



COMUNE DI LARDARO PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Regolamento edilizio

1994

arch. Ruggero Dorna

Via 4 Novembre 11
38080 Vigo Rendena (Tn)
Tel. 0465/801795 - Fax 801900
Cod. fiscale DRN RGR 56H12 L903 S - partita Iva 01026750222



INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - Natura e scopi del Regolamento

Art. 1. Oggetto del regolamento	pag. 5
Art. 2. Requisiti e responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori	pag. 5

CAPO II - Attività soggette al controllo del Sindaco

Art. 3. Opere soggette a concessione	pag. 6
Art. 4. Domanda di concessione e allegati di corredo	pag. 7
Art. 5. Onerosità della concessione	pag. 8
Art. 6. Rilascio, pubblicazione, durata, effetti e decadenza della concessione	pag. 9
Art. 7. Opere soggette ad autorizzazione	pag. 10
Art. 8. Opere non soggette a concessione o ad autorizzazione	pag. 11
Art. 9. Vincoli per edifici di pregio artistico, storico o sottoposti alla tutela del paesaggio	pag. 12
Art. 10. Diritti di informazione ed accesso agli atti	pag. 12

CAPO III - Commissione Edilizia

Art. 11. Mansioni e composizione della Commissione Edilizia Comunale	pag. 14
Art. 12. Funzionamento della Commissione Edilizia Comunale	pag. 15

CAPO IV - Esecuzione e controllo delle opere

Art. 13. Inizio svolgimento e fine dei lavori	pag. 16
Art. 14. Abitabilità ed agibilità	pag. 17
Art. 15. Provvedimenti per opere non autorizzate o eseguite in difformità	pag. 18

CAPO V - Piani di Lottizzazioni

Art. 16. Modalità di presentazione e approvazione dei piani di lottizzazione	pag. 19
Art. 17. Domanda di lottizzazione e documenti a corredo	pag. 19
Art. 18. Convenzione di lottizzazione	pag. 20
Art. 19. Procedimento di rilascio dell'autorizzazione alla lottizzazione e cauzione	pag. 21

TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO I - Definizioni generali di ordine urbanistico

Art. 20. Definizione delle categorie di intervento, delle prescrizioni e dei metodi di misurazione	pag. 23
Art. 21. Asservimento delle aree alle costruzioni	pag. 26

CAPO II - Norme relative alle zone

Art. 22. Prescrizioni generali	pag. 27
Art. 23. Caratteristiche edilizie delle zone	pag. 27
Art. 24. Derogabilità delle opere	pag. 27
Art. 25. La zonizzazione del territorio comunale	pag. 27
Art. 26. Zone A, di recupero e tutela	pag. 28
1. Zone A1, del centro storico	pag. 28
2. Zone A2, pertinenziali a manufatti storici isolati	pag. 29
Art. 27. Zone B, residenziali sature e di completamento	pag. 29
Art. 28. Zone D, per insediamenti di servizio all'economia	pag. 30
1. Zone D1, per attività produttive dell'agricoltura e agrituristiche	pag. 30
2. Zone D2, per attività produttive del settore secondario di livello provinciale	pag. 31
3. Zone D3, per attività produttive e terziarie di livello locale	pag. 32
Art. 29. Zone E, rurali e silvo-pastorali	pag. 33
1. Zone E1, agricole di interesse primario	pag. 33
2. Zone E2, agricole di interesse secondario	pag. 35
3. Zone E3, a pascolo	pag. 36
4. Zone E4, a bosco	pag. 37
Art. 30. Zone F, per servizi pubblici e infrastrutture	pag. 37
1. Zone F1, a verde attrezzato, impianti sportivi e servizi di pubblico interesse	pag. 38
2. Zone F2, per infrastrutture viarie	pag. 38
3. Zone F3, per parcheggi	pag. 38
Art. 31. Zone G, a verde privato di protezione	pag. 39
Art. 32. I vincoli del territorio comunale	pag. 39
1. Aree di rispetto cimiteriale	pag. 39
2. Aree di rispetto stradale	pag. 39
3. Aree di protezione dei manufatti e dei siti di rilevanza culturale	pag. 40
4. Aree di protezione delle località di interesse archeologico	pag. 41
5. Aree di tutela ambientale	pag. 41
6. Aree a rischio e aree a particolari prescrizioni a livello geologico ed idrologico	pag. 41
7. Aree di protezione dei corsi d'acqua	pag. 41
8. Aree di protezione di sorgenti selezionate	pag. 42

TITOLO III - PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICHE E DIVERSE

