITOLO I° - CARATTERISTICHE EDILIZIE

WWW.COMUNE.CASTELMASSARO.IT



Articolo 24 – CORTILI

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

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

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

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

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di servizio e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a ml. 1.20 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.

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

Articolo 25 – CHIOSTRINE

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

Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter inscrivere un cerchio del diametro ml. 3.00.

Deve essere prevista adeguata pavimentazione ed essere garantito lo smaltimento di acque meteorologiche ed efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno.

Articolo 26 – DECORO DEGLI EDIFICI

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

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

Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Articolo 27 – DECORO DEGLI SPAZZI

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

A tale riguardo il Sindaco, sentita la commissione edilizia, ha facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità. E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

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

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione per le opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini di inizio e della

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

Articolo 28 – CAVE

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

In ogni caso l'apertura, la coltivazione e l'ampliamento di cave e miniere sono subordinati al rilascio della concessione di cui al precedente articolo 4.

Il relativo progetto redatto secondo il disposto del precedente articolo 9, dovrà prevedere le opere atte ad assicurare la tutela dell'ambiente e della pubblica incolumità.

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

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

Articolo 29 – ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO

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

- a) Fino a ml. 4,00 di altezza sono ammessi in corrispondenza dei marciapiedi, solo per sporgenze non superiori a cm. 10;
- b) Oltre i 4,00 ml. di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante con un massimo di ml. 1,50

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

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- a) Per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazi pedonali aperti al pubblico; la loro altezza dal suolo non deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; la posizione delle tende può essere vietata quando

- esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;
- b) Per lanterne, lampade, fanali, insegne e qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici si devono rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a ml. 4,00, devono potersi aprire senza sporgere al paramento esterno.

Articolo 30 – ILLUMINAZIONE SOTTERANEI

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

Articolo 31 – COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E STRUTTURE VARIE

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

Articolo 32 – RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE

Per la recinzione delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a) Entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc. e non superare l'altezza di ml.1,50; il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie;

- b) Entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui al comma a); è consentita tuttavia l'altezza massima di ml. 3,00;
- c) Entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensioni e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali.

Articolo 33 – ALBERATURE

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

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

Articolo 34 - COPERTURE

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

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

Articolo 35 – MARCIAPIEDI

Per le parti già edificate, laddove esistano la possibilità e se ravvisi la necessità, il Sindaco può imporre la costruzione del marciapiede a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive, ma fino alla larghezza massima di ml. 2,00.

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

Per le parti comprese in piani di lottizzazione

Convenzionata, i marciapiedi costituiscono l'opera di urbanizzazione primaria il cui onere è a carico del lottizzatore.

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

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

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

Articolo 36 – PORTICI

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

Il pavimento dei portici destinato ad uso pubblico deve essere costituito con materiale riconosciuto idoneo al comune.

Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario con esclusione di quelle relative al piano di calpestio.

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

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

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

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

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

TITOLO III° - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE



Articolo 37 – INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE O MONUMENTALE

Oltre agli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico artistico, concernenti gli immobili vincolati, il Sindaco può richiedere il preventivo nulla-osta della competente sovrintendenza e/o della commissione provinciale dei beni ambientali, per tutte le opere previste del precedente articolo 4 ricadenti:

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

Per l'installazione in tali zone di cartelli pubblicitari, in attesa che gli specifici strumenti attuativi stabiliscano norme precise, si demanda alla C.E. la definizione di indirizzi in ordine a materiali, modi di illuminazione (diretta o indiretta) dimensioni e posizionamento di atti a garantire che tali elementi non contrastino con le caratteristiche ambientali o monumentali del patrimonio esistente.

Si stabilisce sin d'ora per le insegne a bandiera, prospicienti le strade, che le misure massime sia in proiezione che in altezza non possono superare 1,00 ml. ed il loro posizionamento in altezza non possa essere inferiore a 4,00 ml. dal piano stradale.

Articolo 38 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO

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

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

Articolo 39 – INDICATORI STRADALI ED APPARECHI PER I SERVIZI COLLETTIVI

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

- a) Tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
- b) Segnaletica stradale e turistica;
- c) Piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
- d) Mensole, ganci, tubi, paline, per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
- e) Quadri per affissioni e simili.

