

COMUNE DI CANAZEI

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

COMUNE DI CANAZEI

Allegato alla Deliberazione Consiliare

N° 57 d.d. 22.4.1982

IL SINDACO dott. Fortunato Bernardi
IL SEGRETARIO dott. Luigi Franzelli



STUDIO TECNICO
DOTT. ING. VITTORIO NEGRI
TRENTO
VIA S. MARCO, 21 TEL. 2.1877

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
URBANISTICA

Approvato dalla Giunta Provinciale
in deliberazione n° 12576 del 5.11.82

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
COMMISSIONE URBANISTICA PROVINCIALE

Esaminato in seduta del 5.6.82

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

Art. 1. Oggetto del regolamento

L'attività edilizia, le attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano e territoriale e le lottizzazioni di aree a scopo edilizio nel territorio del Comune, sono disciplinate dal presente Regolamento in relazione al Programma di Fabbricazione, dalla L.P. 2.3.1964, n. 2, dalla L.P. 11.12.1975, n. 53, dalla L.P. 3.8.1970, n. 11, nonché dalla L. 17.8.1942, n. 1150, modificata con la L. 6.8.1967, n. 765, dalla L. 28.1.1977, n. 10, nonché dalle altre leggi e regolamenti vigenti.

Art. 2. Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori. Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori.

L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità stabilita dalla legge per i titolari della licenza, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.

I progettisti e i direttori dei lavori devono essere nell'ambito delle rispettive competenze, ingegneri, architetti, geometri, periti edili, periti agrari o dottori in agraria o in forestale, iscritti ai rispettivi albi professionali.

Il Sindaco può deferire ai rispettivi ordini o collegi professionali, affinché vengano presi provvedimenti disciplinari, coloro che, sia nella veste di progettisti, che di direttori di lavori o collaudatori, o per opera diretta o per negligenza od omissione, dichiarino dati non conformi alla realtà od operino in difformità alle norme vigenti od al progetto approvato.

CAPO II

AUTORIZZAZIONI

Art. 3. Opere soggette a concessione

Chiunque intenda, nell'ambito del territorio comunale, eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del territorio, o di modifica dell'ambiente e comunque eseguire opere di trasformazione urbanistica ed edilizia, deve chiedere apposita concessione al Sindaco e deve sottostare alle norme del presente Regolamento.

In particolare sono soggette a concessione:

- a) costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni, riattamenti, restauri, modifiche interne ed esterne anche parziali di edifici, costruzioni accessorie anche di natura rurale, muri di cinta, cancelli e recinzioni di ogni tipo;
- b) variazioni della destinazione d'uso delle costruzioni;
- c) costruzione ed apertura al transito di porticati, di strade private anche chiuse alle estremità da cancellate, di passaggi coperti e scoperti in comunicazione diretta con aree pubbliche, di piazzali;
- d) scavi e reinterri, modifiche al suolo pubblico e privato a carattere permanente ivi compresa nell'ambito urbano l'abbattimento di alberature ad alto fusto, movimenti di terra, sistemazione di aree aperte al pubblico, costruzioni sotterranee;
- e) collocazione o trasformazione di monumenti, fontane, ed opere di tinteggiatura e decorative in genere;
- f) impianti di risalita, comprese le relative stazioni;
- g) serre a carattere permanente;
- h) collocazione di verande, chioschi di vendita o pubblicitari, cabine balneari, cabine telefoniche ed elettriche;
- i) aperture ed ampliamento di cave, miniere e torbiere;
- l) costruzioni prefabbricate, ancorchè a carattere provvisorio;
- m) varianti ad opere già autorizzate.

Allo scopo di ottenere un giudizio preliminare è consentito sottoporre all'autorità comunale i progetti di massima.

Le domande debbono essere firmate oltrechè dal richiedente che ne abbia titolo, anche dal proprietario dei beni sui quali le opere andranno eseguite.

Art. 4. Domande di concessione ed allegati a corredo della domanda

La domanda di concessione, compilata su carta legale, deve essere diretta al Sindaco.

Alle domande dovranno essere allegati in duplice copia tutti i documenti di progetto (piegati secondo il formato UNI A4-cm. 21x29,7), firmati da un professionista debitamente abilitato e dal proprietario.

Il proprietario è impegnato a dare notizia al Comune del nominativo del costruttore e dell'eventuale direttore dei lavori, secondo quanto dispone il seguente art. 13.

Tale documentazione dovrà comprendere fra l'altro, tutte le volte che la natura dell'opera lo comporti:

- 1) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, copia stralcio del Programma di Fabbricazione e del Piano Urbanistico Provinciale, con evidenziata l'area interessata;
- 2) planimetria dello stato di fatto a scala di mappa con l'indicazione delle proprietà confinanti, con le quote planimetriche e altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati o manufatti limitrofi al lotto, e con l'indicazione degli alberi ad alto fusto esistenti sul lotto ed ogni altro eventuale particolare di rilievo;
- 3) planimetria quotata dello stato di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, con l'ubicazione delle opere, con i dati relativi alla superficie fondiaria interessata, alla superficie coperta al volume, alla altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione, il tutto comparato con i dati risultanti dagli strumenti urbanistici o dalle leggi vigenti;
- 4) planimetria della sistemazione degli arredi dell'area circostante, con speciale riferimento a ingressi carrai, recinzioni, alberature e muri di sostegno, pavimentazioni;
- 5) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche fra loro, normalmente in scala 1:100, quotate e orientate, recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali e l'orientamento;
- 6) sezioni longitudinali e trasversali normalmente in rapporto 1:100, quotate in base al livello originario di campagna, messe in relazione alla larghezza delle strade e degli altri spazi, con evidenziato altresì il profilo altimetrico dell'andamento del terreno esistente e di progetto;
- 7) disegni, normalmente nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera, completi di riferimenti agli edifici circostanti. Nei prospetti deve essere rappresentato anche il profilo altimetrico dell'andamento del terreno, esistente e di progetto. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate.

aderenti. I prospetti devono riportare in ogni caso la indicazione dei materiali impiegati e del loro colore, delle zoccolature, dei parapetti, delle coperture, dei pluviali in vista, dei volumi tecnici;

- 8) sezione trasversale parziale in scala non inferiore a 1:20, limitatamente alla facciata più significativa, con indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore;
- 9) schema dei collegamenti alla rete principale, per gli impianti idrici, acque bianche e nere;
- 10) nel caso di lavori in edifici esistenti, dovranno essere segnate sugli elaborati di progetto in giallo le demolizioni e in rosso le nuove strutture o le ricostruzioni;
- 11) relazione tecnico esplicativa;
- 12) fotografie di idoneo formato riprese da punti diversi del lotto e comprendenti eventuali manufatti confinanti o prossimi;
- 13) ogni altra documentazione richiesta da leggi o regolamenti in vigore.

Dai documenti di progetto dovranno in ogni caso risultare l'ubicazione della centrale termica o di condizionamento, del deposito dei combustibili, del deposito dei rifiuti solidi urbani.

Le indicazioni di cui ai precedenti numeri 2), 3) e 4) potranno anche essere presentate su di una stessa planimetria.

Art. 5. Concessione - durata ed effetti

Entro 60 giorni dalla domanda, il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia di cui ai successivi articoli, farà conoscere al richiedente le proprie determinazioni.

Qualora il progetto contrasti con le norme del presente Regolamento o con altre norme vigenti, il Sindaco rigetterà la domanda indicandone i motivi.

La concessione comporta la corresponsione di un contributo conformemente alle leggi in vigore.

Il rilascio della concessione può essere condizionato alla osservanza di determinate modalità e all'introduzione di modifiche al progetto presentato o ad un ordine particolare di esecuzione dei lavori. Assieme alla concessione sarà consegnato al richiedente una copia del progetto debitamente vistato dall'autorità comunale, copia che dovrà essere tenuta a disposizione nel luogo dei lavori.

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

La concessione deve indicare i termini di inizio e di ultimazione dei lavori che non possono essere superiori rispettivamente ad 1 ed a 3 anni.

Le opere non iniziate e rispettivamente non terminate entro questi termini non potranno essere intraprese e proseguite se non previa nuova concessione da richiedersi con le modalità di cui al precedente art. 4.

In ogni caso, all'atto del rilascio della nuova concessione o del rinnovo, il richiedente dovrà pagare la eventuale differenza degli oneri di urbanizzazione fra l'aliquota in vigore all'atto del rilascio della prima concessione e quella in vigore all'atto del rilascio della nuova.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori potrà essere concesso in conformità alle norme di cui all'art. 4 della L. 28.1.1977, n. 10.

Ove nel corso dell'esecuzione delle opere muti il titolare della concessione, ne dovrà essere data immediata notizia al comune ai fini della conseguente voltura della concessione medesima.

Ad ogni rilascio di concessione il comune provvede a riportare su apposita planimetria in scala catastale tenuta a libera visione al pubblico, il fabbricato e la superficie fondiaria ad esso corrispondente, anche ai fini delle disposizioni di cui all'art. 22.

La concessione costituisce una semplice presunzione della conformità delle opere alle leggi ed ai regolamenti, nonché alle reali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti. Essa non esonera pertanto dall'obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti e restano sempre salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, anche se il provvedimento del Sindaco non contenga espressa menzione al riguardo.

Art. 6. Decadenza della concessione

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati "urbanisticamente" entro il termine di 3 anni dalla data di inizio.

La relativa decadenza è dichiarata dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia.

Per inizio dei lavori, agli effetti del presente articolo, si intende la realizzazione di tutte le opere di fondazione risultanti dal progetto approvato.

Le opere si ritengono completate "urbanisticamente" quando l'aspetto esterno della costruzione corrisponde in tutte le caratteristiche al progetto approvato.

Art. 7. Opere soggette a sola denuncia

Per eseguire le opere sotto elencate, deve essere fatta preventiva denuncia al Sindaco. E' prescritta la denuncia per:

- a) collocamento, modificazione e rimozione di stemmi, insegne, targhe, cartelli e materiali pubblicitari e turistici, vetri-
nette, distributori automatici, tende esterne, lapidi, ecc.
- b) mostre campionarie provvisorie all'aperto, depositi permanenti
all'aperto di materiali alla rinfusa o accatastati (legname,
laterizi, automezzi, ecc.);
- c) costruzione di pavimenti nei portici, marciapiedi ed ingressi
carrabili su strade e piazze soggette a pubblico transito;
- d) coloritura esterna dei fabbricati e sostituzione dei materiali
di copertura, salvo quanto disposto dall'ultimo comma del pre-
sente articolo.

Le denunce debbono essere indirizzate al Sindaco con al-
legata idonea documentazione in essa compresa, qualora dovuta,
l'autorizzazione paesaggistica.

Qualora la documentazione risultasse incompleta, il Sinda-
co può richiedere l'integrazione della medesima.

Le opere denunciate possono essere iniziate dopo 30 giorni
dalla data della denuncia, ovvero da quella dell'avvenuta integra-
zione della documentazione di cui al comma precedente, qualora
entro tale termine il Sindaco - sentita la Commissione Edilizia-
non abbia provveduto a vietare le opere o ad imporre modalità ese-
cutive diverse.

