

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI PORDENONE



COMUNE DI ZOPPOLA

***REGOLAMENTO EDILIZIO E PROGRAMMA
DI FABBRICAZIONE***

Zoppola, 17 Aprile 1969

IL PROGETTISTA

F.to Dott. Ing. Ernesto RAFFIN

IL SINDACO

F.to Cav. Uff. Pio BELTRAME

IL SEGRETARIO COMUNALE CAPO

F.to geom. Cav. Antonio CANDIDO

ASSESSORATO REGIONALE DELL'URBANISTICA

*Visto: come da Decreto del Presidente della Giunta Regionale n°.15/URB.
del 4 Febbraio 1970.*

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

F.to DE CARLI

Per copia conforme all'originale ad uso amministrativo.

IL CONSIGLIERE TECNICO

F.to Arch. Luciano VENIER



PARTE PRIMA

NORME GENERALI

CAPO 1°

Disposizione generali – Natura e scopi del Regolamento

Art. 1

Il presente regolamento è esteso a tutto il territorio Comunale. Esso prevede le norme che regolano le attività edilizie ed urbanistiche.

L'allegato Programma di Fabbricazione costituisce parte integrante del presente Regolamento.

Art. 2

Il presente Regolamento e relativo Programma di Fabbricazione viene applicato a norma degli art. 33 e 34 della legge 17 Agosto 1942 n°. 1150 e successive modifiche ed integrazioni ed in ottemperanza alle circolari ministeriali n° 2495 del 7 Luglio 1954 e n°. 3210 del 28 Ottobre 1967 sulla attuazione della Disciplina Urbanistica, nonché delle istruzioni contenute nelle note di "Orientamento per l'Attuazione della Disciplina Urbanistica" emanate dal consiglio Superiore dei Lavori Pubblici nell'Ottobre 1955.

CAPO 2°

Autorizzazione a costruire

Art. 3

RICHIESTA DI LICENZA DI COSTRUZIONE

Chiunque intenda eseguire nel territorio del Comune opere edilizie, siano esse costruzioni di nuovi edifici, aggiunte e modificazioni o demolizioni da compiersi in fabbricati esistenti o varianti ad opere già approvate, con metodi costruttivi tradizionali e di prefabbricazione con qualsiasi tipo di materiale, o intende procedere ad opere di urbanizzazione del terreno, deve richiedere licenza di

costruzione al Sindaco, a mente dell'articolo 31 della Legge 17 Agosto 1942 n°. 1150 ed art. 10 della legge 6 Agosto 1967 n° 765 e presentare all'Amministrazione Comunale il relativo progetto redatto nei modi prescritti dal presente Regolamento. La richiesta di licenza è anche obbligatoria per tutte quelle opere che modifichino il carattere ambientale (recinzioni, movimenti di terra, aspetto esterno degli edifici, insegne ecc.).

Nel caso che il Denunziante non sia proprietario del terreno su cui l'opera va eseguita, la denuncia deve essere fatta in concorso col proprietario del terreno stesso, e dove si tratti di condominio, con chi rappresenta legalmente i condomini, a mente delle disposizioni contenute nel Capo 2° del Titolo 7° del 3° Libro del Codice Civile.

Per le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione non occorre licenza, fermo restando l'obbligo di denuncia prescritto da disposizioni di Legge e Regolamento, con la conferma della destinazione d'uso.

Art. 4

La richiesta di licenza per opere edilizie indicate nel primo comma dell'Art. 3 deve essere redatta su modulo predisposto dall'Amministrazione Comunale, completato in ogni sua parte. All'atto della presentazione, la richiesta della licenza ed i tipi del progetto debbono essere firmati, con l'indicazione del domicilio legale:

- a) dalle persone per conto delle quali la costruzione viene eseguita;
- b) dal proprietario del terreno, quando sia persona diversa dal committente o dal rappresentante del proprietario o dai condomini;
- c) dal progettista.

Nella stessa richiesta di licenze o successivamente, comunque prima dell'inizio dei lavori, devono essere designati l'esecutore ed il direttore dei lavori, che



devono essere pure sottoscrivere la domanda e gli elaborati di progetto.

Il progettista ed il direttore dei lavori debbono essere:

- a) - Ingegnere o architetto abilitato all'esercizio professionale secondo le disposizioni di legge ed iscritto nel rispettivo albo professionale;
- b) - Perito industriale-edile o geometra parimenti abilitato al detto esercizio nei casi assegnati alla rispettiva attività professionale dalle disposizioni speciali che li riguardano ed iscritto all'albo professionale.

L'Esecutore dei lavori deve essere iscritto all'albo dei costruttori o a quello degli artigiani della Camera di Commercio.

Art. 5

Per gli effetti dell'art. 31, ultimo comma, dell'art. 41 della legge 17/8/1942 n°. 1150 ed art. 10 e 13 della legge 6/8/1967 n° 765, tutti i firmatari dei progetti sono solidamente responsabili di ogni osservanza delle norme di legge e di regolamento e delle modalità fissate nelle licenze edilizie.

Per le comunicazioni inerenti al progetto, il committente può eleggere domicilio presso il direttore dei lavori.

Le eventuali sostituzioni del direttore dei lavori e dell'esecutore, devono essere denunciate all'Amministrazione Comunale entro gli otto giorni successivi, pena la sospensione dei lavori.

Art. 6

ELEMENTI A CORREDO DELLE RICHIESTE DI LICENZA.

La domanda di licenza per opere edilizie deve essere corredata dai seguenti elaborati in duplice copia:

- a) di una planimetria d'assieme con l'indicazione delle strade, del fabbricato, dell'orientamento e delle dimensioni del lotto di terreno, con le generalità dei proprietari dei fabbricati confinanti.

Tale planimetria deve essere disegnata nel rapporto di 1: 2000 comprendente un raggio di almeno 200 metri dai confini della proprietà ed indicare le costruzioni esistenti e quelle da eseguirsi con relative altezze e distanze dai confini.

Dovrà essere allegato un estratto di mappa autentico o tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a mesi 6;

- b) di una pianta quotata nella scala di 1: 2000 o 1: 500 con indicate le proprietà confinanti per una profondità di almeno 50 metri dai confini e le alberature di alto fusto esistenti nella zona interessata e specificando inoltre la situazione nella zona non edificata (posteggi, pavimentazioni, giardini, alberature d'alto fusto con le loro essenze, recinzioni ed accessi);
- c) della planimetria generale della lottizzazione di cui eventualmente il progetto faccia parte o di una planimetria estratto dal Programma di Fabbricazione;
- d) delle piante quotate dei vari piani e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici) in scala 1:100 o 1:50; in ogni pianta deve essere indicato l'uso di ogni singolo locale;
- e) di tutti i prospetti dell'edificio, in scala 1:100 o 1:50;
- f) di almeno due sezioni quotate sulla linea più importante dell'edificio, in scala 1:100 o 1:50;
- g) del tipo dimostrativo dello scarico di fognatura domestica e delle acque pluviali, in funzione della fognatura pubblica, in scala 1:100 o 1:50;
- h) di una relazione tecnica con descrizione della struttura portante, dei tamponamenti interni ed esterni, dei materiali di finitura esterni e del loro colore, delle sistemazioni delle aree adiacenti al fabbricato e dei vari impianti tecnologici con relativi allacciamenti.



I disegni debbono essere disegnati chiaramente e le copie debbono essere consegnate piegate nel formato di cm. 21x30. Con cifre si dovranno indicare in particolar modo:

- a) le attrezzature dei singoli piani da pavimento a pavimento e le altezze interne dei locali di ogni piano, le dimensioni delle quadrature dei locali e le dimensioni di porte e finestre;
- b) le altezze dei muri frontali di fabbrica e di cinta verso gli spazi coperti sia pubblici che privati;
- c) le dimensioni planimetriche degli spazi pubblici e privati circostanti;

Per le costruzioni industriali si deve allegare una relazione tecnica nella quale sia indicato:

- a) la descrizione del tipo e del sistema di lavorazione;
- b) la descrizione dei macchinari che verranno usati nella lavorazione;
- c) il sistema di smaltimento degli scarichi liquidi e gassosi, con metodi di depurazione;
- d) il numero degli operai.

Ai fini della prevenzione incendi il progetto dovrà essere sottoposto al competente Comando dei Vigili del Fuoco.

Art. 7

ESAME DEI PROGETTI E COMUNICAZIONE DELL'ESITO.

Il Sindaco, a seguito del parere che la Commissione Edilizia Comunale esprime sui progetti sottoposti al suo esame, concede o meno la licenza edilizia richiesta, entro il termine di 60 giorni dalla data di presentazione del progetto, comprovata dalla ricevuta rilasciata dall'ufficio Protocollo del comune.

In particolare può essere negata la licenza di costruzione per motivi di carattere tecnico, estetico ed amministrativo.

Ove la domanda non sia corredata di tutti i documenti descritti, ed occorressero chiarimenti, viene data comunicazione scritta al richiedente ed in tal caso il termine di 60 giorni decorre dalla data in cui i medesimi saranno stati forniti.

Il Sindaco può negare la licenza di costruzione senza udire il parere della Commissione Comunale Edilizia, quando accerti un evidente contrasto del progetto con norme esplicitate del Regolamento Edilizio, quando non sia stata prodotta la documentazione prescritta e quando riscontri una mancanza dei presupposti per il rilascio dell'autorizzazione.

Comunque non si può dare inizio ai lavori senza essere in possesso della licenza di costruzione.

Art. 8

La licenza per esecuzione di opere edilizie, sebbene da considerarsi in conformità alle disposizioni vigenti, non costituisce prova della legittimità e rispondenza delle opere stesse alle Leggi e Regolamenti in vigore. Essa non esonera il proprietario dall'obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti sotto la propria responsabilità, rimanendo sempre salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

Il Sindaco fa sospendere le opere eseguite non conformemente alla licenza edilizia e dà corso ai conseguenti provvedimenti del caso a norma delle leggi vigenti in materia di edilizia e di urbanistica.

Per le opere abusivamente intraprese senza la licenza o eseguite in aggiunta ad opere autorizzate, il Sindaco, previa ordinanza della sospensione dei lavori per tale ultimo caso, e previa diffida e sentito il parere della Sezione Urbanistica Regionale in entrambi i casi, può ordinare la demolizione delle opere irregolarmente costruite senza pregiudizio dell'applicazione delle sanzioni penali previste dalle relative leggi vigenti.

La licenza edilizia può essere revocata quando la stessa sia stata dolosamente carpita in base a falsa documentazione o



dissimulazione di elementi di fatto o di servitù preesistenti, ovvero a costruzione non ancora iniziata, se siano avvenute variazioni di norme di regolamento.

Art. 9

LIMITE DI VALIDITA' DELLA LICENZA DI COSTRUZIONE.

La licenza di costruzione ha la validità di un anno dalla data di emissione. Le opere non iniziate entro questi termini e quelle iniziate ma rimaste in sospeso per oltre dodici mesi, non potranno essere iniziate e riprese se non previa denuncia e nuova licenza di costruzione.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle licenze edilizie in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

CAPO 3°

Commissione Comunale Edilizia

Art. 10

La Commissione Comunale Edilizia dà parere:

- a) sui progetti di nuovi fabbricati, di ampliamento, di riforme e ricostruzioni di qualche rilievo per i quali sia prescritta la licenza di costruzione, sulla coloritura e decorazione delle facciate anche di case già esistenti, sulla apposizione di insegne di ogni genere ed in generale su quanto può interessare il regime edilizio, l'igiene, la sicurezza ed il carattere ambientale;
- b) su progetti planivolumetrici, di lottizzazione, di piano particolareggiato e sui progetti delle opere di urbanizzazione;
- c) sulla interpretazione, sull'esecuzione e sull'eventuale modificazione del presente Regolamento.