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

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

Articolo 40 – NUMERI CIVICI

All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente articolo 23, il comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina. La spesa conseguente è a carico del privato interessato. E' riservata comunque al comune la facoltà di variare la numerazione o di sostituire la segnaletica relativa.

PARTE TERZA – NORME IGENICO-SANITARIE

TITOLO I° - PRESCRIZIONI IGENICO-COSTRUTTIVE

WWW.COMUNE.CASTELMASSARO.IT



Articolo 41 – IGENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

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

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

E' vietato inoltre impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito per immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita dall'U.S.L. e dell'ufficio tecnico comunale o dal tecnico a ciò delegato dal comune.

Articolo 42 – TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI

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

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

Articolo 43 – PROTEZIONE DALL'UMIDITA'

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

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

I locali abitabili posti al piano terra devono avere, di norma, i pavimenti sopraelevati di almeno 25 cm. rispetto al terreno circostante ed impostati su vespaio ventilato dello spessore di almeno cm. 50

Oppure su solaio con sottostante camera d'aria o isolati con altrettanto idonea soluzione tecnica.

L'impossibilità di impostare i pavimenti alla quota sopradescritta, determina l'obbligo della presentazione di una relazione attestante le soluzioni tecniche adottate per garantire la massima salubrità dei locali.

Articolo 44 – PROPRIETA' TERMICHE DELLE COSTRUZIONI EDILIZIE E RISPARMIO ENERGETICO

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

Attraverso una sufficiente coibenza ed inerzia termica delle pareti e con altri opportuni accorgimenti, dovrà essere limitato al massimo il consumo energetico per il riscaldamento. Gli edifici dovranno presentare un elevato rapporto volume/superficie esterna.

Dovranno essere in ogni caso applicate le norme di cui alla legge 30.4.1976 n°373, del D.P.R. 28.6.77 n°1052 e del D.P.R. 25.10.1978 n°1258.

Articolo 45 – ISOLAMENTO ACUSTICO

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

Articolo 46 – FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

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

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

TITOLO II° - FOGNATURE



Articolo 47 – CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO

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

Articolo 48 – CONDOTTI CHIUSI

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

Articolo 49 – DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI

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

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

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

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

Articolo 50 – ALLACIAMENTI

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

Articolo 51 – FOGNATURE DELLE LOTTIZZAZIONI

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

Il sindaco, ha comunque la facoltà, sulla base dei programmi deliberati dal comune, di richiedere che dette reti siano di tipo diverso da quelle esistenti e costruite con materiali e concetti tali da adeguarle alle programmate strutture comunali. Nel caso in cui manchino le reti comunali o non siano ancora stati perfezionati i programmi relativi, il lottizzatore, deve prevedere, in sede di progetto, lo sviluppo della rete secondo le prescrizioni del comune e impegnarsi per se e per gli aventi causa, alla costruzione a proprio carico di tali impianti, quando sono realizzate le reti comunali. L'attivazione delle reti è subordinata al nulla osta del responsabile del settore igiene pubblica della competente U.S.L.

Articolo 52 – FOGNATURE SINGOLE

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

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

E' facoltà del Sindaco, su conforme parere del responsabile del settore igiene pubblica dell'U.S.L., consentire l'uso dei pozzi perdenti solo nelle zone rurali.