Tuttavia, per le zone soggette a tutela del paesaggio,
le opere di cui alla lettera d) del I comma, non potranno essere
iniziate se non dopo l'avvenuto rilascio, da parte del Sindaco,
dell'autorizzazione paesaggistica prevista dall'art. 16/bis della
L.P. 6.9.1971, n. 12.

Art. 8. Opere non soggette a concessione o a denuncia

Non sono soggette a concessione o a denuncia:

- a) le opere pubbliche da eseguirsi direttamente da amministrazioni
statali sul terreno demaniale. Tali amministrazioni debbono
comunque depositare presso il Sindaco prima dell'inizio di
qualsiasi opera, la prova dell'accertamento di cui agli artt.
29 e 31 - II comma - della L. 17.8.1942, n. 1150;
- b) le opere pubbliche da eseguirsi da parte del Comune;
- c) le opere e le installazioni per la segnaletica stradale verti-
cale, in applicazione del Codice della Strada;

- d) le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata, ordinate dal Sindaco;
- e) la formazione di cantieri, l'occupazione di suolo pubblico;
- f) le protezioni stagionali.

Per le opere di cui al punto b), deve essere sentita preventivamente la Commissione Edilizia Comunale.

Art. 9. Onerosità della concessione

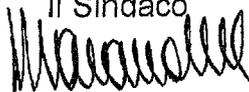
Fatto salvo il regime delle lottizzazioni convenzionate di cui ai successivi artt. 16-17-18-19, la concessione è comunque ed in ogni caso subordinata all'esistenza delle necessarie ed idonee opere di urbanizzazione primaria, e/o alla assunzione da parte del concessionario degli oneri e delle prestazioni stabilite dalle leggi in vigore.

Il rilascio del certificato di abitabilità rimane comunque subordinato all'esecuzione delle opere ivi previste.

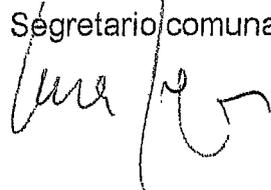
Art. 10. Edifici di pregio artistico o storico o sottoposti alla tutela del paesaggio

Nel caso di opere o lavori nei territori o sugli immobili vincolati dalla L.P. 6.9.1971, n. 12, o interessanti cose immobili vincolate dalla L. 1.6.1939, n. 1089, o da leggi provinciali nella medesima materia, l'autorizzazione comunale dovrà essere preceduta dal nulla osta delle competenti autorità.

ALLEGATO "A" ALLA DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 22 DD. 30.06.2010

Il Sindaco




Il Segretario comunale


Art. 11 Commissione edilizia comunale

1. E' istituita presso il Comune di Canazei la Commissione Edilizia Comunale.
2. E' composta dalle seguenti figure, oltre che da quelle previste per legge, fatto salvo il rispetto del numero massimo di componenti stabilito dalla legge:
 - **presidente:**
 - a) Sindaco o Assessore da lui delegato;
 - **componenti di diritto:**
 - b) il responsabile dell'Ufficio Tecnico o suo sostituto (senza diritto di voto);
 - **componenti ordinari (da scegliere tra le seguenti professionalità anche cumulativamente: possono far parte della commissione più tecnici con il medesimo titolo di studio, fermo restando il numero massimo di componenti):**
 - c) un architetto;
 - d) un ingegnere;
 - e) un geometra o un perito industriale edile.
3. Le funzioni di segreteria e verbalizzazione delle riunioni della Commissione Edilizia sono affidate al segretario comunale o a un dipendente comunale da lui delegato.
4. Il responsabile dell'Ufficio Tecnico può individuare il personale tecnico che lo coadiuverà per lo svolgimento delle funzioni organizzative. Detto personale partecipa ai lavori della Commissione senza diritto di voto.
5. La Giunta comunale, su proposta del Sindaco, nomina i ~~tre~~ componenti ordinari di cui al precedente comma 2, scegliendo:
 - tra i dipendenti della Pubblica Amministrazione in possesso di almeno uno dei titoli di studio di cui alle lettere c), d), e);
 - tra tecnici di comprovata esperienza iscritti ad almeno uno degli albi dei rispettivi ordini e/o collegi professionali di cui alle lettere c), d), e).
6. La Commissione rimane in carica per il periodo di durata del Consiglio Comunale e possono essere riconfermati. In ogni caso continueranno a svolgere i loro compiti fino alla nomina dei successori.
7. Non possono essere nominati componenti della Commissione consiglieri o assessori comunali, fatta eccezione per gli assessori competenti in materia di

- urbanistica ed edilizia. I liberi professionisti nominati componenti della commissione, nonché gli studi o altre forme associative (ivi compresa la mera condivisione di locali o di personale di supporto e segreteria) presso cui operano in via continuativa i medesimi componenti.
8. I componenti della Commissione possono assumere, nell'ambito del territorio del comune, solamente incarichi di progettazione di opere e impianti pubblici.
 9. Non possono contemporaneamente far parte della Commissione gli ascendenti ed i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato, l'affiliante e l'affiliato, i coniugi.
 10. I componenti ordinari che, senza giustificato motivo, rimangano assenti per più di tre riunioni consecutive decadono e vengono sostituiti con le medesime modalità di cui al punto 5 del presente articolo e restano in carica per il periodo di nomina del membro sostituito.
Identicamente si procede in caso di dimissioni o cessazione dalla carica per qualsiasi motivo.
 11. In caso di assenza del Presidente, le relative funzioni vengono assunte dal componente ordinario più anziano presente.
 12. Per interventi urbanistici o edilizi di particolare rilevanza è facoltà del Presidente affiancare alla Commissione Edilizia uno o più tecnici, esperti o rappresentanti di enti o associazioni particolarmente interessati, senza diritto di voto. Tali soggetti saranno congedati dopo l'audizione.
 13. Il Presidente, in casi del tutto particolari, potrà consentire che il progettista venga sentito in Commissione su richiesta della stessa, del responsabile dell'Ufficio Tecnico.

Art. 12 Competenze e modalità di funzionamento.

1. La Commissione Edilizia è organo consultivo. Essa ha il compito di coadiuvare con pareri e proposte l'autorità comunale nella attività attinente all'edilizia e all'urbanistica, nonché nella tutela del decoro e dell'estetica delle costruzioni, anche in relazione al loro inserimento nell'ambiente.
2. La Commissione Edilizia esprime il proprio parere obbligatorio sui piani attuativi, sui piani guida, sulle richieste di lottizzazione, sulle autorizzazioni paesaggistiche di cui all'art. 99 della L.P. 22/1991 e s.m., sulle concessioni ad edificare, sulle progettazioni speciali, sulle opere pubbliche per le quali il parere è prescritto, sulle deroghe urbanistiche.
Non è obbligatorio il parere della Commissione Edilizia per gli interventi soggetti a denuncia d'inizio di attività. Il parere della Commissione Edilizia può comunque essere richiesto qualora sia ritenuto opportuno dal funzionario responsabile della valutazione dell'intervento proposto.
Il parere della Commissione può inoltre essere richiesto su qualsiasi oggetto inerente alla materia edilizia e urbanistica da ciascun organo del Comune che lo ritenga utile ed opportuno.

3. Nelle aree non assoggettate al vincolo di tutela paesaggistico-ambientale la Commissione edilizia può richiedere le prescrizioni o le modalità esecutive da apporre al titolo abilitativo necessarie per garantire un corretto inserimento paesaggistico dell'intervento, o comunque necessarie per garantire il decoro e l'estetica delle costruzioni anche in relazione all'ambiente circostante nel rispetto delle norme tipologiche eventualmente previste dal piano regolatore generale e dal presente Regolamento.
4. La Commissione si riunisce di norma a cadenza mensile e può essere convocata ogni qualvolta il Presidente lo ritenga opportuno.
L'avviso di convocazione è comunicato ai componenti almeno tre giorni prima della seduta con modalità informali (email, fax, e simili) da concordare con i componenti.
5. Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è richiesto l'intervento di almeno la metà più uno dei componenti con diritto di voto.
6. I pareri della Commissione Edilizia sono resi a maggioranza dei voti espressi dai componenti presenti. In caso di parità prevale il voto di chi presiede.
7. Il verbale delle riunioni della Commissione viene redatto dal segretario della commissione che lo firma.
Il verbale deve riportare, oltre agli elementi usuali, (data, presenti, oggetto), i pareri espressi dalla Commissione, gli esiti delle eventuali votazioni e gli eventuali pareri di minoranza.
I pareri della Commissione, nella forma dell'estratto del verbale firmato dal segretario e dal Presidente, sono comunicati all'Autorità Comunale per le decisioni di competenza.
8. I singoli componenti della Commissione non possono presenziare all'esame e alla discussione dei progetti elaborati da essi o da componenti dello studio professionale, anche associato o altre forme associative, di cui fanno parte o che riguardino comunque l'interesse proprio o del coniuge o di parenti ed affini fino al secondo grado. Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.
9. I membri della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.

CAPO IV

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 13. Svolgimento dei lavori

Il titolare della concessione prima di dare inizio ai lavori, deve chiedere al Sindaco l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamento e quote verticali) cui riferire in concreto i dati di progetto che devono essere osservati scrupolosamente.

Il costruttore è tenuto a fornire personale e mezzi di opera necessari per tali operazioni.

Il titolare della concessione di cui ai punti a), c), d), e), f), g), h), i) e l) del precedente art. 3, deve denunciare al Sindaco le date ~~le date~~ di inizio e di ultimazione dei lavori, entro 6 giorni dalla data di inizio e rispettivamente di ultimazione.

Nel caso di nuove costruzioni di cui ai punti a) e l) del precedente art. 3, la data di inizio si configura all'escavo di tutte le fondazioni; negli altri casi, per inizio dei lavori si intende quando l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate.

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

In mancanza delle dichiarazioni di cui al presente articolo, sono assunte come data di inizio dei lavori la data della licenza di costruzione e come data di ultimazione quella dell'accertamento comunale.

La denuncia d'inizio deve essere sottoscritta anche dallo assuntore dei lavori e dall'eventuale direttore dei lavori e deve contenere l'indicazione del domicilio (vedi precedente art. 4).

Art. 14. Ultimazione dei lavori, abitabilità e agibilità

Ove il titolare della concessione non porti a compimento le opere e ove le condizioni in cui l'immobile rimasto siano pregiudizievoli alla buona sistemazione urbanistica del territorio comunale, il Sindaco - udito il parere della Commissione Edilizia - potrà adottare nei confronti del titolare, previa diffida, i provvedimenti previsti dall'art. 32, II comma, della L. 17.8.42, n. 1150.

Prima di usare i fabbricati ed i manufatti il titolare

della concessione deve chiedere al Sindaco il certificato di abitabilità per gli edifici comprendenti locali di cui al successivo art. 51 o di agibilità per gli altri manufatti, allegando alla domanda il certificato di collaudo, rilasciato da un tecnico iscritto all'Albo professionale, nell'ambito delle competenze previste dalla legge e comunque in persona diversa dal progettista e dal direttore dei lavori.