I progetti di cui al punto a) e b) devono essere preventivamente esaminati dall'Ufficio Tecnico Comunale, il quale deve

presentare al Sindaco la relativa istruttoria per l'esame della Commissione Edilizia.

Il voto della Commissione Comunale Edilizia è consultivo.

Art. 11

FORMAZIONE DELLA COMMISSIONE

La Commissione Comunale Edilizia è composta dal Responsabile dell'Ufficio tecnico in veste di Presidente e da quattro membri effettivi nominati dalla Giunta Comunale e scelti fra terne proposte dagli ordini professionali.

I Commissari di nomina durano in carica tre anni e sono sempre rieleggibili.

Si riterranno rinunciatari alla carica quei Commissari che senza giustificazione risultassero assenti per più di cinque sedute consecutive e conseguentemente si provvederà alla loro sostituzione fino alla scadenza del mandato per tutti i commissari.

Ogni componente della Commissione Comunale Edilizia ha diritto ad un gettone di presenza fissato dal Consiglio Comunale.

In caso di assenza o impedimento, il Responsabile dell'ufficio tecnico può delegare, con la funzione di Presidente, altro dipendente della medesima area.

Art. 12

VALIDITA' DELLE SEDUTE

La Commissione edilizia viene convocata dal Presidente in forma scritta. La Commissione edilizia si riunisce anche su richiesta scritta di almeno tre membri eletti.

Le sedute della Commissione edilizia sono valide quando siano presenti almeno 3 membri.

La Commissione si avvale, in qualità di segretario per la stesura dei verbali, di un dipendente dell'Ufficio tecnico.

La Commissione decide a maggioranza dei presenti; in caso di parità di voti prevale quello del Presidente.



I componenti della Commissione Edilizia non possono presenziare all'esame, alla discussione ed eventuale votazione su progetti ad essi stessi elaborati, in cui siano comunque interessati.

L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

CAPO 4°

Esecuzione e controllo delle opere

Art. 13

RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI

Il proprietario deve sempre richiedere al Sindaco in tempo utile la determinazione dei punti fissi di linea e di livello ai quali dovrà attenersi.

Entro 15 giorni dalla presentazione della domanda si deve addivenire alla consegna dei detti punti fissi ed alla redazione del relativo verbale da firmarsi dalle parti, senza di che comunque non si potrà dare inizio ai lavori relativi alla costruzione.

Per la consegna dei punti fissi, l'edificante deve fornire a sue spese gli operai e gli attrezzi occorrenti e presentarsi a tutte le operazioni che all'uopo gli verranno indicate dagli incaricati municipali.

Art. 14

DIVIETO DI INGOMBRARE GLI SPAZI PUBBLICI

E' vietato ingombrare spazi pubblici adiacenti alla costruzione; solamente nel caso di assoluta necessità, l'Amministrazione Comunale, a richiesta, può concedere il deposito temporaneo di materiali, con quelle norme che verranno stabilite e con l'osservanza delle norme per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.

Art. 15

LAVORI CON OPERE IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO

Qualora i lavori edilizi comprendano l'esecuzione di opere in conglomerato cementizio semplice o armato, i lavori non

possono essere iniziati, se non viene data dimostrazione alla Amministrazione Comunale di ottemperanza alle prescrizioni vigenti in materia di costruzioni in conglomerato cementizio semplice o armato, di cui all'art. 3 della R.D. 16/11/1939 numero 2229.

Art. 16

CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Ogni costruzione è soggetta al controllo dell'Autorità Comunale durante l'esecuzione dei lavori, a mente delle disposizioni vigenti in materia.

La vigilanza sull'esecuzione delle opere edilizie viene esercitata da funzionari ed agenti municipali; a tale uopo la licenza ed i disegni recanti l'approvazione devono essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia stata ultimata. Al fine dell'esercizio della vigilanza predetta ed in particolare per il riscontro e la rispondenza delle opere eseguite ed in esecuzione di quelle autorizzate e per l'accertamento delle opere non autorizzate, i funzionari ed agenti devono avere libero accesso agli immobili.

Art. 17

SANZIONI PENALI

Le infrazioni alle disposizioni del presente Regolamento che rientrino nella fattispecie completa dall'art. 13 della legge 6/8/1967 n°. 765 sono punibili a mente di detto articolo e sue successive modificazioni.

I fatti contrari alle disposizioni del presente Regolamento e l'osservanza di obblighi stabiliti dalle disposizioni del Regolamento stesso che non rientrino nell'ipotesi di cui al primo comma del presente articolo e che non costituiscano reato per effetto di altra disposizione di legge o regolamento, sono punibili con le sanzioni di cui all'art. 106 del testo unico della legge Comunale e Provinciale, approvata con R.D. 3/3/1934 n°. 383 e sue successive modificazioni secondo



COMUNE DI ZOPPOLA

le procedure stabilite dagli articoli 107 e seguenti del Testo Unico predetto.

Le sanzioni penali previste nel presente articolo non inibiscono l'applicazione di altre sanzioni penali previste da altri Regolamenti Comunali e dal Testo Unico delle Leggi Sanitarie approvate con R.D. 27/07/1934 n°. 1265 e sue successive modificazioni e da leggi e regolamenti dello Stato, come pure l'applicazione di altri provvedimenti quali la revoca di autorizzazione, la sospensione lavori, la demolizione e la riforma di opere abusivamente eseguite e simili, previste dal presente Regolamento e da disposizioni di legge, nonché da Regolamenti Statali o da altri Regolamenti Comunali.

Art. 18

CASSE DI PREVIDENZA

Ai sensi della Legge 9/2/1963 n°. 152, quando il progetto è a firma di un geometra, deve essere applicato il contributo per marche Giotto.

A norma della Legge 4/3/1958 n°. 179, qualora gli elaborati tecnici siano di competenza di Ingegneri ed Architetti, all'atto del rilascio della licenza stessa deve dimostrare di avere già versato alla Cassa di Previdenza per Ingegneri ed Architetti il contributo dovuto a norma del D.P.R. 31/03/1961 n°. 521.

Art. 19

ABITABILITA'

Il permesso di abitabilità verrà concesso dal Sindaco a norma dell'art. 221 del T.U. delle leggi Sanitarie del 27/07/1934 n°. 1265 previa ispezione dell'Ufficiale Sanitario e di un tecnico delegato e previo rilascio da parte della Prefettura della "licenza d'uso" della costruzione quando comprende opere in conglomerato cementizio di cui all'art. 3 del 16/11/1939 n°. 2229 ed eventuale nulla osta prevenzione incendi.

I dati di tali documenti vanno richiamati nell'autorizzazione di abitabilità.



PARTE SECONDA

CARATTERISTICHE TECNICHE E SANITARIE DEGLI EDIFICI

CAPO 1°

Aspetto esterno

Art. 20

DECODO DEGLI EDIFICI

Tutte le parti degli edifici sia nuovi che esistenti, le vetrine, le insegne, i simboli e gli emblemi visibili da vie e spazi pubblici, devono corrispondere alle esigenze del decoro cittadino sia per quanto si riferisce ai materiali da impiegarsi, che alle linee, tinte e decorazioni. I fabbricati devono avere un'aspetto architettonico appropriato al carattere dell'edificio e consono all'ambiente in cui sorgono. Tutti i prospetti dovranno presentare una compiuta soluzione architettonica, debitamente armonizzata con l'insieme al quale appartengono.

Eventuali tubazioni esterne, in particolare quelle del gas e dell'acqua, devono essere rispettivamente sistemate nell'architettura delle facciate.

E' altresì vietato costruire canne da fumo applicate ed incassate nelle pareti esterne a meno che non siano convenientemente isolate.

Art. 21

INTONACI - RIVESTIMENTI -COLORITURE

Tutti i muri di fabbrica visibili da spazi pubblici devono essere intonacati e convenientemente tinteggiati, ad eccezione di quelli trattati a faccia vista o rivestiti di pietra e di altri materiali idonei.

Art. 22

AGGETTI E SPORGENZE

Non si possono collocare pensiline, sporgenze, tende e simili sulle porte

d'ingresso delle case d'abitazione, teatri, botteghe ecc. che siano sporgenti sul suolo pubblico senza speciale autorizzazione del Sindaco, sentito il parere della Commissione Com. Edilizia.

Nell'autorizzazione sarà stabilito un congruo canone, a prova della precarietà della concessione, la quale dovrà risultare da regolare atto a spese del richiedente.

In ogni caso tali concessioni non possono concedersi nelle vie di larghezza inferiore a metri otto.

Al di sopra di metri 3,50 dal piano del marciapiede potrà essere consentita la costruzione di balconi o terrazzini pensili, aperti o chiusi, sporgenti dal filo di fabbricazione non più di metri 1,40, sempre su strade di larghezza non inferiore a metri 7.00.

Art. 23

RECINZIONI

Le recinzioni dovranno essere consone al decoro ed al tipo dell'ambiente urbanistico e paesistico.

Nelle zone rurali potranno essere ammesse recinzioni a siepe viva di piante verdi, sempre su parere della Commissione Edilizia che potrà stabilire l'altezza, caso per caso, in modo da non disturbare l'ambiente paesistico e da assicurare, là dove accorra, la libertà alle visuali.

Verso strade non sono ammesse recinzioni in muratura a parete piena di altezza superiore a m. 1,40 (unoequaranta).

Art. 24

MARCIAPIEDE

La costruzione di marciapiedi lungo edifici ricorrenti su strade o piazze pubbliche comunali, potrà essere eseguita soltanto in base a speciali licenze da richiedersi nelle forme stabilite dalle particolari disposizioni vigenti per la manutenzione delle pavimentazioni o su progetto debitamente approvato dalla Commissione Edilizia.



Qualora sia modificata la larghezza o la forma della strada, i proprietari dei marciapiedi sono obbligati a modificarli di conseguenza, previo accordo con il Comune.

Qualora l'Amministrazione Comunale decida di provvedere alla pavimentazione di marciapiedi correnti lungo edifici e recinzioni private prospicienti spazi pubblici comunali, i proprietari saranno tenuti a concorrere nella spesa di pavimentazione per un importo percentuale che sarà stabilito di volta in volta dall'Amministrazione stessa; la ripartizione del contributo verrà fatta in proporzione del fronte stradale.

I marciapiedi su aree private soggette a pubblico passaggio, dovranno essere costruiti a totale carico dei proprietari, dietro ordinanza od autorizzazione del Sindaco, su parere della Commissione Edilizia e con l'osservanza delle norme atte a garantire l'incolumità delle persone di transito.

Art. 25

SERRAMENTI

Tutte le aperture di porta verso strada devono essere munite di serramenti che non si aprano verso l'esterno, salvo quando l'apertura verso l'esterno non sia richiesta da prescrizioni di sicurezza, nel qual caso devono essere adottate le cautele atte ad eliminare ogni molestia e pericolo. Le finestre del piano terreno non possono avere serramenti che si aprano verso strada ad un'altezza minore di m.2.20.

Le finestre dei locali seminterrati parentesi negli zoccoli, dovranno avere la soglia di almeno cm. 20 sopra il piano di calpestio del marciapiede ed essere munite di inferriata.

