

COMUNE DI GAVELLO

PROVINCIA DI ROVIGO

REGOLAMENTO EDILIZIO

INDICE

REGOLAMENTO EDILIZIO

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I° - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO	Pag.	3
ART. 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	"	3
ART. 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE	"	3
ART. 3 - RESPONSABILITA' NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI	"	5
TITOLO II° - AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE E CONCESSIONI EDILIZIE	Pag.	6
ART. 4 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE	"	6
ART. 5 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE ED OPERE INTERNE	"	7
ART. 6 - OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE	"	8
ART. 7 - OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE E DALLA REGIONE	"	8
ART. 8 - OPERE DA ESEGUIRE DALLO STATO	"	9
ART. 9 - RILASCIO DELLE CONCESSIONI E/O AUTORIZZAZIONI	"	9
ART. 10 - DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE, DI CONCESSIONE DI GIUDIZIO PRELIMINARE	"	10
ART. 11 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI'	"	11
ART. 12 - CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE - PROCEDIMENTI	"	16
ART. 13 - VALIDITA' DELLA CONCESSIONE	"	17
ART. 14 - CONCESSIONE A LOTTIZZARE	"	18
ART. 15 - EVIDENZA DELLA CONCESSIONE E DEL PROGETTO	"	19
TITOLO III° - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	Pag.	20
ART. 16 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	"	20
ART. 17 - INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE	"	20
ART. 18 - INTERVENTI DI AMPLIAMENTO	"	21
ART. 19 - INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO	"	21
ART. 20 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	"	22
ART. 21 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	"	22
ART. 22 - INTERVENTI DI CONSOLIDAMENTO	"	23
ART. 23 - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE	Pag.	23
ART. 24 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA	"	23
ART. 25 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA	"	24
ART. 26 - INTERVENTI DI VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO E DI TRASFORMAZIONE TIPOLOGICA	"	25
ART. 27 - VARIANTE AL PROGETTO	"	25
TITOLO IV° - COMMISSIONE EDILIZIA	Pag.	26
ART. 28 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	"	26
ART. 29 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	"	26
ART. 30 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	"	27
TITOLO V° - ESECUZIONE DELLE OPERE	Pag.	29
ART. 31 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO	"	29
ART. 32 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI	"	29
ART. 32 bis - CAUTELE CONTRO DANNI E MOLESTIE	"	30

ART. 33 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO	“	30
TITOLO VI° - CONTROLLO DELLE OPERE E SANZIONI	Pag.	32
ART. 34 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI	“	32
ART. 35 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE	“	33
ART. 36 - SOSPENSIONE DI OPERE NON AUTORIZZATE O ESEGUITE IN DIFFORMITA'	“	33
ART. 37 - SANZIONI AMMINISTRATIVE PER INTERVENTI IN ASSENZA O IN TOTALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI DALLA CONCESSIONE O DALLA RELATIVA ISTANZA	“	34
ART. 38 - SANZIONI CONSEGUENTI ALL'ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE O DELL'AUTORIZZAZIONE	“	34
ART. 39 - DISCIPLINA DELLE OPERE SANABILI	“	34
ART. 40 - ANNULLAMENTO DEI PROVVEDIMENTI COMUNALI	“	35

TITOLO VII° - USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI	Pag.	36
ART. 41 - CERTIFICATO DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'	“	36
ART. 42 - AGIBILITA' DI EDIFICI SPECIALI E DI USO COLLETTIVO	“	37

PARTE SECONDA - NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE

TITOLO I° - DEFINIZIONE DI PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI	Pag.	39
ART. 43 - CORTILI E LASTRICI SOLARI	“	39
ART. 44 - CHIOSTRINE	“	39
ART. 45 - COSTRUZIONI ACCESSORIE	“	40
ART. 46 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI	“	40

TITOLO II° - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI	Pag.	42
ART. 47 - DECORO DEGLI EDIFICI	“	42
ART. 48 - DECORO DEGLI SPAZI	“	42
ART. 49 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO	“	43
ART. 50 - ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI	“	43
ART. 51 - COMIGNOLI, ANTENNE, PANNELLI SOLARI, ETC.	“	44
ART. 52 - RECINZIONI DI AREE PRIVATE	“	44
ART. 53 - ALBERATURE	“	45
ART. 54 - COPERTURE	“	45
ART. 55 - SCALE ESTERNE	“	45
ART. 56 - MARCIAPIEDI	“	46
ART. 57 - PORTICI	“	46

TITOLO III° - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE	Pag.	48
ART. 58 - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE O MONUMENTALE	“	48
ART. 59 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO	“	48
ART. 60 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI	“	48
ART. 61 - NUMERI CIVICI	“	49

PARTE TERZA - NORME IGIENICO-SANITARIE

TITOLO I° - PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE	Pag.	51
ART. 62 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO	“	51
ART. 63 - TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI	“	51
ART. 64 - PROTEZIONE DALL'UMIDITA'	“	51
ART. 65 - ISOLAMENTO TERMICO	“	52

ART. 66 - ISOLAMENTO ACUSTICO	“	52
ART. 67 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI	“	52
TITOLO II° - FOGNATURE	Pag.	53
ART. 68 - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO	“	53
ART. 69 - CONDOTTI CHIUSI	“	53
ART. 70 - DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI	“	53
ART. 71 - ALLACCIAMENTI	“	54
ART. 72 - FOGNATURE DELLE LOTTIZZAZIONI	“	54
ART. 73 - FOGNATURE SINGOLE	“	55
ART. 74 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI	“	55
ART. 75 - IMMONDIZIE	“	56
TITOLO III° - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI	Pag.	57
ART. 76 - LOCALI ABITABILI	“	57
ART. 77 - SOTTOTETTI E MANSARDE	“	58
ART. 78 - CUCINE	“	58
ART. 79 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI	“	59
ART. 80 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI	“	60
ART. 81 - CORRIDOI E DISIMPEGNI	“	61
ART. 82 - LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI	“	61
TITOLO IV° - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE	Pag.	62
ART. 83 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO	“	62
ART. 84 - BARRIERE ARCHITETTONICHE	“	62
ART. 84 bis - STUDI MEDICI E AMBULATORI	“	63
ART. 85 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE	“	64
ART. 86 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI	“	64
ART. 87 - IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA	“	65
 PARTE QUARTA - STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI		
TITOLO I° - NORME DI BUONA COSTRUZIONE	Pag.	68
ART. 88 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI	“	68
ART. 89 - MANUTENZIONE E RESTAURI	“	68
ART. 90 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI	“	68
TITOLO II° - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO	Pag.	69
ART. 91 - LOCALI PER LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI E INFIAMMABILI	“	69
ART. 92 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE	“	69
ART. 93 - PREVENTIVO NULLA-OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO	“	69
ART. 94 - PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVI	“	69
ART. 95 - USO DI GAS IN CONTENITORI	“	70
ART. 96 - COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO	“	71
TITOLO III° - CAUTELE DA OSSERVARSI NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI	Pag.	72
ART. 97 - OPERE PROVVISORIALI	“	72
ART. 98 - SCAVI E DEMOLIZIONI	“	73
ART. 99 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DI MATERIALI	“	73

PARTE QUINTA - DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

TITOLO I° - INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI	Pag.	75
ART. 100 - INDICI DI FABBRICAZIONE	"	75
ART. 101 - SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE	"	75
ART. 102 - DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI	"	76
ART. 103 - DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE PREVALENTI	"	78
ART. 104 - MEZZI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.	"	80
ART. 105 - CONTENUTO DEI PIANI ATTUATIVI	"	80
ART. 106 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE	"	81
ART. 107 - PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	"	83
ART. 108 - GLI STRUMENTI DI COORDINAMENTO: IL COMPARTO	"	84
ART. 109 - APERTURA DI ACCESSI E STRADE PRIVATE	"	84
ART. 110 - INTERVENTO DIRETTO	"	85
ART. 111 - COSTRUZIONI IN ADERENZA - DISTANZE DAI CONFINI	"	85
ART. 112 - INTERVENTI EDILIZI SU AREE DI PROPRIETA' DIVERSA	"	86
ART. 113 - DISPOSIZIONI SPECIALI PER LE AREE DESTINATE A SERVIZI ED IMPIANTI PUBBLICI	"	86
ART. 114 - ATTUAZIONE DEL P.R.G. - RETTIFICHE ED ALLINEAMENTI STRADALI	"	87

N O R M E T E C N I C H E D I A T T U A Z I O N E

PARTE SESTA - DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

TITOLO I° - DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE	Pag.	89
ART. 115 - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE	"	89
ART. 116 - DESTINAZIONI DELLE ZONE RESIDENZIALI	"	90
ART. 117 - TRASPOSIZIONE DEI VOLUMI	"	90
ART. 118 - ZONA A - EDIFICI VINCOLATI EX LEGGE 1089/1939	"	91
ART. 119 - ZONA AA - ZONA DI INTERESSE ARCHITETTONICO AMBIENTALE	"	91
ART. 120 - ZONA AR - ZONA AMBIENTALE DI RIORDINO	"	92
ART. 121 - CATEGORIE OPERATIVE D'INTERVENTO	"	92
ART. 122 - ELEMENTI COSTRUTTIVI, MATERIALI E FINITURE EDILIZIE DELLE ZONE AMBIENTALI	"	93
ART. 123 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI	"	96
ART. 124 - ZONA B1 - ZONA RESIDENZIALE SEMIESTENSIVA DI COMPLETAMENTO	"	97
ART. 125 - ZONA B2 - ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA DI COMPLETAMENTO	"	98
ART. 126 - ZONA BR - ZONA RESIDENZIALE DI RECUPERO URBANISTICO EDILIZIO 100	"	
ART. 127 - ZONA C1 - ZONA RESIDENZIALE CON P. DI L. APPROVATO	"	100
ART. 128 - ZONA C2 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE	"	101
ART. 129 - ZONA D1 - ZONA PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO	"	103
ART. 130 - ZONA D2/A - ZONA PRODUTTIVA CON P. DI L. APPROVATO 104	"	
ART. 131 - ZONA D2/B - ZONA PRODUTTIVA DI PROGETTO 104	"	
ART. 132 - ZONE AGRICOLE 105	"	
ART. 133 - SOTTOZONE E2 107	"	
ART. 134 - SOTTOZONE E3 108	"	
ART. 135 - SOTTOZONA E4/A - ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE 109	"	
ART. 136 - SOTTOZONA E4/B - ZONE AGRICOLE CON PREESISTENZE		

ORGANIZZATE	“
110	
ART. 137 - ZONA E/A - AGGREGAZIONI RURALI AMBIENTALI	“
111	
ART. 138 - ZONA E/B - TIPOLOGIE RURALI SEMPLICI	“
112	
ART. 139 - ZONE F1 - AREA PER L'ISTRUZIONE ESISTENTE E DI PROGETTO	“
114	
ART. 140 - ZONE F2 - ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE ESISTENTI E DI PROGETTO	“
115	
ART. 141 - ZONE F3 - AREA ATTREZZATA A GIOCO E SPORT ESISTENTE E DI PROGETTO	“
116	
ART. 142 - ZONE F4 - PARCHEGGI ESISTENTI E DI PROGETTO	“
117	
ART. 143 - ZONA F5 - FASCE O ZONE DI RISPETTO E DI TUTELA	“
117	
ART. 144 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA' ESISTENTE E DI PROGETTO	“
119	

PARTE SETTIMA - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

TITOLO I° - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	Pag. 121
ART. 145 - NORME PER RESIDENZA ESISTENTE IN ZONE DI COMPLETAMENTO	“
121	
ART. 146 - MISURE DI SALVAGUARDIA	“
121	
ART. 147 - DEROGHE	“
121	
ART. 148 - EDIFICI CONDONATI AI SENSI DELLA LEGGE 47/85 E 724/94	“
122	

COMUNE DI GAVELLO

PROVINCIA DI ROVIGO

P . R . G .

Variante N° 1 – marzo 1997

REGOLAMENTO EDILIZIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

REGOLAMENTO EDILIZIO

PARTE PRIMA
DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I° - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

ART. 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento disciplina tutte le attività di costruzione, di demolizione, di trasferimento, dell'ambiente fisico, di utilizzazione e di sistemazione del suolo, e del sottosuolo e i relativi controlli sull'esecuzione e la destinazione d'uso.

Stante la sua natura di fonte normativa secondaria ai sensi degli artt. 1 e 4 delle disposizioni sulla legge in generale, il presente Regolamento obbliga quanto non contrasti con atti normativa primari e cioè con leggi sia statali che regionali, e atti aventi forza di legge.

Le norme del presente Regolamento prevalgono, in materia di edilizia, sui regolamenti di igiene, polizia municipale, polizia mortuaria del Comune, in precedenza emanati.-

Le tavole e i grafici e le norme urbanistico-edilizie del Piano Regolatore Generale, dei piani particolareggiati e dei piani urbanistici in genere, si intendono formare parte ed integrazione 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.

ART. 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE

Sulla disciplina dell'attività urbanistica ed edilizia si richiamano, oltre alle disposizioni del presente Regolamento, le leggi generali. e speciali della Repubblica Italiana e della Regione del Veneto ed in particolare:

- Legge 01.06.1939 n° 1089
- Legge 29.06.1939 n° 1491
- Legge 17.08.1942 n° 1150
- Legge 10.02.1953 n° 63
- Legge 06.08.1967 n° 765
- D.M. LL.PP. 01.04.1968 n° 1404
- D.M. LL.PP. 02.04.1968 n° 1444
- Legge 22.10.1971 n° 865
- Legge 05.11.1971 n° 1086
- D.M. 07.07.1973
- Legge 18.12.1973 n° 880
- Legge Regionale 17.04.1975 n° 36
- Legge 27.05.1975 n° 166
- Legge 02.08.1975 n° 393
- D.M. 18.12.1975
- Legge 30.04.1976 n° 373
- Legge 10.05.1976 n° 319
- Legge 24.12.1976 n° 898
- Legge 28.01.1977 n° 10
- Legge Regionale 27.10.1977 n° 61
- C.M. 16.11.1977 n° 1918
- Legge 833/1978
- Legge 27.07.1978 n° 392
- Legge 05.08.1978 n° 457
- Legge Regionale 24.11.1978 n° 62
- Legge 24.12.1979 n° 650
- Legge Regionale 31.05.1980 n° 80
- Legge n° 1/1982
- Legge 28.02.1985 n° 47
- Legge Regionale 05.03.1985 n° 24
- Legge 04.06.1985 n° 298
- Legge Regionale 27.06.1985 n° 61
- Legge 08.08.1985 n° 431
- Legge 11.08.1986 n° 9.

Il presente Regolamento Edilizio recepirà automaticamente le nuove disposizioni legislative in materia, all'atto della pubblicazione sulla G.U. o sul Bollettino Regionale. Le norme del presente Regolamento in contrasto con la nuova legislazione si intendono automaticamente abrogate.

ART. 3 - RESPONSABILITA' NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI

Ai sensi e per effetti dell'art. 6 Legge 47/1985, il titolare della concessione, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché - unitamente al direttore dei lavori - a quelle della concessione ad edificare e alle modalità esecutive stabilite dalla medesima.

Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidamente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni della concessione edilizia, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'articolo 15, Legge 47 del 1985, fornendo al Sindaco contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di, variazione essenziale rispetto alla concessione, il Direttore dei Lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Sindaco. In caso contrario il Sindaco segnala al consiglio dell'Ordine Professionale di appartenenza la violazione in corso il Direttore dei Lavori che è passibile di sospensione dall'Albo Professionale da tre mesi a due anni.

I progettisti e i direttori dei lavori devono essere, nell'ambito delle rispettive competenze, ingegneri, architetti, urbanisti, geometri, periti edili, periti agrari, iscritti ai rispettivi ordini, collegi ed albi professionali.

Per richiamare i singoli professionisti ad un più vigile 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 progettate con la vigente normativa, il Sindaco può deferire ai rispettivi Ordini e Collegi professionali, affinché vengano presi provvedimenti disciplinari, coloro che, sia nella veste di progettisti, che di direttori dei lavori o collaudatori e per opera diretta o per negligenza ed omissione, dichiarino dati non conformi alla realtà od operino in difformità dalle norme vigenti o dal progetto approvato.

TITOLO II° - AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE E CONCESSIONI EDILIZIE

ART. 4 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

Per eseguire le opere sottoelencate, nell'ambito del territorio comunale, deve essere fatta preventiva richiesta al Sindaco di apposita concessione salvo diverse disposizioni legislative nazionali e/o regionali che regolamentano le procedure in materia urbanistico-edilizia (art. 4 Legge 493/93 così come modificata dall'art. 2 comma 60 della Legge 662/96 ed art. 11 Legge 135/97). E' prescritta la concessione per:

- a) nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti di edifici;
- b) modificazioni e ristrutturazioni di edifici, che comportino variazioni esterne alla sagoma degli stessi;
- c) costruzioni, modificazioni e demolizioni di edicole funerarie, di tombe e di altre decorazioni cimiteriali;
- d) lottizzazioni di aree ed opere di urbanizzazione relative;
- e) scavi e movimenti di terra e carattere permanente, ad esclusione di quelli legati alla sistemazione dei fondi agricoli e impianti sportivi all'aperto;
- f) sistemazione di aree aperte al pubblico;
- g) costruzione di ponti ed accessi pedonali e carrabili;
- h) apertura di strade e costruzione di manufatti stradali;
- i) costruzione di locali del sottosuolo;
- l) collocamento, modificazione o rimozione di apparecchiature esterne (torri, serbatoi, silos, etc.);
- m) costruzioni prefabbricate, ancorché, a carattere provvisorio (locali, boxes, tettoie, etc.);
- n) collocamento, modificazione o rimozione di impianti tecnici a carattere pubblico, quali linee elettriche, opere di irrigazione impianti di fognatura, etc..

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

ART. 5 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE ED OPERE INTERNE

Ai sensi della L.R. n° 61 del 27.06.1985 e successive modifiche e integrazioni sono assoggettate ad autorizzazione del Sindaco le seguenti opere:

- 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 L. 05.08.1978 n° 457;
- e) la variazione d'uso degli immobili senza opere a ciò preordinate, quando essa non sia incompatibile con le caratteristiche della zona o comunque sia consentita dagli strumenti urbanistici;
- f) messa a dimora di piante ornamentali su aree limitrofe a spazi pubblici, abbattimento di alberi ad alto fusto, modifica delle aree e bosco non industriali, sistemazione di parchi;
- g) demolizione o costruzione di muri di cinta, di cancellate e di altre recinzioni, prospicienti spazi pubblici;
- h) collocamenti, modificazioni e rimozioni di fontane, monumenti, chioschi, edicole, distributori di carburante;
- i) demolizioni totali o parziali di edifici.

Fatti salvi gli immobili vincolati ai sensi delle Leggi 01.06.1939 n° 1089, 29.06.1939 n° 1497, 16.04.1973 n° 171, i lavori relativi alle opere interne di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia, purchè non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, quando riguardino edifici compresi nelle zone territoriali omogenee di tipo A, ne rispettino le originarie caratteristiche costruttive, possono essere iniziati trascorsi 30 (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.

ART. 6 - OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE

Non sono soggette a concessione né autorizzazione, ai sensi dell'art. 76 L.R. 61/1985:

- a) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco;
- b) gli interventi di manutenzione ordinaria ai sensi dell'articolo 31 L.R. 457/1978, e cioè quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e contrastare il degrado dovuto al tempo ed al normale uso. Sono compresi in tale categoria tutti i lavori di riparazione o di rifacimento delle parti degradate senza modificarne forme, colori e dimensioni. I lavori, inoltre, devono essere di modesta entità;
- c) la costruzione di baracche da cantiere;
- d) le protezioni stagionali per attrezzature ed automezzi;
- e) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola, ai miglioramenti fondiari di tipo agronomico e alla coltivazione di cave o torbiere, 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;
- f) le serre volte alla protezione e forzatura delle colture ai sensi dell'art. 6 L.R. 24 del 1985, fermo restando nelle zone vincolate, hanno l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 giugno 1939 n° 1497;

g) attrezzature di arredo per giardino (gazebo, pergolati aperti, barbecue, caminetti, ecc.)

ART. 7 - OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE E DALLA REGIONE

Ai sensi dell'art. 77 L.R. 61 del 27.06.1985, per le opere pubbliche dei Comuni, l'approvazione dell'opera da parte del Consiglio Comunale, sentita la Commissione Edilizia Comunale, sostituisce l'autorizzazione o concessione edilizia.

Per le opere pubbliche da eseguirsi da parte della Regione, o di enti o aziende dipendenti dalla Regione, l'approvazione dell'opera da parte dei competenti organi regionali è subordinata, previo parere dei comuni interessati, all'accertamento della sua conformità alla disciplina urbanistica vigente e sostituisce l'autorizzazione o la concessione altrimenti richiesta.

ART. 8 - OPERE DA ESEGUIRE DALLO STATO

Ai sensi dell'art. 77 L.R. 61 del 27.06.1985, per le opere da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale si applicano le disposizioni dell'art. 81 del D.P.R. 26.07.1977 n° 616, e spetta al Presidente della Giunta Regionale l'esercizio delle competenze di cui al secondo, terzo e quarto comma del detto articolo.

Per gli immobili di proprietà dello Stato sono date altresì concessioni e autorizzazioni a coloro che siano muniti di titolo al godimento del bene rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione.

Resta fermo quanto previsto dalla Legge 18.12.1973 numero 880, concernente la localizzazione degli impianti per la produzione di energia elettrica e dalla Legge 02.08.1975, numero 393 relativa a norme sulla localizzazione delle centrali elettronucleari e sulla produzione e sull'impiego di energia elettrica e dalla Legge 24.12.1976 n° 898 per le servitù militari.