Il Sindaco, previa ispezione dell'Ufficiale Sanitario, rilascia il certificato di abitabilità o di agibilità, qualora riscontri che le opere sono state realizzate conformemente alle esigenze di ordine igienico-sanitario.

Per gli edifici destinati totalmente o parzialmente a deposito, autorimessa, negozi, industrie, pubblici esercizi, convenienze, e per gli edifici civili nei quali siano installate centrali termiche, deposito di combustibili liquidi, di gas compressi o liquefatti, dovrà essere allegato alla domanda di abitabilità il certificato di prevenzione incendi, rilasciato dal competente ufficio dei Vigili del Fuoco.

Art. 15. Provvedimenti per opere non autorizzate o eseguite in difformità

Oltre ai casi previsti dalla vigente legislazione urbanistica circa l'esecuzione difforme o non autorizzata delle opere elencate al precedente art. 3, il Sindaco, anche per le opere di cui al precedente art. 7, ne ordina l'immediata sospensione qualora la denuncia non sia stata effettuata nei termini prescritti o l'esecuzione delle opere risulti difforme dal progetto presentato o dalle determinazioni del Sindaco.

Nei casi predetti, si applicano le norme previste dalle leggi vigenti.

CAPO V

LOTTIZZAZIONI

Art. 16. Lottizzazioni di aree a scopo edificatorio

Chiunque voglia o debba procedere alla lottizzazione di terreni a scopo edilizio, deve sottoporre al Comune il relativo progetto ed astenersi dal darvi anche solo in parte esecuzione, fino a quando il Comune non lo abbia autorizzato.

L'autorizzazione è data - fatte salve le disposizioni previste dalle vigenti norme di legge - con deliberazione del Consiglio Comunale, con la quale è anche approvata la convenzione relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a ca-

rico del lottizzante, secondo le norme in vigore.

Art. 17. Domanda di lottizzazione e documenti a corredo

Per ottenere l'autorizzazione di cui al precedente articolo, il lottizzante deve presentare al Sindaco domanda in carta legale.

Alla domanda deve essere allegato in duplice copia il progetto di lottizzazione, composto, ogni qual volta ciò sia necessario, dai seguenti elaborati:

- 1) stralcio delle previsioni del Piano Urbanistico Provinciale e del Programma di Fabbricazione relativo alla zona oggetto del piano di lottizzazione ed esteso anche nelle zone adiacenti in modo che risultino chiare le connessioni con le altre parti del territorio comunale;
- 2) il titolo idoneo (rappresentanza sociale, procura, ecc.) necessario a dimostrare il tipo di diritto esercitato sulle aree interessate al progetto;
- 3) stato di fatto della zona: planimetria generale orientata comprendente le proprietà soggette al piano di lottizzazione, in scala 1:500, sulla quale dovranno essere indicati:
 - i dati catastali;
 - le aree interessate al progetto con la distinzione tra le aree destinate ad uso privato e quelle destinate ad uso pubblico (strade, piazze, parcheggi, aree per attrezzature di interesse collettivo e di interesse pubblico, giardini pubblici ecc.);
 - descrizione della natura geologica del terreno;
 - tutti i fabbricati esistenti nella zona compresa nella planimetria, con indicazione, per ciascuno, del numero dei piani, della loro utilizzazione (se residenziale, industriale o per servizi pubblici);
- 4) planimetria generale con curve di livello quotate, del progetto del piano di lottizzazione, in scala 1:500 o 1:200, a seconda delle dimensioni del piano, con l'indicazione dell'organizzazione planimetrica dei fabbricati, della rete viabile, degli spazi verdi ed eventuali percorsi stradali, e del profilo altimetrico degli stessi, con le sezioni più significative;
- 5) per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria: planimetria quotata in scala 1:500 - 1:200 del progetto delle opere di urbanizzazione primaria e cioè:
 - a) strade di lottizzazione, con specificato il tipo di pavimentazione;
 - b) spazi riservati a parcheggio sia pubblico che privato;
 - c) rete dell'impianto di fognatura per lo smaltimento delle acque nere e bianche, precisando dimensionamento, materiali.

- impiegati, sistema di smaltimento finale;
- d) rete idrica: con precisazione dei materiali e delle modalità di approvvigionamento e di allacciamento alla rete esistente per l'acquedotto, con l'indicazione della posizione degli idranti;
- e) indicazione della rete di distribuzione di eventuali cabine dell'energia elettrica, del gas (se esiste o è prevista) (sia aerea che sotterranea);
- f) rete di illuminazione pubblica: il progetto che deve specificare il tipo di sostegno dei corpi illuminanti e le relative ubicazioni, va esteso a tutto il tracciato viario e deve anche prevedere le modalità di allacciamento alla rete esistente;
- 6) relazione che illustri i criteri informativi del piano di lottizzazione e la sua realizzazione;
- 7) schema di convenzione il quale deve precisare:
- le caratteristiche del piano proposto (volume complessivo costruibile, aree complessive delle superfici ad uso privato ed uso pubblico);
 - superficie totale delle aree ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico, ecc.);
 - opere di urbanizzazione primaria con la descrizione di massima delle opere da eseguirsi e dei tempi della loro realizzazione;
 - periodo di validità del piano non superiore a 10 anni ed eventuali tempi di attuazione;
 - garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Art. 18. Oneri sostitutivi della cessione di aree e dell'esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria

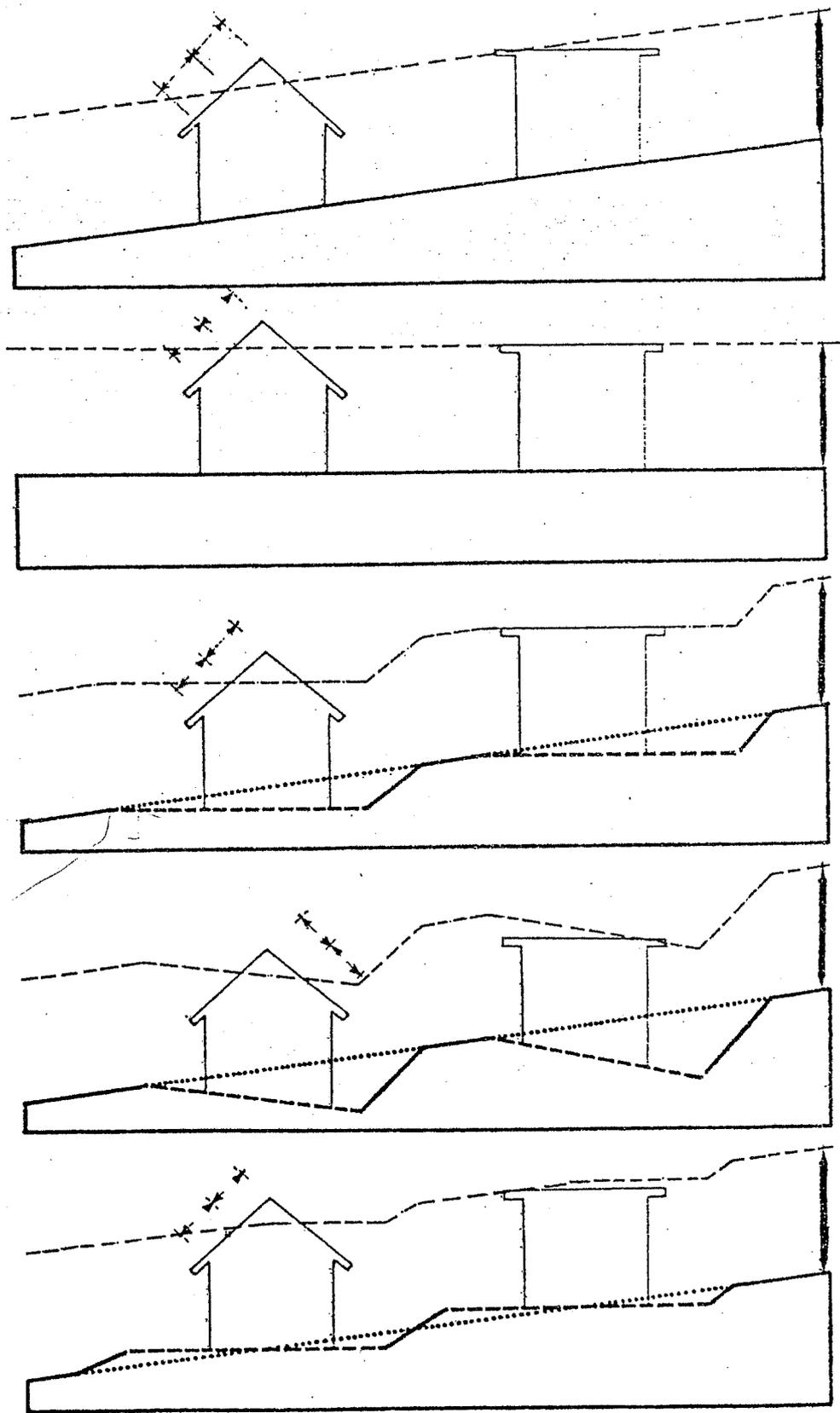
Il Comune può convenire, in sede di predisposizione della convenzione di cui ai precedenti articoli, che l'accollo degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché alla cessione delle aree necessarie per tali opere, avvenga mediante il versamento di una somma corrispondente al valore delle opere e delle aree stesse.

Del pari, può convenirsi nella medesima forma che in luogo della parziale cessione delle aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una o per alcune soltanto di tali opere.

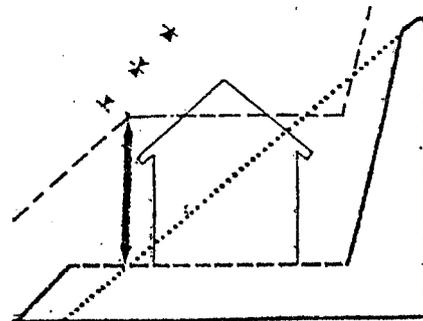
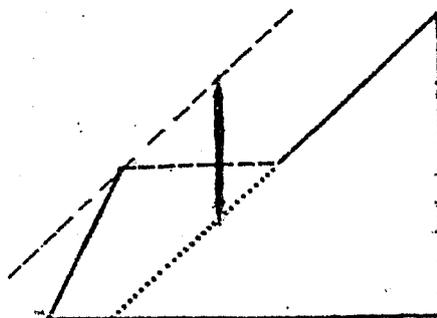
Art. 19. Cauzione

Con la convenzione di cui ai precedenti articoli, verranno stabilite le modalità di versamento della cauzione, la quale non potrà essere inferiore al 25% del complesso degli oneri posti a carico del lottizzante.

RIFERIMENTO ALL'ART. 21 LETTERA C



- PIANO VIRTUALE
- | ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA
- LIVELLO NATURALE DEL TERRENO
- EX LIVELLO NATURALE DEL TERRENO
- PIANO DI SPICCATO



TITOLO SECONDO

DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO I

INDICI DI FABBRICAZIONE - ELEMENTI GEOMETRICI
E DEFINIZIONI PARTICOLARI

Art. 20. Indici di fabbricazione

Per l'edificazione delle singole zone del territorio comunale vengono definiti i seguenti indici:

- densità fondiaria edilizia;
- indice di copertura.