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

Articolo 53 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

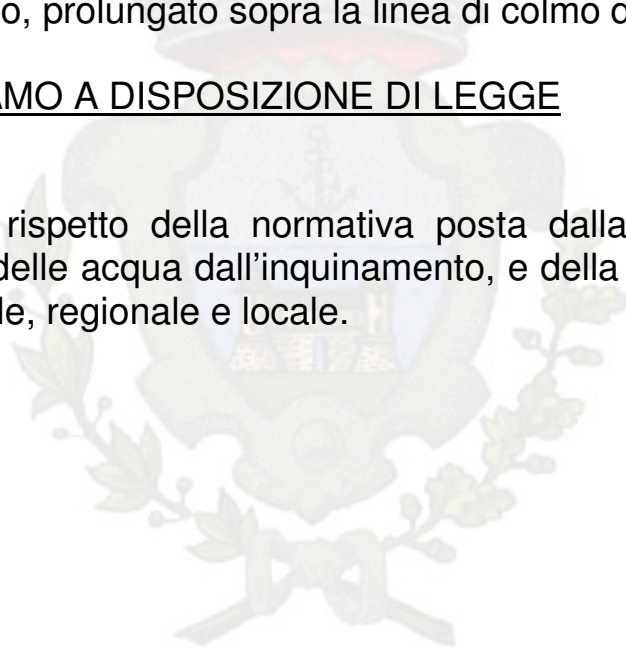
Le acque meteorologiche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante opportune tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico deve essere costruito con tubazione in ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore al ml. 2,00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

Articolo 54 – IMMONDIZIE

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

Articolo 55 – RICHIAMO A DISPOSIZIONE DI LEGGE

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



TITOLO III° - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI



Articolo 56 – LOCALI ABITABILI

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

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

I locali di abitazione permanente devono avere:

- a) Superficie minima di pavimento di mq9,00 con larghezza minima ml. 2,00;
- b) Cubatura minima di mc. 24,30;
- c) Altezza media netta non inferiore a ml.2,70, con altezza minima non inferiore m. 1,60;
- d) Superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno ad 1/8 della superficie del pavimento del locale.

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

Articolo 57 – CUCINE

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

Articolo 58 – LOCALI PER I SERVIZI IGENICI

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

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

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

E' vietata la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici.

Nel caso in cui sia previsto un secondo locale per servizi igienici, questo può essere accessibile da un locale abitabile, areato e illuminato artificialmente e di minori dimensioni.

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

Nelle attrezzature alberghiere e nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità dell'aerazione ed illuminazione dirette, il Sindaco, su conforme parere del responsabile dell'igiene pubblica, dell'U.S.L., può concedere l'uso dei locali igienici in depressione.

Articolo 58 bis – SISTEMAZIONE DI VOLUMI PER COMPROVATE NECESSITA' IGENICHE

Nei casi di comprovate carenze igienico-sanitarie in fabbricati inadeguati alle effettive necessità del nucleo familiare, il Sindaco, previa verifica dell'ufficio tecnico comunale e del settore igiene del U.S.L.L., può ordinare o concedere mediante concessione edilizia la esecuzione dei lavori di ristrutturazione od anche l'eventuale ampliamento volumetrico fino ad un incremento pari al 10% del volume del fabbricato preesistente con edificabilità massima 30 mc.. Anche nel caso di interventi finalizzati al restauro conservativo di edifici esistenti, sono ammessi dimensionamenti e rapporti diversi da quelli prescritti nel presente regolamento se richiesti per adeguare i fabbricati ai minimi requisiti di illuminazione, di ventilazione e del necessario adeguamento igienico-sanitario.

Articolo 59 – SCALE ED ASCENSORI. RINGHIERE E PARAPETTI

Le scale principali a servizio di più alloggi devono avere rampe di larghezza non inferiore a ml. 1,20 nel caso di nuove costruzioni, e ml.1,00 nel caso di restauri e ristrutturazioni, ed essere areate ed illuminate attraverso fori ricavati da parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scale.

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

Per le scale che servono fabbricati di non oltre 4 piani abitabili, è ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scala.

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

In tutti i fabbricati con 4 o più piani abitabili, oltre al piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate le provvidenze elencate nel precedente articolo 45.

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

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

Articolo 60 – CORRIDOI E DISIMPEGNI

I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed areati in modo indiretto . L'altezza minima è fissata in ml. 2,20; la larghezza minima è fissata in ml. 1,00.

Articolo 61 – LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI

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

TITOLO IV° - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESINZAIONE



Articolo 62 – EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO

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

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

Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, convivenza, convento, ecc., valgono le norme di cui all'articolo 54 per i locali destinati ad usi individuali.