ART. 9 - RILASCIO DELLE CONCESSIONI E/O AUTORIZZAZIONI

Le istanze presentate per lo svolgimento dell'attività edilizia si intendono accolte nei limiti dell'art. 8 della Legge 94/1982.

In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio, con le modalità ed i limiti previsti dalla citata Legge 94/1982.

Per le istanze presentate prima dell'entrata in vigore della Legge 05.08.1978 n° 457, il termine di cui al precedente comma decorre da tale data.

Le disposizioni di cui al precedente primo comma non si applica per gli interventi su edifici soggetti ai vincoli previsti dalle Leggi 01.06.1939 n° 1089 e relativamente alle disposizioni per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale dovrà essere osservato il disposto delle Leggi n° 1491 del 29.06.1939 e 431 dell'08.08.1985.

ART. 10 - DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE, DI CONCESSIONE DI GIUDIZIO PRELIMINARE

Le domande di concessione ad eseguire le opere citate nel precedente art. 4, o di autorizzazione ad eseguire le opere citate al precedente art. 5, bollate e termini di legge, redatte sui modelli a stampa rilasciati dal Comune e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti, etc. disposti e termini di legge, debbono essere indirizzate al Sindaco con allegati i disegni in triplice copia, compilati secondo le norme elencate nel successivo art. 11, e con ogni altra documentazione richiesta, prevista fra l'altro per l'impiantistica quanto dettato dalla L. 46/90, dal D.P.R. 447/91 e dalla L. 10/91.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 8 comma 4 della L. 447/95 e comunque dopo l'emanazione dei decreti attuativi della legge stessa, va inoltrata idonea documentazione di previsione di impatto acustico che va allegata alla domanda per il rilascio della C.E..

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

La domanda, i questionari tecnici e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal richiedente, dal proprietario dell'area, o titolare di idoneo diritto dal progettista, dal direttore dei lavori e dall'assuntore dei lavori.

La direzione lavori deve, in ogni caso, essere comunicata prima del ritiro della concessione o autorizzazione.

Il nominativo dell'assuntore dei lavori può essere comunicato all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori.

Gli eventuali cambiamenti del direttore dei lavori o dell'assuntore dei lavori, devono essere immediatamente comunicati al Sindaco mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno dagli interessati subentrati; con la stessa lettera il D.L. certifica la regolarità e conformità alla concessione o autorizzazione delle opere eseguite in precedenza.

Qualora la documentazione allegata alla domanda risultasse, incompleta, sarà data tempestiva comunicazione agli interessati i quali dovranno provvedere di conseguenza.

Il Sindaco chiede, ove necessario, il parere, l'autorizzazione, l'approvazione degli Enti e degli Organi competenti e ne da comunicazione al richiedente.

Le concessioni o autorizzazioni rilasciate su territori soggetti all'autorizzazione a lottizzare od in zona PEEP dovranno espressamente riportare gli estremi dell'autorizzazione medesima ed essere fornite di stralcio planimetrico e normativo del piano di lottizzazione o del PEEP in cui si inseriscono e del quale dovranno rispettare le specifiche norme di attuazione e le eventuali previsioni planivolumetriche.

Le domande di concessione o di autorizzazione possono essere precedute da una richiesta di parere di massima sull'ammissibilità degli interventi; il parere espresso non è peraltro vincolante ai fini del successivo esame delle domande di concessione e autorizzazione.

ART. 11 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI'

I disegni devono essere riprodotti in tre copie eliografiche o simili e piegati nelle dimensioni di cm. 21x30. Essi devono in ogni caso comprendere una planimetria della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scale 1:1.000 oppure 1:2.000, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località dove si intenda eseguire o collocare il manufatto progettato o comunque comprendente una zona di almeno 100 metri circostante il lotto del richiedente.

Devono contenere altresì per le opere previste all'articolo 4, eccettuati i punti d) e f), l'indicazione della destinazione del Piano Regolatore Generale, secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, nonché le servitù e i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

Con riferimento alle singole opere previste dagli articoli 4 e 5 i progetti devono contenere:

A - PER LE NUOVE COSTRUZIONI, ANCHE PREFABBRICATE:

- a) compilazione dei modelli di domanda, con descrizione dell'intervento edilizio da eseguire;
- b) planimetria quotata in scala 1:500, con l'indicazione della superficie reale del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, misurato in proiezione orizzontale, compresi i fabbricati esistenti sui lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, la larghezza delle strade prospettanti il lotto; devono essere altresì riportate le indicazioni quotate della 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 verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni, alla recinzione; per quest'ultima sono inoltre richiesti; sezione 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) 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;
- e) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, etc. per quali deve essere indicata la specifica attività;
- f) pianta in scala non inferiore a 1:100 delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, etc.);
- g) tutti i prospetti esterni, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici;
- h) almeno una sezione verticale quotata, in scala non inferiore a 1:100;
- i) 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 (per le zone di interesse ambientale e di centro storico);
- l) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
- m) estratto aggiornato di mappa o di tipo frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla presentazione del progetto;
- n) dichiarazione di consenso al vincolo, qualora necessaria ai sensi del successivo art. 111;
- o) riproduzione fotografica della, zona interessata all'intervento, (per le zone di interesse ambientale e di centro storico).

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

- a) le stesse indicazioni del comma precedente, 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 quale devono essere adottati colori diversi, indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso) per interventi di modesta entità;
- b) relazione storico-tecnica per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto di intervento per le zone di interesse ambientale e di centro storico.

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 in scala 1:200 dello stato attuale del fabbricato, con l'indicazione in colore (giallo) indelebile delle parti da demolire;
- b) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.

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

- a) planimetria quotata, in scala 1:500 o 1:100, qualora necessaria;
- b) prospetti e sezioni quotati, in scala 1:100 o 1:20, qualora necessari;
- c) indicazione di materiali e dei colori.

F - PER LE LOTTIZZAZIONI DELLE AREE E LE OPERE DI URBANIZZAZIONE RELATIVE:

- a) relazione illustrativa, con tutti gli elementi atti ad illustrare l'intervento preposto;
- b) estratto del Piano Regolatore Generale, con evidenziata l'area da lottizzare;
- c) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore e sei mesi dalla data di presentazione del progetto;
- d) rilievo, in scala 1:500, della zona nella quale si inserisce la lottizzazione, esteso alle aree limitrofe per una fascia di almeno ml. 100, con l'indicazione del terreno, delle strade e dei fabbricati esistenti, con le relative quote planialtimetriche;
- e) progetto di lottizzazione quotato planialtimetricamente, in scala 1:500, con l'indicazione delle strade, delle piazze, dei marciapiedi, dei parcheggi, delle alberature, del verde pubblico e degli altri spazi pubblici, delle aree edificabili con le relative indicazioni planivolumetriche e delle altre opere di urbanizzazione primaria (fognature e scarichi industriali, approvvigionamento idrico, gas, pubblica illuminazione, corrente elettrica per uso domestico ed industriale con le relative cabine di trasformazione, etc.);
- f) sezioni trasversali e profili longitudinali delle strade, quotati, in scala adeguata, con l'indicazione dei materiali di pavimentazione delle cordone, dei pozzetti, delle cunette, nonché delle pendenze e delle quote, etc. (anche in tempi successivi);
- g) progetto, in scala 1:200, delle zone destinate a verde pubblico con l'indicazione delle alberature e degli impianti (panchine, giochi, etc.);
- h) l'indicazione delle destinazioni ammesse dei fabbricati e delle aree;
- i) per quanto riguarda il contenuto, il progetto di P. di L. dovrà essere 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.

G - PER GLI SCAVI ED I MOVIMENTI DI TERRA, GLI IMPIANTI SPORTIVI ALL'APERTO, LA MESSA A DIMORA E L'ABBATTIMENTO DI ALBERI ORNAMENTALI, 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 o 1:2.000, per strade e canali, 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.

H - PER LA COSTRUZIONE DI LOCALI DEL SOTTOSUOLO:

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

I - PER LE OPERE PREVISTE AL PUNTO R) DELL'ART. 4:

- a) piante e prospetti, quotati, delle opere da eseguire, in scala 1:100.

L - PER LE MOSTRE E I DEPOSITI PREVISTI AL PUNTO S) DELL'ARTICOLO 4:

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

M - PER GLI IMPIANTI TECNICI PREVISTI AL PUNTO U) DELL'ART. 4:

COMUNE DI GAVELLO - VARIANTE AL P.R.G. - REGOLAMENTO EDILIZIO E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ADEGUATO ALLA DELIBERA G.R.V. N° 3625 DEL 06.10.1998

- a) planimetria e profilo in scala adeguate;
- b) piante, prospetti e sezioni, quotati, in scala adeguata, dei manufatti.

N - PER L'APERTURA DI NUOVE CAVE E L'AMPLIAMENTO DI CAVE ESISTENTI ALL'ATTO DELL'APPROVAZIONE DEL PRESENTE REGOLAMENTO EDILIZIO

- a) relazione sommaria, corredata da documentazione fotografica dello stato di fatto;
- b) indagine geologica redatta da geologo iscritto all'albo professionale, che accetti la disponibilità del materiale ed esclusa la possibilità di gravi perturbazioni idrogeologiche;
- c) programma completo dei tempi di sfruttamento con le sezioni e i profili di escavo;
- d) planimetria, in scala adeguata, quotata, con l'indicazione dei collegamenti stradali, dei relativi innesti attrezzati alla rete pubblica, di adeguate aree di parcheggio e manovra in sede propria di eventuali impianti per l'adduzione di energia, l'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;
- e) piante, prospetti, sezione dei manufatti, quotati, in scala adeguata.

O -- PER LE VARIANTI DA APPORTARE AI PROGETTI APPROVATI:

- a) il progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore (rosso) indelebile, qualora si presenti un unico elaborato e per varianti modeste;
- b) progetto approvato (quale stato attuale) e progetto modificato (quale stato di progetto), in caso di varianti più consistenti.

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

I termini di cui al successivo art. 12 restano nel frattempo sospesi.

ART. 12 - CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE - PROCEDIMENTI

Il Responsabile dell'Ufficio, sentito il parere della Commissione Edilizia e dai responsabili dei servizi facenti parte del Dipartimento di Prevenzione U.L.S.S. e, quando occorra, della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici con sua determinazione approva o respinge il progetto; in quest'ultimo caso il provvedimento deve essere motivato.

I provvedimenti del Responsabile dell'Ufficio, di rilascio, di diniego, sono notificati al Richiedente, entro i termini stabiliti dall'art. 4 della Legge 493/93 così come sostituito dall'art. 2, comma 60 della Legge 662/96, decorrenti dalla data di presentazione della domanda, quale risulta dal protocollo comunale.

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

La concessione viene pubblicata in estratto all'Albo pretorio per quindici 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 comunicazione scritta al Responsabile dell'Ufficio.

La concessione viene comunque rilasciata dopo l'avvenuto perfezionamento delle denunce, dopo l'avvenuto versamento dei contributi previsti dalle leggi vigenti in particolare nel contributo commisurato in incidenza delle opere di urbanizzazione e dopo l'avvenuta comunicazione della direzione lavori con relativa accettazione dello stesso.

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

La concessione viene sempre rilasciata salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi, anche ai fini della applicazione delle vigenti norme di legge e delle norme del presente

Regolamento, anche se il provvedimento del Responsabile dell'Ufficio non contenga espressa menzione al riguardo.

La concessione a edificare è comunque in ogni caso subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio all'impegno del richiedente di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione.

ART. 13 - VALIDITA' DELLA CONCESSIONE

Per la validità della concessione o autorizzazione devono essere indicati i termini di inizio e ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore a un anno dalla notifica; il termine entro il quale deve essere presentata la richiesta del certificato di abitabilità o agibilità a seguito dell'ultimazione dei lavori non può essere superiore e tre anni da quello del loro inizio; un termine più ampio è consentito solo in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive ovvero in caso di opere pubbliche da finanziare in più esercizi.

L'interruzione dei lavori per eventi eccezionali e di forza maggiore determina la sospensione del termine per la durata dell'interruzione, purché debitamente comunicata al Comune. Il ritardo nell'esecuzione dei lavori per fatti sopravvenuti ed estranei alla volontà del concessionario, consente al Responsabile dell'Ufficio l'emanazione di un provvedimento motivato di proroga.

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

La concessione e l'autorizzazione, trasferibili ai successori o aventi causa, sono irrevocabili, fatti salvi i casi di decadenza indicati al sesto comma dell'art. 4 della Legge 28.01.1977 n° 10 ed alla L.R. n° 61/1985.

In particolare, l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni e delle autorizzazioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori non siano stati iniziati e vengano completati entro il termine finale di 3 (tre) anni o di quello determinato ai sensi del secondo e terzo comma.

ART. 14 - CONCESSIONE A LOTTIZZARE

La concessione a lottizzare viene rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio, 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'approvazione regionale o la decorrenza dei termini da parte della Regione ai sensi dell'art. 60, Legge Regionale n° 61 del 1985;
- c) la stipulazione della convenzione, la registrazione e trascrizione della stessa.

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

Nella convenzione sono determinate le aree da cedere al Comune e l'attrezzatura delle stesse; viene indicata la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, a carico del lottizzatore, calcolata in base a criteri generali determinati dal Comune con apposita deliberazione consiliare; sia le opere di urbanizzazione primaria, che gli standards primari, nonché le opere di urbanizzazione secondaria, devono rispondere alla normativa vigente ed in particolare alla Legge Regionale n° 61/1985.

La concessione viene sempre rilasciata salvi e impregiudicati i diritti dei terzi, anche senza che il provvedimento del Responsabile dell'Ufficio 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.

ART. 15 - 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. 1,00 x 0,80 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;

f) il calcolatore;

e quando necessario:

a) il progettista ed installatore impianti di cui la Legge 46/90;

h) il coordinatore per la progettazione e l'esecuzione dei lavori di cui al D.L.vo 494/96

TITOLO III° - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

ART. 16 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Sono quelli che concernono tutti i nuovi edifici ed i nuovi manufatti, sia fuori terra che interrati, nonché i camini industriali.

Si considerano altresì nuove costruzioni:

- le baracche ad elementi componibili in legno, metallo o conglomerato armato;
- le costruzioni leggere anche prefabbricate:
- i palloni di plastica pressurizzati;
- i tendoni ed i box prefabbricati, anche in lamiera;
- le tettoie di protezione per automezzi meccanici, materie prime, semilavorati, o prodotti finiti;
- le vetture (roulotte, case mobili e simili), quando non siano utilizzate come mezzo di trasporto e che siano adagate sul terreno in modo fisso.

Si considerano infine nuove costruzioni gli interventi di ricostruzione ottenuti mediante "svuotamento" dell'edificio o di sue parti consistenti.

ART. 17 - INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE

Sono gli interventi che consistono nel rifacimento totale o parziale di un fabbricato, rispettandone le caratteristiche fondamentali e quindi anche le dimensioni (cubatura, ingombro volumetrico, sagoma, superficie coperta, altezze, superficie lorda complessiva di piano, etc.), di quello preesistente.

- a) Nel caso in cui nella ricostruzione si rispettino dell'edificio preesistente solo i parametri edilizi (volume globale e/o superficie globale lorda di piano) e la destinazione d'uso, gli interventi si dicono "di ricomposizione planivolumetrica".
- b) Nel caso in cui nella riedificazione si osservino nuovi criteri dimensionali costruttivi ed architettonici, per cui si ottiene un edificio sostanzialmente diverso dal precedente, col quale ha in comune solo l'area utilizzata (o gran parte di essa), allora si configura senza altro un intervento di nuova costruzione.

ART. 18 - INTERVENTI DI AMPLIAMENTO

Sono gli interventi che concernono le opere che tendono ad ingrandire il fabbricato, creando volumi aggiuntivi o ricavando superfici di piano supplementari.

Essi consistono perciò:

- a) nell'aggiunta di nuovo volume edilizio ad un edificio esistente, mediante ampliamento in senso verticale (sopraelevazione) od in senso orizzontale (estensione); oppure mediante la chiusura di spazi privati già coperti (portici, tettoie, fienili, androni, balconi, verande, altane pensiline, etc.);
- b) nella creazione, di nuova superficie di piano mediante modifica dell'altezza dei piani.

ART. 19 - INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono gli interventi 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 ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Essi sottintendono, quindi, la conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale strutturale.

Il restauro si dice conservativo-ambientale se le opere relative concernono edifici (o loro parti) ed ambienti vincolati ai sensi delle Leggi Statali n° 1089/1939 e n° 1497 del 1939 e della Legge Regionale n° 24/1985, oppure individuati e vincolati con normativa

COMUNE DI GAVELLO - VARIANTE AL P.R.G. - REGOLAMENTO EDILIZIO E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ADEGUATO ALLA DELIBERA G.R.V. N° 3625 DEL 06.10.1998

specifica dal P.R.G.. In tal caso le opere debbono tendere a conservarne, a valorizzarne, od a restituire i valori storico-artistici ed i caratteri architettonici e decorativi se del caso eliminando eventuali superfetazioni o sovrastrutture ed aggiunte, degradanti o semplicemente prive di valore.

In ogni caso, le opere di restauro, debbono rispettare l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico-architettonico dell'interno e le parti decorative dell'edificio, pur risolvendo i problemi igienici e di abitabilità od agibilità.

La modifica della destinazione d'uso è consentita nei seguenti casi:

- quando lo consenta espressamente il P.R.G. vigente;
- - quando non contrasti con il carattere storico-artistico dell'edificio e/o dell'ambiente nel quale è inserito.

ART. 20 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono anche 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, nonché l'eliminazione la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

In particolare essi tendono:

- a modificare le caratteristiche, il taglio e la composizione delle sue unità edilizie e/o l'altezza netta interna dei locali;
- a cambiare - anche parzialmente - la tipologia dell'edificio e/o le sue destinazioni d'uso;
- ad adeguare l'edificio ai mutati processi tecnologici e/o produttivi.

L'intervento si dice di ristrutturazione semplice se dell'edificio si rispettano:

- le caratteristiche volumetriche, sia formali (sagoma) che quantitative;
- l'entità complessiva della superficie lorda di piano;
- l'estetica complessiva o l'aspetto, salvo limitate e marginali modifiche;
- le destinazioni d'uso in atto, anche in riferimento al tipo d'utenza prevalente o specifica.

ART. 21 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

ART. 22 - INTERVENTI DI CONSOLIDAMENTO

Sono gli interventi che concernono le opere necessarie per conservare la stabilità del fabbricato, intervenendo in modo sostanziale sulle sue strutture (fondazioni, scale, strutture portanti, coperture, elementi e sbalzo, etc.) che non comportino modifiche od alterazioni vistose delle strutture originarie, nel qual caso si configura la ristrutturazione.

ART. 23 -- INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

Concernono le opere di demolizione di volumi edilizi o di superfici di piano esistenti, nonché le opere di sbancamento, di livellamento, di sgombero ed ogni altro lavoro necessario allo scopo.

Sono soggetti a specifica concessione edilizia, salvo gli interventi di demolizione definitiva effettuati in attuazione di una esplicita previsione del P.R.G., che sono invece soggetti a semplice autorizzazione.

I fabbricati che vengano per qualsiasi motivo demoliti, anche per cause naturali, potranno essere ricostruiti solo in conformità alla Norme Tecniche d'Attuazione ed alle previsioni del P.R.G. vigente al momento della richiesta di edificazione, salvo quanto previsto da L.R. 24/1985.

ART. 24 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono gli interventi che concernono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In quanto imposte dal normale uso dell'immobile e necessarie per mantenerlo in buono stato o migliorarlo qualitativamente, le opere di manutenzione ordinaria sono tali se non mutano le caratteristiche originarie dell'immobile, non ne alterano la struttura e non ne modificano la disposizione dei locali, ma si limitano a ripristinarne o sostituirne gli elementi danneggiati, usurati, od inadeguati alle esigenze del suo normale uso.

Sono di manutenzione ordinaria tutte le opere di riparazione che dipendono, da vetustà, da caso fortuito (fulmine, allagamento, grandinata, etc.) e dal deterioramento prodotto dall'uso.

Per gli edifici industriali ed artigianali, con riferimento alla C.M. 16.11.1977 n° 1918, sono inoltre opere di manutenzione ordinaria quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, senza tuttavia alterare né le strutture portanti, né l'aspetto esterno, e non comportino la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione e di infrastrutturazione.

ART. 25 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono gli interventi che concernono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire qualche parte anche strutturale 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 comportano modifiche alle destinazioni d'uso. Tali interventi non debbono dunque alterare il taglio e la composizione delle unità edilizie, né incidere sulle loro caratteristiche utilizzative, sul loro aspetto esterno, sull'ambiente circostante.

Sono quindi, esemplificativamente, opere di manutenzione straordinaria:

- il rinnovamento o la sostituzione di elementi strutturali dell'edificio che non modificano lo schema distributivo;
- il rifacimento della copertura;
- la sostituzione di infissi esterni;
- il rifacimento di intonaci esterni ed interni;
- una diversa tinteggiatura o partitura dei prospetti adozione di materiali diversi;
- la sostituzione ed installazione di materiali di isolamento;
- il rifacimento ed installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- il rifacimento ed installazione di impianti di ascensore o montacarichi che non comportino variazioni nel volume interno del vano scala;
- il rifacimento ed installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- l'installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
- la realizzazione e/o demolizione di tramezzi e di chiusure e/o aperture interne che non modificano lo schema distributivo;
- il consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione (con divieto di modificare le quote di calpestio nel caso di solai).