Per densità fondiaria si intende il rapporto fra volume del fabbricato e superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Si stabilisce che fa parte della superficie del lotto anche l'area delle fasce di rispetto stradale appartenenti al lotto stesso.

Qualora un lotto interessi due o più zone aventi diversa densità edilizia, possono sommarsi, ai fini della determinazione del volume costruibile, i relativi volumi, purchè le zone siano omogenee tra loro per destinazione funzionale.

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

Art. 21. Definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici

Ai fini dell'applicazione delle norme del presente Regolamento si assumono le seguenti definizioni e metodi di misurazione:

- a) superficie del lotto: è quella superficie reale di terreno, accorpato, misurata in proiezione orizzontale.

Si considerano facenti parte del lotto, al solo effetto del raggiungimento della superficie minima prevista dalle norme urbanistiche e non per quanto attiene il rapporto superficie-volume edificabile, anche le strade in proprietà (in questo ultimo caso, per la quota percentuale di competenza del proprietario del lotto).

Del pari, possono commutarsi ai medesimi fini di cui al comma precedente, anche quelle parti del lotto, eventualmente aventi

una diversa destinazione di zona.

L'uso edilizio di lotti irregolari non modificabili, esistenti alla data dell'entrata in vigore del presente Regolamento, potrà essere consentito purchè la superficie a disposizione non sia inferiore al 20% di quella del lotto minimo prevista per le singole zone.

Il lotto si intende non modificabile quando esso sia circondato da strade pubbliche o private esistenti, ferrovie, corsi d'acqua, ovvero da lotti già edificati.

- b) superficie coperta: è l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti fuori terra del fabbricato, con esclusione degli sporti di gronda e delle pensiline.
- c) altezza del fabbricato: ai fini di determinare l'altezza massima del fabbricato, si assume che:
la linea mediana del timpano o delle falde di copertura, misurata all'estradosso del tetto a meno del manto di copertura o l'estradosso dell'ultimo solaio di copertura nel caso di tetti piani, devono essere in ogni punto contenuti fra la superficie del terreno, considerato allo stato naturale, ed il piano virtuale ad essa parallelo portato sulla verticale all'altezza consentita dalle norme riferentisi alle singole zone.
Tuttavia qualora il piano di spiccato del fabbricato risulti in tutto o in parte a quota inferiore rispetto all'andamento naturale del terreno, sarà presa in considerazione la superficie del terreno risultante dallo sbancamento. L'applicazione della presente norma sarà effettuata sulla base dei disegni allegati.
- d) volume del fabbricato: è il volume dell'edificio emergente dal terreno, considerato allo stato naturale, o dal piano di spiccato qualora questo sia ricavato a livello inferiore. Sono esclusi dal volume i porticati liberi al piano terreno, eccettuati i vani per scale, ascensori e portinerie.
- e) distacco tra le costruzioni, dai confini e dalle strade: è il distacco minimo misurato in proiezione orizzontale, che deve intercorrere in ogni punto e in tutte le direzioni, tra la proiezione orizzontale dell'edificio (con esclusione delle sporgenze delle falde di copertura, purchè non aggettanti più di m. 2,50, dei poggiali e pensiline aperte purchè non aggettanti più di m. 1,80) e il confine di proprietà, il ciglio stradale, la proiezione degli edifici finitimi.

Art. 22. Asservimento delle aree alle costruzioni

Nei casi in cui siano imposti dalle norme urbanistiche relative alle singole zone limiti di volumetria o di copertura, l'utilizzazione di una determinata area fa sorgere un vincolo di inedificabilità sull'area stessa, per l'estensione necessaria al

rispetto dei rapporti superficie-volume e superficie libera-superficie coperta.

Pertanto, ogni qualvolta, al fine di determinare la volumetria consentita o il rapporto di copertura ammesso, sia preso in considerazione in sede di rilascio di una licenza un determinato lotto, non è consentito enucleare successivamente parte dei terreni compresi in tale lotto, ai fini di un'utilizzazione per altri edifici, se non per la parte eventualmente eccedente a quella necessaria a mantenere il rispetto dei rapporti superficie-volume e superficie libera-superficie coperta, in vigore al momento in cui venga richiesta la successiva autorizzazione.

Le norme di cui ai commi precedenti si applicano anche agli edifici preesistenti all'entrata in vigore delle presenti norme, nel senso che ogni volume edilizio esistente determina un vincolo sulle contigue aree scoperte, di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, sino a raggiungere il valore dei relativi indici di volumetria o di copertura.

CAPO II

NORME DI ZONA

Art. 23. Prescrizioni generali

L'attività edilizia e l'urbanizzazione dei suoli sono ammesse soltanto nelle zone espressamente indicate dal Programma di Fabbricazione, conformemente alla destinazione e con le caratteristiche delle norme stabilite dal presente Regolamento.

Solo eccezionalmente il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto delle vigenti leggi, ha facoltà di derogare alle disposizioni del presente Regolamento, limitatamente ai casi di edifici e di impianti pubblici o di rilevante interesse pubblico.

Art. 24. Destinazione e caratteristiche edilizie delle zone

Le caratteristiche edilizie e l'utilizzazione delle diverse zone in rapporto alla loro destinazione urbanistica, sono definite dai seguenti articoli in corrispondenza con la grafia del Programma di Fabbricazione e secondo le indicazioni della tabella riassuntiva delle norme urbanistiche.

Detta tabella contiene:

- a) la denominazione delle zone;
- b) il riferimento alle tavole del Programma di Fabbricazione;
- c) il riferimento agli articoli del presente Regolamento;
- d) la densità edilizia fondiaria;
- e) la superficie minima del lotto;
- f) l'indice di copertura in %;
- g) l'altezza massima;
- h) la distanza minima dal ciglio stradale;
- i) la distanza minima dai confini del lotto;
- l) il distacco minimo tra i fabbricati;
- m) la lunghezza massima delle fronti;
- n) il volume massimo delle abitazioni (in zone non residenziali).

Nell'ambito delle varie zone, gli edifici dovranno disporsi secondo gli assi di orientamento, qualora questi siano fissati nella cartografia del Programma di Fabbricazione.

In caso di difformità fra i diversi elaborati grafici facenti parte del Programma di Fabbricazione, prevalgono le indi-

cazioni contenute nelle tavole a scala catastale, mentre in caso di divergenza fra il Regolamento Edilizio e la tabella riassuntiva delle norme urbanistiche, prevalgono le indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio.

Art. 25. Zone territoriali omogenee

Il territorio comunale, secondo la grafia del Programma di Fabbricazione, è suddiviso in:

1) zone di conservazione:

A - zone del vecchio nucleo;

2) zone residenziali:

B - zona esistente da integrare;

BL - zona esistente da integrare con obbligo di lottizzazione;

C1 - zona di sviluppo semintensivo;

C1L - zona di sviluppo semintensivo con obbligo di lottizzazione;

C2 - zona di sviluppo estensivo;

3) zone per attività produttive:

- zona artigianale;

- zona agro-industriale;

- zona direzionale e commerciale;

4) zone per servizi e attrezzature pubbliche di interesse generale;

5) zona sportiva e parco giochi;

6) zone a verde di interesse pubblico;

7) zona per campings;

8) zone a verde privato e zone di rispetto;

9) zone rurali, forestali e incolte.

Art. 26. Zone di conservazione

A - VECCHIO NUCLEO

Esso comprende le zone interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, o da porzioni di essi.

Al loro interno sono consentite esclusivamente opere di consolidamento, di restauro o di risanamento, senza aumento di volumi; le aree libere sono inedificabili.

In caso di documentata ed accertata (da parte del Comune) necessità di demolizione, l'altezza della nuova costruzione non

potrà superare quella preesistente e nella ricostruzione dovranno essere mantenute le caratteristiche del preesistente edificio.

Per opere di consolidamento devono intendersi solo quelle necessarie ad assicurare la stabilità e che non comportano modifiche od alterazioni sostanziali alle strutture murarie originali dell'edificio.

Per opere di restauro devono considerarsi quelle tendenti, non solo alla conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale-strutturale, ma anche alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonico-decorativi, al ripristino di parti alterate o distrutte ed all'eliminazione di aggiunte degradanti.

Il restauro deve rispettare tanto l'aspetto esterno, quanto l'impianto strutturale e tipologico-architettonico dell'interno e le parti decorative.

Per opere di risanamento si intendono quelle opere che, oltre al restauro, comportino modifiche parziali o totali dell'impianto distributivo interno.

Possono, inoltre, essere consentiti eventuali adattamenti e nuove destinazioni d'uso, qualora questi siano compatibili con la funzionalità del centro storico, e soprattutto, non contrastino con la concezione unitaria dei singoli organismi edilizi originali.

Art. 27. Zone residenziali

Esse comprendono le aree parzialmente o totalmente edificate non aventi le caratteristiche di cui alle zone di conservazione precedenti o quelle destinate ai nuovi complessi insediativi.

In queste zone sono ammessi gli insediamenti residenziali e tutti i servizi ad essi pertinenti, in relazione agli standards urbanistici, in particolare sono consentiti: gli alberghi, i negozi e le botteghe artigiane, gli uffici, i locali di spettacolo e ritrovo e le attività comunque connesse con la residenza, purchè non moleste non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro.

In alcune zone l'edificazione è subordinata, entro i perimetri individuati dalla grafia del Programma di Fabbricazione, alla approvazione di una lottizzazione convenzionata.

Nel caso di lottizzazione con previsioni planivolumetriche e fatto salvo l'indice di densità edilizia, è consentito adottare altezze, distanze e schemi planimetrico-tipologici difforni da quelli indicati nelle presenti norme, purchè contenuti relativamente alle altezze ed alle distanze, entro una differenza percentuale del 15%.

Nelle zone residenziali sono consentite le seguenti de-

stinazioni: uffici, studi professionali e commerciali, alberghi, laboratori artigianali e magazzini (limitatamente al piano terra), autorimesse pubbliche o private, banche, negozi ed in genere tutte quelle attività che, a giudizio del Sindaco, siano compatibili con il carattere residenziale della zona e non rechino disturbo.

In ogni caso tutti i fabbricati ad uso alberghiero dovranno rispondere ai requisiti della L.P. 16.11.1981, n. 23.

Parcheggi:

- a) per le costruzioni alberghiere: i parcheggi interni ed esterni relativi a tali edifici dovranno essere previsti in base al rapporto 1 mq/10 mc, e comunque dovrà essere assicurato il parcheggio di una macchina per ogni stanza da letto (anche del personale) oltre naturalmente agli spazi di manovra. I parcheggi interni ed i relativi spazi di manovra dovranno risultare chiaramente dalle piante di progetto, mentre i parcheggi esterni e gli spazi di manovra dovranno essere indicati in apposita planimetria in scala non inferiore a 1:200;
- b) per le abitazioni: indipendentemente dagli eventuali garage interni, nelle aree di pertinenza delle nuove costruzioni, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi e relativi spazi di manovra, in modo che siano assicurati almeno due posti macchina per ogni appartamento.