Inoltre:

- a) Le cucinette, le lavanderie, i locali per i servizi igienici, ecc., devono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di ml. 2,00.;
- b) I servizi igienici devono essere separati per sesso e le tramezze che dividono i vari servizi di un raggruppamento possono avere altezze inferiori al soffitto, ma non minori di ml. 2,10;
- c) Ogni piano deve avere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
- d) I dormitori devono avere una cubatura minima di mc. 15,00 per letto.

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

Articolo 63 – BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nelle progettazioni edilizie e urbanistiche e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati degli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedito, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi. Devono comunque essere osservate tutte le disposizioni della legge 9.1.1989 n°13 e relativi regolamenti e decreti di applicazione.

Articolo 64 – STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI MAGAZZINI E AUTORIMESSE

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

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

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

Articolo 65 – EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE AGRICOLE

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

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

1. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno avvenire possibilmente in aderenza a corpi di fabbrica esistenti.
2. Il corpo di fabbrica ammesso avrà profondità in larghezza non superiore a ml. 9,00 – 12,00.
3. Il tetto è prescritto a norma a due falde, con linea di colmo parallela al lato maggiore; sono ammesse soluzioni diverse ritenute idonee dalla C.E.; la pendenza delle falde dovrà essere contenuta tra il 30% ed il 40%; il solo materiale di copertura ammesso è la tegola o coppo di cotto o materiali simili che riproducano la colorazione naturale del coppo.
4. La forometria dovrà essere eseguita, con fori rettangolari, con un rapporto, tra altezza e larghezza, compreso tra 1,30 e 1,50; le finestre potranno essere riquadrate esternamente da cornice in mattoni intonacati o pietra naturale sporgente dalla muratura fino a cm. 12; le porte esterne avranno il lato orizzontale superiore allineato con le finestre e la larghezza già prefissata;

5. Gli infissi esterni dovranno essere in legno, dipinto scuro, anche pieghevoli esternamente in due parti per ogni battente.
6. La cornice di gronda potrà sporgere alle murature di non oltre 60 cm.
7. La gronda dovrà avere sezione semicircolare ed essere a vista; i pluviali dovranno essere anch'essi di sezione circolare; sia per la gronda che per i pluviali è vietato l'uso della plastica.
8. I camini per la parte verticale, dovranno risaltare dalle murature, ed essere opportunamente sagomati; la parte terminale dovrà essere realizzata con forme tradizionali.
9. Il materiale esterno da usare dovrà essere di norma l'intonaco con relativo colore. I colori da usare saranno la gamma variabile bianco al beige mattone, con risalto di tono più scuro per gli infissi dipinti.

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

Interventi diversi da quelli sopracitati o interessanti più corpi di fabbrica, potranno essere previsti a seguito di presentazione di piani di recupero di cui all'art. 15 della legge regionale 27.6.1985 n°61.

Articolo 66 – IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

I ricoveri per animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1:20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partono dal soffitto e si elevano oltre il tetto.

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni.

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

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

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

I nuovi fabbricati i nuovi allevamenti zootecnico-intensivi devono osservare le distanze previste dalla DGR N. 7949 del 22.12.1989.

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

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

I nuovi annessi rustici devono, di norma, uniformarsi alle forme tradizionali dell'edilizia rurale.

Sono fatte salve le costruzioni che necessitano di aggiornati sistemi costruttivi (sistemi di prefabbricazione) in rapporto alla dimensione dell'intervento e/o ad esigenze tecnico-produttive.

Articolo 66 bis – GARAGES NELLE ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (modificato con DGR n. 4030 del 13.12.2000)

Per gli edifici destinati ad abitazione esistenti in tutte le zone, escluse quelle appartenenti alle categorie A e C/2 è consentita la costruzione di un locale accessorio quale autorimessa, legnaia, per ogni alloggio esistente, nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- Il locale potrà essere realizzato in tantum anche se supera gli indici di edificabilità previsti per ciascuna zona purchè di altezza media non superiore a mt. 2,60 con un massimo di mt. 3,00 ed abbia una superficie lorda massima massima di mq.20,00.
- I locali dovranno essere uniformati al fabbricato principale per materiali, tipologie e, se realizzati al servizio di fabbricati plurifamiliari esistenti dovranno essere fabbricati preferibilmente in un unico corpo e comunque con un progetto unitario. Tali manufatti, in quanto pertinenza all'abitazione, devono essere costruiti in confine di proprietà nel rispetto del codice civile e la loro distanza dall'edificio principale di proprietà potrà essere di non minore 3mt.
- Vanno rispettate le distanze previste dal D.M 2.4.1968, n. 1444.