ART. 26 - INTERVENTI DI VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO E DI TRASFORMAZIONE TIPOLOGICA

Destinazione d'uso: è la principale destinazione d'uso del volume edilizio assegnata in sede di rilascio della concessione edilizia o determinatasi con l'uso per i volumi preesistenti.

Le modifiche all'interno di un volume edilizio non costituiscono variazione d'uso, fino a quando l'immobile, o parte di esso, non assume una destinazione diversa dalla precedente e per la parte variata siano possibili l'uso separato ed il reddito relativo.

Le destinazioni d'uso possono essere riportate alle seguenti principali categorie:

- a) residenza, comprensiva di turismo ed alberghi;
- b) attività produttive;
- c) agricoltura;
- d) attività terziarie e servizi.

Vani utili abitabili: sono tutti quelli che hanno le dimensioni minime previste dalla vigente normativa e sono illuminati ed aerati direttamente.

Si considerano tali anche le cucine che raggiungono le dimensioni minime di mq. 9,00. Pertanto, si ha aumento o diminuzione del numero dei vani solo se varia quello dei vani aventi le caratteristiche sopradette.

Gli interventi di variazione della destinazione d'uso degli immobili sono soggetti a controllo comunale, ai sensi dell'art. 76 L.R. 61/1985.

L'Amministrazione Comunale può consentire la variazione di uso soltanto in conformità alle previsioni del vigente P.R.G. e relative Norme Tecniche d'Attuazione.

ART. 27 - VARIANTE AL PROGETTO

Si ha "variante" al progetto cui la concessione edilizia si riferisce, quando le modifiche che si propongono non sono tali da sovvertire le previsioni originarie, che perciò permangono sostanzialmente rispettate.

Le modifiche richieste debbono quindi avere limitata consistenza e scarso valore rispetto all'edificio proposto, e non presentare variazioni essenziali dalla concessione, così come precisate all'art. 92 L.R. n° 61 del 1985.

Le modifiche che eccedono tali precisi limiti non configurano una variante, bensì un nuovo progetto, che deve essere oggetto di una nuova concessione edilizia.

ART. 28 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

Ai sensi dell'art. 4, comma 2, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 è istituita la Commissione Edilizia Comunale al cui parere preventivo sono sottoposti tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio di cui all'art. 10 comma 1 lettere a), b) e c) del medesimo D.P.R. n. 380/2001 subordinati al rilascio del permesso di costruire.

Pertanto i progetti relativi ai predetti interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono presentati alla Commissione Edilizia la quale, in particolare, esprime il proprio parere sull'osservanza delle norme urbanistiche, edilizie, tecniche ed igieniche vigenti e sull'adeguatezza dei progetti medesimi sotto i profili estetici ed ambientali.

La Commissione Edilizia può anche suggerire in sede di parere quelle modifiche al progetto edilizio che lo rendano più adeguato alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti ed al luogo in cui la costruzione viene a sorgere sotto il profilo estetico ed ambientale.

Particolare cura deve essere posta riguardo ai materiali ed ai colori da impiegare, specialmente nelle zone di centro storico o di interesse ambientale.

La Commissione inoltre esprime il proprio parere su qualsiasi pratica ricadente in zona di rispetto ambientale ai sensi dell'art. 6 comma 1 della L.R. 31.10.1994 n. 63.

ART. 29 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è chiamata ad assistere l'Amministrazione Comunale nelle attribuzioni ad essa demandate dalle Leggi e Regolamenti generali e speciali.

La Commissione Edilizia è l'Organo Consultivo del Comune.

Essa è formata da 7 membri eletti dal Consiglio Comunale e da 2 membri di diritto.

Sono membri di diritto:

- il Sindaco o l'Assessore delegato - Presidente
 - il Capo Ufficio Tecnico Comunale o Tecnico suo delegato.

Sono membri elettivi:

- n. 5 esperti eletti dal Consiglio Comunale con voto limitato ad uno, garantendo in ogni caso l'elezione di almeno un esperto nominato dalla minoranza;
- n. 2 esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente, limitatamente alle previsioni di cui all'art. 6 della L.R. n. 63/1994, nominati dal Consiglio Comunale con voto limitato ad uno in conformità al comma 3 dello stesso articolo.

I membri elettivi durano in carica fino allo scadere e rinnovo dell'Amministrazione Comunale, esercitando comunque le funzioni nei termini e con gli effetti di cui alla legge 444/94 (che disciplina la proroga degli organi amministrativi). I membri sono rieleggibili.

Decadranno dall'incarico quei membri elettivi che senza giustificato motivo risulteranno assenti per più di tre sedute consecutive della Commissione.

I membri nominati in sostituzione di quelli decaduti o di quelli dimissionari verranno eletti per il periodo in cui sarebbero rimasti in carica i membri da essi sostituiti.

I membri della Commissione non possono presenziare all'esame ed alla discussione di progetti da essi elaborati o nell'esecuzione dei quali siano comunque interessati, eccetto che siano interpellati per fornire chiarimenti.

Per l'esame di particolari problemi, il Sindaco o suo delegato, di sua iniziativa o a richiesta della Commissione, può invitare a prendere parte a sedute della Commissione stessa, persone di specifica competenza, che non avranno però diritto di voto.

Assiste alle sedute come Segretario un Funzionario Comunale, che redige i verbali, senza diritto di voto.

ART. 30 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

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

Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza della metà dei componenti la Commissione.

Qualora uno dei membri eletti risulti assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, il Consiglio Comunale può dichiararlo dimissionario e, provvede alla sua destituzione.

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 presenti. In caso di parità di voti prevale quello del Presidente.

La Commissione potrà convocare, anche su loro domanda, qualora ne ravvisi l'opportunità, i firmatari delle domande di cui agli artt. 4 e 5 del presente Regolamento e/o i 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 ai quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso.

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

TITOLO V° - ESECUZIONE DELLE OPERE

COMUNE DI GAVELLO - VARIANTE AL P.R.G. - REGOLAMENTO EDILIZIO E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ADEGUATO ALLA DELIBERA G.R.V. N° 3625 DEL 06.10.1998

ART. 31 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

Il titolare della concessione di cui all'art. 4, tranne i punti b), d), f), o della concessione a lottizzare, prima di dare inizio ai lavori deve chiedere al Sindaco l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.

L'Ufficio Tecnico Comunale o il Tecnico a ciò delegato dal Comune effettua il 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.

ART. 32 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

Il periodo di un anno entro il quale deve darsi inizio ai lavori di costruzione, a pena di decadenza della relativa concessione, decorre dalla data di notificazione della concessione stessa agli interessati ai sensi dell'art. 78 Legge Regionale n° 61/1985.

Il titolare della concessione di cui all'art. 4, o dell'autorizzazione di cui all'art. 5, deve denunciare al Sindaco le date di inizio e di ultimazione dei lavori, entro sei giorni dal giorno di inizio e di ultimazione.

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

Nel caso di nuove costruzioni in genere, l'inizio dei lavori si configura all'escavo delle fondazioni e l'ultimazione si riferisce alla data del certificato di conseguita abitabilità o agibilità dell'opera.

Negli altri casi previsti dall'art. 4, per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del terzo comma del presente articolo.

Nel caso di demolizione parziale o totale di edifici la dichiarazione di inizio 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.

Qualora nella domanda di cui all'art. 10 non siano stati indicati i nominativi del direttore e dell'assuntore dei lavori, essi devono risultare dalla comunicazione di inizio lavori.

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

Il termine entro il quale deve essere presentata domanda di abitabilità non può essere superiore a 3 anni dalla data di inizio dei lavori.

ART. 32 bis - CAUTELE CONTRO DANNI E MOLESTIE

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

Per la esecuzione di opere che richiedono manomissioni del suolo o impianto di assiti o ponteggi, che possono interessare servizi pubblici il costruttore dovrà richiedere al Comune le prescrizioni cui attenersi, e adottare ogni cautela per non danneggiare i servizi pubblici stessi, dando contemporaneamente avviso agli Uffici o alle imprese che esercitano quei servizi perché prendano opportuni provvedimenti.

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

Dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art. 1 comma 4 del D.P.C.M. 01.03.1991 che prevede che le attività temporanee quali cantieri edili, le manifestazioni in luogo pubblico o aperto al pubblico, qualora comportino l'impiego di macchinari ed impianti

rumorosi, debbono essere autorizzate anche in deroga ai limiti del D.P.C.M. 01.03.1991, dal Sindaco, il quale stabilisce le opportune prescrizioni per limitare l'inquinamento acustico sentita la competente U.S.L..

ART. 33 - 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 facoltà di revocare l'autorizzazione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.

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

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

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

TITOLO VI° - CONTROLLO DELLE OPERE E SANZIONI

ART. 34 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

COMUNE DI GAVELLO - VARIANTE AL P.R.G. - REGOLAMENTO EDILIZIO E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ADEGUATO ALLA DELIBERA G.R.V. N° 3625 DEL 06.10.1998

Ai sensi dell'art. 89 L.R. n° 61/1985, il Sindaco è tenuto ad esercitare sul territorio comunale le funzioni di vigilanza generale, affinché non siano eseguiti interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia in contrasto con le norme o i regolamenti vigenti o in assenza o in difformità dalla concessione o autorizzazione rilasciata o tacitamente assentita.

Per le opere abusive eseguite da amministrazioni statali, il Sindaco informa immediatamente il Presidente della Giunta Regionale e il Ministro dei Lavori Pubblici, al quale compete, d'intesa con il Presidente della Giunta Regionale, l'esercizio dei conseguenti poteri sospensivi e repressivi.

Il Comune, nel cui territorio sono ubicate zone territoriali omogenee di tipo A e aree e beni vincolati a norma delle LL. 01.06.1939 n° 1089 e 29.06.1939 n° 1497 è tenuto ad eseguire programmi annuali di controllo ispettivo, dell'intero territorio comunale al fine di accertare eventuali violazioni di carattere urbanistico ed edilizio.

La Giunta Regionale è autorizzata, d'intesa con i Comuni interessati, a promuovere consorzi fra Comuni per l'esecuzione di rilevamenti e controlli anche di carattere aerofotogrammetrico sul territorio regionale.

Gli ufficiali e agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibita la concessione ovvero non sia stato apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'Autorità Giudiziaria, al Presidente della Provincia, al Presidente della Giunta Regionale, nonché al Sindaco, il quale verifica entro 30 (trenta) giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Il Segretario Comunale, redige e pubblica mensilmente, mediante affissione all'Albo del Comune, l'elenco dei rapporti comunicati dagli ufficiali e agenti di polizia giudiziaria riguardanti opere e lottizzazioni realizzate abusivamente e dalla relativa ordinanza di sospensione e lo trasmette all'autorità giudiziaria competente, al Presidente della Giunta Regionale e al Presidente della Provincia, nonché al Ministro dei Lavori Pubblici.

ART. 35 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE

La concessione ad edificare può essere annullata per motivi di legittimità e particolarmente nel caso di falsa rappresentazione dello stato di fatto.

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

Tutte le procedure pertinenti saranno eseguite in applicazione dell'art. 91 L.R. n° 61/1985.

ART. 36 - SOSPENSIONE DI OPERE NON AUTORIZZATE O ESEGUITE IN DIFFORMITA'

Qualora si constati che un intervento di trasformazione urbanistica e/o edilizia in assenza o in difformità o con variazioni essenziali dalla concessione o autorizzazione o dalla relativa istanza, ove essa sia stata tacitamente assentita, o comunque in contrasto con la disciplina urbanistica, il Sindaco entro 15 (quindici) giorni dalla data dell'accertamento, emette un'ordinanza con l'ingiunzione di sospendere provvisoriamente ogni attività ed eventualmente fa apporre sigilli alle opere in costruzione.

L'ordinanza è notificata nelle forme degli atti processuali civili o a mezzo del messo comunale, al proprietario e al titolare della concessione o autorizzazione, quando si tratti di persona diversa, nonché al committente, all'assuntore e al direttore dei lavori. Le responsabilità dei soggetti citati è fissata a norme dell'art. 6 della Legge 28.02.1985 n° 47.

L'ordinanza è affissa all'albo pretorio del Comune e comunicata, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 5 della Legge 28.01.1977 n° 10, agli uffici competenti per la cessazione delle forniture e dei servizi pubblici.

L'ordinanza di sospensione decade qualora il Sindaco non adotti un provvedimento definitivo entro 60 (sessanta) giorni.

Vengono inoltre totalmente richiamate le norme precisate all'art. 91 della Legge Regionale n° 61/1985.

ART. 37 - SANZIONI AMMINISTRATIVE PER INTERVENTI IN ASSENZA O IN TOTALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI DALLA CONCESSIONE O DALLA RELATIVA ISTANZA

Entro il termine prescritto al precedente art. 36, il Sindaco dispone i provvedimenti definitivi, applicando i disposti degli articoli 92, 93, 94, 95 della L.R. n° 61/1985, che vengono integralmente richiamati.

ART. 38 - SANZIONI CONSEGUENTI ALL'ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE O DELL'AUTORIZZAZIONE

In caso di annullamento di concessione o autorizzazione assentita esplicitamente oppure tacitamente, le cui opere siano tuttavia conformi alla relativa istanza, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino, il Sindaco applica con ordinanza motivata una sanzione amministrativa pari al valore venale delle opere o delle loro parti ritenute legittime, valutato dall'Ufficio Provinciale per la Pianificazione e la Gestione del Territorio.

La valutazione dell'Ufficio Provinciale per la Pianificazione e la Gestione del Territorio è notificata del Sindaco nelle forme degli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale e diviene definitiva col decorso dei termini per l'impugnativa.

L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti della concessione in sanatoria.

ART. 39 - DISCIPLINA DELLE OPERE SANABILI

Le variazioni apportate in corso d'opera rispetto alla concessione o autorizzazione o alla relativa istanza, ove essa sia stata tacitamente assentita, che non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, quando non siano in contrasto con la disciplina urbanistica vigente, o adottata, sono sanabili e non sono soggette ad alcuna sanzione amministrativa qualora richieste prima del rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità.

Le variazioni non possono concernere interventi di restauro e risanamento conservativo e, in ogni caso, gli immobili vincolati a norma delle Leggi 01.06.1939 n° 1089 e 29 giugno 1939 n° 1497.

Vengono richiamate integralmente le altre norme precisate all'art. 97 della L.R. n° 61/1985.

ART. 40 - ANNULLAMENTO DEI PROVVEDIMENTI COMUNALI

Entro 10 (dieci) anni dalla loro esecutività le deliberazioni e i provvedimenti comunali nonché le concessioni e le autorizzazioni tacitamente assentite, che consentono opere in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente ovvero in qualsiasi modo costituiscono violazione di norme, regolamenti o prescrizioni vigenti, possono essere annullati dal Consiglio Provinciale competente, sentita la Commissione Urbanistica Provinciale di cui all'art. 114, L.R. n° 61/1985.

Il provvedimento di annullamento è emesso entro 18 (diciotto) mesi dall'accertamento delle violazioni, previa contestazione delle stesse al destinatario della concessione o dell'autorizzazione, al proprietario, se diverso, e al progettista, nonché al Comune interessato, affinché entro 60 (sessanta) giorni presentino le proprie controdeduzioni.

La contestazione di cui al comma precedente deve avvenire nelle forme previste per la notifica degli atti processuali civili, o a mezzo del messo comunale.

Qualora i lavori siano in corso all'atto dell'accertamento, il Presidente della Provincia può sospendere i lavori con ordinanza notificata al Comune interessato e ai soggetti secondo le modalità e per gli effetti di cui al quarto e quinto comma dell'art. 91 della Legge R. n° 61/1985.

L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia qualora, entro 6 (sei) mesi dalla sua emanazione, non sia stato disposto l'annullamento della concessione od autorizzazione.

Entro 60 (sessanta) giorni dalla notifica del provvedimento di annullamento il Sindaco è tenuto a procedere ai sensi dell'art. 96 della Legge Regionale n° 61/1985.

TITOLO VII° - USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

ART. 41 - CERTIFICATO DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'

Affinché gli edifici, o parti di essi, indicati nell'art. 220 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, possano essere utilizzati, è necessario che il proprietario richieda il certificato di abitabilità e/o agibilità al Sindaco secondo la procedura prevista dal D.P.R. 22.04.1994 n. 425, allegando alla richiesta la seguente documentazione:

- certificato di regolare esecuzione rispetto al progetto approvato a firma del Direttore dei Lavori;
- copia di ricevuta di avvenuto accatastamento dell'immobile e copia della planimetria dell'N.C.E.U.;
- ricevuta di versamento della tassa sulla concessione comunale;
- richiesta di autorizzazione allo scarico o copia della vigente autorizzazione;
- certificato di conformità al D.P.R. 425/94 art. 4 comma 1°;
- attestazioni di conformità relative agli impianti tecnici installati o modificati L. 46/90; e se dovute:
- copia del certificato di collaudo delle opere in c.a. e/o in ferro;
- certificato prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco;
- domanda di apposizione numeri civici;
- denuncia ai fini della Tassa Rifiuti Solidi Urbani.

Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il Sindaco rilascia il certificato di abitabilità; entro questo termine, può disporre un'ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile e/o agibile.

In caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità e/o agibilità si intende attestata. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui al comma 2 del presente articolo, e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

Il termine fissato dal comma 2 del presente articolo, può essere interrotto una sola volta dall'Amministrazione Comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente.

Il termine di trenta giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

ART. 42 - AGIBILITA' DI EDIFICI SPECIALI E DI USO COLLETTIVO

Per gli edifici di uso collettivo di cui al successivo articolo 83 e per gli edifici speciali di cui al successivo art. 85, i nulla-osta, di cui al punto c) dell'articolo precedente, sono resi obbligatori ai fini del rilascio dell'abitabilità e dell'agibilità.-

Ove una costruzione nuova o ampliata sia abitata od usata senza licenza di abitabilità o di esercizio, il Sindaco, impregiudicata l'azione penale ai sensi dell'art. 221 T.U.L.S., deve ordinare lo sgombero.

REGOLAMENTO EDILIZIO

PARTE SECONDA NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE

TITOLO I° - DEFINIZIONE DI PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI

ART. 43 - CORTILI E LASTRICI SOLARI

I cortili ed i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore ad un quarto della somma delle superficie delle pareti che li circondano.

La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dagli articoli relativi al distacco, tra i fabbricati.

I muri prospicienti i cortili non possono essere superiori, in altezza, ad una volta e mezza la distanza media tra il piede del muro considerato e quello del muro prospiciente.

Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi e poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purchè la somma delle proiezioni di detti balconi o poggiali 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 ed i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a ml. 1,00 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.

Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa iscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze delle fronti che vi prospettano, si applicano le disposizioni del successivo articolo 44.

ART. 44 - CHIOSTRINE

Le chiostrine sono consentite al solo scopo di dar luce ed aria ad ambienti di servizio quali cucine, scale, latrine, stanze da bagno, corridoi, dispense e simili.

Le chiostrine devono avere un'area libera mai inferiore a mq. 16 e, comunque, non inferiore ad un decimo della somma delle superfici dei muri che le circondano, misurati questi dal piano terreno alle cornici di coronamento dei muri perimetrali.

La normale misurata tra una finestra ed il muro opposto non deve essere minore di mt. 4, se la chiostrina non supera i mt. 12 di altezza; di mt. 5,00 se l'altezza supera i mt. 12.

Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base delle chiostrine.

ART. 45 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

Nelle nuove costruzioni delle zone residenziali tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, etc. devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale od in ogni caso essere oggetto di soluzioni unitarie.

Sono comunque vietate le costruzioni accessorie isolate, anche a carattere provvisorio. Per i fabbricati esistenti nelle zone residenziali, è ammessa la realizzazione a confine di garages di altezza massima non superiore a mt. 2,50 misurata al colmo della copertura e di superficie non superiore ai 15 mq. cadauna, in eccezione all'indice di fabbricabilità, qualora vengano realizzati interessando almeno due proprietà contigue, che per la saturazione dei parametri di piano non ne consentono altrimenti la costruzione; dovrà essere rispettata una distanza minima dai fabbricati di ml. 6,00, qualora non sia possibile costruire in appoggio.

E' ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo, destinati esclusivamente a vani accessori, anche in eccezione alla normativa sul distacco dai confini, purchè contenuti entro un rapporto massimo di 2/5 del volume edificabile o edificato.

ART. 46 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI

Oltre alle vigenti disposizioni legislative, in ogni nuovo edificio all'interno dello stesso devono essere previsti almeno un posto macchina per ogni unità abitativa.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità, quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, etc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali.

Detti impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e potranno essere concessi anche in difformità alle distanze previste per la zona medesima e con le modalità dell'art. 74 della L.R. n° 61/1985.

TITOLO II° - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

ART. 47 - DECORO DEGLI EDIFICI

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

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

Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

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

ART. 48 - DECORO DEGLI SPAZI

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

A tale riguardo il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, etc. e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne o 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 del rispetto delle caratteristiche ambientali.

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

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

Su tutto il territorio comunale l'installazione di cartelli pubblicitari stradali è ammessa nell'ambito delle strade e nelle zone individuate con deliberazione di Consiglio Comunale.

ART. 49 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO

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

- a) fino a ml. 4,00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 10;
- b) oltre i ml. 4,00 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. 1,20.

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

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la viabilità;
- 2) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi e qualsiasi elemento da applicare alla facciata degli edifici, devono essere rispettati i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo. Deve essere curata l'omogeneità delle tende esterne.

I serramenti prospettanti su spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a ml. 4,00, devono potersi aprire e sporgere non più di 20 cm..

ART. 50 - ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purchè siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo, oppure del tipo a bocca di lupo, con sovrastante griglia a maglie fitte, a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono essere sempre munite di opportune difese.