Art. 26

QUOTA DEL PAVIMENTO DEI PIANI TERRENO E DEI MARCIAPIEDI

La quota del pavimento dei locali a piano terreno non adibiti ad abitazione, deve

essere sempre essere superiore di almeno 30 cm. alla quota del marciapiede.

La quota del marciapiede deve essere in ogni punto di almeno 15 cm. superiore al piano stradale, comunque mai inferiore alla quota dell'asse stradale.

Art. 27

CONVOGLIAMENTO ACQUE METEORICHE

La copertura dei fabbricati deve essere munita di canali di dimensioni sufficienti a raccogliere le acque meteoriche ed a convogliare le stesse nei tubi di discesa, previsti in numero e sezioni sufficienti.

Se detti tubi sporgono sul terreno comunale, dovranno venire incassati nel muro, nella loro parte inferiore per un'altezza non minore a m. 2,50 dal piano del marciapiede.

In ogni caso le acque dovranno essere scaricate passando al di sotto del marciapiede, o in mancanza di questo, nella cunetta.

Art. 28

COMIGNOLI ED ANTENNE

I comignoli e le antenne non possono essere collocati a distanza minore di m. 1.00 dal fronte verso la strada, e devono essere solidamente costruiti, in modo da evitare ogni pericolo di caduta e costruiti con materiale incombustibile ed impermeabile.

Art. 29

RESTAURI E VARIANTI AI FABBRICATI

Il restauro e le coloriture parziali delle fronti dei fabbricati esistenti, degli edifici e dei muri formanti un unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, dovranno essere eseguiti in modo da non turbare l'unità e l'armonia del complesso stesso.

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Com. Edilizia, potrà ordinare il rifacimento dell'intonaco e della tinteggiatura di quei prospetti di fabbricazione e qui muri di cinta che non



rispondano alle norme suddette e siano causa di deturpamento dell'ambiente, mediante informazione individuale ai proprietari, nella quale sia stabilito il periodo di tempo consentito per l'esecuzione dei lavori.

L'esecuzione ex-novo, il restauro o le variazioni di decorazione figurativa ed ornamentale di qualsiasi specie sui prospetti esterni dei fabbricati, non potranno in nessun modo essere consentiti se non previa autorizzazione del Sindaco su parere della Commissione Comunale Edilizia.

CAPO 2°

Aspetto interno

Art. 30

LOCALI ABITABILI

E' vietato, anche in fabbricati già esistenti, adibire come abitazione permanente locali interrati o seminterrati, gli scantinati e le soffitte.

I locali da adibire ad abitazione debbono avere i seguenti requisiti:

- a) le murature d'ambito complessivamente fuori terra;
- b) l'altezza minima dei locali a piano terra non deve essere inferiore a m. 2.80 ed i locali stessi devono poggiare su apposito vespaio di cm. 50 ad intercapedine aereata; l'altezza dei piani successivi non può essere inferiore a m. 2.70; lo stesso dicasi per i locali di servizio e disimpegno;
- c) almeno una finestra che si apra direttamente all'aria libera; la superficie di aria illuminante del piano terra non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del vano;
- d) la superficie minima per una camera da letto per una persona non dovrà essere inferiore a mq. 8.00;
- e) le camere a due letti avranno una superficie minima di mq. 13.00;

- f) le camere matrimoniali avranno una superficie minima di mq. 14.00;
- g) in ogni caso nelle camere da letto dovranno essere disponibili per ciascuna persona non meno di mc. 16.000;
- h) le cucine avranno la superficie non inferiore a mq. 6.50;
- i) attici, mansarde a soffitto inclinato potranno essere abitabili qualora l'altezza minima sia di m. 2.00 e la massima non inferiore a m. 3.00.

Art. 31

LOCALI IGIENICI - DISIMPEGNI

Ogni singolo alloggio dovrà essere dotato di latrina con sistema a sciacquone (water-closed) sistemata in locale proprio, interno all'abitazione e mai pensile o su terrazza, dotata di finestra propria con superficie illuminativi non inferiore a mq. 0.50 e che si apra direttamente all'aria libera.

Al locale latrina si deve poter accedere solamente attraverso un disimpegno.

Le pareti dovranno essere protette per un'altezza non inferiore a m. 1.50 misurati dal pavimento, con piastrelle di ceramica od altro materiale lavabile.

Nel locale stesso, adibito a latrina, potranno essere sistemati i normali servizi igienici, quali bagni e simili.

I corridoi ed i locali di disimpegno dovranno avere una larghezza non inferiore a m. 1.10. Dovranno inoltre essere dotati di finestra propria se di superficie superiore a mq. 8.00.

Art. 32

EVACUAZIONE ACQUE LURIDE

Le acque luride, debitamente chiarificate in efficienti bacini settici, dovranno venire convogliate nella fognatura pubblica.

Art. 33

IMPIANTI IGIENICI E CANALIZZAZIONI INTERNE

Ogni alloggio, anche se formato da un solo vano abitabile, deve essere fornito di latrina



e lavandino interni all'alloggio stesso e soddisfare alle norme dell'art. 32 precedente.

Le condutture di scarico delle latrine devono essere costruite con materiale impermeabile e collocate in modo da rendere impossibili infiltrazioni nei muri.

Esse avranno un diametro interno non inferiore a mm. 100 e saranno prolungate a scopo di aereazione fino sopra la copertura.

A valle di ogni apparecchio sanitario (lavandini, vasche da bagno, ecc.) deve essere inserita una chiusura idraulica (sifone).

Art. 34

ACQUA POTABILE

Nelle zone residenziali nessun fabbricato può essere dichiarato abitabile, né occupato in tutto o in parte, se non è provvisto di impianto per il rifornimento dell'acqua potabile proporzionato al numero dei locali d'abitazione.

L'acqua potabile potrà provenire da impianto di sollevamento per il quale dovrà farsi apposita denuncia e ne dovrà essere preventivamente autorizzata la costruzione.

I pozzi d'acqua per uso potabile devono avere i seguenti requisiti:

- a) essere lontani non meno di 20 metri da pozzi neri, immondezze o, nei fabbricati rurali, dalle concimaie e dalle stalle.
- b) essere a chiusura ermetica e con tubi di materiale non facilmente corrodibile.

L'acqua dovrà risultare batteriologicamente pura alle analisi.

Tutti i pozzi esistenti, non aventi le caratteristiche su esposte, dovranno essere sostituiti a spese del proprietario.

Art. 35

CORTILI

I cortili dovranno avere una superficie non inferiore a $\frac{1}{4}$ della somma delle superfici delle pareti dei fabbricati afferenti. Ai fini del

calcolo, i confini di proprietà, anche se non edificati, saranno considerati edificati fino a quota massima consentita nella zona.

Il lato minore del cortile non potrà essere inferiore a metri 10.

CAPO 3°

EDIFICI AD ALTRE DESTINAZIONI

Art. 36

STABILIMENTI INDUSTRIALI - LABORATORI - PICCOLE INDUSTRIE

Per le costruzioni industriali devono osservarsi le seguenti norme:

- a) avere un'altezza minima di metri 3,00 per gli stabilimenti industriali e per i laboratori;
- b) essere convenientemente ventilati tali da assicurare anche ad ambiente chiuso il frequente cambio d'aria;
- c) avere i pavimenti impermeabili di materiale resistente;
- d) essere convenientemente illuminati;
- e) avere latrine in locali distinti per uomini e per donne e separati da quelli di lavoro; le stesse saranno in numero di una ogni 10 operai;
- f) essere provvisti di acqua potabile;
- g) avere uno spogliatoio separato dai luoghi di lavoro;
- h) avere un locale per mensa;
- i) avere un locale per infermeria e pronto soccorso, con le dotazioni prescritte per gli infortuni.

Dovranno essere rispettate tutte le norme concernenti la prevenzione infortuni e l'igiene del lavoro.

Saranno adottate speciali cautele per l'allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi dell'industria e particolari mezzi di depurazione degli stessi.



Dovrà essere richiesta l'autorizzazione dell'Ufficio Provinciale per la tutela della pesca.

Saranno inoltre adottate misure per impedire il propagarsi di rumori molesti che possano disturbare i vicini anche nelle ore di lavoro.

Viene imposta inoltre l'adozione di speciali apparecchi per la condensazione, neutralizzazione e trasformazione dei gas secondo le disposizioni di legge, per impedire disturbi o danni al vicinato con la diffusione di esalazioni moleste o di prodotti gassosi.

Art. 37

SCUOLE PUBBLICHE E PRIVATE

Le scuole pubbliche e private dovranno essere costruite secondo le disposizioni Ministeriali vigenti in materia, in special modo:

- per la scuola materna ed elementare il D.P.R. 1/12/1956 n° 1688;
- per la scuola media, la circolare n° 3625 del 26/3/1965 del Ministero dei Lavori Pubblici.

Art. 38

LOCALI PUBBLICI

I locali pubblici, le trattorie, le birrerie, i caffè, le osterie e simili, devono avere pavimenti impermeabili, essere ben ventilati anche ad ambiente chiuso, avere un numero sufficiente di latrine provviste di acqua, aereati ed illuminati direttamente dall'esterno; dovranno essere tenuti in stato di perfetta manutenzione e nettezza.

Art. 39

TEATRI E CINEMATOGRAFI

I teatri ed i cinematografi dovranno essere costruiti secondo le modalità indicate dalla legge 29/12/1949 n° 958.

Art. 40

EDIFICI PER IL TURISMO E L'OSPITALITA'

Gli alberghi, le pensioni, le locande, ecc. saranno costruiti in modo che la camera abbia una cubatura di 20 mc. per persona ed i locali di pranzo e soggiorno mq. 2.50 per persona ospitata. Per il resto valgono le norme per le abitazioni.

I servizi igienici, quando non siano previsti in locale ad accesso diretto dalla camera, saranno in numero di uno ogni tre camere.

Art. 41

NEGOZI E MAGAZZINI

I locali di vendita devono avere un numero e capacità di ambienti adatti ai bisogni del commercio che si esercita e devono essere ben ventilati ed illuminati.

I retrobottega ed i magazzini di deposito di generi alimentari devono essere sufficientemente aereati.

L'Autorità Comunale, su parere dell'Ufficiale Sanitario, può negare la licenza edilizia od il permesso di abitabilità per la formazione di locali di deposito e magazzini, ove questi, per le loro caratteristiche, con particolare riguardo alle possibilità di illuminazione e ventilazione, non assicurino buone condizioni igieniche in rapporto al tipo di merce da depositare. Le pareti dei magazzini devono essere intonacate a fino e devono essere tinteggiate a calce.

I pavimenti degli stessi devono essere costruiti da materiali non porosi e facilmente lavabili anche con acidi.

Art. 42

CABINE ELETTRICHE

L'Autorità Comunale, a seguito dell'accertata consistenza edilizia e del possibile carico elettrico di utenza, sia per il singolo costruendo corpo di fabbrica, che per il comprensorio edilizio per il quale il corpo di fabbrica risulti compreso, può imporre la cessione a favore dell' E.N.E.L. di una porzione di area e di una parte di



volume costruito da riservare all'impianto o alla formazione di cabine elettriche di trasformazione.

La distanza dai confini, dalle strade, dai fabbricati, non che gli eventuali accorgimenti da seguire per mascherare alla vista questi impianti, potranno essere oggetto di particolari disposizioni formulate caso per caso dall'Autorità Comunale.

Art. 43

CASE RURALI ED ANNESSI RUSTICI

Per le case rurali valgono le stesse norme per le case di abitazione.

Le stalle non devono comunicare direttamente con i locali d'abitazione.