Articolo 66 ter – AUMENTI VOLUMETRICI (aggiunto con DGR n. 4030 del 13.12.2000)

In tutte le Z.T.O con esclusione delle A e C/2 è consentito un aumento volumetrico delle abitazioni pari al 20% relativamente al volume esistente, ma con un massimo di cm. 50, per motivate esigenze igienico-sanitarie, applicabile una sola volta. Le abitazioni che usufruiranno di tale aumento non portano essere sottoposte né ad interventi di smembramento delle unità edilizia residenziale, né al cambio di destinazione d'uso.

Art. 66 quater INSTALLAZIONE DI MANUFATTI PER IL RICOVERO DEGLI ATTREZZI DA GIARDINO

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

- dimensioni massime mt. 2,00x2,50;
- altezza massima mt. 2,50;
- altezza media non superiore a mt. 2,25;
- siano costruiti interamente in legno e/o con materiali aventi caratteristiche architettoniche tali da inserirsi organicamente al tessuto esistente (sono esclusi a titolo esemplificativo fogli di vetroresina. Pannelli sandwich, nylon ecc. ecc.);

L'installazione di detti manufatti è soggetta a DIA.

Art. 66 quinqes

INSTALLAZIONE DI STRUTTURE APERTE

Nelle zone C, B1, B2, E4, E3, è consentita l'installazione di strutture in legno e/o strutture metalliche, costituite da pilastri e travature, che se addossate ad un fabbricato esistente debbono essere aperte su tre lati, se isolate debbono essere aperte su tutti i lati. Dette strutture possono essere coperte o scoperte. Se coperte, la copertura deve essere costruita con materiali compatibili le zone (sono esclusi a titolo esemplificativo fogli di vetroresina. Pannelli sandwich, nylon ecc. ecc.). Le dimensioni massime non possono superare mq. 20,00 e comunque non superiore al 50% dell'area cortiliva. I pilastri non debbono avere dimensioni superiori a cm 25x25 e l'altezza non superiore a mt. 3,30.

Tali manufatti non vengono considerati ai fini dei conteggi del volume, della superficie coperta, e non sono da considerarsi edifici al fine dei distacchi.

L'installazione di detti manufatti è soggetta a DIA.



PARTE QUARTA – STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO I° - NORME DI BUONA COSTRUZIONE Articolo 67 – STABILITA' DELLE COSTRUZIONI

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

Articolo 68 - MANUTENZIONE E RESTAURI

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

Articolo 69 – PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI

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

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

TITOLO II° - PREVENZIONE DEI PERICOLI DI INCENDIO



Articolo 70 – LOCALI PER LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI

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

Il comando provinciale dei vigili del fuoco è delegato a controllare l'applicazione delle norme.

Articolo 71 – IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE

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

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

Articolo 72 – PREVENTIVO NULLA OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO

E' richiesto il preventivo nulla osta del comando provinciale dei vigili del fuoco prima del rilascio della concessione a edificare per gli edifici destinati alle attività previste dal D.P.R. 29.7.82. n° 57 e legge 26.7.1965 n° 966.

Articolo 73 – PARTICOLATRI PREVENZIONI CAUTELATIVE

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

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

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

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette di ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno ml. 1,00 rispetto all'estradosso delle coperture, devono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenuti materiali combustibili.

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

Articolo 74 – USO DI GAS IN CONTENITORI

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

Articolo 75 – COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente articolo 71, è richiesto il collaudo del comando provinciale dei vigili del fuoco.

TITOLO III° . CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI



Articolo 76 – OPERE PROVVISORIALI

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

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

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

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

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

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

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

Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 4,00 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

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

Articolo 77 – SCAVI E DEMOLIZIONI

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

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

Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal regolamento di polizia urbana e deve essere evitato il polverio.