ART. 51 - COMIGNOLI, ANTENNE, PANNELLI SOLARI, ETC.

Gli elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici. In particolare l'installazione dei pannelli solari dovrà già risultare dal progetto architettonico allegato alla richiesta di concessione; essi non dovranno essere incombenti e pertanto dovranno essere appoggiati sul terrazzo di copertura e mascherati da parapetti alti, oppure essere armonicamente inseriti nelle falde della copertura inclinata.

ART. 52 - RECINZIONI DI AREE PRIVATE

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

a) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, grigliate, muratura in laterizio intonacato e/o calcestruzzo, ecc. e non superare l'altezza di 1,50 ml. con un massimo di ml. 2,00 per pilastri e cancelli.

Tali quote verranno misurate dalla quota media dal piano stradale prospettante, e dal piano di campagna per i confini interni.

Le recinzioni possono essere realizzate anche interamente cieche prevedendo però l'utilizzo di soli materiali tradizionali dell'edilizia civile e garantendo i necessari arretramenti per facilitare la visibilità degli incroci stradali.

b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali e ad essi assimilati, valgono le norme di cui al comma a); è consentita tuttavia l'altezza massima di 3,00 ml.;

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.

Sono comunque vietate le recinzioni in pannelli, chiusi o aperti, prefabbricati in cls.

ART. 53 - ALBERATURE

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

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

Gli alberi di alto fusto ed in particolare i pioppi che verranno messi a dimora con finalità produttive, in aree destinate ad uso agricolo, dovranno avere una distanza minima dai confini di proprietà di ml. 10,00.

Si richiama l'art. 5 in ordine all'abbattimento e posa a dimora di alberi di alto fusto.

ART. 54 - COPERTURE

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

Sono quindi consigliate le tradizionali coperture a due falde o a padiglione. Nelle nuove costruzioni sono anche consentite le coperture piane con l'esclusione dei casi nei quali la C.E. ritenga incompatibile tale soluzione con le caratteristiche dell'ambiente circostante.

Sono di norma vietate le coperture a falde sfalsate da parti opposte e quelle con falde rivolte verso l'interno, che saranno ammesse solo in casi di comprovato impegno architettonico o di reali esigenze tecniche.

I pannelli solari debbono rientrare nella linea di falda, come già detto al precedente art. 51.

ART. 55 - SCALE ESTERNE

Sono ammesse le scale esterne, al servizio del piano primo.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza, se richieste da norme specifiche.

ART. 56 - MARCIAPIEDI

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

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

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

I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà. Qualora il pagamento di quanto sopra non sia effettuato nel termine fissato dal Comune, l'esazione viene eseguita per mezzo della riscossione forzata.

ART. 57 - PORTICI

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

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

Si distinguono due tipi fondamentali di portico: quello corrispondente al marciapiede, e laterale a strada di traffico veicolare o pedonale e separato da essa da pilastri o colonne di uso chiaramente pubblico (tipo A); e quello generalmente pilastrato ubicato al piano terra degli edifici e di uso meno pubblico, in quanto di uso primario dei condomini (tipo B).

Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario per entrambi i tipi di portico; per il tipo A sono a carico del Comune le opere di manutenzione relative al piano di calpestio.

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

Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabilita dal Comune, per il tipo A.

Al Comune spetta la manutenzione dell'impianto di illuminazione e degli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica, per il tipo A.

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

L'ampiezza dei portici misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro di eventuali vetrine di fondo, non può essere minore a ml. 2,00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 2,70 per il tipo A, e ml. 2,40 per il tipo B.

TITOLO III° - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

ART. 58 - 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 ai sensi della Legge n° 1089/1939 e dalla Legge n° 1497/1939, il Sindaco può richiedere pareri aggiuntivi

specialistici (Sovrintendenza, Commissione Beni Ambientali, etc.) per le opere previste dai precedenti artt. 4, 5, 7, 8, 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 insegne pubblicitarie, si demanda alla C.E. la definizione di indirizzi in ordine a materiali, modi di illuminazione (diretta o indiretta) dimensioni con le caratteristiche ambientali o monumentali del patrimonio esistente.

Si stabilisce sin d'ora che le insegne debbano essere solo appoggiate alle murature con dimensioni massime di ml. 0,60x3,00: sono pertanto vietate le insegne a bandiera.

ART. 59 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico, o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Sindaco e alla Soprintendenza alle Antichità, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso per un periodo massimo di giorni trenta, trascorsi i quali, nel silenzio delle Autorità cui la denuncia è stata presentata, i lavori possono venire ripresi.

Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico e archeologico, ed in particolare della Legge 01.06.1939 n° 1089.

ART. 60 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI

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

- a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
- b) segnaletica stradale e turistica;
- c) piastrine 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 e 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.

ART. 61 - NUMERI CIVICI

All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente articolo 41, il Comune assegna all'immobile il numero civico e procede all'applicazione della relativa piastrina. La spesa conseguente è a carico del privato interessato.

E' riservata al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.

COMUNE DI GAVELLO

PROVINCIA DI ROVIGO

REGOLAMENTO EDILIZIO

PARTE TERZA
NORME IGIENICO-SANITARIE

TITOLO I° - PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

ART. 62 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

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

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.

E' vietato costruire su terreni con pendenza maggiore del 20%; è vietato altresì realizzare sbancamenti di terreno a scopo edificatorio nei quali lo sterro o il riporto abbiano una quota massima superiore a ml. 2,50; la costruzione di piani interrati, se autorizzata, deve essere eseguita con le dovute cautele tecniche.

E' vietato inoltre impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal Responsabile Sanitario e dall'Ufficio Tecnico Comunale o dal tecnico e ciò delegato dal Comune.

ART. 63 - TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI

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

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

ART. 64 - PROTEZIONE DALL'UMIDITA'

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

Le relative strutture e sovrastrutture devono pertanto essere isolate mediante la posa in opera di opportuna impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle strutture sia dall'umidità per condensazione che per capillarità.

I locali di piano terra abitabili, qualora non esista il sottostante cantinato, devono avere il pavimento impermeabilizzato con opportuno nastro bituminoso o equivalente, posto al di sotto dello stato di materiale coibente, su tutta la sua superficie, con intercettazione anche delle murature perimetrali.

Per tali locali sono vietati sia i vespai ventilati che le camere d'aria sotto i solai a pavimento.

ART. 65 - ISOLAMENTO TERMICO

Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento termico nei locali abitabili, fermo restando il disposto della legge n° 10 del 9 gennaio 1991 in materia di "norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici".

ART. 66 - ISOLAMENTO ACUSTICO

Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento acustico nei locali abitabili, recependo quanto previsto dalla legge 447/95 "Legge quadro in materia di inquinamento acustico".

ART. 67 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

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

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

TITOLO II° - FOGNATURE

ART. 68 - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO

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

Viene richiamato in particolare il rispetto della normativa della Legge 10.05.1976 n° 319 ed integrazioni con Legge 24.12.1979 n° 650.

ART. 69 - CONDOTTI CHIUSI

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

Vengono richiamate eventuali norme più restrittive contenute negli artt. 9, 10, 11, 12 della Legge 319/1976, modificati dagli artt. 12, 13, 14, 15 della Legge 24.12.1979 n° 650.

ART. 70 - 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 decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.

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

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

Vengono richiamate eventuali norme più restrittive contenute nella Legge n° 319 del 1976 n° 833 del 1978 e n° 650 del 1979.

ART. 71 - ALLACCIAMENTI

Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura, sono concessi nella osservanza delle norme contenute in appositi regolamenti comunali, che prescrivano dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti. Vengono richiamate eventuali norme più restrittive contenute nella Legge 319/1976.

ART. 72 - 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 tecnici 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 lottizzante deve procedere, in sede di progetto e quindi realizzare lo sviluppo della rete secondo le prescrizioni del Comune, si ipotizza che la rete pubblica sia perfezionata entro lo stesso termine del P.L., oppure impegnarsi alla costruzione a proprio carico di idoneo impianto di depurazione con trattamento primario e secondario, qualora non sia possibile ipotizzare l'allacciamento a rete pubblica entro i termini di validità del P.L., o meglio entro i termini di probabile rilascio di certificato di abitabilità o di agibilità di edifici ricadenti nel P.L..

L'attivazione delle reti è subordinata al nulla-osta del Responsabile Servizio Igiene Pubblica del Dipartimento di Prevenzione dell'U.S.L. ed al rispetto della Legge 319 del 1976 e successive modifiche con Leggi 833/1978 e 650 del 1979.

ART. 73 - FOGNATURE SINGOLE

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

Dimensioni, materiali e modalità costruttive delle fosse a camera stagna sono stabilite, di volta in volta, dal Sindaco, a seconda delle caratteristiche del terreno e dell'ambiente urbano, su conforme parere del Responsabile Servizio Igiene Pubblica del Dipartimento di Prevenzione dell'U.S.L..

Sono in ogni caso richiamate le norme previste dalla Legge n° 319 del 1976 e dalla Legge n° 833 del 1978.

Lo smaltimento dei reflui deve avvenire conformemente a quanto previsto dal regolamento di fognatura comunale e comunque nel rispetto del D.C.I. 04.02.1977 allegato 5.

ART. 74 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

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

Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche, e solo se prospettanti su aree private, oppure se appartenenti ad immobili di proprietà comunale.

ART. 75 - IMMONDIZIE

Le convivenza ed i condomini con vano scala al servizio di due o più alloggi, devono disporre di un vano di deposito dei contenitori delle immondizie; detto vano, può essere ubicato al piano terra nel qual caso deve essere ventilato mediante esalatore di diametro opportuno, prolungato sopra la linea di colmo del tetto, se esterno potrà essere addossato alla muratura o alle recinzioni; in entrambi i casi deve avere accesso ed aerazione direttamente dall'esterno, avere pavimento e pareti impermeabilizzate ed essere fornito di una presa d'acqua per il lavaggio e di una piletta con sifone per lo scarico.

Sono vietate le canne di caduta delle immondizie, dai piani ad un contenitore al piano inferiore.

Le norme precedenti del presente articolo non dovranno più essere osservate, qualora la raccolta delle immondizie nel Comune avvenga tramite cassonetti stradali.

TITOLO III° - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

ART. 76 - 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 una o più persone abbia carattere continuo quali abitazioni, uffici, negozi, convivenze, etc..

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

I locali di abitazione permanente debbono avere:

- a) superficie minima di pavimento di almeno mq. 9,00, con la larghezza minima di ml. 2,00; eventuali porzioni del locale con larghezza inferiore ai 2,00 mt. sono ammesse solo se in aggiunta ai 9,00 mq. richiesti;
- b) cubatura minima di mc. 24,00;
- c) altezza media netta non inferiore a ml. 2,70, con un minimo all'imposta del soffitto di ml. 2,00;
- d) superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari ad almeno 1/8 della superficie del pavimento del locale. Dal conteggio di tale superficie deve essere esclusa la porta d'ingresso principale all'alloggio, salvo quest'ultima non sia del tipo portafinestra con doppia porta a vetro interna all'ambiente.

Sono consentiti rapporti inferiori, purchè preesistenti, nelle zone A e nelle zone ambientali, in caso di restauro e ristrutturazione, fino ad un minimo di 1/10; in caso non sia possibile raggiungere tale rapporto, dovrà essere escluso l'uso abitabile continuo.

Per i piani terra e per i piani successivi adibiti ad uso negozio, sale riunioni, è prescritta l'altezza minima di ml. 3,00.

In caso di attività commerciali preesistenti è consentito l'ampliamento delle superfici di vendita anche con altezze interne minime di ml. 2,70.

Nelle zone del centro storico ed ambientali, sono sempre ammesse le altezze minime di ml. 2,70, purchè integrate da opportuni aspiratori in particolare per i bar.

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

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi 4 abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona e mq. 14 se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno o pranzo di almeno mq. 14.

L'altezza minima interna utile dei locali abitabili è riducibile a ml. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli, in conformità al D.M. 05.07.1975.

ART. 77 - SOTTOTETTI E MANSARDE

I sottotetti, se adibiti ad abitazione, devono soddisfare alle caratteristiche stabilite al precedente art. 76 ed essere opportunamente isolati termicamente.

L'altezza dei locali in essi ricavabili deve pertanto essere mediamente di m. 2,70 con minimo di m. 2,00 per potere costituire unità immobiliare indipendente.

In caso non raggiungano tali entità, dovranno essere aggregati ai piani sottostanti come locali accessori nel caso raggiungano le altezze minime previste dal D.M. 05.07.1975.

Anche se non adibiti ad abitazione i sottotetti devono essere direttamente arieggiati.

ART. 78 - CUCINE

Le cucine, oltre ai requisiti richiesti dall'art. 76, devono comunque essere fornite di due condotti verticali prolungati sopra la linea di colmo del tetto, di cui uno per l'aerazione dell'ambiente e l'altro per l'eventuale convogliamento dei fumi di cottura.

Qualora la cucina si riduca a posto di cottura annesso al locale di soggiorno, si dovrà prevedere un'ampia comunicazione con quest'ultimo (larghezza minima pari a 1,60 mt. e a tutta altezza) ed inoltre prevedere adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli e porre adeguata piastrellatura sino a un'altezza di mt. 2,00.

ART. 79 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

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

- a) superficie non inferiore a mq. 4,00;
- b) aerazione ed illuminazione diretta dall'esterno, mediante finestra o lucernario apribile di superficie non inferiore a mq. 0,80.

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 locale abitabile (solo se trattasi di camera da letto), aerato e illuminato artificialmente e di minori dimensioni.

E' consentita l'aerazione indirette nei seguenti casi:

- a) quando l'alloggio è già dotato di un servizio igienico aerato direttamente;
- b) quando si tratti di opere di ristrutturazione, di recupero dell'esistente;
- c) quando è chiaramente al servizio di una sola stanza da letto.

In conformità all'art. 18 della Legge 27.05.1975 n° 166 i requisiti di tali ambienti devono essere:

- a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;
- b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- c) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libere.

Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml. 1,50, in entrambi i casi.

Ogni unità destinata alle attività terziarie (negozi, uffici, etc.) deve essere dotata di servizi igienici adeguati, anche in depressione, di superficie minima di mq. 2,00, con relativo antibagno.

ART. 80 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

Le scale principali a servizio di più alloggi debbono 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 aerate, e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scala.

Le scale interne agli alloggi devono avere una larghezza minima pari a 1,00 mt. per i nuovi alloggi e pari a 90 cm. nel caso di interventi su fabbricati esistenti.

Nel caso di scala principale interna a giorno, la superficie della stessa verrà computata nella verifica del rapporto di aeroilluminazione del locale da cui diparte la scala (superficie di aerazione e illuminazione maggiore di 1/8 della superficie di pavimento complessiva).

Le scale principali interne agli alloggi (che collegano la zona giorno alla zona notte) devono essere aerate ed illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scala, oppure di superficie non inferiore ad 1/3 mediante lucernario.

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

Per le scale che servono fabbricati di non più di 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.

In tutti i fabbricati con oltre tre livelli, compresi i piani interrati, deve essere previsto l'impianto di ascensore secondo le prescrizioni della Legge 13/89 e regolamento di attuazione.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate le provvidenze indicate al precedente articolo 66.

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

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a ml. 2,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di ml. 1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro.

ART. 81 - CORRIDOI E DISIMPEGNI

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

L'altezza minima è fissata in ml. 2,40; la larghezza minima è fissata in ml. 1,00 per i corridoi interni alle unità immobiliari e in mt. 1,20 per corridoi a servizio di più unità immobiliari.

ART. 82 - LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI

I locali a piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di ml. 2,40.

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante, devono rispettare le prescrizioni del primo e secondo comma del precedente articolo 64.

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

I locali accessori esterni al corpo edilizio principale, quali autorimesse, legnaie, cantine, ecc., devono avere un'altezza media netta non inferiore a mt. 2,40, con un minimo all'imposta di mt. 2,00.

Eventuali locali seminterrati ad uso collettivo o terziario, dovranno presentare un'altezza media non inferiore a ml. 2,50; il rilascio dell'agibilità o abitabilità è in ogni caso condizionato ai vari nulla-osta che competono per materia (Vigili del Fuoco, etc.).

I locali seminterrati/interrati non possono essere utilizzati a fini lavorativi (art. 8 D.P.R. 303/56). Possono essere concesse deroghe, da parte dello SPISAL - Dipartimento di Prevenzione dell'ULSS 18, per particolari esigenze tecniche documentate o quando

sussistano le condizioni (ognuna di per sé vincolante) riportate dalla Circolare Regionale Veneto 38/87 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

TITOLO IV° - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

ART. 83 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO

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

a) aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale ed in ogni caso non inferiore a 5 ricambi/ora.

Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, convivenza, convento, etc., valgono le norme di cui all'art. 76 per i locali destinati ad usi individuali.

Inoltre:

a) le cucine, le lavanderie, i locali per servizi igienici, etc., debbono avere pavimenti e pareti lavabili fino altezza di ml. 2,00;

b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso e le tramezze che dividono i vari servizi di un raggruppamento possono avere altezze inferiori al soffitto, ma non minori a ml. 2,10;

c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;

d) i dormitori debbono avere una cubatura minima di mc. 15,50 per letto.

Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie con particolare riferimento per i locali destinati a ristoro e commercio per i quali si farà riferimento, per quanto riguarda i parametri di aeroilluminazione e di dimensionamento dei servizi igienici, alla Circolare Regionale n° 38/87 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 84 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nelle progettazioni edilizie ed urbanistiche e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi secondo quanto previsto dal D.P.R. n° 503/96.

Oltre alle provvidenze, di cui al precedente art. 80, sarà pertanto dedicata particolare cura alla agibilità dei servizi, al dimensionamento ed alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, alla accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere.

Per l'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata va rispettato quanto previsto dalla Legge 13/89 e da D.M.LL.PP. n° 236/89.

ART. 84 bis - STUDI MEDICI E AMBULATORI

I requisiti igienico sanitari per gli studi medici e ambulatori sono i seguenti:

Sala d'attesa (senza permanenza continua di personale paramedico e/o amministrativo):

- superficie minima del locale = mq. 9,00;

- altezza minima del locale = ml. 2,70;

- in tale locale deve essere garantito un sufficiente ricambio d'aria mediante aerazione naturale e/o artificiale. Se l'aerazione artificiale sostituisce quella naturale deve essere tale da garantire min. 3 ric./ora;

- pavimenti facilmente lavabili e disinfettabili;

- pareti tinteggiate con pittura lavabile.

Servizio igienico:

- tale locale deve essere preceduto da anti-wc e deve essere accessibile da parte dei pazienti direttamente dalla sala d'attesa;
- altezza minima consentita a ml. 2,40;
- il locale wc, preceduto dall'anti-wc, deve essere dotato di lavandino con acqua calda e fredda e rubinetto a gomito, distributore di sapone liquido e asciugamani a perdere, tazza wc;
- il pavimento deve risultare facilmente lavabile e disinfettabile;
- le pareti devono essere piastrellate e/o rivestite di materiale lavabile fino a minimo ml. 2,00 dal pavimento;
- se il locale wc è unico e ad esso non è possibile accedere direttamente dallo studio, quest'ultimo deve essere fornito di lavandino ad uso esclusivamente sanitario.

Studio medico:

- superficie minima del locale mq. 9,00;
- altezza minima del locale ml. 2,70;
- superficie finestrata apribile all'esterno pari a min. 1/8 della superficie pavimentata;
- pavimento facilmente lavabile e disinfettabile;
- pareti lavabili fino a min. ml. 2,00 dal pavimento;
- allo studio medico dovrà essere garantita l'accessibilità agli handicappati tramite abbattimento di eventuali barriere architettoniche (L. 13/89).

ART. 85 - .STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE

Gli edifici degli insediamenti produttivi, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi e nello specifico ai requisiti previsti dalla C.R. Veneto 38/1987 ed eventuali modifiche ed integrazioni, così come integrata dal D.P.R. 303/56 e dal D.L.vo 626/94 e sue integrazioni e modifiche contenute nel D.L.vo 242/96. Nella costruzione di edifici industriali che producono rumore durante la fase di lavorazione dovranno essere adottate, già in fase di progettazione, idonee soluzioni in ossequio al D.L.vo 277/91, del D.L.vo 626/94 e della L. 447/95; devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento e alle "Norme di Attuazione del P.R.G.", 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.

I locali w.c. negli insediamenti produttivi devono avere dimensioni minime pari a ml. 1,00x1,20 e dotati di antibagno.

ART. 86 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti artt. 76 e seguenti.

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

ART. 87 - IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

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

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

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

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

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

In applicazione della L.R. n° 24/1985, i nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 m. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 m. se trattasi di allevamento per suini, 300 m. per avicunicoli e 200 m. per bovini dai limiti delle zone territoriali A, B, C, e F, in ogni caso saranno rispettati i limiti previsti dal D.G.R.V. n° 7849 del 22.12.1989.

I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno inoltre distare almeno 500 m. dalle aree di rispetto delle sorgenti utilizzabili a scopo idropotabile e avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.

E' fatta eccezione per la casa di abitazione del conduttore o custode dell'allevamento che può essere costruita a distanze inferiori e quelle indicate.

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

Per le acque usate valgono le disposizioni di cui al precedente art. 73.

Gli allevamenti industriali devono essere provvisti di stalla contumaciale per ricovero di animali infetti o comunque ammalati.

Per singoli casi non previsti in questo articolo si rimanda alla legislazione vigente o, in alternativa, al parere del Responsabile Servizio Igiene Pubblica del Dipartimento di Prevenzione dell'U.S.L., il quale si esprime sentito il parere del Responsabile Veterinario.