Esse devono inoltre soddisfare le seguenti condizioni:

- a) una cubatura di mc. 30 per animale;
- b) un'altezza non inferiore a m. 3.00 ed una lunghezza corrispondente almeno a m. 1.20 di posta per ciascun animale; le stalle, se semplici, devono avere una corsia di m. 1.50, se doppie di m. 2.00;
- c) il pavimento deve essere resistente, impermeabile, con inclinazione sufficiente per lo scarico dei liquami, che, mediante apposita cunetta, devono essere convogliati ad un pozzetto di raccolta collocato fuori dalla stalla;
- d) le pareti saranno con intonaco impermeabile per l'altezza di m. 2.00 dal pavimento; la parte superiore delle pareti ed il soffitto, convenientemente intonacati, devono essere imbiancati a calce.
- e) le mangiatorie devono essere costruite in cemento ed avere una leggera pendenza e scolo per facilitarne la pulizia;
- f) la ventilazione deve essere assicurata con una superficie complessiva non minore di 1/10 di quella del pavimento; tali finestre non possono aprirsi sulle stesse facciate

ove si aprono le finestre dell'abitazione a distanza orizzontale minima di m. 10;

g) abbondanza d'acqua;

h) la lettiera formata con torba, con piatture o segature di legno o con paglia.

Gli ovili ed i porcili devono essere costruiti in muratura avere pavimento impermeabile con declivio e relativo tubo di scarico immittente in fogna speciale impermeabile ed essere provvisti di sufficiente ventilazione.

Alle scuderie si applicano le stesse disposizioni delle stalle.

Art. 44

CONCIMAIE

Le concimaie delle case coloniche e non coloniche, dovranno corrispondere alle condizioni stabilite dal T.U. delle leggi sanitarie 27/7/1934 n°. 1265 e a quelle prescritte dal Prefetto.

Dovranno essere costruite a valle dei pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua potabile e saranno tenute lontane non meno di m. 20 dai predetti pozzi, acquedotti e serbatoi, dalla parte abitabile delle corrispondenti case coloniche e di qualunque altra abitazione ed almeno m. 20 dalle pubbliche vie.

Sarà permessa la costruzione di concimaie a distanza minore purchè sia dimostrato trattarsi di concimaia che per la sua costruzione e per la sicurezza del funzionamento offra le maggiori garanzie dal punto di vista igienico.

Art. 45

COSTRUZIONI ACCESSORIE

E' tollerata la costruzione di locali isolati di servizio di limitata cubatura a di altezza massima sotto la gronda pari a m. 4.00 per usi di autorimessa, lavanderia, legnaia.

Tali adiacenze potranno sorgere ai confini con gli altri lotti, ma non sul margine stradale.



La superficie e la cubatura di dette costruzioni vanno conteggiate insieme con quelle dell'edificio principale, nella verifica degli indici caratteristici.

Sono vietate le costruzioni di carattere provvisorio.

CAPO 4°

DISPOSIZIONI PARTICOLARI SUGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI

Art. 46

FONDAZIONI E C.A.

E' fatto divieto di dare fondazioni a nuove opere su terreni che abbiano servito come depositi di immondizie, di letame, di materiale putrescibile o insalubre, che abbiano potuto inquinare il suolo e ciò fino a che dette materie nocive non siano state completamente rimosse.

E' fatto divieto di edificare su terreni il cui livello medio risulti uguale o più basso di quello di fiumi, corsi d'acqua in genere, bacini posti in prossimità, così da rendere difficile o impossibile il deflusso delle acque meteoriche e di quelle di rifiuto, qualora opportune opere idrauliche non li abbiano resi salubri, asciutti e stabili.

Diversamente, l'edificazione potrà essere consentita solamente dopo che, a mezzo di opportuni reinterri, sarà convenientemente rialzata la quota media dello stato di fatto precedente.

Ove, durante le opere di scavo o di sbancamento, in preparazione dell'impostazione delle fondazioni, venissero a formarsi immissioni d'acqua, immediatamente deve essere provveduto al prosciugamento dello scavo.

Le opere di fondazione devono essere isolate dalle murature soprastanti a mezzo di strati isolanti ottenuti per la posa di materiali impermeabili o idrorepellenti. Per i casi in cui l'altezza massima della falda freatica consenta la costruzione di vani interrati o seminterrati, le murature di perimetro degli stessi, a contatto con il terreno, devono

essere trattate sulla faccia esterna con materiali impermeabilizzanti.

La parte contro terra della muratura, oltre allo strato isolante verticale, dovrà essere protetta a mezzo di un drenaggio verticale a tutta altezza, costituito da grossi ciottoli o da ghiaione.

Per l'esecuzione di opere in conglomerato cementizio, vigono le norme di cui al R.D. 16/11/1939 n°. 2229 e art. 72 e 72 bis del R.D.L. 3/4/1930 n°. 682, modificato con legge 6/1/1931 n°. 92.

Art. 47

MURATURE

Le murature di perimetro degli edifici e tutte quelle che in genere risultino esposte all'ambiente esterno, devono essere eseguite con materiali adatti e tali da garantire, oltre alle richieste condizioni di stabilità, anche uno spessore ed una formazione sufficiente per garantire ottime condizioni di coibenza e di tenuta, sia nei confronti delle variazioni di temperatura, che nei confronti dell'umidità. Pertanto nella formazione di dette murature è vietato l'impiego di materiali porosi, igroscopici e tali da non garantire una stretta connessione tra elemento ed elemento.

Le murature di cui sopra, dovranno avere i seguenti spessori minimi:

- a) per murature in mattoni pieni, spessore minimo pari a due teste;
- b) per murature in mattoni multiformi tipo UNI, spessore minimo pari a due teste;
- c) per murature in pietrame, spessore minimo cm. 50.

Eventuali soluzioni particolari, ottenute a mezzo di formazione di intercapedini, tavolati interni e nuovi materiali di tamponamento, potranno essere ammesse sulla base di pareri favorevoli espressi dall'Autorità Comunale.

**Art. 48****COPERTURE E LORO ISOLAMENTO**

E' vietata la costruzione di coperture che non garantiscano rispetto ai sottostanti vani abitabili, la formazione di un'intercapedine di isolamento di almeno 20 cm. di spessore. La misura di questa intercapedine potrà essere ridotta o soppressa nel caso in cui vengano posti in opera speciali strati coibenti, la cui validità deve comunque ottenere il benestare dell'Autorità Comunale e che sostituiscano completamente e provatamente le coibenze della predetta intercapedine.

La costruzione dell'intercapedine non è necessaria nel caso in cui la copertura a falde inclinate sia tale da dar luogo alla formazione di un sottotetto, anche non praticabile o adibito ad uso di soffitta.

CAPO 5°**PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE****Art. 49****MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE DELLE FABBRICHE**

I proprietari degli edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria di essi, in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti d'igiene e sicurezza richiesti dalle norme vigenti e rispondano alle esigenze del decoro cittadino.

Il Sindaco, sentita la Commissione Com. Edilizia, può ordinare il rinnovo di intonaci e tinteggiature, quando siano in condizioni tali da deturpare l'aspetto dell'edificio o pregiudicare il decoro dell'ambiente edilizio, assegnando un termine per gli adempimenti da parte dei proprietari.

La manutenzione di aree di proprietà privata, rimaste scoperte per essere destinate a strade, piazze o spazi pubblici, rimarrà a carico del proprietario, sino a quando non siano perfezionate le pratiche di esproprio, cessione o acquisizione.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina, il Sindaco, sentito il Tecnico

Comunale, potrà ingiungere la pronta demolizione o la riparazione di esso sotto la comminatoria della esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, oltre alle penalità previste dalle leggi vigenti.

Art. 50**PREVENZIONE DEI PERICOLI D'INCENDIO**

Nell'uso di materiali soggetti a distruzione per combustione, debbono osservarsi tutte le cautele atte a prevenire ogni possibile inconveniente al riguardo.

In particolare è fatto divieto:

- a) di adottare scale in legno che servano a più di un appartamento;
- b) costruire focolai, camini, condotti gas e vapori nell'interno di locali o in prossimità di materiali infiammabili.

E' inoltre prescritto d'isolare locali destinati ad usi per i quali possono facilmente manifestarsi incendi (come autorimesse, officine, ecc.) mediante pareti o soffitti resistenti alle alte temperature.

Si raccomanda inoltre di impegnare nella costruzione dei tetti, in quanto possibile, solo materiale incombustibile e dotarli di sufficienti impianti antincendio.

Art. 51**OPERE DI INTERESSE AMBIENTALE E MONUMENTALE**

Non potrà eseguirsi alcun lavoro di demolizione, di modifica o di ampliamento, né esterno, né interno, in opere Vincolate o già semplicemente notificate, senza preventiva licenza del Sindaco ed il nulla osta da parte della competente Soprintendenza delle Belle Arti.

Art. 52**RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO, STORICO ED ARTISTICO**

Se durante i lavori di restauro o di demolizione o comunque si rinvenissero oggetti ed opere di carattere archeologico, storico ed artistico, il rinvenitore deve darne avviso immediato al Sindaco che ordinerà i



provvedimenti che fossero richiesti dalle urgenti necessità per la conservazione dell'oggetto od opera scoperta e provvederà, a termini della legge sulla tutela delle cose stesse, dandone avviso alla Competente Soprintendenza alle Belle Arti.

Art. 53

APPOSIZIONE E RIMOZIONI DI LAPIDI E STEMMI

Per l'apposizione di lapidi, stemmi od altri speciali elementi, occorre chiedere ed ottenere l'autorizzazione del Sindaco e per gli edifici vincolanti o semplicemente modificati, il nulla osta della competente Soprintendenza alle Belle Arti.

Per la rimozione di lapidi, stemmi e simili, occorre pure l'autorizzazione del Sindaco e per le opere interessanti manufatti vincolanti o semplicemente notificati, il nulla osta della competente Soprintendenza alle Belle Arti.

Art. 54

TABELLE-PIASTRINE-MENSOLE-ATTACCHI-PRESE D'ACQUA

All'Autorità Comunale è riservato il diritto, previo avviso agli interessati, di applicare sulle fronti dei fabbricati e delle costruzioni private di qualsiasi tipo e destinazione, prospettanti aree pubbliche o private di uso pubblico:

- a) le tabelle e quant'altro possa servire per indicazioni delle vie, delle piazze e per altre indicazioni di interesse pubblico;
- b) le piastrine per indicare il numero civico e per ogni altra indicazione;
- c) bracci di fanale, attacchi a mensola per l'illuminazione pubblica, pali, ganci di sostegno, ecc.;
- d) prese d'acqua e pozzetti per bocchette di innaffiamento e per il servizio antincendio.

I proprietari delle case e dei fabbricati sono tenuti a rispettare tutti gli infissi suddetti, a non nasconderli ed a ripristinarli qualora

siano distrutti o danneggiati per fatto a loro imputabile.

Art. 55

NORME PER IL RISPETTO DELLE STRADE

Per il rispetto delle strade, si richiama la piena osservanza del R.D. 8/09/1933 n°.1740, art. 10-12-13, lettere a)b)c), e al D.P.R. 27/05/1968 (02128) pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione n°. 20 del 30/05/1968 (distanze minime a protezione del nastro stradale da osservare nell'edificazione fuori dal perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6/8/1967 n°. 765).

Art. 56

NORME PER IMPIANTI E DEPOSITI DI OLII MINERALI E CARBURANTI

Per esecuzione di impianti di olii minerali e carburanti, si richiamano le vigenti norme di cui al R.D.L. 2/11/1933 n°. 1741, legge 8/2/1934 n°. 367, D.P.R. 28/06/1955 n°.620, circolare n°. 8599 del 11/01/1960 del Ministero dei Lavori Pubblici, circolare n°. 409 del 25/01/1960 del Ministero Industria e Commercio.