Articolo 78 – MOVIMENTO ED ACCUMOLO DEI MATERIALI

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

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

PARTE QUINTA – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

TITOLO I° - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

WWW.COMUNE.CASTELMASSARO.IT



Articolo 79 – CONCESSIONI A LOTIZZARE E CONCESSIONI ALLA EDIFICABILITA' RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALLA ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

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

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

Articolo 80 – MISURE DI SALVAGUARDIA

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

Articolo 81 – AMPLIAMENTO DELLE CAVE ESISTENTI

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

TITOLO II° - DISPOSIZIONI FINALI



Articolo 82 – ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente regolamento una volta approvato dalla Autorità Competente, entra in vigore il giorno successivo ai 15 giorni di pubblicazione dell'albo pretorio del comune.

Articolo 83 – NORME ABROGATE

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

Articolo 84 – DECADENZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Entro 60 giorni dall'entrata in vigore del presente regolamento, si provvederà al rinnovo della commissione edilizia.

Articolo 85 – POTERI DI DEROGA

Il sindaco, previa deliberazione del consiglio comunale, e nel rispetto della legislazione vigente, ha facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente regolamento.

Articolo 86 – SANZIONI

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

REGOLAMENTO EDILIZIO

PARTE PRIMA – disposizioni generali

TITOLO I° - Natura e scopi del regolamento

Art. 1 – Contenuto limiti e validità 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 dei lavori, e degli assuntori dei lavori; requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori	pag. 3
Art. 4 – Opere soggette a concessione o autorizzazione	pag. 4
Art. 5 – Opere non soggette ad autorizzazioni o concessioni – opere a tacito assenso	pag. 4
Art. 6 – Opere da eseguire dal comune	pag. 5
Art. 7 – Opere eseguite dallo stato	pag. 5
Art. 8 – Domande di concessione e di giudizio preliminare	pag. 6
Art. 9 – Norme per la presentazione di progetti	pag. 7
Art. 10 – Concessioni alla edificabilità	pag. 12
Art. 11 – Concessioni a lottizzare	pag. 13
Art. 12 – Evidenza della concessione e del progetto	pag. 14
Art. 13 – Validità della concessione	pag. 14

TITOLO II° - Commissione edilizia

Art. 14 – Attribuzioni della commissione edilizia pag. 17

Art. 15 – Composizione della commissione edilizia pag. 17

Art. 16 – Funzionamento della commissione edilizia pag. 18

TITOLO III° - Esecuzione e controllo delle opere

Art. 17 – Punti di linea e di livello pag. 21

Art. 18 – Inizio e termine dei lavori pag. 21

Art. 19 – Occupazione e manomissione del suolo e sottosuolo pubblico pag. 22

Art. 20 – Vigilanza sulle costruzioni pag. 23

Art. 21 – Provvedimenti per opere non autorizzate o eseguite in difformità pag. 23