Gli impianti per gli allevamenti zootecnici industriali dovranno essere dotati di smaltimento o depurazione approvati del Responsabile Servizio Igiene Pubblica del Dipartimento di Prevenzione dell'U.S.L..

REGOLAMENTO EDILIZIO

PARTE QUARTA
STABILITA' E SICUREZZA
DELLE COSTRUZIONI

TITOLO I° - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ART. 88 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI

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

ART. 89 - 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.

ART. 90 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI

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

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

TITOLO II° - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

ART. 91 - LOCALI PER LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI E 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 Vigili del Fuoco è delegato a controllare l'applicazione delle norme.

ART. 92 - 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.

ART. 93 - PREVENTIVO NULLA-OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO

Fermo le norme di cui alla legge 10 del 09/01/1991 in materia "Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici" e del relativo regolamento di esecuzione n. 412 del 26/08/1993, è richiesto il preventivo nulla osta del Com. Prov. VV. FF. all'utilizzo degli immobili per tutte le attività di cui al D.M. 16.02.1982.

ART. 94 - PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE

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

L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni devono essere esterne al corpo edilizio o, nel caso di attraversamenti, opportunamente intubate ai sensi delle vigenti norme in materia; gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm. 200 di colonna d'acqua; Nei locali seminterrati o interrati è permessa l'installazione di caldaie a gas metano del tipo a camera stagna di potenzialità inferiore alle 30.000 kcal., con tubazioni ritubate a condizione che vengano rispettate le norme UNI CIG 7129/93 e il D.P.R. 421/93.

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

In particolare le canne fumarie per dimensione, tipo, materiali, devono rispondere a quanto precisato nel D.M. 7 giugno 1973 e relativi allegati, pubblicati sulla G.U. numero 203 del 07.08.1973 e successive modifiche ed integrazioni.

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno ml. 1,00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm. 20 da strutture lignee e non possono essere installati, nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.

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

ART. 95 - USO DI GAS IN CONTENITORI

COMUNE DI GAVELLO - VARIANTE AL P.R.G. - REGOLAMENTO EDILIZIO E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ADEGUATO ALLA DELIBERA G.R.V. N° 3625 DEL 06.10.1998

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

I contenitori di gas debbono comunque, qualora soggetti, essere sottoposti ai collaudi dei competenti I.S.P.E.S.L. e Vigili del Fuoco.

ART. 96 - COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO

Salvo il disposto della Legge n° 10 del 09.01.91 e del relativo regolamento di esecuzione n° 412 del 26.08.93 prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente art. 93, è richiesto il collaudo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco: vengono inoltre richiamate tutte le norme contenute nella Legge n° 818/1984.

TITOLO III° - CAUTELE DA OSSERVARSI NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 97 - OPERE PROVVISORIALI

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

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

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

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

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

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

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

Il punto più basso delle opere 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.

ART. 98 - SCAVI E DEMOLIZIONI

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

ART. 99 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DI MATERIALI

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

Solo nel caso di assoluta necessità, il Sindaco, a richiesta dell'interessato può autorizzare il carico, lo scarico 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.

Ove si abbia disperdimento di materiali sulle strade percorse, la pulizia delle strade stesse sarà a carico dell'impresa, e dovrà essere effettuata in continuità.

In caso di inosservanza l'impresa sarà passibile di contravvenzione.

Nei fabbricati da demolire con presenza di manufatti contenenti amianto, dovrà essere presentato al Dipartimento di Prevenzione Azienda U.L.S.S. da parte della ditta esecutrice, il piano di lavoro così come previsto all'art. 34 del D.L.vo 277/91.

REGOLAMENTO EDILIZIO

PARTE QUINTA
DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

TITOLO I° - INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI
E DEFINIZIONI PARTICOLARI

ART. 100 - INDICI DI FABBRICAZIONE

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

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

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

Per densità edilizia territoriale si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie della totalità del territorio interessato dall'intervento; tale indice va applicato solo in sede di strumento urbanistico attuativo: Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, Piano Insediamenti Produttivi, etc., e va applicato alla superficie territoriale, come di seguito definita.

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 la superficie fondiaria, escluse solo le aree di standards risultanti zonizzate nel P.R.G. e le strade esistenti e di progetto, indicate nel P.R.G. come viabilità primaria e secondaria.

Ai sensi dell'art. 23 L.R. n° 61/1985 per le zone residenziali di espansione l'indice di sfruttamento non potrà essere inferiore al 75% del massimo consentito.

ART. 101 - SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE

All'entrata in vigore del nuovo P.R.G., ogni volume edilizio esistente o da costruire, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Le concessioni ad edificare rilasciate in zona agricola sono subordinate alla sottoscrizione registrazione e trascrizione di un atto di vincolo di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente al volume edilizio da costruire, da aggiornare su planimetria "ad hoc", da parte del Comune, qualora richiesta da Leggi vigenti.

Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore del nuovo P.R.G., la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici.

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con altro atto di vincolo, purchè detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica, ad eccezione di quanto disposto dalla Legge Regionale n° 24/1985.

Per i terreni compravenduti dopo l'entrata in vigore del nuovo Piano Regolatore Generale, deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori, come peraltro già precisato dall'art. 31 della Legge 765/1967 e dall'art. 18 Legge 47/1985.

ART. 102 - 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, etc.) misurata in proiezione orizzontale;
- b) Superficie coperta: è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra; non concorrono alla formazione della superficie coperta gli oggetti senza sovrastanti corpi chiusi, con sbalzi fino a ml. 1,50, le scale aperte interessanti non più di un piano, i locali interrati senza sovrastante costruzione, il cui estradosso sia

- ad una quota non superiore a ml. 1,20 rispetto alla quota media del piano campagna, prima della sua definitiva sistemazione;
- c) Altezza del fabbricato: è la differenza tra la quota media del terreno prima della sua definitiva sistemazione e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile; qualora terreno e strada siano orizzontali a quote diverse o non siano orizzontali, 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 determinato applicando i parametri di cui ai punti b) e c) del presente articolo, ad eccezione dei volumi tecnici. Sono da considerarsi "volumi tecnici" il volume del tetto, se non è abitabile o praticabile, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione il vano scala e d'ascensore al di sopra delle linee di gronda. Non sono invece da intendere come volumi tecnici gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili. I locali completamente interrati non concorrono alla formazione del volume. Non concorrono alla formazione del volume quelle opere finalizzate al raggiungimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica ai sensi della Legge n° 21 del 30.07.96.
- f) Numero dei piani: è il numero totale dei piani abitabili; i soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa; eventuali piani sfalsati non vanno sommati tra loro, ma conteggiati esclusivamente su di un lato;
- g) Distanza dalle strade: è la distanza minima, misurata radialmente in proiezione orizzontale, della superficie coperta, dal ciglio stradale, come definito dall'art. 2 del D.M. 01.04.1968 n° 1404 ossia inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, marciapiedi, piazze) nonché delle strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, fossati, etc.). In caso di porticato, la distanza dovrà essere calcolata dal limite degli appoggi, come previsto dall'art. 878 del Codice Civile;
- h) Distanza dai confini: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta (come definitivo al punto b), dai confini di proprietà; in caso di porticato la distanza dovrà essere calcolata dagli appoggi. La normativa riguardante i distacchi dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo. Tali costruzioni non concorrono al calcolo degli indici di fabbricabilità e di copertura; per i locali ricavati al di sotto del livello del suolo, le destinazioni debbono riguardare strutture secondarie di servizio come garages con relative rampe di accesso e corsia di manovra, centrali termiche, lavanderie, cantine, ripostigli. E' vietata la residenza. In casi particolari e documentati, sono ammesse le destinazioni a carattere commerciale (negozi, magazzini, parcheggi collettivi) e di servizio (ristoranti, bar, taverne, night-clubs), purchè venga realizzato idoneo impianto di aerazione e climatizzazione;
- i) Distacco tra i fabbricati ricadenti nelle zone di progetto - C: è la distanza minima misurata radialmente in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte come definite nel presente articolo;
- l) Distacco tra i fabbricati ricadenti nelle zone di completamento - B: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra due facciate che si prospettano;
- m) Distacco tra i fabbricati ricadenti nelle zone AR: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra due facciate che si prospettano;
- n) Distacco tra i fabbricati ricadenti nelle zone E: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra due facciate che si prospettano;
- o) Portico soggetto ad uso pubblico: è quello spazio percorribile dal pubblico, con accesso diretto dalla strada o da spazio pubblico, di cui al precedente art. 57, e per il quale ci sia l'impegno e vincolarne l'uso, perpetuo, con atto notarile da eseguire prima della richiesta di abitabilità; in corrispondenza dei portici di uso pubblico, non

- saranno autorizzate recinzioni di proprietà o cancelli, in modo da consentire effettivamente l'uso del portico da parte del pubblico;
- p) Superficie utile di lavorazione (S.U.L.): superficie di lavorazione coperta o scoperta destinata all'attività produttiva.

ART. 103 - 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 particolari si individuano le seguenti categorie tipologiche:

TIPOLOGIE ESTENSIVE

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

Binata: è quel tipo di costruzione che si configura volumetricamente 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 2.000 mc..

Schiera: è quella sequenza di edifici che si configura chiaramente come ripetizione e assemblaggio di un modulo tipo, del quale peraltro può presentare varianti, però con caratteristiche formali unitarie. La schiera può essere di tipo lineare; quando la sequenza viene sempre, in un senso, generalmente parallelamente 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 di tipo composto, quando la 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 vani scala centralizzati 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 agli 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 di 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.

TIPOLOGIE A CARATTERE AMBIENTALE

A cortina: è quel tipo di costruzione preesistente, che si configura come una cortina continua di fabbricati, con sviluppo lineare lungo le strade o le vie; in essa è chiaramente leggibile la continuità delle murature su strada, realizzatasi con costruzioni successive in aderenza; per quanto riguarda la linea di gronda essa può essere differenziata per i vari fabbricati, ma generalmente il profilo prospettico risulta poco differenziato in altezza.

ART. 104 - MEZZI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale è attuato mediante strumenti urbanistici che sono:

- 1) I piani di iniziativa pubblica comprendenti:
 - a) il Piano Particolareggiato (P.P.);
 - b) il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
 - c) il Piano per Insediamenti-Produttivi (P.I.P.);
 - d) il Piano di Recupero di iniziativa pubblica (P.R.i.p.).

I piani di iniziativa privata comprendenti:

- a) i Piani di Lottizzazione (P.L.);
- b) i Piani di Recupero di iniziativa privata (P.R.i.p.).

Rispetto al Piano Regolatore Generale gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere le variazioni di perimetro e le trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purchè nel rispetto della capienza massima consentita. All'interno delle singole zone omogenee del Piano Regolatore Generale, il Comune potrà con deliberazione consiliare sentito il parere della Commissione Edilizia, fissare il perimetro di singole "aree di intervento unitario", a cui deve corrispondere uno strumento attuativo unico.

Il P.R.G. può essere realizzato anche tramite intervento diretto, ossia con il rilascio di concessioni edificatorie singole, per le zone A - B in conformità alle prescrizioni di zona.

ART. 105 - CONTENUTO DEI PIANI ATTUATIVI

Gli strumenti attuativi di cui al precedente articolo hanno prevalentemente lo scopo di definire le caratteristiche spaziali, l'organizzazione distributiva e le opere di urbanizzazione nell'ambito della relativa "area d'intervento"; i Piani di Recupero hanno peraltro lo scopo di definire sistemi e modi di intervento per il riuso di fabbricati o isolati.

Per i vari strumenti attuativi sopraelencati, i criteri di formazione, gli elaborati necessari e le modalità di attuazione, sono elencati agli articoli 12 (P.P.), art. 13 (P.E.E.P.), art. 14 (P.I.P.), art. 15 (P.R.), art. 16 (P.L.) della Legge Regionale n° 61/1985, nonchè agli artt. 25 e 26 della stessa legge per quanto attiene i rapporti di dimensionamento e la dotazione di spazi pubblici e all'art. 63 per quanto attiene la convenzione.

ART. 106 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE

I Piani di Lottizzazione sono obbligatori per le parti destinate a nuovi complessi insediativi residenziali ed a nuovi insediamenti per attività industriali, artigianali e assimilabili, per le zone di espansione; sono altresì obbligatori ogni qualvolta sia necessaria la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, salvo applicazione dell'art. 11 L. n° 10/1977.

Nelle zone soggette ad obbligatoria formazione del piano di lottizzazione, nonchè per ogni altra area interessata dal Piano Regolatore Generale, i proprietari singolarmente o riuniti in consorzio ai sensi di quanto disposto dall'articolo 28 della Legge 27.08.1942 n° 1150, possono, proporre un piano di lottizzazione con previsioni planivolumetriche di iniziativa privata comprendente una zona ben definita, unitaria ed organica.

Per le aree residenziali di progetto, ed anche di completamento, qualora sia necessario il P.L., l'estensione dello strumento attuativo non è prefissata, data la frequente presenza di più proprietari, che spesso non è possibile far concordare; tuttavia si richiede in ogni caso che l'impianto urbanistico viario, sia organico e sia prevista la possibilità di collegare le strade di P.L. con le aree attigue.

I progetti di lottizzazione, nel rispetto della vigente disciplina urbanistica, devono prevedere;

- a) una rete viaria razionalmente inserita nella maglia stradale esistente e che tenga altresì conto delle eventuali indicazioni fornite dal Piano Regolatore;

- b) una composizione edilizia razionalmente concepita ed armoniosamente inserita nell'ambiente, definita anche mediante planivolumetrico;
- c) gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione primaria e le relative opere;
- d) gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione secondaria e le relative opere, salvo quanto previsto dalla Legge Regionale n° 61/1977 e n° 61/1985.

Le strade devono essere proporzionate alla loro funzione; comunque la larghezza della carreggiata stradale non deve essere inferiore a ml. 6; i marciapiedi devono avere larghezze adeguate alla funzione della strada, ed in ogni caso non inferiore a ml. 1,00; può essere consentito prevedere un solo marciapiede, quando si tratti di strada di distribuzione interna.

Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, purchè al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia iscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a ml. 12.

Qualora una strada serva non più di due lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza fino ad un minimo di ml. 4,00. In tal caso il suo innesto sullo spazio pubblico deve essere chiuso con un cancello.

L'area relativa all'accesso viene computata come privata ai fini dell'osservanza delle norme del presente regolamento.

Ogni tipo di strada privata o pubblica, deve avere un innesto attrezzato. Le caratteristiche di tale innesto sono definite in relazione al volume ed al tipo di traffico che interessano sia la strada cui si accede, sia l'accesso medesimo.

Si devono prevedere pertanto piste di accelerazione e decelerazione, isole direzionali o innesti a baionetta, segnaletica orizzontale e verticale ed idonea illuminazione.

Il Comune indica le quote da osservare nella esecuzione delle strade, la cui pendenza deve essere tale da non pregiudicare la sicurezza del traffico.

Si devono prevedere aree per parcheggio in sede propria a margine della carreggiata stradale o al di fuori di essa, di profondità non inferiore a ml. 5,5 e di superficie non inferiore a quella stabilita dalla vigente legislazione.

Un adeguato numero di parcheggi deve essere posto in corrispondenza degli edifici e locali di uso collettivo.

I passaggi pedonali devono avere una larghezza non inferiore a ml. 2; devono essere convenientemente sistemati o preclusi con opportuni ostacoli al transito di qualsiasi tipo di veicolo.

Le zone verdi primarie di uso pubblico, dimensionate in base alla legislazione vigente, devono essere concentrate in relazione all'organizzazione urbanistica del Piano di Lottizzazione, tenendo altresì conto delle eventuali indicazioni fornite dal Piano Regolatore.

Tali aree devono essere attrezzate per il gioco e lo svago e sistemate a giardino con l'obbligo di porre a dimora alberature di essenza adeguata alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo, secondo un progetto da concordare con il Comune.

Gli impianti generali devono essere progettati secondo le buone regole d'arte, le norme e, le consuetudini vigenti.

Dimensioni, profili e materiali sono concordati con il Comune e tradotti nella convenzione, di cui all'art. 63 della Legge Regionale n° 61/1985.

La rete viaria, gli impianti generali, gli spazi pubblici, il verde e i parcheggi relativi agli insediamenti produttivi, di cui al punto d) del presente articolo, devono essere dimensionati in relazione alle esigenze funzionali e alle caratteristiche degli insediamenti produttivi; una quota non inferiore al 50% dei parcheggi, dovrà avere profondità di ml. 10.

ART. 107 - PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Il Piano di Recupero, di cui alla Legge 05.08.1978, n° 457, è lo strumento di intervento per il recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone dichiarate degradate dal Piano Regolatore Generale, in qualsiasi zona territoriale omogenea si trovino ubicate.

I piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e di aree anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento.

Per quanto non stabilito nelle norme di zona del P.R.G. si applicano ai Piani di Recupero le disposizioni previste per i Piani Particolareggiati dalla vigente legislazione regionale ed in particolare dall'art. 15 L.R. n° 61/1985.

La delimitazione dell'ambito territoriale del Piano di Recupero e i termini per l'eventuale istituzione del Consorzio e la presentazione del progetto, sono deliberati o variati con Programma Pluriennale di Attuazione o, nei Comuni sprovvisti, con provvedimento del Consiglio Comunale, che diviene esecutivo ai sensi dell'art. 59 della Legge 10 febbraio 1953 n° 62.

Il Piano di Recupero è di iniziativa pubblica quando è redatto del Comune; è di iniziativa privata quando è redatto e presentato al Comune da privati; diviene un Piano Recupero d'ufficio quando è redatto del Comune in seguito a mancato accordo fra i soggetti interessati ai sensi dell'art. 61 della L.R. n° 61/1985.

Il Piano di Recupero è formato da tutti gli elaborati cartografici necessari, in rapporto alle sue dimensioni, tra quelli previsti all'art. 12 della L.R. n° 61/1985, dall'elenco catastale delle proprietà nonché, quando si tratti di Piano di Recupero di iniziativa privata, dalla convenzione di cui all'art. 63 della L.R. n° 61/1985.

La concessione per le opere previste dal Piano di Recupero di iniziativa privata è rilasciata dopo la stipula della predetta convenzione.

In ogni caso è parte integrante del Piano di Recupero l'indagine conoscitiva preliminare contenuta in allegato negli elaborati dello stato di fatto, per garantire che il piano stesso non contrasti con l'eventuale valore di bene ambientale e architettonico della zona.

ART. 108 - GLI STRUMENTI DI COORDINAMENTO: IL COMPARTO

Il comparto comprende uno o più edifici e/o aree da trasformare, appartenenti a più proprietari o aventi titolo a edificare e costituenti insieme un'unità minima per un intervento unitario e si realizza attraverso la costituzione di un consorzio e la presentazione di un'unica istanza concessione edilizia.

La delimitazione dell'ambito territoriale del comparto e i termini per la costituzione del consorzio e per la presentazione dell'istanza di concessione sono stabiliti da un piano urbanistico attuativo, ma possono essere deliberati o variati anche separatamente, con provvedimento del Consiglio Comunale che diviene esecutivo ai sensi dell'art. 59 della Legge 10.02.1953 n° 62.

Esso può estendersi a parti di un Piano di Recupero o di un Piano Particolareggiato o di un piano urbanistico attuativo d'ufficio, oppure ricomprendente gli interventi singoli spettanti a più soggetti in attuazione diretta del Piano Regolatore Generale.

Il consorzio di comparto è costituito mediante atto notarile sottoscritto dai soggetti interessati, ove in particolare sono fissati i criteri per un equo riparto degli oneri e dei benefici.

Sono integralmente richiamate le modalità di formazione e di attuazione contenute nell'art. 62 della L.R. numero 61/1985.

ART. 109 - APERTURA DI ACCESSI E STRADE PRIVATE

Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro l'incolumità e l'igiene pubblica.

Essi devono altresì essere muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque ed illuminati convenientemente.

Il Sindaco può disporre che dette opere vengano separate dagli spazi pubblici mediante recinzioni.

Per gli innesti valgono le disposizioni del precedente art. 106.

ART. 110 - INTERVENTO DIRETTO

Nelle zone od aree, per le quali non esistano o non siano previsti piani attuativi dalle previsioni di Piano Regolatore Generale, le stesse saranno di norma attuate per intervento diretto, mediante concessione od autorizzazione ai sensi dell'art. 76 L.R. 61/85 sempre nell'osservanza delle prescrizioni e nei vincoli fissati dal Piano Regolatore Generale e dal presente regolamento e previo pagamento di tutti i contributi di cui alle Leggi 28.01.1977 n 10 e 27 giugno 1985 n° 61.

Con la concessione edificatoria ed autorizzazione di cui al precedente comma, come modalità esecutiva delle stesse, il Sindaco potrà, su conforme parere della Commissione Edilizia, prescrivere particolari disposizioni per assicurare la conservazione di caratteristiche particolari, architettoniche o di rilevanza storica di singoli edifici, anche se non assoggettati al vincolo di cui alla Legge 01.06.1939 n° 1089.

ART. 111 - COSTRUZIONI IN ADERENZA - DISTANZE DAI CONFINI

In tutti i casi in cui sia consentita la costruzione o la ricostruzione di edifici in aderenza ad edifici preesistenti, ossia per le zone B, fatto salvo il rispetto di normativa di zona più ristrettiva, e consentito quanto segue:

- a) la nuova costruzione potrà aderire al muro dell'edificio preesistente, sviluppandosi anche oltre la sua altezza, fino ad un limite massimo di altezza consentito dalla normativa posta dal P.R.G., per la zona su cui insiste;
- b) ove un edificio prospiciente a quello che si intende edificare o ristrutturare, disti dal confine di proprietà meno della metà della distanza fissata dal P.R.G., il proprietario del secondo potrà esercitare, nei confronti del proprietario dell'edificio preesistente, la facoltà di cui all'art. 875 del Codice Civile, onde poter costruire in aderenza, sempre secondo quanto fissato dal punto a) del presente articolo.