Art. 57

NORME PER IL RISPETTO DEL DEMANIO IDRICO (FIUMI, TORRENTI ED ALTRE ACQUE PUBBLICHE)

Per il rispetto del demanio idrico si richiamano le norme di cui al R.D. 25/07/1904 n°. 523 e art. 96 in particolare.



PARTE TERZA
LOTTIZZAZIONI

CAPO 1°

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 58

NORME DI LEGGE RIGUARDANTI LE LOTTIZZAZIONI

La questione "lottizzazione" è regolata dall'articolo 28 della legge urbanistica 1942, modificato dall'art. 8 della legge 6/08/1967 n°. 765.

Utili chiarimenti potranno poi ricavarsi dalla Circolare Ministeriale 28/10/1967 n°. 3210, contenente istruzioni per l'applicazione della legge 6/08/1967 n°. 765 predetta.

Tutto quanto verrà di seguito esposto, è conforme ai sopraccitati articoli di legge.

Art. 59

COSA SI INTENDE PER LOTTIZZAZIONE

Come utile criterio orientativo può dirsi che costituisce lottizzazione non il mero frazionamento di terreni, ma qualsiasi utilizzazione del suolo che preveda la realizzazione contemporanea e successiva di una pluralità di edifici a scopo residenziale, turistico o industriale e conseguentemente comporti la predisposizione delle opere di urbanizzazione "primaria" e "secondaria" necessarie all'insediamento.

Art. 60

OPERE DI URBANIZZAZIONE "PRIMARIA" E "SECONDARIA" - OPERE DI ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

Le opere di urbanizzazione "primaria" sono:

- le strade residenziali;
- gli spazi di sosta e di parcheggio;
- le fognature;
- la rete idrica;

- la rete di distribuzione dell'energia elettrica e la pubblica illuminazione;

- gli spazi a verde in prossimità ed al servizio delle abitazioni.

Le opere di urbanizzazione "secondaria" sono:

- i parchi di quartiere;
- il verde per attrezzature sportive e le altre aree verdi riservate a particolari impianti;
- tutti quegli edifici che sono al diretto servizio della vita di quartiere come asili, scuole, centri sociali, ambulatori, ecc.

Le opere di allacciamento ai pubblici servizi sono:

- le condotte fognanti e di adduzione idrica;
- le linee elettriche;
- le attrezzature varie di collegamento con i centri preesistenti.

CAPO 2°

AUTORIZZAZIONE

Art. 61

QUANDO LE LOTTIZZAZIONI POSSONO ESSERE AUTORIZZATE

Prima dell'approvazione del "Programma di Fabbricazione" è vietato procedere alla lottizzazione dei terreni a scopo edilizio.

Approvato il P.F., oppure anche dopo semplice delibera di adozione, qualora sia trascorso un anno dalla data di inoltro per l'approvazione senza che gli organi competenti abbiano provveduto in merito, la lottizzazione del terreno può essere autorizzata da questo Comune.

Art. 62

CONDIZIONI PER L'AUTORIZZAZIONE - CONVENZIONE

L'Autorizzazione comunale è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario, che preveda:

- a) la cessione gratuita, entro i termini prestabiliti, delle aree necessarie per le



opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, nei limiti della successiva lettera b);

- b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle spese di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle spese di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;
- c) i termini non superiori ai 10 anni entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;
- d) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.

Art. 63

LOTTIZZAZIONI GIA' AUTORIZZATE

Sono da considerarsi valide le autorizzazioni rilasciate sulla base di deliberazioni del Consiglio Comunale approvate nei modi e forme di legge, aventi data anteriore al 2 Dicembre 1966.

Le autorizzazioni rilasciate dopo il 2 Dicembre 1966 e prima dell'entrata in vigore della presente legge e relative a lottizzazioni per le quali non siano stati stipulati atti di convenzione contenenti gli oneri ed i vincoli precisati dall'art. 63, restano sospese fino alla stipula di dette convenzioni.

Art. 64

PROCEDURA COATTIVA NELLE LOTTEZZAZIONI

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone, a presentare, entro un congruo

termine, un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Se essi non aderiscono, provvede alla compilazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione approvato, con le modificazioni che l'Amministrazione Comunale abbia ritenuto di apportare è notificato per mezzo del messo comunale ai proprietari delle aree fabbricabili, con invito a dichiarare se accettino.

Ove manchi tale accettazione, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità alle richieste degli interessati o di procedere all'espropriazione delle aree.

Il ricorso alla procedura coattiva dovrà essere limitato ai casi in cui da una parte manchi qualsiasi iniziativa dei proprietari ovvero questi, per l'eccessivo frazionamento delle proprietà o per altri motivi, non riescano a raggiungere un accordo per l'edificazione convenzionata di una determinata zona e dall'altro, si tratti di zone per le quali è prevista una sistemazione unitaria ovvero appaia necessario, per motivi soprattutto urbanistici, un'attuazione di carattere unitario che può essere assicurata, in mancanza dei piani particolareggiati, soltanto da un piano di lottizzazione.

Art. 65

LOTTIZZAZIONI ABUSIVE

Gli atti di compravendita di terreni abusivamente lottizzati a scopo residenziale, sono nulli ove da esso non risulti, a norma dell'art. 31 della legge urbanistica, modificato dall'art. 10 della legge 6/08/1967 n°. 765, che l'acquirente era a conoscenza della mancanza di una lottizzazione autorizzata.

Art. 66

DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE ALLA LOTTEZZAZIONE E DOCUMENTI A CORREDO

Per la formazione dei piani di lottizzazione, tutti i proprietari della superficie lottizzanda,



singolarmente o riuniti in consorzio, dovranno presentare al Sindaco domanda in carta legale.

La domanda deve essere corredata dai seguenti documenti:

- 1) documentazione attestante la proprietà;
- 2) progetto di lottizzazione come specificato di seguito;
- 3) eventuale relazione al progetto;
- 4) stipula della convenzione di cui all'art. 63 (la stipula in attesa dell'approvazione del piano di lottizzazione, può essere sostituita da uno schema di convenzione).

CAPO 3°

PROGETTI E LICENZE

Art. 67

PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE

Il progetto allegato alla domanda di lottizzazione, dovrà contenere i seguenti elaborati, redatti in triplice copia:

- 1) Estratto catastale di mappa delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione a lottizzare, con certificato catastale;
- 2) Planimetria di mappa catastale in scala 1:1.000 oppure in scala 1:2.000 estesa ad una cornice di almeno 200 metri oltre il perimetro dell'area da lottizzare; tale planimetria deve riportare tutti i limiti di proprietà e deve essere aggiornata in ogni sua parte sia per quanto concerne le opere esistenti (fabbricati, strade, canali, servitù di elettrodotti ecc.) sia per quanto riguarda le eventuali previsioni del Programma di Fabbricazione.

In essa saranno riportati i limiti della lottizzazione e le indicazioni delle opere progettate;

- 3) Planimetria esaurientemente quotata in scala 1:500 con quote altimetriche riferite ai capisaldi dell'I.G.M., della lottizzazione progettata. La planimetria deve riportare

la forma e dimensioni dei lotti, la tipologia edilizia prevista, mediante schemi planimetrici a semplice contorno degli edifici, i tracciati stradali, distinguendo quelli che si intende lasciare aperti al pubblico transito da quelli privati, le eventuali vie pedonali, nonché le zone a destinazione speciale.

In apposita tabella dovranno essere indicati:

- a) la superficie di ogni area destinata a servizio collettivo quali posteggi, verde pubblico, verde privato d'uso comune, ecc.
 - b) la superficie edificabile complessiva.
 - c) la valutazione dell'indice di edificabilità di superficie fondiario in funzione delle superfici destinate a servizio collettivo secondo quanto previsto dalle norme di zona.
- 4) Planimetria tecnica, in scala 1:500, con lo schema della rete di fognatura, della rete idrica e dei punti luce per l'illuminazione pubblica.
 - 5) Profili altimetrici in scala 1:500 dei fabbricati privati. (solo per la zona intensiva).
 - 6) profilo longitudinale delle strade in scala 1:500 e sezioni trasversali in scala non inferiore a 1:200.

Nel caso di lottizzazioni industriali, gli elaborati dovranno definire gli elementi tipici dell'insediamento industriale previste e le relative attrezzature speciali.

I progettisti dovranno essere qualificati professionalmente a termini di legge.

Art. 68

CRITERI CHE IL COMUNE DEVE SEGUIRE NEL VALUTARE I PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE

La lottizzazione prevista dovrà inserirsi in modo organico sia con lo stato di fatto, che con le previsioni del Programma di Fabbricazione.



Qualora ciò non si verifichi, il Sindaco ha facoltà di invitare i richiedenti ad accordarsi con altri proprietari e di coordinare le varie proposte indicando anche le modalità per l'unificazione degli spazi destinati a verde o ad attrezzature collettive, le quali dovranno sempre, come minimo, prevedere uno spazio a verde collettivo per il gioco dei bambini.

Il Sindaco potrà richiedere altresì che la lottizzazione preveda aree per le attrezzature scolastiche commisurate alla necessità dell'insediamento edilizio e rapportate alla densità di popolazione prevista.

Art. 69

CRITERI CHE IL COMUNE DEVE SEGUIRE NEL CONCORDARE LA STIPULA DI CONVENZIONE

In generale le lottizzazioni dovranno essere favorite da parte del Comune; in mancanza di esse, tutta l'attività edilizia potrebbe restare negativamente condizionata.

Tali considerazioni devono orientare il Comune alla determinazione di quegli oneri che il privato, in base alla convenzione, dovrà sostenere e la cui entità deve essere tale che la sua iniziativa non sia scoraggiata, ma anzi sollecitata.

Tutto ciò naturalmente nel pieno rispetto delle norme di legge.

Pertanto, va precisato che:

- gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione "primaria" compresa la cessione gratuita delle aree, debbono essere assunti integralmente dal proprietario o dai proprietari interessati. L'obbligo dei proprietari va riferito ovviamente solo alle opere di urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti che formano oggetto della lottizzazione.
- Per quanto concerne le altre opere di urbanizzazione, si attribuisce al Comune la facoltà di scegliere, a seconda dei casi, fra due soluzioni: addossare ai proprietari una quota per l'urbanizzazione secondaria, ovvero porre a loro carico

una quota delle opere necessarie per l'allacciamento ai pubblici servizi.

Circa l'entità degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria o agli allacciamenti, mentre non si esclude soprattutto quando si tratti di lottizzazione di tono elevato la possibilità che tali oneri siano assunti integralmente dai proprietari attraverso la convenzione, di norma deve essere posta a carico dei proprietari stessi soltanto una quota parte di detti oneri, che il Comune determinerà in relazione all'entità dell'insediamento ed alle sue caratteristiche, indici di utilizzazione, tipologia, distribuzione dei volumi, localizzazione dell'insediamento in rapporto alla distanza dei centri abitati, ecc., nonché alla stessa entità delle opere previste.

Per quanto riguarda la cessione delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria, si ritiene che il Comune, in luogo di essa, possa convenire con il privato il pagamento di una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse, almeno in tutti i casi in cui la cessione dia luogo ad inconvenienti, come ad esempio nell'ipotesi in cui il privato sia tenuto a realizzare una parte soltanto delle opere. Come potrà convenirsi che, in luogo della cessione parziale di aree per singole opere, vengano cedute integralmente - sempre per la quota corrispondente - le aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere.