Assi di orientamento:

il colmo del tetto dovrà essere sempre parallelo alla linea di massima pendenza del suolo (o come specificato dalla cartografia), e con timpano a valle.

Pendenza dei coperti:

la pendenza dei coperti non dovrà essere inferiore al 30% e superiore al 60%.

Sporgenza delle gronde:

dovrà essere uguale o superiore alla sporgenza degli eventuali balconi e comunque non inferiore a m. 1,20.

Utilizzazione dei sottotetti (mansarde)

nelle zone in cui è ammessa la residenza, è possibile l'utilizzo del sottotetto a scopo di abitazione purchè i locali rispettino le norme stabilite dagli artt. 51-52-53 del presente Regolamento. Nel sottotetto potranno essere ricavati piani abitabili ed il relativo volume dovrà comunque essere compreso nella volumetria massima ammessa per il lotto a disposizione.

NORME PER LE ZONE

B - ESISTENTE DA INTEGRARE

Nelle quali l'edificazione è soggetta alle seguenti norme:

- 1) densità edilizia fondiaria:
non superiore ai 2,5 mc/mq;
- 2) altezza massima dei fabbricati:
non potrà superare i $\frac{3}{2}$ della larghezza degli spazi pubblici su cui prospetta, aumentata dell'eventuale arretramento da calcolare alla base dell'edificio; tale altezza non sarà comunque mai superiore a m. 11,50 e inferiore a m. 7,50, salvo il caso in cui la situazione degli edifici esistenti richieda la continuità dell'altezza di gronda;
- 3) distanza minima dal ciglio della strada:
non deve essere inferiore a quanto stabilito dall'art. 32 del presente Regolamento, salvo il rispetto di preesistenti allineamenti o di particolari opportunità visuali;
- 4) distanza minima dal confine:
non deve essere inferiore a m. 5; è tuttavia consentita la costruzione in aderenza o in appoggio. Per costruire a distanza dai confini inferiore a quella sopraddetta, occorre il consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, che garantisca comunque il rispetto della distanza minima tra le costruzioni;
- 5) distacco minimo tra i fabbricati:
non deve essere inferiore a m. 10;
- 6) sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate ai punti 3), 4) e 5) nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche;

BL - DI COMPLETAMENTO O ESISTENTE DA INTEGRARE, CON OBBLIGO DI LOTTIZZAZIONE

La utilizzazione delle zone indicate con la lettera "L" è subordinata alla approvazione di un piano di lottizzazione da elaborare in conformità alla L.P. 3.8.1970, n. 11. In tale piano potranno essere inserite norme particolari relative alle caratteristiche architettoniche dei fabbricati, ai tipi di materiali da impiegare ecc.

Per queste zone dovrà essere rispettata la normativa della corrispondente zona in cui non è richiesta la lottizzazione, con la tolleranza ammessa dall'art. 27.

La lottizzazione dovrà seguire le modalità previste dal capo V del presente Regolamento.

C1 - DI ESPANSIONE SEMINTENSIVA

Per l'edificazione valgono le seguenti norme:

- 1) densità edilizia fondiaria:
non deve superare i 2 mc/mq;
- 2) superficie minima del lotto:
non deve essere inferiore a mq. 700;
- 3) altezza massima del fabbricato:
non dovrà superare i m. 11,50 nè essere inferiore a m. 7,50;
- 4) distanza dal ciglio della strada:
non deve essere inferiore a quanto stabilito dall'art. 32 del presente Regolamento salvo il rispetto di preesistenti allineamenti o di particolari opportunità visuali;
- 5) distanza minima dal confine:
non deve essere inferiore a m. 5; è tuttavia consentita la costruzione in aderenza o in appoggio.
Per costruire a distanza dai confini inferiore a quella sopraddetta, ovvero per costruire a confine, occorre il consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, che garantisca comunque il rispetto della distanza minima tra le costruzioni;
- 6) distacco minimo tra i fabbricati:
non deve essere inferiore a m. 10.

C1L - DI ESPANSIONE SEMINTENSIVA CON OBBLIGO DI LOTTIZZAZIONE

La utilizzazione delle zone indicate con la lettera "L" è subordinata alla approvazione di un piano di lottizzazione da elaborare in conformità alla L.P. 3.8.1970, n. 11. In tale piano potranno essere inserite norme particolari relative alle caratteristiche architettoniche dei fabbricati, ai tipi di materiali da impiegare ecc.

Per queste zone dovrà essere rispettata la normativa della corrispondente zona in cui non è richiesta la lottizzazione, con la tolleranza ammessa dall'art. 23.

La lottizzazione dovrà seguire le modalità previste dal capo V del presente Regolamento.

C2 - DI ESPANSIONE ESTENSIVA

Per l'edificazione valgono le seguenti norme:

- 1) densità edilizia fondiaria:
non può superare 1,5 mc/mq;
- 2) superficie minima del lotto:
non deve essere inferiore a mq. 600 per case isolate ed a mq. 400 per case a schiera;
- 3) altezza massima del fabbricato:
non potrà superare i m. 8 nè essere inferiore a m. 5,50;

- 4) distanza minima dal ciglio della strada:
non deve essere inferiore a m. 5 e comunque a quanto stabilito dall'art. 32 del presente Regolamento salvo il rispetto di preesistenti allineamenti o di particolari opportunità visuali;
- 5) distanza minima dal confine:
non deve essere inferiore a m. 5, per costruire a distanza dai confini inferiore a quella sopraddetta ovvero per costruire a confine, occorre il consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, che garantisca comunque il rispetto della distanza minima tra le costruzioni;
- 6) distacco minimo tra i fabbricati:
non deve essere inferiore a m. 10;
- 7) lunghezza massima delle fronti: m. 30.

Art. 28. Zone per attività produttive e terziarie

Esse comprendono le zone destinate agli insediamenti produttivi e terziari e si suddividono in:

ZONE ARTIGIANALI

In queste zone sono ammessi soltanto gli insediamenti artigianali, i depositi e le attività commerciali connesse con la produzione, con l'esclusione di edifici ad uso abitazione di qualsiasi tipo, eccetto quelli adibiti ad alloggio del proprietario o del custode, ad uffici, assistenza e ristoro degli addetti.

Valgono le seguenti norme:

- 1) superficie minima del lotto:
non deve essere inferiore a mq. 1000;
- 2) indice di copertura:
non deve essere superiore al 50% della superficie del lotto;
- 3) altezza massima:
non deve superare i m. 8, ad eccezione dei volumi tecnici;
- 4) il volume massimo da destinarsi ad abitazione non potrà superare i mc. 400;
- 5) distanza dal ciglio della strada:
non deve essere inferiore a m. 10;
- 6) distanza dal confine:
non deve essere inferiore a m. 5;
- 7) parcheggi:
all'interno del lotto deve essere riservata a parcheggio una area non inferiore al 10% della superficie fondiaria;
- 8) verde alberato: almeno il 10% della superficie fondiaria deve essere sistemato a verde con essenze ad alto fusto nella quantità minima di 1 ogni 50 mq.

ZONE AGRO-INDUSTRIALI

In queste zone sono ammessi soltanto gli insediamenti inerenti alla conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e forestali, allevamenti zootecnici, serre industriali con assoluta esclusione di edifici ad uso abitazione di qualsiasi tipo, eccetto quelli adibiti ad alloggio del proprietario o del custode, ad uffici, alla assistenza e ristoro degli addetti da realizzare all'interno dei singoli insediamenti. La realizzazione dell'eventuale edificio di abitazione dovrà essere contemporanea o successiva a quella dell'edificio destinato alla attività produttiva.

Valgono le seguenti norme:

- 1) superficie fondiaria:
non deve essere inferiore a mq. 1000;
- 2) indice di copertura:
non deve essere superiore al 50% della superficie del lotto;
- 3) altezza massima:
non deve superare i m. 9;
- 4) il volume massimo da destinare ad abitazione non potrà superare i 400 mc.;
- 5) distanza dal ciglio della strada:
non deve essere inferiore a m. 10;
- 6) distanza dal confine:
non deve essere inferiore a m. 5;
- 7) distacco fra i fabbricati:
il fabbricato adibito ad alloggio, qualora non sia costruito in aderenza, deve distare almeno m. 10 dagli altri fabbricati;
- 8) parcheggi:
all'interno del lotto deve essere riservata a parcheggio una area non inferiore al 10% della superficie fondiaria.

ZONA A CARATTERE DIREZIONALE E COMMERCIALE

In queste zone sono ammessi:
uffici, studi professionali, attrezzature di carattere commerciale, attrezzature di interesse turistico (bar, ristoranti, alberghi ecc.), attrezzature di servizio al traffico ecc. La residenza è ammessa nella misura massima del 50% del volume di progetto.

Valgono le seguenti norme:

- 1) densità edilizia massima: 2,5 mc/mq di area del lotto;
- 2) superficie minima del lotto: mq. 800;
- 3) altezza massima: m. 11,50;
- 4) distanza minima dal ciglio stradale: m. 5 salvo diversa prescrizione della cartografia e salvo quanto stabilito dall'articolo 32 del presente Regolamento;

- 5) distanza minima dai confini del lotto m. 5. E' ammessa la costruzione in aderenza salvo il rispetto della lunghezza massima delle fronti. Per costruire a distanza dai confini inferiore a m. 5. occorre il consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, che garantisca comunque il rispetto della distanza minima fra le costruzioni;
- 6) distanza minima fra le costruzioni: m. 10.;
- 7) il volume massimo da destinarsi ad abitazione non potrà superare il 50% del volume di progetto;
- 8) per i parcheggi vale quanto esposto all'art. 27.

Art. 29. Zone per servizi ed attrezzature pubbliche di interesse comune

Tali zone sono destinate alla realizzazione delle attrezzature urbane cioè degli edifici sociali, per il culto, l'istruzione, la cultura, la sanità, lo sport, la pubblica amministrazione nonché per la costruzione degli impianti tecnologici e pubblici (mercati, macelli ecc.) e di interesse generale (ospedali ecc.).

Valgono le seguenti norme:

- 1) rapporto di copertura: non potrà superare il 50% della superficie del lotto;
- 2) altezza massima: non potrà superare i m. 13.;
- 3) distanza dal ciglio della strada: non deve essere inferiore a m. 5,00 salvo diversa prescrizione della cartografia;
- 4) distanza dai confini: non inferiore a m. 5,00, rispettivamente non minore della metà dell'altezza dell'edificio da costruire qualora questa sia superiore a m. 10.;
- 5) parcheggi: dovranno essere previsti e riservati appositi spazi da adibire a parcheggio nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. di volume (v. art. 27).

E' ammessa la deroga alle precedenti norme al fine di soddisfare particolari esigenze di ordine distributivo e tecnologico, peculiari di ogni specifica tipologia di servizio pubblico.

Tale deroga dovrà in ogni caso seguire le procedure di legge.