Nei casi in cui sia prescritta dalle singole norme di zona una distanza dai confini, è ammesso quanto segue: per le zone B è ammessa la possibilità di rilasciare concessione edilizia, per edificare a distanze dai confini inferiori e ml. 5,00, mantenendo invariata la distanza di ml. 10,00 prevista tra fabbricati.

Si precisa che tale deroga dai confini può essere richiesta solo se in possesso di consenso scritto dal confinante proprietario, espresso in forma di atto notarile regolarmente registrato e trascritto.

ART. 112 - INTERVENTI EDILIZI SU AREE DI PROPRIETA' DIVERSA

Le aree contigue 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 prevista da parte dei proprietari rimanenti, da costruirsi attraverso apposita convenzione trascritta alla Conservatoria Immobiliare a cura dei proprietari ed accettata dal Comune.

ART. 113 - DISPOSIZIONI SPECIALI PER LE AREE DESTINATE A SERVIZI ED IMPIANTI PUBBLICI

Nelle aree per le quali il Piano Regolatore Generale prescrive l'adozione di uno strumento attuativo o comunque sottoposte ad intervento attuativo, la posizione dei servizi, degli impianti e degli edifici pubblici (scuole, verde, parcheggi, etc.) ricadenti all'interno dell'area di intervento può venire collocata sempre all'interno del perimetro dello strumento attuativo, anche in sede diversa da quella indicate dal P.R.G., ove tale diversa posizione sia imposta da esigenze di razionale pianificazione e la superficie

complessivamente destinata a tali infrastrutture venga in ogni caso trasferita al Comune in conto opere di urbanizzazione.

In ogni caso la superficie complessivamente destinata ai servizi di cui al precedente comma, all'interno di ciascuna area di intervento, nelle dimensioni previste dal P.R.G., è considerata come standards globale e complessivo di urbanizzazione secondaria, relativo alla singola area di intervento, anche in deroga alle eventuali diverse disposizioni generali che prevedano standards minori.

Qualora, all'interno del singolo strumento urbanistico non sia possibile o conveniente, a giudizio del Consiglio Comunale, reperire od utilizzare tutte le aree richieste per soddisfare gli standards o le singole previsioni del P.R.G. per urbanizzazione secondaria, le corrispondenti aree possono essere conferite dai proprietari delle aree al Comune, anche se ricadenti in zone diverse, purchè indicate nel P.R.G., come standards corrispondenti agli standards carenti; saranno individuati con la stessa delibera consiliare di cui sopra.

In caso di impossibilità assoluta di prevedere standards secondari, può essere corrisposto al Comune il prezzo relativo.

ART. 114 - ATTUAZIONE DEL P.R.G. - RETTIFICHE ED ALLINEAMENTI STRADALI

La costruzione di nuove strade e gli allargamenti stradali indicati nelle tavole grafiche del P.R.G. possono essere sempre eseguiti con le normali procedure delle leggi vigenti in materia, per la realizzazione pratica del P.R.G..

Tuttavia l'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi, ha valore indicativo fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera.

Allo scopo di ottenere determinati allineamenti stradali e di eliminare strozzature o particolari situazioni igieniche, è data facoltà al Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, d'imporre rettifiche sino alla profondità di ml. 5,00 dall'attuale linea di fabbricazione o di recinzione, tutto ciò senza ricorrere al Piano Particolareggiato o alla lottizzazione d'ufficio; tali allargamenti o rettifiche sono consentiti per profondità fino a 5,00 ml., anche se non espressamente indicati nelle tavole di P.R.G.

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

**PARTE SESTA
DISCIPLINA URBANISTICA
DELLA FABBRICAZIONE**

TITOLO I° - DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

ART. 115 - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Al fine di regolare in modo omogeneo gli interventi urbanistici, il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee.

All'interno delle singole zone omogenee sottoelencate sono previste differenziazioni sia per la tipologia insediativa che per la densità edilizia, sia per altezza, che per distanze dalle strade e dai confini.

Le varie zone omogenee sono evidenziate da una retinatura diversa, ad esclusione delle zone E2, che presentano campitura bianca.

- | | |
|--------|--|
| ZONE A | - Edifici vincolati ex L. 1089/1939 |
| AA) | - Zona di interesse architettonico-ambientale |
| AR) | - Zona ambientale di riordino |
| ZONE B | B1) - Zona residenziale semiestensiva di completamente |
| B2) | - Zona residenziale estensiva di completamente |
| BR) | - Zona di recupero urbanistico-edilizio |
| ZONE C | C1) - Zona residenziale con P. di L. approvato |
| C2A) | - Zona residenziale estensiva di progetto |
| C2B) | - Zona P.E.E.P. di progetto |
| ZONE D | D1) - Zona produttiva di completamento |
| D2/A) | - Zona produttiva con P.L. approvato |
| D2/B) | - Zona produttiva di progetto |
| ZONA E | E2) - Zone agricole: di primaria importanza produttiva |
| E3) | - Zone agricole: a elevato frazionamento fondiario |
| E4/A) | - Zone agricole di salvaguardia ambientale |
| E4/B) | - Zone agricole con preesistenze organizzate |
| E/A) | - Aggregazioni rurali ambientali da salvaguardare |
| E/B) | - Tipologie rurali semplici da salvaguardare |
| ZONE F | F1) - Area per l'istruzione |
| F2) | - Attrezzature di interesse comune e tecnologiche |
| F3) | - Area attrezzata a parco gioco e sport |
| F4) | - Aree a parcheggio |
| F5) | - Fasce e zone di rispetto e di tutela |

Le individuazioni di zona sono specificate nei seguenti elaborati di progetto:

- Tav. 13-1 - P.R.G. - Intero territorio comunale - 1:5.000
- Tav. 13-3a/1 - P.R.G. - Zone significative - 1:2.000 - Capoluogo
- Tav. 13-3a/2 - P.R.G. - Zone significative - 1:2.000 - Magnolina
- Tav. 13-3b - P.R.G. - Categorie d'intervento - Capoluogo - 1:1.000

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, in caso d'ambiguità, nell'interpretazione degli elaborati planimetrici, la stesura in scala 1:2.000 prevale sulla stesura in scala 1:5.000.-

ART. 116 - DESTINAZIONI DELLE ZONE RESIDENZIALI

Le zone residenziali individuate nel P.R.G. di tipo A), B) e C) sono destinate esclusivamente agli insediamenti residenziali; in esse tuttavia sono consentiti i servizi . vari della residenza, gli esercizi commerciali, i negozi, gli uffici, i magazzini di modeste dimensioni, i locali di spettacolo e di ritrovo, gli esercizi alberghieri e le attività artigianali di servizio o parzialmente connesse con la residenza, purchè non moleste e volumetricamente non incombenti.

Sono pertanto escluse le industrie, le attività artigianali moleste o volumetricamente incombenti, i magazzini ed i depositi di grandi dimensioni e tutte quelle attività che a giudizio del Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia, risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

In particolare, le attività artigianali non moleste, sono consentite esclusivamente al piano terra o seminterrato degli edifici, con rapporto massimo del 100% rispetto, alla superficie di residenza prevista sullo stesso lotto, limitazione prevista solo per le zone di progetto (C1, C2, C3, C4).

ART. 117 - TRASPOSIZIONE DEI VOLUMI

Qualora l'attuazione delle zone residenziali avvenga attraverso Piani Attuativi preliminari con previsioni planivolumetriche, all'interno degli stessi è consentita la trasposizione di zona con relativa compensazione dei volumi, purché nel rispetto della capienza massima consentita, desunta dall'applicazione degli indici stereometrici delle singole zone.

ART. 118 - ZONA A - EDIFICI VINCOLATI EX LEGGE 1089/1939

Per gli edifici vincolati Legge 1089/1939, per ogni autorizzazione ad interventi che non siano la manutenzione ordinaria, si dovrà preventivamente sentire il parere della Soprintendenza ai Monumenti competente per il territorio, a cura degli interessati.

Gli interventi devono in ogni caso sempre tendere alla valorizzazione, degli immobili, anche in relazione al loro intorno ambientale, all'eliminazione delle superfetazioni ed al ripristino delle parti alterate.

Tali interventi inoltre, dovranno essere eseguiti curando che:

- l'intonaco sia eseguito secondo il tipo esistente, cercando di recuperare il più possibile quello in buono stato di conservazione;
- qualora sotto l'intonaco fossero presenti tracce di aperture antiche, di esse sia data immediata notizia al Comune, per i provvedimenti opportuni;
- tutti i solai ed i serramenti siano ricostruiti secondo lo schema di quelli esistenti di valore ambientale (esclusi gli interventi recenti) con relativi materiali.

Il concessionario dovrà inoltre comunicare preventivamente alla Soprintendenza competente la data di inizio dei lavori per consentire che gli siano consigliati, nel corso dei successivi sopralluoghi, i metodi ed i materiali da impiegare, per la buona riuscita dell'intervento di restauro.

ART. 119 - ZONA AA - ZONA DI INTERESSE ARCHITETTONICO AMBIENTALE

Tale zona costituisce il sedime dell'originario tessuto ambientale, anche se interventi successivi o recenti lo hanno spesso alterato o sostituito.

Sono sempre ammesse le opere di manutenzione ordinaria.

- Per tutti gli altri interventi ammessi, essi dovranno sempre essere migliorativi dal punto di vista ambientale, rispetto all'esistente, ed a tale scopo le pratiche dovranno essere particolarmente documentate, ed estese ai prospetti dei fabbricati attigui completi, (con disegni e fotografie).

La concessione diretta è ammessa nel rispetto delle categorie d'intervento precisate al successivo art. 123 e nell'applicazione di L. 457/1978.

- Per eventuali abbattimenti di parti consistenti e relative composizioni volumetriche e, per ricostruzioni, si dovrà procedere con lo strumento attuativo del P.R. ai sensi L. 457/1978 e L.R. n° 61/1985.-

ART. 120 - ZONA AR - ZONA AMBIENTALE DI RIORDINO

Tali zone sono state individuate perché relative ad edificazioni già rilevabili nelle mappe del Catasto Austriaco, e pertanto contengono in prevalenza fabbricati di interesse ambientale, anche se talvolta alterati da interventi recenti di sopraelevazioni e/o di ampliamenti vari superfetativi; tale zona assume pertanto significato morfologico di valore ambientale, determinando il volto dell'area centrale di Gavello, per cui si rende opportuno controllare gli interventi edilizi possibili, orientandoli sempre ad un miglioramento sotto il profilo ambientale sia valorizzando manufatti con residui d'interesse architettonico, sia adeguando e regolarizzando con ripristino tipologico i manufatti recenti aggiunti.

A tale scopo nell'ambito di tale zona sono possibili i vari tipi di intervento, nel rispetto delle categorie precisate al successivo art. 123, in corrispondenza di notazione specifica rilevabile sulla planimetria 13/3b, in scala 1:1.000.

ART. 121 - CATEGORIE OPERATIVE D'INTERVENTO

I fabbricati ricadenti nelle zone AA e AR, in considerazione della necessità di salvaguardarli sotto il profilo ambientale, sono stati classificati con notazione specifica, che corrisponde a diverse modalità d'intervento.-

Sono state pertanto effettuate le seguenti classificazioni:

- 1) Fabbricati di valore storico-architettonico di cui interessa la conservazione complessiva dell'involucro esterno e di parti interne (elementi strutturali significativi).
- 2) Fabbricati di valore ambientale già parzialmente ristrutturati di cui interessa il ripristino dell'involucro esterno, secondo le tipologie originarie.
- 3) Fabbricati completamente sostituiti o costruiti recentemente, per i quali si richiede la ricomposizione volumetrica ed il ripristino tipologico, secondo le tipologie originarie.

- A seconda della graduazione assegnata, si prescrivono, i seguenti interventi edilizi:

- Per i fabbricati siglati con 1, sono consentiti gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia interna con mantenimento della tipologia originaria; l'intervento edilizio dovrà tendere alla valorizzazione architettonica dell'immobile, per quanto attiene i parametri esterni visibili, quali gronda, tetto, forometria, materiali, che dovranno pertanto essere quelli tipici dei fabbricati di valore ambientale.

E' prescritta l'eliminazione di elementi chiaramente estranei all'organismo edilizio originario.

- Per i fabbricati siglati con 2, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia interna, nonché interventi sulle murature esterne, con ripristino dell'involucro e con riproposizione dei parametri tipologici ambientali della zona.

In caso di parti di edifici già alterate, specie nelle altezze e nella linea di gronda, è prescritto che l'intervento venga esteso all'intera unità edilizia, con l'unificazione dei prospetti e con l'uso di norma dei parametri ambientali tipici, rilevabili sui manufatti originari.-

A tale scopo è consentita la sopraelevazione di parti limitate, per l'unificazione della linea di gronda, con aumento max. della volumetria preesistente del 10% per unità edilizia, per i casi bisognosi di tali regolarizzazioni.

Interventi di ricomposizione volumetrica, saranno da comprendere in un P.R. ai sensi art. 11 e 60 L.R. 61/1985.

- Per i fabbricati siglati con 3, sono consentiti interventi di demolizione con ricostruzione, con eventuale ricomposizione volumetrica delle parti esistenti, e con riproposizione della tipologia originaria, e dei parametri ambientali tipici della zona.

Il recupero volumetrico derivante dalla demolizione di parti alterate, potrà essere recuperato approfondendo il corpo di fabbrica verso l'interno i con concessione diretta; mentre eventuali ricomposizioni consistenti prospettanti su strada, saranno da comprendere in un Piano di Recupero ai sensi art. 11 e 60 L.R. 61/1985.

- Per eventuali lotti liberi, esclusivamente interni, o in caso di ricostruzione, è consentita la nuova edificazione con indice fondiario di 1,4 mc./mq. e con tipologie ambientali e riproposizione dei parametri ambientali tipici della zona.

Per le distanze e altri indici, si rinvia alla normativa della zona B2.

ART. 122 - ELEMENTI COSTRUTTIVI, MATERIALI E FINITURE EDILIZIE DELLE ZONE AMBIENTALI

Gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e di ricostruzione delle zone AA e AR, precisate con categorie d'intervento, dovranno essere eseguiti con materiali e finiture tradizionali, ed in particolare:

- 1) Trattamento muri esterni: le pareti esterne, sia prospettanti sulla pubblica via che all'interno dei lotti, dovranno essere intonacate nella loro estensione intera.

E' consentito l'uso della pietra naturale (pietre tenere tradizionali, pietra d'Istria, pietra serena, e simili monocrome) per la bordatura di finestre e di porte è invece prescritto laddove è chiaramente rilevabile dalle parti di prospetto originario. E' vietato l'uso di pietre artificiali (klinker, ceramica), pannelli, etc.. La finitura delle pareti dovrà essere dei seguenti tipi: intonaco civile, a calce o similari, marmorino o coccio pesto. Non sono consentiti intonaci plastici, graffiati o tipo Venezia.

- 2) Tinteggiature: dovranno essere eseguite preferibilmente a tempera utilizzando le tonalità mattone, rosa, ocra, avorio, giallo spento.

Le tinteggiature esterne potranno essere eseguite solo dopo che i competenti uffici comunali o la Commissione Edilizia avranno visto ed approvato un campione in sito delle stesse.

- 3) Coperture: è prescritto l'uso di coperture a 2 falde, con linea di colmo parallela alla strada su cui prospetta l'edificio e con le pendenze rilevabili nell'isolato; sono consentite coperture a padiglione, se preesistenti originarie, o in caso di affacciamento angolare su 2 strade.

E' inoltre prescritto l'uso esclusivo delle tegole a canale in cotto (coppi); non sono ammesse coperture a terrazzo, se non verificate nell'ambito di eventuali Piani di Recupero.

Nelle ristrutturazione obbligatorio il ripristino delle coperture con coppi, anche se lo stato delle coperture è buono, ma di materiale diverso.

E' ammesso l'uso di lucernari inseriti nelle falde inclinate, esclusivamente per le falde rivolte verso l'interno, e con dimensione massima di mq. 1,0.

E' ammesso il mantenimento degli abbaini purchè preesistenti.

- 4) Comignoli: dovranno essere in pietra o cotto eventualmente intonacato, e dovranno uniformarsi ai tipi rilevabili nella zona, con carattere ambientale.

Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati, questi dovranno essere rivestiti in cotto o intonacati.

- 5) Cornici di gronda: i cornicioni dovranno essere ripristinati per le eventuali parti mancanti e chiaramente leggibili.

Nelle trasformazioni volumetriche essi dovranno essere eseguiti di tipi e sporgenze, riferiti alle esemplificazioni esistenti negli edifici di carattere ambientale attigui; di norma non potranno sporgere oltre i 40 cm. esclusa la grondaia.

- 6) Gronde e pluviali: è prescritto esclusivamente l'uso di gronde a sezione semicircolare che dovranno essere opportunamente tinteggiate in armonia con i colori della facciata; sono vietati gli elementi in P.V.C. ed è consentito l'uso di

elementi di rame a vista.

I pluviali dovranno essere, dove possibile, concentrati alle estremità dei fabbricati e dovranno essere chiaramente leggibili dai disegni dei prospetti.

- 7) Forometria e dimensioni aperture: le dimensioni delle aperture dovranno rigorosamente attenersi alle proporzioni delle finestre esistenti nell'edificio che conservino caratteri originari e qualora non siano rilevabili, negli edifici contermini.

E' fatto divieto di allargare le aperture esistenti, per la formazione di vetrine ai piani terra; le vetrine con grandi aperture potranno essere eventualmente consentite in arretramento rispetto al paramento murario esterno, con soluzione di piccolo porticato.

Pertanto le ampie aperture esistenti in più punti al piano terra, dovranno essere ridotte e ricondotte ad una forometria in allineamento verticale con quella dei piani superiori.

In caso di necessità di eseguire aperture per garage od accessi carrai a fabbricati interni, dovranno essere ridotte come numero ed in ogni caso non superiori ad una per unità edilizia, dovranno essere inserite armonicamente nel contesto forometrico e presentare una larghezza massima di ml. 2,50 per i garage e ml. 3,00 per accessi carrai aperti; l'eventuale chiusura dovrà essere effettuata con serramento in legno pieno verniciato, del colore degli infissi delle finestre.

- 8) Opere in ferro: è ammesso l'uso del ferro per la realizzazione di inferriate alle finestre dei piani terra, ai sopraluci delle porte e dei portoncini d'ingresso. Tali opere dovranno essere trattate con tecnologie tradizionali, e del tipo rilevabile nell'isolato che presentino caratteri ambientali.

- 9) Serramenti: al piano terreno sono ammessi serramenti di metallo verniciato o alluminio elettrocolorato opaco scuro per i vani a destinazione non residenziale o cristalli privi di telaio.

Per le parti residenziali e per i piani superiori i serramenti dovranno essere in legno verniciato nei colori sottoprecisati; potranno anche essere in legno a vista, purchè trattato con mordenti scuri.

Per le verniciature sono consentiti i colori nero, marrone scuro, verde scuro; per le opere in ferro potrà essere consentito anche il bianco.

E' vietato l'uso di persiane avvolgibili indipendentemente dai materiali usati (metallo, plastica, legno).

Gli scuri dovranno essere a due (o a quattro) ante, con cerniere non lavorate, aperti verso l'esterno, in legno pieno non perlinato e tinteggiati nei colori sopra indicati.

- 10) Portoncini d'ingresso: saranno in legno preferibilmente pieno, arretrati rispetto al filo delle facciate e tinteggiati negli stessi colori delle finestre.
Eventuali inferriate potranno essere consentite su porte completamente vetrate, con le modalità precisate al precedente punto 8).
- 11) Davanzali e stipiti: dovranno essere realizzati dei tipi esistenti, laddove sono rilevabili elementi originari. Negli altri casi non dovranno presentare particolare evidenza di cornici di finestre o stipiti.
I davanzali potranno essere in pietra dei tipi citati, di altezza non inferiore a 10-12 cm. e con limitata sporgenza rispetto al filo esterno.
- 12) Insegne e targhe: le insegne luminose e le targhe devono essere inserite armoniosamente nel prospetto dell'edificio; non sono ammesse le insegne sporgenti a bandiera, se non puntiformi (max. cm. 50x50); per le altre insegne addossate alle murature, si prescrive che siano disposte in senso orizzontale e non superino le dimensioni di cm. 40x200.
I cancelletti di chiusura di sicurezza delle vetrine non dovranno essere dei tipi estensibili esistenti in commercio, ma eseguiti in ferro con sistemi artigianali a scomparsa totale negli stipiti o in senso verticale.
- 13) Scale esterne: sono consentite scale esterne in ferro, qualora prescritte da regolamenti specifici e dai Vigili del Fuoco; esse dovranno essere di forme semplici ed eseguite in ferro, costanti lineari e verniciate in nero o nel colore della parete alla quale sono accostate.

ART. 123 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI

Per i requisiti di abitabilità dei fabbricati del centro storico classificati con specifica categoria, si prescrive quanto segue:

- La quota del pavimento dei piani terra, può essere mantenuta alla quota preesistente, purchè superiore a 5 cm. rispetto alla quota del marciapiede, e se destinata a locali abitativi (residenza, uffici) il relativo pavimento dovrà essere posto su solaio o vespaio ventilato.
- L'altezza dei locali ad uso delle attività economiche, produttive e terziarie, non dovrà essere inferiore a ml. 2,70; mentre quella dei locali ad uso abitativo non potrà essere inferiore a ml. 2,40; in caso di sottotetti, se l'altezza media non risulta di ml. 2,40, con

minimo all'imposta di ml. 1,80, dovrà essere escluso l'uso abitabile continuo degli ambienti, ed esso dovrà essere di servizio o accorpato ai piani sottostanti.