Art. 70

ITER BUROCRATICO DELLA LICENZA DI LOTTIZZAZIONE

Presentata la domanda di lottizzazione al Sindaco, corredata dal progetto e dallo schema di convenzione, i successivi atti saranno:

- approvazione del progetto e dello schema di convenzione con delibera del Consiglio Comunale;
- approvazione delle delibere comunali da parte del Comitato di Controllo Enti Locali (controllo normativo e patrimoniale finanziario);



- nulla osta del Provveditorato Regionale alle Opere Pubbliche (controllo tecnico-urbanistico);
- stipula della convenzione, trascrizione della stessa ai registri immobiliari a cura del proprietario;
- rilascio dell'autorizzazione comunale.

Quest'ultima potrà essere concessa anche prima della stipula di convenzione, subordinando la sua efficacia alla trascrizione della stipula medesima.

Art. 71

LICENZA EDILIZIA NELLE NUOVE LOTTIZZAZIONI

Il rilascio di licenze edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lavori stessi.



PARTE QUARTA

NORME DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

CAPO1°

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 72

A) Tutto il territorio del Comune si intende sottoposto alla disciplina del Programma di Fabbricazione nei modi specificati dai seguenti elaborati:

- 1) Planimetria in scala 1:5.000 riguardante l'intero territorio comunale;
- 2) Norme di attuazione;
- 3) Relazione.

B) Alla viabilità di progetto segnata nella planimetria allegata viene dato carattere esclusivamente indicativo.

C) Nelle nuove costruzioni od ampliamenti si devono osservare le norme e le prescrizioni relative alle singole zone nelle quali è stato diviso l'intero territorio comunale.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, i volumi degli edifici e le loro caratteristiche geometriche sono da considerare al netto di:

- 1) Eventuali volumi (eventuali altezze) sopra la quota del soffitto dell'ultimo piano;
- 2) Eventuali volumi sotto il livello del piano stradale medio antistante l'edificio;
- 3) Eventuali terrazze aperte a sbalzo.

Art. 73

PATRIMONIO FORESTALE ED ALBERATURA PRIVATA

Qualora per la costruzione di fabbricati e per opere di qualunque genere sia necessario il taglio di piante di alto fusto esistenti è imposta la reintegrazione entro i limiti della stessa proprietà. Il rilascio della licenza edilizia per i fabbricati che insistono

entro i limiti di zone alberate, potrà essere condizionato alla presentazione di rilievo dendrologico.

La distribuzione di tali alberature, in filari o gruppi, deve essere indicata nel progetto sul quale l'Autorità Comunale emette la licenza edilizia. Il permesso di abitabilità è concesso dopo il riscontro dell'avvenuta piantagione dell'alberatura e della definitiva sistemazione del tappeto erboso.

Art. 74

MOVIMENTI DI TERRA

Sono vietate tutte le opere di scavo, di sbancamento e di riporto, anche se sostenute da muri di sostegno, che risultino capaci di recare turbamento all'aspetto dei luoghi.

Art. 75

PARCHEGGI

Le singole costruzioni dovranno disporre di una conveniente area ricavata all'interno del lotto e messa a disposizione del parcheggio, riferiti a superficie non inferiore a m. 2.00 x 5.00 per unità; dovranno essere facilmente accessibili dalla via pubblica.

Potranno essere messe a disposizione del parcheggio le aree libere di ogni singolo lotto, ivi compresi gli spazi derivanti dai distacchi da strade e fabbricati, la fascia di rispetto, ecc.

In nessun caso il parcheggio potrà interessare le aree pubbliche e quelle private ad uso pubblico.

Il parcheggio dovrà essere dimensionato in modo da garantire :

- a) un posto per ogni alloggio nel caso di edifici di carattere residenziale;
- b) un posto ogni 50 mq. d'ufficio, studio, negozio;
- c) un numero conveniente di posti, definiti di volta in volta dall'Autorità Comunale in rapporto al numero degli addetti per le zone artigiane, per le industrie o degli spettacoli.

**Art. 76****DEFINIZIONI ADDOTTATE**

Il Programma di Fabbricazione si avvarrà delle definizioni qui sotto precisate nel loro significato nominativo:

- a) area del lotto: E' la superficie compresa tra i confini della proprietà, con esclusione di aree soggette a servitù di passaggio.
- b) area coperta: E' la superficie in proiezione orizzontale sull'area del lotto delle singole costruzioni, essendo esclusi dal computo gli sporti di gronda, balconi, pensiline, le scale esterne di accesso ai piani superiori e relativi ballatoi di disimpegno. L'area coperta si esprime in percentuale dell'area del lotto.
- c) altezza: è misurata dalla quota della strada pubblica che da accesso al lotto alla quota della linea di gronda del tetto ovvero alla quota di soffitto dell'ultimo piano se è inferiore alla precedente.

CAPO 2°**ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE****Art. 77****DENOMINAZIONE DELLE ZONE**

Agli effetti della destinazione d'uso, il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone:

1) ZONE RESIDENZIALI

- residenziale di saturazione;
- residenziale semi-intensiva (SI)
- residenziale estensiva media (EM)
- residenziale estensiva bassa (EB)

2) ZONE PER INDUSTRIE**3) ZONE AGRICOLE****4) ZONE DI RISPETTO AMBIENTALE E STORICO****5) ZONE DI PROTEZIONE MARGINALE A STRADE E DI RISPETTO CIMITERIALE****6) ZONE DI DEMANIO MILITARE****7) ZONE PER COSTRUZIONI PUBBLICHE****Art. 78****ZONE RESIDENZIALI**

Le zone residenziali, sono distinte in diverse classi a seconda delle caratteristiche di copertura e densità di fabbricazione connesse.

In esse sono consentite solo costruzioni adibite a:

- residenze;
- pensioni;
- negozi;
- studi professionali ed uffici;
- Botteghe artigiane e laboratori;
- magazzini;
- autorimesse;
- cliniche;
- ritrovi e spettacoli (purchè tali da non recare molestia alcuna);
- chiese;
- sale di riunioni;
- sedi culturali, sociali, religiose.

Art. 79**ZONA RESIDENZIALE DI SATURAZIONE**

Per tale dicitura si intende la zona di centro abitato tradizionale individuato a Zoppola e Castions.

In essa sono consentiti rifacimenti, ampliamenti di fabbricati e nuove



costruzioni tali da non turbare l'assetto edilizio tradizionale.

Data la particolare caratteristica ambientale sono permesse superfici ed indici di cubatura eccezionali:

- **Indice di cubatura** mc/mq. 5 (cinque)
- **Lotto minimo** mq. 200 (duecento)
- **Percentuale area copertura** 50%(cinquantapercento)
- **Altezza massima** ml. 13 (tredici)

Art. 80

ZONA RESIDENZIALE SEMINTENSIVA (SI)

Per tale dicitura si intende la zona interna delle frazioni principali.

Per tale zona si prevede come immediato sviluppo a carattere semintensivo.

Sono pertanto permesse costruzioni, adattamenti, ampliamenti con una densità edilizia relativamente alta.

Indici principali:

- **Indice di cubatura** mc/mq.2.5 (duevirgolacinque)
- **Lotto minimo** mq. 600 (seicento)
- **Percentuale area copertura** 40% (quarantapercento)
- **Altezza massima edifici** ml. 13 (tredici)
- **Rapporto tra altezza edifici e distanza dal confine**
h/d=2 (due)
- **Distanza dalla strada** ml.5 (cinque) o a filo stradale
- **Distanza dai confini** ml.1,5 (unovirgolacinque)

Art. 81

ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA MEDIA (EM)

In tali zone gli edifici dovranno essere del tipo a casa isolata, con un massimo di tre piani fuori terra.

Indici principali:

- **Indice di cubatura** mc/mq. 1,7 (unovirgolasette)
- **Lotto minimo** mq. 700 (settecento)
- **Percentuale area coperta** 30% (trentapercento)
- **Altezza massima degli edifici** ml.10 (dieci)

-Rapporto tra altezza edifici e distanza dal confine

h/d = 1,5 (unovirgolacinque)

- **Distanza dalle strade** ml. 5 (cinque)
- **Distanza dal confine** ml. 3 (tre)

Art. 82

ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA BASSA (EB)

Ha le stesse caratteristiche della zona residenziale estensiva media (EM), con densità inferiore.

Indici principali:

- **Indice di cubatura** mc/mq.1 (uno)
- **Lotto minimo** mq. 800 (ottocento)
- **Percentuale area coperta** 20% (ventipercento)
- **Altezza massima degli edifici** ml. 7 (sette)
- **Rapporto tra altezza edifici e distanza dal confine**
h/d=1 (uno)
- **Distanza dalle strade** ml. 6 (sei)
- **Distanza dai confini** ml. 6 (sei)

Art. 83

ZONE PER INDUSTRIE

Nelle zone destinate a costruzioni industriali sono ammesse solo le costruzioni industriali e simili (magazzini, capannoni, opifici, laboratori, depositi ed anche gli edifici artigianali). Sono ammessi inoltre edifici per mense, bar, attrezzature ricreative per gli addetti alla industria, nonché gli alloggi per personale di custodia.

Art. 84

ZONE AGRICOLE

In tale zona è consentita, di norma, la costruzione di edifici necessari e pertinenti alla conduzione di fondi rustici e cioè case rurali e padronali, stalle, fienili, silos, depositi, granai, scorie, ecc.

L'altezza massima delle case d'abitazione sarà consentita fino a ml. 10 (dieci) corrispondente ad un massimo di due piani abitabili ed un piano ulteriore a destinazione esclusiva per granai o depositi o servizi analoghi.



L'altezza si computa dal piano di calpestio del pavimento del piano terra.

Per gli impianti speciali che necessitano maggiori altezze sarà concesso di raggiungere i metri 20 (venti).

Il lotto minimo su cui sarà possibile edificare le case di abitazione rurali e padronali è di mq. 5.000 (cinquemila).

L'indice di cubatura è di mc/mq. 0,30 (zerovirgolatrenta). In esso vanno computati gli edifici e gli annessi.

Potranno essere installate attrezzature industriali-agricole purchè insistano su una superficie non inferiore ai Ha.2 (due) che saranno comunque imputate nel calcolo della cubatura.

La percentuale di area coperta è del 2% (duepercento). Il rapporto altezza:distanza dal confine è di 0,50 (zerovirgolacinquanta).

Art. 85

ZONE DI RISPETTO AMBIENTALE E STORICO

Sono situate prevalentemente attorno al castello dei Co. Zoppola e lungo le direttrici di collegamento delle frazioni per conservare l'ambiente storico e paesistico.

Non sono ammesse costruzioni.

Art. 86

ZONA DI PROTEZIONE MARGINALE A STRADE E DI RISPETTO CIMITERIALE

Nelle zone di protezione marginale a strada e nelle zone di rispetto cimiteriale, non è consentita alcuna costruzione che implichi residenza o pernottamento, ma solo attrezzature di servizio.

Art. 87

ZONE DI DEMANIO MILITARE

Sono zone riservate prevalentemente a caserme o attrezzature del Ministero della Difesa.

Art. 88

ZONE PER COSTRUZIONI PUBBLICHE

Sono le zone situate vicino al centro dell'abitato e destinate ad accogliere edifici pubblici necessari per i futuri sviluppi della comunità (legge 167).

Gli edifici ad uso o di interesse pubblico, possono derogare dalle norme, seguendo la procedura prevista dalla legge 765.