Art. 22 – Annullamento della concessione pag. 23

TITOLO IV° - Uso di fabbricati e dei manufatti

Art. 23 – Collaudo, licenza d'uso, abitabilità e agibilità pag. 25

PARTE SECONDA – Norme relative alla edificazione

TITOLO I° - Caratteristiche edilizie

Art. 24 – Cortili pag. 27

Art. 25 – Chiostrine pag. 27

TITOLO II° - aspetto esterno degli edifici e degli spazi

Art. 26 – Decoro degli edifici pag. 29

Art. 27 – Decoro degli spazi pag. 29

Art. 28 – Cave pag. 30

Art. 29 – Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico	pag. 30
Art. 30 – Illuminazione sotterranei	pag. 31
Art. 31 – Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie	pag. 31
Art. 32 – Recinzione delle aree private	pag. 31
Art. 33 – Alberature	pag. 32
Art. 34 – Coperture	pag. 32
Art. 35 – Marciapiedi	pag. 32
Art. 36 – Portici	pag. 33
TITOLO III° - Prescrizioni di carattere speciale	
Art. 37 – Interventi in zone di interesse ambientale e monumentale	pag. 35
Art. 38 – Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico	pag. 35
Art. 39 – Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi	pag. 36
Art. 40 – Numeri civici	pag. 36
PARTE TERZA – Norme igienico-sanitarie	
TITOLO I° - Prescrizioni igienico-sanitarie	
Art. 41 – Igiene del suolo e del sottosuolo	pag. 38
Art. 42 – Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni	pag. 38
Art. 43 – Protezione dall'umidità	pag. 38
Art. 44 – Proprietà termiche delle costruzioni edilizie e risparmio energetico	pag. 39
Art. 45 – Isolamento acustico	pag. 39
Art. 46 – Fumi, polveri ed esalazioni	pag. 39
TITOLO II° - Fognature	

Art. 47 – Condotti e bacini a cielo aperto	pag. 41
Art. 48 – Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie	pag. 41
Art. 49 – Recinzione delle aree private	pag. 41
Art. 50 – Allacciamenti	pag. 41
Art. 51 – Fognature delle lottizzazioni	pag. 42
Art. 52 – Fognature singole	pag. 42
Art. 53 – Prescrizioni particolari	pag. 42
Art. 54 – Immondizie	pag. 43
Art. 55 – Richiamo a disposizione di legge	pag. 43
TITOLO III° - Requisiti degli ambienti interni	
Art. 56 – Locali abitabili	pag. 45
Art. 57 – Cucine	pag. 45
Art. 58 – Locali per i servizi igienici	pag. 45
Art. 58 bis – Sistemazione di volumi per comprovate necessità igieniche	pag. 46
Art. 59 – Scale ed ascensori. Ringhiere e parapetti	pag. 46
Art. 60 – Corridoi e disimpegni	pag. 47
Art. 61 – Locali a piano terra, seminterrati e scantinati	pag. 47
TITOLO IV° - Costruzioni di speciale destinazione	
Art. 62 – Edifici e locali di uso collettivo	pag. 49
Art. 63 – Barriere architettoniche	pag. 49
Art. 64 – Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse	pag. 50
Art. 65 – Edifici residenziali nelle zone agricole	pag. 50

Art. 66 – Impianti al servizio dell'agricoltura	pag. 51
Art. 66 bis – Garages nelle zone residenziali di completamento	pag. 52
Art. 66 ter – Aumenti volumetrici	pag. 53
PARTE QUARTA – Stabilità e sicurezza delle costruzioni	
TITOLO I° - Norme di buona costruzione	
Art. 67 – Stabilità delle costruzioni	pag. 55
Art. 68 – Manutenzione e restauri	pag. 55
Art. 69 – Provvedimenti per costruzioni pericolanti	pag. 55
TITOLO II° - Prevenzioni dai pericoli di incendio	
Art. 70 – Locali per lavorazione e deposito dei materiali combustibili e infiammabili	pag. 57
Art. 71 – Impiego di strutture Ignee	pag. 57
Art. 72 – Preventivo nulla osta dei vigili del fuoco	pag. 57
Art. 73 – Particolari prevenzioni cautelative	pag. 57
Art. 74 – Uso di gas in contenitori	pag. 58
Art. 75 – Collaudo di competenza dei VV. FF.	pag. 58
TITOLO III° - Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori	
Art. 76 – Opere provvisoriale	pag. 60
Art. 77 – Scavi e demolizioni	pag. 61
Art. 78 – Movimento ed accumulo dei materiali	pag. 61

PARTE QUINTA – Disposizioni transitorie e finali

TITOLO I° - Disposizioni transitorie

Art. 79 – Concessioni a lotizzare e concessioni alla edificabilità rilasciate in data anteriore all'entrata in vigore del presente regolamento pag. 63

Art. 80 – Misure di salvaguardia pag. 63

Art. 81 – Ampliamento di cave esistenti pag. 63

TITOLO II° - Disposizioni finali

Art. 82 – Entrata in vigore del presente regolamento pag. 65

Art. 83 – Norme abrogate pag. 65

Art. 84 – Decadenza della commissione edilizia pag. 65

Art. 85 – Poteri di deroga pag. 65

Art. 86 – Sanzioni pag. 65