Per l'abitabilità a carattere residenziale, dovrà inoltre essere verificato un rapporto tra superficie finestrata e superficie del vano pari ad almeno 1/8; è consentito un rapporto inferiore per gli ambienti su strada, qualora si tratti di categoria 1.

ZONE B

ART. 124 - ZONA B1 - ZONA RESIDENZIALE SEMIESTENSIVA DI COMPLETAMENTO

Destinazione: precedente art. 116.

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

Si prescrivono le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: gli edifici saranno del tipo isolato o binato, a schiera, in linea o composto.
- Densità fondiaria: non potrà essere superiore a 1,6 mc./mq.. Per gli edifici residenziali esistenti che raggiungono il limite di densità fondiaria previsto è ammesso l'adeguamento dei vani abitabili all'altezza minima interna di ml. 2,70, anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie.
- Numero dei piani abitabili: 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 ml. 9,50.
- Percentuale area coperta: la superficie coperta non potrà essere superiore al 35% della superficie fondiaria.
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5,00 ml. o a confine per le murature in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, fatte salve le relative norme del Codice Civile e le distanze tra i fabbricati.
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 5,00. Ove esista un allineamento di fabbricazione costituitosi in data anteriore all'approvazione del Piano Regolatore Generale, il Sindaco potrà, su parere della Commissione Edilizia, autorizzare la costruzione su detto allineamento.
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a 10,00 ml..

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare, e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore ai 5,00 ml. dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml. dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 6,00. Tale possibilità, in osservanza all'art. 9 punto 2 del D.M. 02.04.1968 n° 1444, è possibile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

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

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

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

Nelle nuove costruzioni devono essere previsti parcheggi nella misura e nelle modalità stabilite dall'art. 2, secondo comma, della Legge 24.03.1989 n° 122.

Minori distanze tra fabbricati e dalle strade e diversificazioni tipologiche e di altezza, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici, ai sensi degli artt. 9 D.M. 02.04.1968, n° 1.444 e art. 23 L.R. n° 61/1985.-

ART. 125 - ZONA B2 - ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA DI COMPLETAMENTO

Destinazione: precedente art. 116.

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

Si prescrivono le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: gli edifici saranno del tipo isolato o binato, a schiera, in linea o composto.
- Densità fondiaria: non potrà essere superiore a 1,4 mc./mq. Per gli edifici residenziali esistenti che raggiungono il limite di densità fondiaria previsto, è ammesso

l'adeguamento dei vani abitabili all'altezza minima interna di ml. 2,70 anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie.

- Numero dei piani: non superiore a 1 oltre al piano terra adibito a negozi, oppure 2 abitabili fuori terra.

- Altezza dei fabbricati: non potrà essere superiore a ml. 7,00.

- Percentuale area coperta: la superficie coperta non potrà essere superiore al 35% della superficie fondiaria.

- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5,00 o a confine per le murature in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, fatte salve le relative norme del Codice Civile e le distanze tra i fabbricati.

- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 5,00. Ove esista un allineamento di fabbricazione costituitosi in data anteriore all'approvazione del Piano Regolatore Generale, il Sindaco potrà, su parere della Commissione Edilizia, autorizzare la costruzione su detto allineamento.

- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a 10,00 ml.

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare, e prospicienti il medesimo, siano ad una distanza inferiore ai 5,00 ml. dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml. dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00. Tale possibilità, in osservanza all'art. 9 punto 2 del D.M. 02.0.4.1968 n° 1.444, è possibile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

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

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza tra i fabbricati, dai confini e dalle strade. Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere di massima, previste nel corpo stesso delle costruzioni o essere comunque organicamente integrate con il fabbricato principale.

Nelle nuove costruzioni devono essere previsti parcheggi nella misura e nelle modalità stabilite dall'art. 2, secondo comma, della Legge 24.03.1989 n° 122.

Minori distanze tra fabbricati e dalle strade e diversificazioni tipologiche e di altezza, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici, ai sensi dell'art. 23 L.R. n° 61/1985.

ART. 126 - ZONA BR - ZONA RESIDENZIALE DI RECUPERO URBANISTICO EDILIZIO

In queste zone, che pur essendo individuabili come tipicamente residenziali, presentano caratteristiche di aggregazione particolarmente accentuate, escludendone una reale vocazione agricola, sono ammessi gli interventi edilizi finalizzati al mantenimento e alla nazionalizzazione degli specifici caratteri di aggregato.

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

E' ammessa la nuova edificazione solo in applicazione degli indici di densità edilizia ammessi in applicazione della L.R. n° 24/85 utilizzando gli indici in misura doppia di quelli prescritti dall'art. 3 della citata L.R. 05 marzo 1985 n° 24.

Tale possibilità, finalizzata ad incentivare anche l'accorpamento della residenza agricola, è ammessa computando aree agricole non risultanti vincolate ai sensi dell'art. 8 della L.R. n° 24/1985.

Per gli edifici residenziali esistenti al momento della adozione del P.R.G. è ammesso l'ampliamento del volume fino alla concorrenza del volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 800.

E' anche concessa la demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità previa presentazione di un piano di recupero di cui agli artt. 11 e 60 della L.R. n° 61/1985.

Per quanto concerne le tipologie edilizie, il numero dei piani abitabili, l'altezza dei fabbricati, la superficie coperta, la distanza dai confini, dalle strade e tra fabbricati, si prescrivono gli indici già previsti per le zone B2.

ZONE C

ART. 127 - ZONA C1 - ZONA RESIDENZIALE CON P. DI L. APPROVATO

Entro tali zone sono valide esclusivamente le Norme Tecniche che sono parte integrante dei singoli Piani Attuativi. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti

parcheggi nella misura e secondo le modalità stabilite dall'art. 2, secondo comma. della Legge 24.03.1989 n° 122 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli indici stereometrici da osservare nell'edificazione sono i seguenti:

- Tipologia edilizia: gli edifici saranno del tipo isolato o binato o a schiera;
- Indice fondiario: 1,2 mc./mq., applicato alla superficie del lotto originario, al lordo della cessione delle aree per strade e per standards;
- Altezza dei fabbricati: non potrà superare i ml. 7,50;
- Rapporto di copertura: non potrà superare il 35% della superficie del lotto, al lordo delle cessioni;
- Distanza dai confini: è obbligatoria e non potrà essere inferiore a ml. 5,00;
- Distanza tra fabbricati: non può essere inferiore a ml. 10,00;
- Distanza dalle strade: non può essere inferiore a ml. 5,00. Ove esista un allineamento di fabbricazione costituitosi in data anteriore all'approvazione del Piano Regolatore Generale, il Sindaco potrà, su parere della Commissione Edilizia, autorizzare la costruzione su detto allineamento.

Minori distanze tra fabbricati e dalle strade e tipologie diverse sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici, ai sensi art. 23 L.R. n° 61 del 27.06.1985.

ART. 128 - ZONA C2 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

C2A - Zona residenziale estensiva di espansione

C2B - Piano per l'edilizia economica e popolare di progetto

In queste zone l'edificazione è subordinata all'approvazione e relativa realizzazione di un piano urbanistico attuativo che deve essere esteso all'intero ambito di intervento minimo previsto nella zonizzazione salvo quanto previsto dall'art. 3 della Legge Regionale n° 47 del 01.09.1993.

Il Piano Attuativo dovrà recepire integralmente la realizzazione di quelle opere di urbanizzazione primaria, a carico dei soggetti attuatori, previste nella tavola di zonizzazione all'interno degli ambiti di intervento minimo; sono tuttavia consentite, in fase di predisposizione dello strumento attuativo, leggere modifiche allocative al sedime delle opere di urbanizzazione stesse.

Destinazione: sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali, sono tuttavia consentiti i negozi e le botteghe artigiane, gli uffici, i locali di spettacolo e ritrovo, i ristoranti e le attività artigianali di servizio alla residenza, purché non moleste e non recanti pregiudizio alla igiene ed al decoro.

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

Gli insediamenti commerciali sono in ogni caso consentiti nei limiti e con le caratteristiche previste nel Piano di Sviluppo e di adeguamento della rete di vendita.

Sono altresì ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standards urbanistici. Sono pure ammesse le attrezzature stradali complementari quali distributori e relativi spazi di sosta, officine, ecc. purché rispondenti agli indici stereometrici della zona.

Nelle nuove costruzioni le lavanderie, le autorimesse e qualsiasi altro locale accessorio dovranno trovare posto nel corpo stesso delle costruzioni.

Nelle nuove costruzioni, i parcheggi devono essere previsti nella misura e nelle modalità stabilite dall'Art. 2, secondo comma, della Legge 24.03.89, n. 122.

- Tipologia edilizia: edifici isolati, binati o a schiera o in linea.
- Densità territoriale: non deve superare 1,00 mc/mq. per la zona C2A
non deve superare 1,20 mc/mq. per la zona C2B
- Percentuale di copertura fondiaria: 30% dell'area del lotto per case binate o isolate;
40% per case a schiera o in linea.
- Altezza massima: non può superare i 10,00 m.
- Numero massimo di piani: due piani oltre al piano terra.
- Distanza minima dai confini: non può essere inferiore a 5 m. o a confine per le murature in aderenza nel caso di costruzioni continue.
- Distanza dal ciglio stradale: non può essere inferiore a: 5,00 mt. salvo particolari allineamenti da definire in sede di Piano Attuativo.
- Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m.

Qualora i fabbricati preesistenti su lotti finitimi al perimetro del Piano Attuativo si trovino a una distanza minore a mt. 5,00, è ammesso il solo rispetto dei 5,00 dal confine mantenendo comunque una distanza tra fabbricati non inferiore a mt. 6,00; tale deroga è ammessa esclusivamente per la parte fronteggiante la parete non finestrata.

ZONE D

ART. 129 - ZONA D1 - ZONA PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO

Sono le parti del territorio già urbanizzate da destinare ad insediamenti di carattere artigianale, commerciale e industriale.

In queste zone possono inoltre insediarsi attività del settore terziario, attività direzionali a servizio delle attività produttive, servizi avanzati e attrezzature commerciali anche se non legate ad attività produttive con l'esclusione delle strutture commerciali per la grande distribuzione (supermercati, ipermercati, discount, etc.)

- Per quanto riguarda gli alloggi, essi non potranno superare i 500 mc. per unità produttiva; dovranno comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza ad essi.
- Entro il limite di questa zona, le attività non possono avere carattere nocivo e pericoloso, fermo restando che il divieto di deposito di materie maleodoranti ed insalubri.
- L'utilizzazione della zona potrà avvenire con intervento diretto di concessione edilizia, nella parte già fornita delle opere di urbanizzazione primaria oppure in caso di ampliamento di attività esistente.

Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- Percentuale area coperta: non potrà superare il 50% della superficie del lotto, compresi i parcheggi primari agli effetti del rapporto di copertura, le fasce di rispetto possono essere incluse nel computo della superficie fondiaria, rimanendo con ciò vincolate agli edifici interessati;
- Altezza massima: non dovrà essere superiore a m. 8,00 esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze di cicli produttivi;
- Distanza dai confini di proprietà: non potrà essere inferiore a 2/3 dell'altezza del fabbricato, con un minimo di m. 5,00; è consentita l'edificazione sul confine qualora resti in aderenza o ad almeno m. 10,00 da fabbricati preesistenti;
- Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a m. 5,00 per le strade non più larghe di m. 7,00, a m. 7,50 per strade con larghezza da m. 7,00 a m. 15,00 e a m. 10,00 per strade con larghezza maggiore a m. 15,00; qualora prospettante su strada di scorrimento, dovrà in ogni caso rispettare la profondità del rispetto stradale individuato nelle planimetrie di P.R.G..

- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di m. 10,00.

Per gli insediamenti di carattere commerciale dovranno essere previste aree per servizi secondo le quantità fissate dall'art. 25, comma 10, punto 2) della L.R. 61/85.

ART. 130 - ZONA D2/A - ZONA PRODUTTIVA CON P. DI L. APPROVATO

Entro tali zone sono valide esclusivamente le norme tecniche del precedente P. di F. di riferimento del Piano di Lottizzazione approvato

Per eventuali discordanze rilevabili tra le planimetrie di P.R.G. e quelle del P. di L. convenzionato, sarà data la prevalenza a queste ultime, relative a strumento attuativo di dettaglio.

Per la definizione della superficie utile di lavorazione si fa riferimento all'art. 102 punto p).

ART. 131 - ZONA D2/B - ZONA PRODUTTIVA DI PROGETTO

In queste zone l'edificazione è subordinata all'approvazione e relativa realizzazione di un piano urbanistico attuativo che deve essere esteso all'intero ambito di intervento minimo previsto nella zonizzazione salvo quanto previsto dall'art. 3 della Legge Regionale n° 47 del 01.09.1993.

Il Piano Attuativo dovrà recepire integralmente la realizzazione di quelle opere di urbanizzazione primaria, a carico dei soggetti attuatori, previste nella tavola di zonizzazione all'interno degli ambiti di intervento minimo; sono tuttavia consentite, in fase di predisposizione dello strumento attuativo, leggere modifiche allocative al sedime delle opere di urbanizzazione stesse.

Sono le parti del territorio da urbanizzare da destinare ad insediamenti di carattere artigianale, commerciale e industriale.

In queste zone possono inoltre insediarsi attività del settore terziario, attività direzionali a servizio delle attività produttive, servizi avanzati e attrezzature commerciali anche se non legate ad attività produttive con l'esclusione delle strutture commerciali per la grande distribuzione (supermercati, ipermercati, discount, etc.)

Tali aree, se necessario, saranno dotate di impianti disinquinanti per non dar luogo a

disturbi pregiudizievoli per le vicine aree residenziali.

Per quanto riguarda gli alloggi, essi non potranno superare i 500 mc. per unità produttiva; dovranno comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza ad essi.

Per tale zona, l'attuazione verrà a mezzo di strumenti attuativi convenzionati, destinando non meno del 10% dell'intera superficie di progetto a spazi pubblici: attività collettive, verde pubblico e parcheggi.

Per gli insediamenti di carattere commerciale gli strumenti attuativi dovranno prevedere aree per servizi secondo le quantità fissate dall'art. 25, comma 10, punto 2) della L.R. 61/85.

- Rapporto di copertura: la superficie coperta dei fabbricati non potrà superare il 50% della superficie del lotto;
- Distanza dai confini: la distanza minima dei fabbricati dai confini, dovrà essere 1/2 dell'altezza e non meno di m. 5,00;
- Distanza tra i fabbricati e corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml. 10,00.
- Altezza dei fabbricati: l'altezza massima dei fabbricati dovrà essere di m. 8,00;
- Distanza dalle strade: non potrà essere inferiore a m. 5,00 per le strade non più larghe di m. 7,00, a m. 7,50 per strade con larghezza da m. 7,00 a m. 15,00; qualora prospettante su strada di scorrimento, dovrà in ogni caso rispettare la profondità del rispetto stradale individuato nelle planimetrie di P.R.G..

ART. 132 - ZONE AGRICOLE

Disposizioni generali

Tali zone sono destinate all'agricoltura e le costruzioni devono essere a servizio dell'uso produttivo del suolo quali stalle, fienili, silos, depositi, etc..

Sono consentite le costruzioni delle abitazioni dei conduttori dei fondi rustici.

L'edificazione è consentita con la normale procedura di rilascio della Concessione Edilizia, a seguito della presentazione di un progetto redatto nel rispetto dei seguenti indici parametrici:

- 1) Altezza massima: ml. 6,50 salvo il caso di costruzioni particolari o speciali, come silos, serbatoi idrici, etc..
- 2) Distacco per gli edifici: non può essere inferiore a 10,00 ml.

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

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

- 3) Distacco dai confini: non può essere inferiore a ml. 5,00 o a confine, per le murature in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti fatte salve le distanze tra i fabbricati e le relative norme del Codice Civile.

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

- 4) Distacco dalle strade pubbliche: quelle conseguenti alla applicazione dell'art. 4 del D.M. 01.04.1968 n° 1404 con un minimo inderogabile di ml. 20,00.

I soggetti ed i casi in cui la concessione può essere rilasciata sono unicamente quelli previsti dalla L.R. n° 24 del 05.03.1985 "Edificabilità e tutela delle zone agricole" che viene integralmente recepita dalle presenti norme.

La classifica delle qualità delle colture da considerare ai fini edificatori è quella risultante dal certificato catastale, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale, da presentare all'atto della richiesta della Concessione Edilizia riferito a tre anni prima della richiesta medesima, fatte salve le modifiche alle qualità delle colture introdotte nei fondi in data successiva, in conseguenza della programmazione agricola regionale attuata mediante piani zonali.

Qualora lo stato delle colture riferite tre anni prima della richiesta di Concessione Edilizia sia difforme da quello censito all'U.T.E. rimane applicabile quanto previsto al penultimo comma dell'art. 3 della L.R. n° 24 del 05.03.1985.

Le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dei nuovi edifici costruiti nelle zone agricole devono uniformarsi alle specifiche prescrizioni del Regolamento Edilizio in osservanza a quanto disposto dall'art. 10 della L.R. n° 24 del 05.03.1985.

Nel recupero del patrimonio esistente sono ammesse funzioni non connesse all'attività agricola solo nei casi specificatamente previsti dai Piani Commerciali e dai Piani dei Pubblici Esercizi.

In tali casi dovranno essere predisposti i Piani di Recupero, in cui all'art. 15 della L.R.

n° 61 del 27.06.1985, e le zone sulle quali insistono gli edifici sono automaticamente dichiarate degradate (art. 15 L.R. n° 61 del 27 giugno 1985 comma 1°) con l'atto del Consiglio Comunale che delibera l'ambito territoriale del Piano di Recupero.

Devono in ogni caso essere realizzati gli standards previsti dal D.M. 02.04.1968 n° 1444 e dalla L.R. n° 61 del '27.06.1985. La zona agricola "E" per tutelare il territorio a vocazione produttiva agricola e per salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale, viene suddivisa nelle sottozone (art. 11 della L.R. n° 24 del 1985) precisate agli articoli seguenti.

ART. 133 - SOTTOZONE E2

Sono aree di primaria importanza per la funzione produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

Interventi ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento con le modalità di cui all'art. 4 della L.R. n° 24/85, costruzione di annessi rustici ai sensi dell'art. 6 L.R. 24/85; possibilità di costruire una nuova abitazione ai sensi art. 3 L.R. n° 24/85.
- a) Gli interventi consentiti saranno di norma compatibili, su conforme parere della C.E., con le tipologie tipiche del luogo, nel rispetto degli allineamenti piano-altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati.
- b) E' opportuno, che eventuali nuove strade necessarie al collegamento dei fondi, utilizzino i tracciati esistenti (capezzagne, sentieri), 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) E' opportuno prevedere la salvaguardia dei filari alberati esistenti, dei fossi di scolo e dei canali irrigui, evitando tombature non indispensabili alla funzionalità del fondo.
- e) Gli ampliamenti debbono armonicamente comporsi con le preesistenze affinché il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti organicamente definito.
- f) La realizzazione degli annessi rustici è ammessa in adiacenza ad edifici già esistenti o entro il perimetro degli aggregati abitativi.
- g) La destinazione d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze del

fondo, dovrà sempre essere finalizzata alla dotazione di attività connesse alla produzione agricola.

- h) Nel caso in cui non sussistano aree contigue ad edifici preesistenti, per garantire la massima tutela del territorio agricolo, gli ambiti entro i quali si potranno realizzare le nuove edificazioni, dovranno rispettare il frazionamento del territorio agricolo; pertanto saranno privilegiate le aree localizzate in prossimità di collegamenti viari di servizio esistenti.

ART. 134 - SOTTOZONE E3

Sono aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali.

Interventi ammessi:

- i criteri di cui alle lettere a)-b)-c)-d)-e)-f)-g)-h) della sottozona E2, sono da ritenersi validi anche per la sottozona E3, ai quali va aggiunta la possibilità di edificare una nuova costruzione ai sensi dell'art. 5 L.R. 24/85.

All'interno della sottozona E3 gli ambiti per la realizzazione di nuove costruzioni ad uso abitativo, sono ammesse solo o all'interno o in aderenza ad un aggregato abitativo già esistente, sul fronte stradale.

- Nel caso in cui, il nuovo intervento si ponga all'interno di un aggregato abitativo già esistente, l'intervento edificatorio riguardante una singola abitazione potrà essere rilasciato con concessione diretta.

ART. 135 SOTTOZONA E4/A - ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Entro tali zone già edificate, con case di servizio alle attività agricole e paragrafiche, sono consentiti interventi di ordinaria manutenzione ed eventuali sopraelevazioni ed ampliamenti per adeguamenti igienici fino ad un massimo di 1.000 mc., compreso l'esistente; sono consentite demolizioni e ricostruzioni.

Le edificazioni ex-novo sui lotti interclusi sono ammesse per un volume massimo pari a 800 mc..

Le sopraelevazioni e gli ampliamenti possono essere consentiti in allineamento

verticale con le murature preesistenti, anche sul confine in aderenza o a distanza inferiore a mt. 10 dagli edifici esistenti purchè i fabbricati si fronteggino per una lunghezza inferiore a mt. 6,00.

E' consentita la nuova edificazione anche da parte di soggetti che non siano agricoltori o coltivatori diretti.