CAPO I - Aspetto esterno degli edifici e degli spazi

Art. 33. Inserimento ambientale degli edifici	pag. 43
Art. 34. Aspetto esterno delle costruzioni e delle coperture	pag. 43
Art. 35. Decoro degli spazi e tutela del verde	pag. 44
Art. 36. Sporgenze delle facciate	pag. 44
Art. 37. Volumi tecnici ed attrezzature tecnologiche	pag. 45
Art. 38. Recinzione delle aree private	pag. 45
Art. 39. Portici e passaggi coperti	pag. 46
Art. 40. Indicatori stradali, insegne e altri dispositivi per i servizi collettivi e numeri civici	pag. 46
Art. 41. Cartelli e mezzi pubblicitari	pag. 47
Art. 42. Igiene del suolo, del sottosuolo e purezza dell'aria	pag. 47
Art. 43. Miniere, cave e torbiere	pag. 48

CAPO II - Requisiti impiantistici e tecnologici degli edifici

Art. 44. Dotazione di impianti, requisiti di fruibilità e di sicurezza	pag. 49
Art. 45. Requisiti termici, igrotermici, energetici, illuminotecnici ed acustici	pag. 50
Art. 46. Approvvigionamento idrico e scarico delle acque bianche e nere	pag. 51
Art. 47. Rifiuti solidi urbani	pag. 52
Art. 48. Collegamenti verticali	pag. 53
Art. 49. Superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche	pag. 53

CAPO III - Requisiti degli ambienti interni

Art. 50. Dimensioni e requisiti degli alloggi	pag. 54
Art. 51. Dimensioni e requisiti minimi dei locali abitabili	pag. 54
Art. 52. Dimensioni e requisiti dei servizi igienici	pag. 55
Art. 53. Requisiti degli spazi a livello terreno e interrato	pag. 56
Art. 54. Requisiti delle autorimesse	pag. 56
Art. 55. Requisiti dei locali per caldaie e cabine elettriche	pag. 56

CAPO IV - Costruzioni a speciale destinazione

Art. 56. Insediamenti ed impianti a servizio dell'agricoltura	pag. 57
---	---------

TITOLO IV - STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

CAPO I - Norme di buona costruzione

Art. 57. Stabilità delle costruzioni	pag. 58
Art. 58. Manutenzione e conservazione degli edifici	pag. 58
Art. 59. Edifici pericolanti	pag. 58

CAPO II - Prevenzione dai pericoli di incendio

Art. 60. Uso dei materiali da costruzione	pag. 59
Art. 61. Prescrizioni circa gli impianti elettrici	pag. 59
Art. 62. Prescrizioni circa gli impianti alimentati a combustibile gassoso	pag. 59
Art. 63. Camini e condutture di esalazione	pag. 60
Art. 64. Competenze dell'Ispettorato Provinciale Antincendio	pag. 60
Art. 65. Prescrizioni circa i locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili e infiammabili	pag. 61
Art. 66. Rinvio a leggi particolari	pag. 61

CAPO III - Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori

Art. 67. Formazione dei cantieri, protezioni per la pubblica incolumità e occupazione del suolo pubblico	pag. 62
Art. 68. Scavi e demolizioni	pag. 63
Art. 69. Rinvenimenti e scoperte	pag. 63

TITOLO V - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 70. Adeguamento del Regolamento Edilizio alle nuove disposizioni nazionali e provinciali	pag. 64
Art. 71. Adeguamento del Regolamento Edilizio alle nuove pianificazioni di livello sovracomunale	pag. 64
Art. 72. Entrata in vigore del presente Regolamento	pag. 64

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

Art. 1. Oggetto del regolamento

L'attività edilizia, gli interventi ad essa connessi, 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, nonchè dalla legislazione vigente.

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

L'osservanza del presente Regolamento non limita la **responsabilità** stabilita dalla legge per i titolari del permesso di praticare gli interventi, per i progettisti, per i direttori e per 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, dottori in agraria o in forestale, iscritti ai rispettivi **albi professionali**.

Il Sindaco può deferire ai rispettivi ordini o collegi professionali, affinchè vengano presi **provvedimenti disciplinari**, coloro che, sia nella veste di progettisti, che di direttori dei 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 o al progetto approvato.

CAPO II

ATTIVITA' SOGGETTE AL CONTROLLO DEL SINDACO

Art. 3. Opere soggette a concessione

L'esercizio di attività comportanti trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio comunale è subordinato, ad eccezione delle opere previste ai successivi art. 7 e art. 8 del presente Regolamento, all'ottenimento di preventiva concessione edilizia rilasciata dal Sindaco.