Art. 30. Zona sportiva - parco giochi

In tale zona é ammessa la costruzione di attrezzature a terra per lo svago e lo sport, chioschi al servizio della zona. Dovranno essere rispettate le alberature esistenti.;

Valgono le seguenti norme:

- 1) densità edilizia: 0,20 mc./mq.;
- 2) altezza massima: m. 6.;

- 3) distanza minima dai confini del lotto: m. 10;
- 4) distanza minima dal ciglio stradale: valgono le norme di cui all'art. 32;
- 5) distanza minima fra gli edifici: m. 20;
- 6) la destinazione ammessa comprende attrezzature per lo sport, lo svago, chioschi ecc.

ZONA A VERDE DI INTERESSE PUBBLICO

Tale zona è destinata alla creazione di parchi e spazi verdi pubblici. In tale zona potrà essere consentita eventualmente la creazione di parcheggi, chioschi ecc.

E' consentito pure in tale zona, l'utilizzazione edilizia entro i limiti seguenti:

- 1) densità edilizia massima: 0,1 mc/mq di area netta del lotto;
- 2) lotto minimo: mq. 7.500;
- 3) altezza massima dei fabbricati: m. 6;
- 4) rapporto di copertura: 2,5 %;
- 5) distanza minima dal ciglio stradale: m. 20 salvo diversa prescrizione della cartografia e salvo quanto stabilito dall'art. 32;
- 6) distanza minima dai confini del lotto: m. 10;
- 7) distanza minima fra gli edifici: m.20;
- 8) ~~è ammessa la pertinenza abitativa nella misura massima del 50% del volume edificato e con un numero massimo di 100 mq.~~
- 9) ~~sono ammessi i complementi degli edifici abitativi per un volume del 15% del volume principale.~~

Tutte le costruzioni dovranno armonizzarsi con l'ambiente e dovranno essere conservate le alberature esistenti.

ZONA PER CAMPINGS

Tali zone sono destinate alla realizzazione di campings ed in essi il tipo edilizio specifico è il fabbricato isolato nel quale è ammessa la realizzazione di una abitazione e dei servizi necessari al campings.

Valgono le seguenti norme:

- 1) densità edilizia fondiaria: 0,3 mc/mq di area netta del lotto;
- 2) altezza massima: m. 6;
- 3) distanza minima dal ciglio strada: m. 10 salva diversa prescrizione della cartografia e salvo quanto stabilito dall'art. 32;

- 4) distanza minima dai confini: m. 10. Per costruire a distanza inferiore ai m. 10 occorre il consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, che garantisca comunque il rispetto della distanza minima fra le costruzioni;
- 5) distacco minimo fra gli edifici: m. 20;
- 6) volume massimo abitazioni: mc. 400.

ZONE A VERDE PRIVATO E DI RISPETTO

Tali zone, vincolate dal Programma di Fabbricazione, sono soggette a servitù di conservazione a verde e di mantenimento delle caratteristiche dell'ambiente. Per le piste da sci è consentito l'abbattimento di alberi previa autorizzazione dell'autorità forestale.

Sono ammessi ampliamenti degli edifici esistenti (per una sola volta) per un massimo del 20% del volume preesistente.

Nelle zone di rispetto lungo le strade sono ammesse stazioni di servizio ad una distanza minima di m. 500 l'una dall'altra.

Art. 31. Zone forestali, rurali ed incolte

In tali zone, salvo il rispetto di speciali vincoli o servitù derivanti da leggi di carattere generale, sono ammesse: case rurali, laboratori, magazzini per scorte, piccole industrie per lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, stalle, edifici di interesse turistico ecc.

Valgono le seguenti norme:

- 1) densità edilizia: 0,03 mc/mq per case rurali e 0,25 mc/mq per attrezzature agricole;
- 2) lotto minimo: mq. 4.000;
- 3) altezza massima: m. 7,50;
- 4) distanza dal ciglio stradale: valgono le norme di cui all'articolo 32;
- 5) distanza minima dai confini: m. 5. Per costruire a distanza inferiore, occorre il consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, che garantisca comunque il rispetto delle distanze minime fra le costruzioni;
- 6) distanza minima tra le costruzioni: m. 10.

Art. 32. Distanze da osservare nei confronti del ciglio delle strade interne alle zone residenziali

Nell'ambito delle zone "residenziali" di cui all'art. 27, le distanze minime nei confronti del ciglio delle strade esistenti o di progetto (con esclusione delle viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici od insediamenti) sono le seguenti:

- m. 5,00 per strade di larghezza inferiore ai m. 7;
- m. 7,50 per strade di larghezza compresa fra i 7 ed i 15 m.;
- m. 10,00 per strade di larghezza superiore a m. 15.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate in precedenza nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di lottizzazione convenzionata con previsioni planivolumetriche, secondo quanto specificato dall'art. 27, IV comma.

Per gli altri insediamenti, le distanze sono fissate nelle norme relative alle singole zone.

Art. 33. Distanze da osservare nei confronti del ciglio delle strade esterne ai centri abitati ed agli insediamenti.

Nell'ambito delle zone agro-industriali, rurali e verde pubblico, le distanze minime nei confronti del ciglio delle strade esistenti sono quelle stabilite dagli artt. 1, 2, 3, 4, 6 e 7 del Decreto del Presidente della Giunta Provinciale 10.2.1971.

Gli ampliamenti consentiti dall'art. 5 del Decreto predetto possono essere autorizzati a condizione che siano rispettate tutte le norme della zona in cui ricade l'edificio interessato.

TITOLO III

PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICHE, ANTINCENDIO E DIVERSE

CAPO I

ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

Art. 34. Inserimento ambientale degli edifici

Le costruzioni dovranno inserirsi armonicamente nel contesto ambientale. A tale fine il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha facoltà di imporre l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature ecc.) o soluzioni progettuali diverse, nonché la rimozione degli elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere) contrastanti con le caratteristiche ambientali.

Qualora a seguito di demolizioni o di interruzioni di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, il Sindaco ha la facoltà di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

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

Nel caso di terreno o territori soggetti a speciale protezione dell'Autorità, i provvedimenti del Sindaco dovranno essere preceduti dalla necessaria autorizzazione dell'autorità stessa.

Art. 35. Aspetto esterno delle costruzioni e delle coperture

Per le costruzioni di qualunque tipo, deve essere usato in linea di massima un solo tipo di materiale o di colorazione esterna.

In relazione al rilevante aspetto formale delle coperture, nelle zone residenziali di conservazione, il manto, la forma e la pendenza delle coperture dovranno rispettare le caratteristiche originarie tenendo conto dei valori delle tradizioni locali.

Art. 36. Decoro degli spazi

Le superfici non edificate devono avere una specifica destinazione ed essere opportunamente sistemate e, ove è possibile, arborate.

A tale riguardo il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione a verde dei fossati, delle siepi ecc. e la rimozione di oggetti, depositi e materiali e quanto altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

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

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui al comma precedente, indicare le modalità di esecuzione, fissare il termine dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune, nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Art. 37. Miniere, cave e torbiere

La miniere, le cave e le torbiere costituiscono attività industriale di grande rilievo urbanistico, per le modificazioni che esse comportano nel territorio.

L'apertura di nuove miniere, cave e torbiere è subordinata al rilascio della concessione di cui al precedente art. 3. Il relativo progetto, dovrà prevedere le opere atte ad assicurare la tutela dell'ambiente e della pubblica incolumità, ivi comprese le zone per le discariche, con relativa sistemazione.

Alle miniere, cave e torbiere abbandonate per le quali non siano previste dagli strumenti urbanistici vigenti particolari destinazioni, si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 36.

Art. 38. Sporgenze delle facciate

Sul suolo pubblico potranno aggettare solamente le sporgenze delle falde di copertura; debbono inoltre essere rispettate 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 m. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve essere arretrata, almeno di cm. 50 dal filo esterno del marciapiede. La posizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità;

2) per lampade, fanali, insegne ed altri infissi:

la loro installazione è consentita, oltre ai m. 4,50 di altezza, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza dello spazio prospettante, con un massimo di m. 1,50.

Nelle parti del territorio di cui al precedente art. 26, forma e dimensione degli oggetti vanno valutati in funzione delle caratteristiche tipologiche e figurative dell'ambiente.

I serramenti prospettanti su spazi pubblici, ad un'altezza inferiore a m. 4,50, devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale sono ammesse, previa concessione da parte del Comune, le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei purchè siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, tecnicamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo.

Art. 39. Volumi tecnici, torrette da camino, antenne, mensole e sovrastrutture varie

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

Di norma le antenne TV e le torrette delle canne fumarie o di ventilazione dovranno essere centralizzate.

Art. 40. Recinzione delle aree private

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

1) entro i limiti delle zone residenziali, qualora le recinzioni delle aree private siano realizzate con siepi, cancellate, grigliati, queste non debbono superare l'altezza complessiva di m. 1 misurata dalla quota del piano stradale prospettante o dal piano di campagna per i confini interni.

Qualora la recinzione sia realizzata con struttura piena, questa non dovrà superare l'altezza di m. 0,60 misurata secondo quanto specificato in precedenza.

2) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensioni, materiali, saranno definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali;

3) è vietato in ogni caso l'uso di materiali taglienti e acuminati

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni o può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie.

Art. 41. Portici e passaggi coperti

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

Il pavimento e i corpi illuminati dei portici, destinati ad uso pubblico, devono essere realizzati con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.

Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario, salvo che la creazione dei portici non sia dipesa da una prescrizione di piano urbanistico comunale ovvero da accordi intervenuti con il Comune.

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

La larghezza dei portici, misurata tra il parametro interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di m. 2, mentre l'altezza non deve essere inferiore a m. 2,80.

Art. 42. Indicatori stradali, apparecchi per i servizi collettivi e numeri civici

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) numeri civici;
- d) piastrine dei caposaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
- e) mensole, ganci, tubi, quadri di comando, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili.

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

I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopraccitati e non possono coprirli o nasconderli, e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatto loro imputabile.

Art. 43. Igiene del suolo e del sottosuolo - opere interrante

E' vietata qualsiasi costruzione su terreni usati in precedenza come deposito di immondizie o di materie putrescibili o insalubri, se non dopo adatta opera di bonifica, che rimetta il terreno in buone condizioni igieniche, riconosciute tali dall'Ufficio Sanitario e dall'Ufficio Tecnico comunale.

In particolare è vietato costruire su terreni paludosi, golenali franosi o comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni d'acqua, ovvero che abbiano portanza inferiore a kg/cmq 0,80.

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

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

Art. 44. Isolamento termico e acustico - impianti di riscaldamento

Particolari accorgimenti e adeguamenti materiali devono essere adottati ai fini di realizzare un efficiente isolamento termico negli edifici in conformità alle leggi in vigore.

Devono inoltre essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad attenuare le vibrazioni ed i rumori prodotti dagli impianti tecnici interni all'edificio (ascensori, impianti idrosanitari, colonne di scarico ecc.).

Gli alloggi destinati ad abitazione permanente devono essere dotati di impianto di riscaldamento e la temperatura interna dovrà essere adeguata alla normativa vigente.

Art. 45. Inquinamenti atmosferici, idrici ecc.

Il sindaco, sentiti eventualmente gli enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici, idrici ecc.