Per quanto riguarda la distanza dalle strade è ammessa la sopraelevazione in corrispondenza delle murature esistenti, purchè non ci sia l'avanzamento sul fronte stradale.

Gli interventi edilizi consentiti in tali zone, dovranno essere particolarmente curati per quanto attiene l'inserimento ambientale, con studio esteso anche ai prospetti su strada estesi ad almeno 100 ml. a destra e a sinistra del fabbricato oggetto di intervento; vengono inoltre qui richiamate le norme esposte al successivo art. 138, per quanto attiene i materiali, le tipologie e le caratteristiche formali.

Per quanto attiene gli annessi rustici e le sistemazioni a verde si assume quanto disposto per la zona E3.-

ART. 136 SOTTOZONA E4/B - ZONE AGRICOLE CON PREESISTENZE ORGANIZZATE

Entro tali zone già edificate, con case di servizio alle attività e paragricole, sono consentiti interventi di ordinaria manutenzione ed eventuali sopraelevazioni ed ampliamenti per adeguamenti igienici, fino ad un massimo di 1.000 mc. compreso l'esistente; sono consentite demolizioni e ricostruzioni.

Le edificazioni ex-novo sono ammesse per una cubatura massima pari a 800 mc..

Le sopraelevazioni e gli ampliamenti possono essere consentiti in allineamento verticale con le murature preesistenti, anche sul confine in aderenza o a distanza inferiore a 10 mt. dagli edifici esistenti, purchè i fabbricati si fronteggino per una lunghezza maggiore a mt. 6,00.

E' consentita la nuova edificazione anche da parte di soggetti che non siano agricoltori o coltivatori diretti.

Per quanto riguarda la distanza delle strade è ammessa la sopraelevazione in corrispondenza delle murature esistenti, purchè non ci sia l'avanzamento sul fronte stradale.

Per quanto attiene gli annessi rustici e le sistemazioni a verde si assume quanto disposto per la zona E3.

ART. 137 - ZONA E/A - AGGREGAZIONI RURALI AMBIENTALI

La retinatura individua complessi e aggregazioni di manufatti rurali di interesse ambientale, con presenza di elementi peculiari del complesso aziendale locale.

All'interno dell'area di pertinenza del complesso rurale, individuata nelle schede, non potrà essere ammessa nessuna nuova costruzione, ne' residenziale, ne' rurale.

I complessi si compongono in genere di fabbricati residenziali (assimilabili a tipologie rurali semplici), di fabbricati rurali e di superfetazioni o corpi aggiunti recenti.

- Per i fabbricati residenziali, anche se desueti da tempo è sempre consentito il riuso a carattere abitativo; qualora essi presentino caratteri ambientali, gli interventi ammessi sono precisati nella relativa scheda di rilevamento e possono essere eseguiti nel rispetto di quanto detto nel dettaglio al successivo art. 143 con concessione diretta.
- Per i fabbricati rurali, quali fienili, barchesse, etc., sono ammessi tutti gli interventi volti a recuperare all'uso i manufatti stessi; interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché ristrutturazione semplice con opere interne, con eventuali mutamenti di destinazione, sono ammessi con concessione diretta; così dicasi per le demolizioni di parti che sono individuate nella scheda come tali o che in ogni caso sono chiaramente riconoscibili come corpi aggiunti successivi.
- Interventi diversi da quelli previsti dalla schedatura, quali demolizioni, ampliamenti, ricomposizioni volumetriche, o variazioni rilevanti sulla fotometria, sono soggetti a Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n° 61/85, nel quale dovrà essere preso in esame l'assetto complessivo del complesso rurale.
- Nell'ambito del P.R., sono inoltre consentite, oltre alla funzione residenziale, altre compatibili, quali musei, centri di ricezione, ristoranti, alberghi, complessi sportivi etc., che peraltro non stravolgano il complesso preesistente.
- Gli interventi di ristrutturazione semplice e di manutenzione ammessi, dovranno in ogni caso essere realizzati con materiali e colori dello stesso tipo degli esistenti; eventuali arcate di fienili, qualora l'uso ne richieda la chiusura, dovranno essere mantenuti come lettura del foro, usando come chiusura o cristalli senza interruzione di montanti o grigliati in cotto, dei tipi rilevabili in molte corti del luogo.

Sono peraltro ammessi eventuali riaperture di aperture tipiche ambientali chiaramente

leggibili o l'eliminazione di quelle aperture recenti che siano chiaramente in contrasto. In ogni caso la pratica edilizia, dovrà contenere una documentazione fotografica a colori delle preesistenze, estese al fronte completo su strada per 100 ml., ed ai fabbricati vicini.

ART. 138 - ZONA E/B - TIPOLOGIE RURALI SEMPLICI

a) Esistenti

La retinatura individua fabbricati residenziali di interesse ambientale, rilevabili singolarmente, o quale parte residenziale dei complessi ambientali rurali, di cui al precedente articolo.

- Gli interventi edilizi su tali fabbricati dovranno rispettare le caratteristiche ambientali rilevabili, ossia la linea di gronda, la forma ed i materiali del coperto, la forometria, ed i materiali esterni di finitura; a tale scopo dovranno essere rigorosamente rilevati tutti i parametri esistenti, ed in particolare la dimensione dei fori. Questi ultimi, rispetto all'esistente-tipo, potranno essere aumentati di 10 cm. sia in larghezza che in altezza; è obbligatorio l'uso di battenti in legno dipinto con colore coprente.
- Sono ammessi tutti gli interventi volti a recuperare all'uso i manufatti di chiaro carattere ambientale; sono sempre consentite le altezze interne abitabili di ml. 2,40. Sono pure consentite le demolizioni delle superfetazioni chiaramente leggibili. Sulle fronti sono ammessi eventuali adeguamenti alla forometria tipica ambientale precostituita, per quelle aperture recenti che siano chiaramente in contrasto.
- Interventi diversi da quelli previsti dalla schedatura, quali demolizioni, ampliamenti superiori al 50%, ricomposizioni volumetriche, o variazioni rilevanti sulla forometria, sono soggetti a Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n° 61/85.
- Gli ampliamenti sulle tipologie rurali semplici potranno essere di 4 tipi, eventualmente cumulabili tra loro, in numero non superiore a 2.
 - A) Ampliamenti interni, con spostamenti della struttura orizzontale intermedia di non oltre 40 cm., senza peraltro modificare la configurazione esterna, né la linea di gronda.
 - B) Sopraelevazioni non superiori complessivamente a 40 cm., per adeguare le altezze interne abitabili ad almeno ml. 2,40; in tali interventi, che influiscono modestamente sulla configurazione volumetrica, qualora non si raggiunga la altezza minima di ml. 2,40 di un Piano, per esso si dovrà escludere l'uso abitabile

continuo.

C) Ampliamenti in lunghezza, con aggiunta massima di due moduli base (rilevabili sull'esistente) della stessa altezza preesistente, in presenza di tipologie seriali, ossia ripetibili.

D) Ampliamenti in larghezza, per raggiungere una profondità massima di ml. 9, nel caso di fabbricato semplice; l'eventuale ampliamento dovrà avvenire in modo da conservare integro il fronte principale (generalmente rivolto a Sud) e potrà essere effettuato anche se ricadente entro zone di tutela, con distanza minima dal confine di ml. 1,50, dai fabbricati di ml. 6,00 e dalla strada di ml. 3,00.

Interventi di ricomposizione volumetrica con recupero delle superfetazioni, ed in caso di riutilizzo di fienili e/o loro parti, saranno da comprendere in Piano di Recupero, ai sensi L. 457/1978.

b) Di nuova costruzione

Gli interventi edilizi residenziali precisati ai precedenti articoli, sia per gli ampliamenti che per le nuove costruzioni, dovranno rispettare nella progettazione edilizia le caratteristiche tipologiche ed i parametri di seguito descritti, che sono stati individuati quali peculiari della zona di Gavello.

- 1) Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno avvenire possibilmente in aderenza a corpi di fabbrica esistenti; sono consentite le sopraelevazioni con riutilizzo di fienili di modeste dimensioni.
- 2) La pianta finale del fabbricato dovrà essere in genere rettangolare con rapporto preferenziale di 2 a 1 tra larghezza e lunghezza.
- 3) La profondità del corpo di fabbrica, se nuovo, non dovrà superare i ml. 10; se risultante da ampliamento, corrisponderà alla profondità preesistente.
- 4) Il tetto per le nuove costruzioni è prescritto a 2 falde, con linea di colmo parallela al lato maggiore e con pendenza contenuta tra il 30% ed il 40%.
Per gli ampliamenti sono ammesse le 4 falde, nel caso si tratti di preesistenze non recenti. Il materiale di copertura da usare è il corpo di cotto, a colorazione naturale.
- 5) L'altezza dei corpi di fabbrica, all'estradosso dell'ultimo solaio, dovrà essere contenuta entro ml. 6,00 e 6,50, per le nuove costruzioni; per gli ampliamenti dovrà corrispondere a quella attigua esistente, di carattere ambientale.
- 6) Sono assolutamente vietati poggioni, terrazze a sbalzo e porticati, se non preesistenti di carattere ambientale.
- 7) La forometria dovrà essere eseguita con fori rettangolari, con un lato lungo

- verticale, e con rapporto tra altezza e larghezza di circa 1,5 ed in ogni caso del tipo rilevabile nelle costruzioni preesistenti, nelle zone con caratteri ambientali.
- 8) Gli infissi esterni dovranno essere in legno pieno a doppio battente in legno dipinto, eventualmente pieghevole esternamente.
 - 9) La cornice di gronda sui lati lunghi potrà sporgere dalle murature di non oltre 30 cm. e dovrà essere raccordata al muro in modo da determinare continuità con la parete, o con mattoni con sporgenza graduale, o con altre sagomature; sui lati corti dovrà essere pressoché a filo e sempre raccordata con continuità.
 - 10) La gronda dovrà avere sezione semicircolare ed essere a vista; i pluviali dovranno essere anch'essi di sezione circolare e dovranno essere concentrati vicino agli spigoli del fabbricato; sia per la gronda che per i pluviali, è vietato l'uso della plastica.
 - 11) I camini, se previsti, dovranno risaltare dalle murature con sporgenza compresa tra 15 e 25 cm., ed essere opportunamente sagomati; la parte terminale, se prefabbricata, dovrà essere rivestita con mattoni intonacati e dovrà terminare con forme tradizionali, con eventuale copertura in coppi.
 - 12) Il materiale esterno da usare sarà l'intonaco civile a calce o similare; sono vietati rivestimenti con intonaci plastici, o marmi o altri materiali. I colori da usare saranno la gamma variabile dal beige al rosato, con risalto di tono più scuro per gli infissi dipinti, a meno che non vi siano tracce di colore originarie chiaramente individuabili, nel qual caso sono da confermare.

ZONE F

ART. 139 - ZONE F1 - AREA PER L'ISTRUZIONE ESISTENTE E DI PROGETTO

Tali zone sono destinate ad accogliere le costruzioni necessarie per l'istruzione, quali asilo nido, scuole materne, scuole elementari, eventuali scuole private ed eventuale abitazione per il custode.

Nell'ambito di tali zone sono ammesse anche le attrezzature sportive di supporto alle attrezzature scolastiche quali palestre, campi da tennis, etc..

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

- Rapporto massimo di copertura: preesistente per le attrezzature esistenti; 40% per eventuali ampliamenti e 30% per le A.S. di progetto;

- Altezza massima: preesistente o ml. 10,00 per le A.S. di progetto, salvo esigenze particolari documentate;
- Distanza minima tra fabbricati: ml. 10,00 ed è fissata per le parti da ampliare e per le A.S. di progetto;
- Distanza minima dai confini: non inferiore a ml. 5,00 ed è fissata solo per le parti da ampliare e per le A.S. di progetto;
- Distanza minima dalle strade: ml. 10,00 o secondo gli allineamenti preesistenti, in caso di ampliamento.

ART. 140 ZONE F2 - ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE ESISTENTI E DI PROGETTO

Le zone per attrezzature collettive sono destinate ad attrezzature ricreative, sociali, uffici pubblici, attrezzature sanitarie, assistenziali, religiose, etc., con esclusione della destinazione residenziale, che non potrà in ogni caso superare il 10% del totale volumetrico sull'intero territorio comunale.

Il terziario privato potrà essere consentito in misura massima del 20% del totale volumetrico.

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

- Rapporto massimo di copertura: preesistente per le attrezzature esistenti; 40% per eventuali ampliamenti e 30% per le A.C. di progetto;
- Altezza massima: preesistente o ml. 10,00 per le A.C. di progetto, salvo esigenze particolari documentate (campanili, torri, etc.) ed è fissata solo per le parti da ampliare e per le A.C. di progetto;
- Distanza minima dai confini: non inferiore a ml. 5,00 ed è fissata solo per le parti da ampliare e per le A.C. di progetto;
- Distanza minima dalle strade: ml. 10,00 o secondo gli allineamenti preesistenti, in caso di ampliamento.

Per le zone destinate ad impianti tecnologici sono consentiti esclusivamente i servizi necessari per il funzionamento delle reti tecnologiche primarie; in esse potranno essere realizzate depuratori, inceneritori, torri piezometriche, cabine SIP ed ENEL, etc..

Viene prescritta esclusivamente, la distanza dai confini di ml. 5,00 e dai fabbricati di ml. 10,00, mentre per rimanenti indici stereometrici sarà demandata dalla

Commissione Edilizia l'attento esame dei progetti, in relazione alla funzionalità dell'impianto; è consentita la sopraelevazione o sistemazione di attrezzature esistenti anche a distanze diverse da quelle sopracitate, con un minimo di ml. 6,00 dai fabbricati.

Sono richiamate in ogni caso le norme precisate all'articolo 74 L.R. n° 61/1985.

ART. 141 ZONE F3 - AREA ATTREZZATA A GIOCO E SPORT ESISTENTE E DI PROGETTO

A) Verde pubblico

Entro i limiti di queste zone è vietata qualsiasi costruzione, fatta eccezione per l'installazione di panchine e di piccole attrezzature di interesse collettivo quali, fontane, gabbie, chioschi, servizi igienici, etc. purchè siano tali da non turbare la continuità dell'ambiente e rispettino i seguenti indici:

- Indice di edificabilità fondiaria: non deve superare 0,001 mc./mq., con in ogni caso un massimo di cubatura complessiva inferiore a mc. 100.
- L'altezza massima: non deve superare in ogni caso 4,00 ml.

E' consentita la realizzazione di piccoli impianti o attrezzature sportive, purchè non coperti.

B) Verde attrezzato

Tali zone sono destinate al gioco, allo sport, ed al tempo libero, cioè agli impianti ricreativi o sportivi.

Il piano si attua per intervento diretto, secondo i seguenti indici:

- Rapporto massimo di copertura: non deve superare il 60% dell'area totale, comprensivo di un massimo del 20% per gli impianti coperti.
- Altezza massima: ml. 7,5, salvo diverse esigenze documentate.
- Distanza dai confini e dalle strade: ml. 10,00 per gli impianti coperti.
- Le aree a parcheggio: dovranno essere calcolate nella misura del 10% dell'intera area di intervento.

ART. 142 - ZONE F4 - PARCHEGGI ESISTENTI E DI PROGETTO

I parcheggi pubblici della rete stradale sono riportati nel le tavole di piano.

I parcheggi privati hanno vincolo di destinazione e non sono conteggiati agli effetti della dotazione minima degli standards; nella progettazione delle lottizzazioni, devono essere inoltre reperite le aree necessarie per soddisfare i fabbisogni di parcheggi di urbanizzazione primaria, in misura di 3,5 per abitante da insediare.

La profondità dei parcheggi di lottizzazione residenziale non potrà essere inferiore a ml. 5,5; quella dei parcheggi della zona artigianale non potrà essere inferiore a ml. 10, almeno per il 50% della superficie necessaria.

ART. 143 - ZONA F5 - FASCE O ZONE DI RISPETTO E DI TUTELA

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 residenziali e produttivi consentiti dalle Leggi Regionali; per tali interventi è necessario in ogni caso produrre un nulla-osta degli Enti competenti preposti (Genio Civile, A.N.A.S., Provincia, etc.), attestanti che gli interventi richiesti non contrastino con eventuali progetti esecutivi avviati.

A - FASCIA DI RISPETTO STRADALE

In tali zone 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, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 05.03.1985 n° 24.

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

All'interno di queste zone possono essere realizzati:

- ampliamenti delle strade di cui fanno fregio o delle strade di servizio;
- impianti di verde decorativo;
- canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti, ecc.);
- costruzione a titolo precario di impianti per la distribuzione dei carburanti (art. 27 L.R. 61/85);
- cabine di trasformazione elettrica.

B - FASCIA DI RISPETTO FLUVIALE

All'esterno delle zone edificabili previste dal P.R.G. la profondità delle fasce di rispetto

fluviale a partire dall'unghia arginale è stabilita in:

- 50 ml. dal Canabianco
- 50 ml. dal Collettore Padano
- 10 ml. dagli altri corsi d'acqua e scoli di bonifica

In tali zone 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, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 05.03.1985 n. 24.

In tali zone sono consentite soltanto le opere necessarie alla manutenzione e al potenziamento delle alberature, del verde esistente, alla sistemazione idrogeologica dei terreni e alla costruzione dei manufatti necessari per la sorveglianza e la regolazione del regime idraulico.

C - ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE

Dette zone sono vincolate ai sensi dell'art. 338, del 27.07.1934 n° 1265 e successive integrazioni e modifiche.

All'interno di questa zona è fatto divieto di erigere qualsiasi costruzione, o ampliare quelle esistenti salvo quelle inerenti l'impianto cimiteriale come quanto stabilito dal D.P.R. n° 803 del 21.10.1975.

Tuttavia è computabile agli effetti dell'edificabilità dei lotti adiacenti.

Per gli edifici residenziali esistenti al loro interno è ammessa la manutenzione, il restauro, la ristrutturazione senza ampliamento alcuno.

D - ZONE DI RISPETTO DEPURATORE

All'interno di tali fasce di rispetto che si estende per una profondità di 100 mt. dall'area dell'impianto è vietata l'edificazione di qualsiasi manufatto che non sia a diretto servizio del depuratore.

Limiti all'edificazione: tale notazione è stata inserita sulle planimetrie di P.R.G. nell'ambito di zone residenziali, per significare che, in aggiunta alla normativa specifica di zona, dovrà essere osservato nelle edificazioni, l'allineamento delle costruzioni, in corrispondenza del limite segnato, per salvaguardare le visuali di curve e di viabilità.

ART. 144 ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA' ESISTENTE E DI PROGETTO

La viabilità va divisa in:

primaria, secondaria, di servizio e pedonale.

- A) Per viabilità primaria: si deve intendere quella che svolge essenzialmente funzioni di scorrimento esterno al centro urbano, ed in quanto tale può essere strada Provinciale o Statale; larghezza minima sede carrabile ml. 8,00.-
- B) Per viabilità secondaria: si deve intendere quella che organizza i collegamenti all'interno degli insediamenti sia residenziali che industriali, ed a tale scopo individuata nelle planimetrie di P.R.G.; larghezza minima, sede carrabile per residenza: ml. 7,00.
- C) Per viabilità di servizio: si deve intendere quella che consente l'accesso ai singoli edifici o attrezzature: larghezza minima sede carrabile: ml. 6,00.
- D) Per viabilità pedonale: si deve intendere quella che è preclusa alle automobili; larghezza minima: ml. 2,00.

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

PARTE SETTIMA
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

TITOLO I° - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART. 145 - NORME PER RESIDENZA ESISTENTE IN ZONE DI COMPLETAMENTO

Nell'ambito delle zone B1, B2 ed E4/b, per gli edifici residenziali in cui vengano accertate da parte del Responsabile del Settore Igiene dell'U.S.L. delle carenze igieniche (altezze interne inferiori a ml. 2,70, mancanza di servizi o locale per centrale termica, non dotazione di 1 vano per ogni residente), è ammesso l'adeguamento igienico, in difformità della applicazione dell'indice fondiario, della distanza dai confini e dai fabbricati, del rapporto di copertura e delle altezze.

Si prescrive pertanto che l'intervento edilizio sia concesso una sola volta e che comprenda uno studio morfologico esteso all'intero fabbricato, evitando per quanto possibile corpi aggiunti e che l'altezza della sopraelevazione non superi l'entità di quella preesistente; la volumetria max. della sopraelevazione o dell'ampliamento non potrà in ogni caso superare i 50 mc..

Per le zone AA, AR, BR, E4/a, essendo consentite le altezze abitative interne di ml. 2,40, tali norme diventano di riferimento anche per le sopraelevazioni che pertanto potranno presentare altezze minori, rimanendo invariato quanto esposto al precedente comma; per la valutazione dei parametri ambientali rimane da osservare quanto precisato nelle normative di ogni singola zona.

ART. 146 - MISURE DI SALVAGUARDIA

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

ART. 147 - DEROGHE

In applicazione L.R. n° 61/1985, sono richiamate le disposizioni che consentono al Sindaco di rilasciare concessioni in deroga alle norme e alle previsioni urbanistiche generali quando riguardino edifici e/o impianti pubblici o di interesse pubblico, purchè non abbiano per oggetto la modifica delle destinazioni di zona.

In ogni caso il rilascio della concessione deve essere preceduta da delibera favorevole del C.C..

ART. 148 - EDIFICI CONDONATI AI SENSI DELLA LEGGE 47/85 E 724/94

Gli edifici condonati ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 possono essere oggetto di interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia come definiti dagli artt. 19 e 20 del presente regolamento.

Nelle zone omogenee B - E3, E4/A e E4/B sono ammesse anche le sopraelevazioni nel rispetto di normative ed indici previsti per la zona.