INDICE

PARTE PRIMA

Norme generali

CAPO 1°

Distribuzioni generali – Natura e scopi del regolamento.

Art. 1 - Estensione del regolamentopag. 2

Art. 2 – Richiamo alle leggipag. 2

CAPO 2°

Autorizzazione a costruire

Art. 3 – Richiesta di licenza di costruzione.....pag. 2

Art. 4 – Soggetti della richiesta di licenza.....pag. 2-3

Art. 5 – Responsabilità dei firmatari.....pag. 3

Art. 6 – Elementi a corredo delle richieste di licenza.....pag. 3-4

Art. 7 – Esame dei progetti e comunicazioni dell’esito.....pag. 4

Art. 8 – Revoca della licenza.....pag. 4-5

Art. 9 – Limite di validità della licenza di costruzione.....pag. 5

CAPO 3°

Commissione edilizia

Art. 10 – Attribuzioni della Commissione Edilizia.....pag. 5

Art. 11 – Formazione della Commissione Edilizia.....pag. 5

Art. 12 – Validità delle sedute.....pag. 5-6

CAPO 4°

Esecuzione e controllo delle opere

Art. 13 – Richiesta e consegna dei punti fissi.....pag. 6

Art. 14 – Divieto di ingombrare spazi pubblici.....pag. 6

Art. 15 – Lavori con opere in conglomerato cementizio.....pag. 6

Art. 16 – Controllo sull’esecuzione dei lavori.....pag. 6

Art. 17 – Sanzioni penali.....pag. 6-7

Art. 18 – Casse di previdenza.....pag. 7

Art. 19 – Abitabilità.....pag. 7



PARTE SECONDA

Caratteristiche tecniche e sanitarie degli edifici

CAPO 1°

Aspetto esterno

Art. 20 – Decoro degli edifici.....	pag. 8
Art. 21 – Intonaci – rivestimenti – coloriture.....	pag. 8
Art. 22 – Aggetti e sporgenze.....	pag. 8
Art. 23 – Recinzioni.....	pag. 8
Art. 24 – Marciapiedi.....	pag. 8-9
Art. 25 – Serramenti.....	pag. 9
Art. 26 – Quota del pavimento del piano terreno e dei marciapiedi.....	pag. 9
Art. 27 – Convogliamento delle acque meteoriche.....	pag. 9
Art. 28 – Comignoli ed antenne.....	pag. 9
Art. 29 – Restauri e varianti esterne ai fabbricati.....	pag. 9-10

CAPO 2°

Aspetto interno

Art. 30 – Locali abitabili.....	pag. 10
Art. 31 – Locali igienici-disimpegni.....	pag. 10
Art. 32 – Evacuazione acque luride.....	pag. 10
Art. 33 – impianti igienici e canalizzazioni interne.....	pag. 10-11
Art. 34 – Acqua potabile.....	pag. 11
Art. 35 – Cortili – chiostre – pozzi luce	pag. 11

CAPO 3°

Edifici al altre destinazioni

Art. 36 – Stabilimenti industriali – laboratori – piccole industrie.....	pag. 11-12
Art. 37 – Scuole pubbliche e private.....	pag. 12
Art. 38 – Locali pubblici.....	pag. 12
Art. 39 – Teatri e cinematografi.....	pag. 12
Art. 40 – Edifici per il turismo e l’ospitalità.....	pag. 12
Art. 41 – Negozi e magazzini.....	pag. 12



Art. 42 – Cabine elettriche.....pag. 12-13
Art. 43 – Case rurali.....pag. 13
Art. 44 – Concimaie.....pag. 13
Art. 45 – Costruzioni accessorie.....pag. 13-14

CAPO 4°

Disposizioni particolari sugli elementi costruttivi

Art. 46 – Fondazioni e c.a.pag. 14
Art. 47 – Murature.....pag. 14
Art. 48 – Coperture e loro isolamento.....pag. 15

CAPO 5°

Prescrizioni di carattere speciale

Art. 49 – Manutenzione e conservazione delle fabbriche.....pag. 15
Art. 50 – Prevenzioni dei pericoli d’incendio.....pag. 15
Art. 51 – Opere d’interesse ambientale e monumentale.....pag. 15
Art. 52 – Rinvenimenti di carattere archeologico-storico ed artistico.....pag. 15-16
Art. 53 – Apposizione e rimozione di lapidi e stemmi.....pag. 16
Art. 54 – Tabelle – piastrine – mensole ed attacchi per prese d’acqua.....pag. 16
Art. 55 – Norme per il rispetto delle strade.....pag. 16
Art. 56 – Norme per impianti e depositi di olii minerali e carburanti.....pag. 16
Art. 57 – Norme per il rispetto del demanio idrico.....pag. 16

PARTE TERZA

Lottizzazioni

CAPO 1°

Disposizioni generali

Art. 58 – Norme di legge riguardanti le lottizzazioni.....pag. 17
Art. 59 – Cosa si intende per lottizzazione.....pag. 17
Art. 60 – Opere di urbanizzazione “primaria” e “secondaria” – opere di
allacciamento ai pubblici servizi.....pag. 17



CAPO 2°

Autorizzazione

Art. 61 – Quando le lottizzazioni possono essere autorizzate	pag. 17
Art. 62 – Condizioni per l'autorizzazione-convenzione.....	pag. 17-18
Art. 63 – Lottizzazioni già autorizzate.....	pag. 18
Art. 64 – Procedura coattiva nelle lottizzazioni.....	pag. 18
Art. 65 – Lottizzazioni abusive.....	pag. 18
Art. 66 – Domanda di autorizzazione alla lottizzazione e documenti a corredo.....	pag. 18-19

CAPO 3°

Progetti e licenze

Art. 67 – Progetto di lottizzazione.....	pag. 19
Art. 68 – Criteri che il Comune deve seguire nel valutare i progetti di lottizzazione.....	pag. 19-20
Art. 69 – Criteri che il Comune deve seguire nel concordare la stipula di convenzione.....	pag. 20
Art. 70 – Iter burocratico della licenza di lottizzazione.....	pag. 20-21
Art. 71 – Licenza edilizia nelle nuove lottizzazioni.....	pag. 21

PARTE QUARTA

Norme di attuazione del Programma di Fabbricazione

CAPO 1°

Disposizioni generali

Art. 72 – Estensione del Programma di Fabbricazione, viabilità, chiarimenti sull'applicazione delle norme.....	pag. 22
Art. 73 – Patrimonio forestale e alberatura privata.....	pag. 22
Art. 74 – Movimenti di terra.....	pag. 22
Art. 75 – Parcheggi.....	pag. 22
Art. 76 – Definizioni adottate.....	pag. 23



CAPO 2°

Zonizzazione del territorio comunale

Art. 77 – Denominazione delle zone.....	pag. 23
Art. 78 – Zone residenziali.....	pag. 23
Art. 79 – Zona residenziale di saturazione.....	pag. 23-24
Art. 80 – Zona residenziale semi-intensiva (SI).....	pag. 24
Art. 81 – Zona residenziale estensiva media (EM).....	pag. 24
Art. 82 – Zona residenziale estensiva bassa (EB).....	pag. 24
Art. 83 – Zona per industrie.....	pag. 24-25
Art. 84 – Zona agricola.....	pag. 25
Art. 85 – Zona di rispetto ambientale e storico.....	pag. 25
Art. 86 – Zona di protezione marginale a strade e di rispetto cimiteriale.....	pag. 25
Art. 87 – Zone di demanio militare.....	pag. 25
Art. 88 – Zona per costruzioni pubbliche.....	pag. 25

Zoppola, 17 Aprile 1969

IL PROGETTISTA

-F.to Dott.ing. Ernesto Raffin

IL SINDACO

-F.to cav.uff. Pio Beltrame

IL SEGRETARIO COMUNALE CAPO

-F.to geom.cav. Antonio Candido

ASSESSORATO REGIONALE DELL'URBANISTICA

Visto come da Decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 15/URB. Del 4 Febbraio 1970.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

-F.to De Carli

Copia conforme all'originale ad uso amministrativo

IL CONSIGLIERE TECNICO

-F.to arch. Luciano Venier



APPROVAZIONE DI VARIANTI AL REGOLAMENTO EDILIZIO E PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE – ELENCO CRONOLOGICO VARIANTI APPROVATE.

1) COMUNE DI ZOPPOLA – VARIANTE N° 3

DECRETO N. 161/URB. – 01789/PRES. DATATO 14 Giugno 1972

Il Presidente della Giunta Regionale DECRETA:

- E' approvata, limitatamente alla parte di area indicata nel grafico allegato al voto n° 36/1972 del Comitato Urbanistico Regionale, la variante al Regolamento Edilizio e Programma di Fabbricazione del Comune di Zoppola (Pordenone) adottata con delibera giuntale n° 176 del giorno 4 Ottobre 1971, ratificata con delibera consiliare n° 104 del giorno 22 Novembre 1971.

(Nuova zona industriale in Orcenico Inferiore – Via Codroipo – Pasquotti Gomma - ex zona agricola).

2) COMUNE DI ZOPPOLA – VARIANTE N° 4

DECRETO N° 99/P.U. – 01836/PRES. DATATO 5 Giugno 1974

Il Presidente della Giunta Regionale DECRETA:

- E' approvata la variante al P.d.F. – Regolamento edilizio con l'introduzione di un nuovo articolo denominato:

art. 84/bis unitamente alla planimetria allegata.

Art. 84/bis – Zone per attività connesse con l'agricoltura

In tale zona possono insediarsi complessi industriali che esplichino attività relative alla trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.

Gli insediamenti dovranno essere autorizzati previa esecutività di un piano di lottizzazione convenzionata esteso all'intera zona.

I parametri da osservare sono i seguenti:

- Volume massimo edificabile: 2,50 mc/mq.
- Superficie massima coperta: 1/3 del lotto.
- Superficie da destinare a parcheggi: 1/30 del lotto; in ogni caso non si dovrà mai scendere sotto i limiti imposti dall'art. 18 della legge 5/8/1967 n. 765.
- Distanza dalla costruzione alle strade: secondo il D.P.G.R. n. 2128 del 27/5/1968.
- Distanza dai confini di proprietà: ml.15 o in aderenza.



- Fognature: nei condotti a cielo aperto è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici, industriali, ecc., comunque diverse da quelle meteoriche. In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'autorità competente in materia di igiene.

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

Inoltre le prescrizioni di cui agli articoli 220 e 221 del T.U. delle Leggi Sanitarie riguardanti i progetti di edilizia, debbono essere integrate dalla progettazione dei sistemi di smaltimento delle acque di rifiuto.

(Nuova zona per attività connesse con l'agricoltura – Friulvini – Orcenico Inferiore, Via Treviso – ex zona agricola).

3) COMUNE DI ZOPPOLA – VARIANTE N°. 5

DECRETO 67/P.U. – 01332/PRES. DATATO 24 Aprile 1974

Il Presidente della Giunta Regionale DECRETA:

- E' approvata la variante al P.d.f. – Regolamento Edilizio con l'introduzione di un nuovo articolo denominato:

art. 84/ter unitamente alla planimetria allegata:

Art. 84/ter – Zona Commerciale Sportiva:

- Destinazione: è riservata agli insediamenti di carattere ed uso pubblico (ristoranti, motel, ritrovi, acc.) nonché agli impianti sportivi (campi di tennis, di pallacanestro, piste per pattinaggio, ecc.). L'utilizzazione di tali aree ai fini insediativi sarà subordinata alla preventiva approvazione di un adeguato piano di lottizzazione convenzionata esteso all'intera zona.