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

In particolare, non sono consentiti i pozzi a dispersione o altre fonti di inquinamento idrico a distanza minore di m. 200 rispetto ad opere di presa di acquedotti; per distanze superiori, fino a m. 500, i relativi progetti debbono essere preventivamente autorizzati dal Medico Provinciale.

Art. 46. Canali e bacini a cielo aperto

Nei condotti a cielo aperto (fosse, canali, rogge, ecc.) e nei bacini (laghi, stagni, ecc.) è fatto divieto di immettere direttamente acque utilizzate per usi domestici, industriali, ecc. diverse da quelle meteoriche, qualora non rispettino i minimi inquinamenti previsti dal D.P.G.R. 1483/A 15.6.1970.

Art. 47. Scarico di acque nere

Gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica:

- a) nella rete fognante comunale, dove questa esista;
- b) in pozzo a tenuta;

Le condutture di convogliamento esterno devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici e devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili.

L'impianto fognante interno all'edificio deve essere dotato di ventilazione con condutture di areazione a bocca aperta portata oltre la copertura.

Art. 48. Acque bianche nei centri abitati

Le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo della fognatura; in mancanza di questa a mezzo di pozzi perdenti oppure di canalizzazioni scoperte verso la campagna: queste non dovranno mai essere sul suolo stradale o pubblico.

Le acque meteoriche devono essere, di norma, convogliate dalle coperture al suolo mediante appositi pluviali; il loro tratto terminale, deve essere realizzato con tubazioni di ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a m. 1,50.

Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.

Il convogliamento esterno delle acque di scarico nelle fognature e nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo aver ottenuto speciale autorizzazione dal Comune.

Art. 49. Approvvigionamento idrico

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale e distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento di ogni alloggio e dell'impianto antincendio.

Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico ed antincendio può essere prelevata o da acquedotti o da pozzi privati, e nel caso di uso domestico deve risultare potabile dall'analisi dei laboratori di igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'Autorità Sanitaria (Medico Provinciale).

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nell'eventuale regolamento comunale e per il servizio di acquedotto.

L'approvvigionamento idrico da pozzi di emungimento o da corsi e bacini lacustri per usi industriali, agro-industriali, di irrigazione, di refrigerazione, dovranno altresì essere preventivamente autorizzati dall'Autorità competente.

Art. 50. Immondizie

Dovranno essere rispettate le norme particolari vigenti nell'ambito del Comune in merito alla raccolta ed all'asporto delle immondizie.

Dimensioni minime dei locali abitabili, delle aperture e degli alloggi.

Sono considerati locali d'abitazione permanente o locali abitabili, ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà.

Per essi valgono le seguenti norme:

L'altezza utile, misurata da pavimento a soffitto, non dovrà essere inferiore a m. 2,40.

La superficie di illuminazione ed aereazione su spazi esterni non dovrà essere inferiore a 1/12 della superficie del pavimento.

I locali abitabili devono avere una superficie utile netta di mq. 8,00 ed eccezione della cucina. La superficie utile netta degli appartamenti (Sn) deve essere di almeno 60 mq.

Per i locali abitabili ricavati in sottotetti delimitati anche parzialmente dalla falda del tetto è consentita un'altezza media ponderale di m. 2,20 riferita almeno alla superficie minima dei locali di cui al comma precedente. Non sono computabili ai fini del calcolo della superficie abitabile gli spazi di altezza inferiore alle minime stabilite, tuttavia tali spazi possono essere lasciati in diretta comunicazione con le parti abitabili.

Per le mansarde la superficie di illuminazione ed areazione non dovrà essere inferiore a 1/12 della superficie del pavimento.

Per i locali non destinati alla abitazione, fatte salve norme e regolamenti speciali, sono prescritte le seguenti altezze minime:

- a) Edifici pubblici: m. 2,80;
- b) Edifici destinati a esercizi pubblici, commerciali ed attività artigianali: m. 2,60;
- c) Edifici destinati a uffici, studi professionali: m. 2,40.

Per gli esercizi pubblici e commerciali alti almeno m. 4,60 sono ammessi i soppalchi, purchè la loro superficie non superi il 40% del pavimento dell'esercizio, siano disimpegnati unicamente dall'esercizio medesimo ed abbiano un'altezza minima di m. 2,20.

Nell'effettuazione di opere di restauro, di risanamento e ristrutturazione dei fabbricati compresi negli agglomerati di interesse storico, artistico o di particolare pregio ambientale, e comunque soggetti alla disciplina delle cose di interesse artistico e storico è consentito derogare alle norme di cui ai precedenti 2°- 3° e 5° comma, purchè l'autorità sanitaria comunale accerti espressamente la sufficienza igienica dei locali abitabili.



ARTICOLI INTRODOTTI

ART. 51 bis Ulteriori norme relative alle dimensioni minime degli alloggi.

E' eccezionalmente consentita una superficie minore a quella stabilita all'art. 51, comma 4, e comunque non inferiore ai 35 mq., nei seguenti casi:

- Nel caso di interventi su edifici esistenti purchè non vi sia un aumento del numero delle unità immobiliari attraverso il frazionamento e la conseguente riduzione della superficie interna utile dei singoli alloggi;
- Per interventi di consolidamento, restauro e risanamento quando sia accertata da parte del Comune la destinazione a prima casa.
- Sui primi quattro appartamenti purchè la media delle superfici degli appartamenti sia almeno di 60 mq.

Allegato alla del. C.C. n. 37 dd. 03.10.1996

ARTICOLI MODIFICATI

ART. 21 Superficie utile netta.

viene aggiunto il comma - f -

La superficie utile netta abitabile - Sn - è la superficie interna abitabile con esclusione di tutti gli elementi verticali (murature, scale e accessori), centrali tecnologiche, spazi di altezza inferiore a ml. 1,20, delle soffitte non abitabili, degli scantinati purchè non emergenti dal terreno più di ml. 1,50.

ART. 51 Nuova denominazione dell'articolo:

Dimensioni minime dei locali abitabili, delle aperture e degli alloggi.

1. - 2. - 3. - commi invariati

4. comma:

I locali abitabili devono avere una superficie utile netta di mq. 8,00, ad eccezione della cucina. La superficie utile netta degli appartamenti (Sn) deve essere di almeno 60 mq..

5 comma:

.....precedente. Non sono computabili ai fini del calcolo della superficie abitabile gli spazi di altezza inferiore alle minime stabilite, tuttavia tali spazi possono essere lasciati in diretta comunicazione con le parti abitabili.

6. - 7. - 8. - 9. - comma invariati.

Art. 52. Caratteristiche dei locali di abitazione

La stanza da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile sull'esterno.

Nelle condizioni di occupazione o di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente.

E' comunque da assicurare in ogni caso l'aspirazione dei fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti ecc.) prima che si diffondano.

Il posto di "cottura" eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli e deve comunicare ampiamente con quest'ultimo.

Le camere di ventilazione, anche ai fini di quanto previsto alla lettera b) del successivo art. 53, non dovranno avere una sezione inferiore a mq. 0,04.

Particolari accorgimenti ed adeguati materiali devono essere adottati ai fini di realizzare un efficace isolamento termico ed acustico dei locali abitabili. In particolare devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad attenuare il rumore da calpestio, da traffico e le vibrazioni ed i rumori prodotti dagli impianti tecnici interni all'edificio (ascensori, impianti idrosanitari, colonne di scarico ecc.).

Gli alloggi destinati ad abitazione permanente devono essere dotati di impianto di riscaldamento. Le temperature interne devono essere rispondenti alle leggi vigenti.

Art. 53. Locali per i servizi igienici

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico dai seguenti requisiti:

- a) superficie non inferiore a mq. 4;
- b) aereazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0,80, oppure ventilazione meccanica con un minimo di quindici ricambi ora, da assicurarsi mediante impianto di aspirazione centralizzato e regolato da temporizzatore;
- c) pareti rivestite di materiale lavabile fino all'altezza minima di m. 2;
- d) vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia.

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

Qualora l'appartamento abbia più di un locale per i servizi igienici, i requisiti sopra indicati sono richiesti per uno solo di essi; per gli altri è tollerata una superficie di pavimento inferiore, e minori strutture igieniche, ma devono ugualmente essere rispettati i requisiti sub. b) e c).

Per i bagni delle camere d'albergo, la superficie di cui ad a) non potrà essere inferiore a mq. 3,00 per gli esercizi alberghieri esistenti ed a mq. 3,50 per i nuovi edifici alberghieri fermo restando sempre il rispetto delle prescrizioni b) e c).

Art. 54. Cantinati e seminterrati

I seminterrati possono essere adibiti ad uso di abitazione purchè emergenti dal terreno di m. 1,50.

Art. 55. Collegamenti verticali

La struttura portante delle scale deve essere in cemento armato o di materiale con analoghe caratteristiche di resistenza. L'adozione di materiali diversi è consentita soltanto per edifici unifamiliari o all'interno di alloggi singoli. Le pareti del vano scala e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena.

Tutte le scale principali dei fabbricati devono avere rampe di larghezza non inferiore a m. 1, con un distacco fra le rampe di cm. 20 nel caso di nuove costruzioni e m. 0,90 nel caso di restauri e ristrutturazioni.

Le predette larghezze delle scale, se il fabbricato non sia servito da ascensore, devono essere aumentate di cm. 5 ogni due piani serviti, oltre ai primi due. Ogni scala in edifici fino a m. 30 di altezza può servire fino ad un massimo di mq. 500 di superficie coperta per piano, ma mai più di quattro alloggi per piano.

La ventilazione sarà assicurata da una superficie comunicante con l'esterno pari ad $1/20$ della proiezione orizzontale del vano scale.

Ogni scala in edificio superiore a m. 15 di altezza deve essere fornita al piano terreno ed a piani alterni di una bocca antincendi e di un comando di apertura di una finestra per l'uscita dei fumi posta in sommità del vano scale.

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

CAPO IV

COSTRUZIONI A SPECIALE DESTINAZIONE

Art. 56. Impianti a servizio dell'agricoltura

I ricoveri per gli animali devono essere aereati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad $1/20$ 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 restrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Tutte le stalle devono distare dalle abitazioni non meno di m. 30; devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di m. 30 dalle abitazioni e possibilmente sotto vento rispetto ad esse, non minore di m. 40 dalle strade, non minore di m. 50 da cisterne e prese d'acqua potabile e non minore di m. 10 dalle stalle.

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

La platea deve avere una superficie non inferiore a mq. 4 per capo adulto di bestiame ed adeguata in ogni caso al volume del letame con pendenza idonea a raccogliere il colaticcio nell'apposito pozzetto, che deve essere a tenuta e di mc. 2 per capo di bestiame.

Deve essere di facile accesso per permettere la pulizia e non provocare incidenti al personale.

Per gli allevamenti di tipo industriale, i locali di ricovero degli animali e le attrezzature relative debbono distare non meno di m. 250 dai centri abitati, esistenti o previsti.