- Cubatura massima: 0,30 mc/mq.

- Area coperta: 20%.

- Altezza massima: ml. 10,00.

- Distanza minima dalle strade comunali ml. 20,00.

- Distanza minima dalle strade provinciali ml. 30,00.

- Distanza minima dalle strade statali ml. 60,00.

- Distanza dai confini dei privati ml. 15,00.

- Spazi riservati a parcheggi e verde: 30%; in ogni caso il Sindaco può richiedere superfici maggiori.

(Nuova zona per attività commerciali sportive nei pressi del Ponte Meduna – ex centrale elettrica – Zerio & Buset – ex zona agricola).



COMUNE DI ZOPPOLA – VARIANTE N°. 6

DECRETO 59/P.U. – 0706/PRES. DATATO 21/3/1975

Il Presidente della Giunta Regionale DECRETA:

- E' approvata con le modifiche che seguono, la variante n° 6 al Regolamento Edilizio concernente l'art. 84 – Zona agricola:

Art. 84 – Zona agricola:

“CONDIZIONI E REQUISITI PER IL RILASCIO DI LICENZE EDILIZIE IN ZONA AGRICOLA”

- 1) Gli edifici debbono essere necessari e pertinenti alla conduzione del fondo.
- 2) La edificazione è autorizzata per i coltivatori della terra.
- 3) Le costruzioni ammesse sono le strutture necessarie pertinenti alla conduzione, quali:
 - a) stalle, fienili, silos, magazzini granari o di attrezzi rurali, serre, ecc.
 - b) L'abitazione del conduttore e dei famigliari deve essere proporzionata alle persone necessarie alla conduzione agricola, sia estensiva che specializzata.

Le costruzioni di cui ai punti a) e b) devono essere edificate separatamente.

- 4) Il proprietario del fondo (nucleo familiare) deve dimostrare di essere iscritto alla S.C.A.U. (Servizio Contributi Agricoli Unificati) o comunque di esercitare attività agricola in proprio; quale direttore di azienda agricola.

Non deve possedere altri fabbricati civili o rurali nel Comune di Zoppola adatti alla conduzione del fondo.

- 5) Dovrà possedere un'area ad uso agricolo che sia garanzia di preminente professione agricola da parte del nucleo familiare e precisamente per la forma di:
 - A) Conduzione usuale (seminativi, erbai, vigneti, bovini): almeno 4 ettari di terreno in proprietà o possesso per un periodo non inferiore ad anni 9 (minimo 2 ettari in proprietà ed ettari 2 in locazione registrata novennale).
 - B) Conduzione quale ortolano – floricoltore: almeno un ettaro in proprietà.
 - C) Conduzione di frutteto o vigneto: almeno 2 ettari in proprietà.
 - D) Conduzione di vivaio: almeno un ettaro in proprietà e due ettari in locazione registrata novennale.

Per ogni tipo di conduzione è fissato un lotto minimo sul quale dovranno essere edificate le costruzioni rurali, secondo i parametri fissati per ogni singolo caso:

La distanza minima dai confini è fissata in:

- ml. 15,00 per le costruzioni di cui al precedente punto 3 lettera a) (stalle, fienili, magazzini, ecc.).
- ml. 8,00 per le abitazioni di cui al precedente punto 3 lettera b).



La distanza dalle strade statali, provinciali e comunali è definita secondo il D.M. 1/4/1968 e dalle strade in ml. 15,00.

6) L'edificazione degli edifici necessari e pertinenti alla conduzione agricola, dovrà essere autorizzata in due tempi successivi e precisamente:

A) 1° LICENZA EDILIZIA – Costruzione della stalla, fienile, silos, magazzini, serre, ecc., per una superficie coperta non inferiore alle necessità dello specifico settore secondo le seguenti dimensioni minime:

a) stalla e fienile con tettoia: minimo mq. 50.

b) magazzino o capannone per attrezzi agricoli: minimo mq. 60.

c) serre: minimo mq. 80.

B) 2° LICENZA EDILIZIA

La costruzione dell'abitazione, che può comprendere sino a due piani abitabili più scantinato e soffitta, con una altezza massima di m. 10,00; potrà ottenere la licenza edilizia, solo dopo che le attrezzature di cui alla 1° licenza edilizia avranno ottenuto il relativo certificato di agibilità.

La massima superficie coperta deve essere pari alla misura percentuale delle aree funzionalmente contigue delle quali il richiedente la licenza abbia la proprietà o altro diritto reale di godimento, fissata per ogni singolo caso. Per il calcolo dei volumi delle residenze agricole, l'indice è determinato sulla base della superficie funzionalmente contigua di suolo agricolo in proprietà o in diritto reale di godimento fissato per ogni singolo caso.

" A – PRIMO CASO "

AGRICOLTORE CON CONDUZIONE DEL FONDO IN MODO TRADIZIONALE

(Arativo – medicaia – vigneti – ecc., in rotazione usuale con bovini).

1) L'agricoltore deve dare dimostrazione con certificato catastale e copia di atto notarile o certificato di successione di essere proprietario (nucleo familiare) di non meno di mq. 20.000 di terreno in zona agricola.

2) Su detti mq. 20.000 deve essere proprietario o titolare di altro adeguato diritto reale di godimento di un'area funzionalmente contigua non inferiore a mq.10.000 da destinare a sedime dei nuovi edifici rurali.

3) Ove non possieda 4 ettari minimi di terreno, deve produrre un contratto di locazione di beni rustici (terreni) debitamente registrato e per un periodo di godimento non inferiore ad anni nove e per una superficie non inferiore a mq. 20.000.

4) Potrà ottenere la licenza edilizia in due tempi successivi:

- a) prima costruzione: stalla con annessi di uso rurale per una superficie coperta non inferiore a 110 mq. (stalla-magazzino con soprastante fienile o deposito granario).



- b) seconda costruzione: abitazione, che può comprendere lo scantinato e la soffitta-granaio, per una superficie coperta non superiore all'1% dell'area funzionalmente contigua in proprietà.

La volumetria non dovrà superare i 0,03 mc/mq.

" B -SECONDO CASO"

AGRICOLTORE CON CONDUZIONE DI TIPO SPECIALIZZATO

(Ortolano - floricoltore)

- 1) L'agricoltore deve dare dimostrazione con un certificato catastale e copia di contratto notarile o certificato di successione di essere proprietario (nucleo familiare) di non meno di mq. 10.000 di terreno in zona agricola.
- 2) Su detti mq. 10.000 deve essere proprietario o titolare di altro adeguato diritto reale di godimento di un'area funzionalmente contigua non inferiore a mq. 5.000 da destinare a sedime dei nuovi edifici per le attività di cui sopra.
- 3) Per la conduzione quale ortolano o floricoltore il richiedente la licenza dovrà dedicare a dette colture la rimanente area del lotto ove vengono eretti gli edifici pertinenti.
- 4) Potrà ottenere la licenza edilizia in due tempi successivi:
 - a) prima costruzione: le serre devono coprire una superficie non inferiore a mq. 80.
 - b) seconda costruzione: L'abitazione, che può comprendere lo scantinato e la soffitta; deve coprire una superficie non superiore al 2% dell'area funzionalmente contigua in proprietà. La volumetria non dovrà superare i 0,10 mc/mq.

" C -TERZO CASO"

AGRICOLTORE CON CONDUZIONE DI TIPO SPECIALIZZATO

(frutteto o vigneto)

- 1) L'agricoltore deve dare dimostrazione con un certificato catastale e copia di contratto notarile o certificato di successione, di essere proprietario (nucleo familiare) di non meno di mq. 20.000 di terreno, da destinare a frutteto o vigneto.
- 2) Su detti mq. 20.000 deve avere un'area funzionalmente contigua non inferiore a mq. 5.000 da destinare a sedime dei nuovi edifici per l'attività di cui sopra.
- 3) La rimanente area del lotto sul quale vengono eretti gli edifici, dovrà essere destinata a frutteto o vigneto.
- 4) Potrà ottenere la licenza edilizia in due tempi successivi:
 - a) prima costruzione: magazzino per conduzione del frutteto o vigneto o per il ricovero di sementi, concimi, attrezzature agricole, per una superficie coperta non inferiore a mq. 60.



- b) seconda costruzione: l'abitazione, che può comprendere lo scantinato e la soffitta; deve coprire una superficie non superiore al 2% dell'area funzionalmente contigua, mentre la volumetria non dovrà superare i 0,10 mc/mq.

" D – QUARTO CASO "

AGRICOLTORE CON CONDUZIONE DI TIPO SPECIALIZZATO

(vivaio)

- 1) L'agricoltore deve dare dimostrazione con un certificato catastale e copia di contratto notarile o certificato di successione di essere proprietario (nucleo familiare) di non meno di mq. 10.000.
- 2) Su detti mq. 10.000 deve avere un'area funzionalmente contigua non inferiore a mq. 5.000 da destinare a sedime dei nuovi edifici.
- 3) Ove non possieda 3 ettari minimi di terreno deve produrre inoltre un contratto di locazione di beni rustici (terreni) debitamente registrato e per un periodo di godimento non inferiore ad anni nove e per una superficie non inferiore a mq. 20.000.
- 4) Deve dimostrare la qualifica di vivaista.
- 5) Potrà ottenere la licenza edilizia in due tempi successivi:
 - a) prima costruzione: magazzino di vivaista per il ricovero di sementi, concimi, attrezzature agricole, per una superficie coperta con inferiore a mq. 60.
 - b) seconda costruzione: L'abitazione, che può comprendere lo scantinato e la soffitta; deve coprire una superficie non superiore al 2% dell'area funzionalmente contigua, mentre la volumetria non dovrà superare i 0,10 mc/mq.

COMUNE DI ZOPPOLA – VARIANTE N° 7

DECRETO N° 47/P.U. – 0661/PRES. DATATO 17 MARZO 1975

Il Presidente della Giunta Regionale DECRETA:

E' approvata la variante al Regolamento Edilizio n° 7 concernente l'introduzione di due nuovi articoli così distinti: art. 49/bis – Risanamento di vecchi edifici e art.90 – Ampliamento di aziende produttive in zona agricola, secondo i testi che seguono:

Art. 49/bis – Risanamento di vecchi edifici

Nelle abitazioni residenziali ad esclusione delle aree di rispetto o considerate storico-artistiche o di particolare pregio ambientale ed esclusivamente per gli edifici uso abitazione, ultimati di costruire da almeno trenta anni e consentito l'ampliamento, l'ammodernamento ed il risanamento degli stessi, con aggiunte di corpi di fabbrica, fino al raggiungimento degli indici di fabbricabilità previsti nelle zone in cui ricadono, anche in variazione alle distanze dai confini pubblici e privati previsti per le singole zone.

In tal caso si applicano le norme del Codice Civile, mantenendo gli allineamenti esistenti, qualora gli stessi lungo gli spazi pubblici, non siano pregiudizievoli all'attuazione dello strumento urbanistico.

L'ampliamento non dovrà eccedere il fabbisogno dei singoli nuclei familiari.



Art. 90 – ampliamento di aziende produttive in zona agricola

Le aziende produttive non aventi accesso diretto sulla S.S. 13 “Pontebbana” ed individuate nell’allegata planimetria, potranno procedere, per una sola volta, all’ampliamento delle strutture necessarie allo sviluppo aziendale entro il limite massimo del 30% in aumento rispetto il volume attualmente esistente, accertato a cura dell’Ufficio Tecnico Comunale, purchè siano osservate le norme igienico sanitarie in vigore.