TITOLO IV

STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

CAPO I

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 57. Stabilità delle costruzioni

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

Art. 58. Manutenzione e conservazione degli edifici

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria di essi, in modo che tutte le parti mantengano quei requisiti di igiene, di sicurezza e di decoro che convengono alla località in cui gli edifici sorgono.

Art. 59. Edifici pericolanti

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina, oppure quando si compiano lavori che possano comunque destare preoccupazioni per l'incolumità delle persone o delle cose, il Sindaco incarica l'Ufficio Tecnico comunale di fare le occorrenti constatazioni e sul relativo referto ingiungerà al proprietario di provvedere, fissando un breve termine.

In caso di inadempienza, il Sindaco provvede a sensi dell'art. 27 della L.R. 31.10.1963, n. 29 e successive modifiche.

CAPO II

PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

Art. 60. Locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili

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

L'Ispettorato Provinciale Prevenzione Antincendi è competente a controllare l'applicazione delle norme.

Art. 61. Impiego di strutture lignee

Nel caso in cui particolari condizioni ambientali e tradizionali costruttive locali richiedano l'uso di strutture lignee, l'impiego di esse è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a renderle incombustibili.

Art. 62. Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco

Il preventivo nulla osta dell'Ispettorato Provinciale Prevenzione Antincendi è richiesto, oltre ai casi espressamente previsti dalle leggi vigenti, in particolare per:

- a) edifici per lavorazioni industriali ed artigianali;
- b) edifici commerciali, magazzini e depositi;
- c) locali, edifici ed impianti pubblici di uso collettivo;
- d) edifici nei quali vi siano montacarichi o ascensori;
- e) edifici nei quali l'impianto termico abbia potenzialità superiore alle 30.000 cal/h;
- f) edifici a struttura metallica.

Art. 63. Particolari prevenzioni cautelative

L'eventuale impianto interno per la distribuzione del gas deve essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarichi e le canne fumarie; gli apparecchi a gas installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm. 400 di colonna d'acqua; non è ammessa l'installazione di tali apparecchi in locali inter-

rati.

Ogni impianto elettrico deve essere eseguito secondo le norme CEI e corrispondente alle disposizioni particolari delle aziende od enti distributori.

Ogni impianto elettrico deve essere dotato di interruttori generali che selezionino i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici, devono essere installati in ambienti adeguati e di facile ispezionabilità. Dove possa presentarsi pericolo di incendio o di esplosione gli stessi devono essere a tenuta stagna o antideflagranti. L'impianto deve essere corredato di rete di terra.

Per gli impianti industriali, tutte le apparecchiature devono corrispondere alle norme CEI e la rete di terra deve essere realizzata in modo che la tensione totale di terra non superi i 65 V.

I condotti di fumo devono essere costruiti con canni ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette di ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno m. 1 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm. 20 da strutture lignee e non possono essere installati nella muratura di fienili o di locali contenenti materiali combustibili.

Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni a diffusione e simili, forni metallurgici, fucine ecc., devono in ogni loro parte essere realizzate con materiali resistenti al fuoco (classe 120').

Art. 64. Uso di gas in contenitori

I contenitori di gas (bombole, ecc.) devono essere collocati in appositi spazi ricavati all'esterno dei fabbricati, isolati dai locali di abitazione e costruiti in modo tale da indirizzare gli effetti di eventuali scoppi in una direzione prefissa.

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.

Art. 65. Rinvio a leggi particolari

Ascensori, montacarichi e relativi vani di corsa, impianti elettrici, impianti termici, autorimesse e depositi di materiale infiammabile, sono soggetti inoltre a norme e a prescrizioni tecniche degli enti allo scopo preposti.

Anche gli edifici speciali come sale spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali e case di cura,

industrie ed impianti sportivi, devono sottostare alle norme previste dalle leggi particolari.

CAPO III

CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 66. Formazione di cantieri, occupazione del suolo pubblico, steccati

Chiunque esegua opere edilizie, siano esse nuove costruzioni, rifacimenti, restauri o demolizioni di fabbricati già esistenti, deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo, danno o molestia a persone o a cose.

Ove le opere di cui al precedente comma debbano intraprendersi sul fronte dei fabbricati verso vie, piazze e suolo pubblico, dovranno erigersi steccati di recinzione del cantiere, solidi ed alti almeno m. 2,50.

Qualora per l'ampiezza della strada o per la natura del lavoro non fosse possibile erigervi steccati, il primo ponte dovrà essere posto ad un'altezza non inferiore a m. 4 dal suolo, ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Gli angoli delle recinzioni sporgenti sulla pubblica via devono essere evidenziati mediante zebraure e muniti di segnali luminosi a luce rossa, opportunamente disposti e da mantenersi accesi dal tramonto al levar del sole.

Le fronti dei ponti verso strada devono essere munite di tavole di sponda a livello del pavimento, di ripari con stuoie o in altro modo, così da evitare la caduta di materiali sulla strada.

Le aperture che si praticano sulle protezioni del cantiere devono aprirsi verso l'interno ed essere chiuse durante la sospensione dei lavori.

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

Il Sindaco può prescrivere tutte le altre opere che ritenesse a tale riguardo opportune o necessarie.

Nel caso di inosservanza di tali prescrizioni, il Sindaco ha facoltà di ordinare la sospensione dei lavori.

Quando le opere di chiusura del cantiere di lavoro richiedano la temporanea occupazione di area pubblica, l'interessato

deve prima ottenere la concessione dal Sindaco, presentando domanda con l'indicazione della località, dell'estensione e della presumibile durata dell'occupazione.

Ottenuta detta concessione e prima di iniziare i lavori, gli incaricati del Comune procedono, in concorso con l'interessato alla constatazione dell'area stradale da comprendere nel cantiere o comunque da occupare o manomettere, al fine anche di determinare la tassa dovuta per la temporanea occupazione del suolo pubblico e l'ammontare della cauzione da versare al Comune a garanzia del ripristino del suolo pubblico.

Ove sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito dalla concessione, l'interessato deve presentare in tempo utile, domanda di proroga.

Il Sindaco può negare la proroga per ragioni di interesse pubblico, come può prescrivere un termine per l'esecuzione dei lavori e revocare la concessione accordata quando risulti evidente la sospensione dei lavori e la deficienza dei mezzi tecnici adeguati al loro compimento.

Art. 67. Scavi e demolizioni

Gli scavi ai margini dei spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da garantire la pubblica incolumità.

Le sezioni di scavo devono essere adeguatamente puntellate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo di attrito del terreno.

Per le opere di demolizione devono usarsi tutte le cautele necessarie e sufficienti ad evitare danni o molestie a persone o a cose.

Art. 68. Rinvenimenti e scoperte

Oltre alle prescrizioni di cui all'art. 43 e seguenti della L. 1.6.1939, n. 1089, circa l'obbligo di denuncia all'autorità competente da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, archeologico o storico-artistico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti del medesimo interesse che dovessero verificarsi nel corso dei lavori.

Analoga segnalazione va fatta nel caso di reperimento di ossa umane.

Il Sindaco potrà disporre tutti quei provvedimenti che ritenesse utili prendere in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Art. 69. Entrata in vigore del presente regolamento

Il presente Regolamento entrerà in vigore il 15° giorno dalla data di approvazione da parte della Giunta Provinciale e dopo la prescritta pubblicazione all'Albo pretorio del Comune.

Da tale data restano abrogate tutte le disposizioni regolamentari locali contrarie a quelle contenute nel presente regolamento e con esse incompatibili.

DENOMINAZIONE	RIFERIMENTO CARTOGRAFIA	RIFERIMENTO R. E.	DENSITA' EDILIZIA MAX. MC./MQ.	SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO MQ.	INDICE DI COPERTURA	ALTEZZA MASSIMA ML.	N° MASSIMO DEI PIANI	DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADA ML.	DISTANZA MINIMA O IN ADERENZA ML.	DISTANZA MINIMA FRA GLI EDIFICI ML.	LUNGHEZZA MASSIMA DELLE FRONTI ML.	VOLUME MAX. DELLE ABITAZIONI MC.
AMMESSE OPERE DI RESTAURO CONSOLIDAMENTO O RISANAMENTO												
ZONA VECCHIO NUCLEO	A	ART. 26										
ESISTENTI DA INT.	B	ART. 27	2,5	—	—	MAX. 11.50 MIN. 7.50	—	5 V. ART. 32	0 IN ADERENZA 0 A 5.00	10	—	—
NUOVO SVILUPPO SEMINTENSIVO	C1	ART. 27	2,0	700	—	MAX. 11.50 MIN. 7.50	—	5 V. ART. 32	0 IN ADERENZA 0 A 5.00	10	—	—
NUOVO SVILUPPO ESTENSIVO	C2	ART. 27	1,5	600 400	—	MAX. 8.00 MIN. 5.50	—	5 V. ART. 32	5	10	30	—
ZONA PER CAMPINGS		ART. 30	0,3	—	—	6.00	—	10 V. ART. 32	10	20	—	—
ZONA PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E SERVIZI		ART. 29	—	—	50%	16.00	—	6.50	6.50	—	—	400
ZONA COMMERCIALE DIREZIONALE		ART. 28	2,5	800	—	11.50	—	5 V. ART. 32	0 IN ADERENZA 0 A 5.00	10	—	—
ZONA A VERDE DI INTERESSE PUBBLICO		ART. 30	0,1	7500	2,5%	6.00	—	20 V. ART. 32	10	20	—	—
ZONA A VERDE PRIVATO		ART. 30										
ZONA FORESTALI INCOLTE		ART. 30										
ZONA SPORTIVA PARCO GIOCHI		ART. 31	0,03 0,25	4000	—	7.50	—	V. ART. 32	5	10	—	—
ONE ARTIGIANALI		ART. 30	0,20	1000	—	6.00	—	V. ART. 32	10	20	—	—
ZONA AGRO-INDUSTRIALE		ART. 28		1000	50%	8.00	—	10	5	—	—	400
ARCHEGGI		ART. 28		1000	50%	9.00	—	10	5	0 IN ADERENZA 0 A 10.00	—	400

NESSUNA EDIFICAZIONE - AMMESSI AMPLIAMENTI FINO AL 20%

TRONCHI ESISTENTI TRONCHI DA AMPLIARE TRONCHI IN PROGETTO



VIABILITA' PRIMARIA CON ZONE DI RISPETTO

Approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 57 in data 22 aprile 1982

IL SINDACO

Bernard dr. Fortunato

Il Consigliere designato
Verra Luciano

Il Segretario comunale
Franzinelli dr. Luigi

N. Reg. Pubbl.

Publicato all'Albo Comunale, senza opposizioni, il giorno *26.4.1982* per rimanervi otto giorni consecutivi dal *26.4.1982* al *3.5.1982*.

Il Segretario Comunale
Franzinelli dr. Luigi

Approvato dalla Giunta Provinciale, sentito il parere della Commissione Urbanistica Provinciale, con deliberazione di data *5.11.1982* n. *12576* ai sensi dell'art. 41 della L.P. 2.3.1964, n. 2.

Publicato all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal *18.5.1983* al *1.6.1983*.

Il Segretario Comunale
Franzinelli dr. Luigi

Visto: IL SINDACO

Bernard dr. Fortunato