In particolare sono soggetti a concessione:

- a. le **nuove costruzioni**, le demolizioni-ricostruzioni, le sopraelevazioni e gli ampliamenti volumetrici fuori terra;
- b. la nuova costruzione e l'ampliamento dei **volumi interrati**;
- c. la formazione, la collocazione e la modifica di chioschi, cabine elettriche, cabine telefoniche, **costruzioni rurali**, prefabbricati, etc., anche se a titolo provvisorio e anche se con carattere di precarietà strutturale (sono escluse le opere di carattere provvisorio connesso in modo diretto e palese ad altra concessione o autorizzazione, come le strutture organizzative di cantiere, e simili);
- d. la realizzazione di **serre** per la produzione orto-flori-vegetativa a carattere permanente;
- e. la realizzazione di **stazioni di servizio** per l'erogazione dei carburanti;
- f. la realizzazione di **impianti di risalita**, compresi le relative stazioni e gli altri impianti tecnologici;
- g. gli interventi di **ristrutturazione** sul patrimonio edilizio esistente;
- h. gli interventi di **restauro** e di risanamento conservativo, qualora comportino ricostruzioni volumetriche e/o modifiche volte a mutare le caratteristiche esteriori delle costruzioni;
- i. gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo relativi a immobili vincolati ai sensi della L. 01.06.1939 n. 1089 e della L. 29.06.1939 n. 1497;
- l. il **mutamento di destinazione d'uso** delle unità immobiliari realizzato tramite opere, anche se solo interne;
- m. la creazione, modifica o semplice chiusura, anche se solo a carattere stagionale, di **spazi coperti**, quali balconi, verande, lastrici, etc.;
- n. l'esecuzione di opere di **urbanizzazione primaria** e di infrastrutture generali sia da parte dei privati, sia da parte di enti o di società istituzionalmente competenti, su suoli pubblici o privati;
- o. l'esecuzione di **muri di sostegno** dei terreni e di opere di qualsiasi genere volte a

modificare la morfologia e l'assetto territoriale;

p. le **modificazioni ad opere già concesse**.

Art. 4. Domanda di concessione e allegati di corredo

La domanda di concessione, compilata su carta legale e debitamente firmata dal proprietario o da soggetto avente titolo, deve essere diretta al Sindaco. Hanno **titolo a richiedere la concessione**, oltre al proprietario dell'area edificatoria, il superficiario, l'enfiteuta, l'usufruttuario ed altri titolati di diritto d'uso, ai sensi e nei rispettivi limiti stabiliti dal Codice Civile e dalla più consolidata giurisprudenza.

Alla domanda dovranno essere **allegati** in duplice copia tutti i documenti di progetto (preferibilmente piegati secondo il formato UNI A4), firmati da un professionista abilitato e dal proprietario (o da persona avente titolo).

Tale documentazione deve comprendere:

1. **estratto di mappa** o tipo di frazionamento approvato in corso di intavolazione; copia stralcio del Programma di Fabbricazione comunale, del Piano Urbanistico Provinciale (evidenziando l'area interessata), nonchè di eventuali altri piani in vigore o in salvaguardia.
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, all'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 dell'area circostante**, con speciale riferimento a ingressi carrai, recinzioni, alberature, murature e pavimentazioni;
5. tutte le **pianete** dei vari piani, in scala non inferiore a 1:100, quotate e orientate, recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali;
6. **sezioni** longitudinali e/o trasversali (in numero sufficiente a fornire compiuti dettagli) in rapporto non inferiore a 1:100, quotate in base al livello originario di campagna, messe in relazione alla larghezza delle strade e degli altri spazi esterni, con evidenziato altresì il profilo altimetrico dell'andamento del terreno esistente e di progetto;
7. **prospetti** di tutte le facciate della costruzione, in rapporto non inferiore a 1:100, completi di riferimenti agli edifici circostanti; 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; devono riportare in ogni caso l'indicazione dei materiali impiegati e del loro colore, per le zoccolature, parapetti, le coperture ed i volumi

tecnici;

8. eventuali **particolari costruttivi** (a richiesta della Commissione Edilizia);
9. **schema dei collegamenti** alla rete principale delle acque bianche e nere;
10. ubicazione della **centrale termica**, del deposito dei combustibili e dello spazio per i rifiuti solidi urbani;
11. evidenziazione, nei progetti di intervento su edifici esistenti, delle **demolizioni** in colore giallo e delle **nuove edificazioni** in rosso;
12. **relazione** tecnico-esplicativa;
13. **fotografie** riprese da punti diversi comprendenti eventuali manufatti confinanti;
14. documentazione attestante la **tonalità cromatica** delle facciate esterne e l'eventuale (a richiesta della Commissione Edilizia) campionatura del materiale di rivestimento;
15. gli opportuni **elaborati di ordine geologico-idrologico** che, in corrispondenza delle prescrizioni della Relazione Geologica (allegata al presente Regolamento), siano prescritti;
16. **nulla-osta preventivo** dell'Ispettorato Provinciale Antincendi per le attività previste dalle specifiche norme che regolano la materia;
17. **autorizzazioni** per le **costruzioni industriali** come previsto dalle specifiche norme che regolano la materia;
18. idonea documentazione attestante la **disponibilità dell'area** inerente all'intervento;
19. ogni **altra documentazione** richiesta da leggi o regolamenti in vigore;

Il concessionario è impegnato a dare notizia al Comune del nominativo del **costruttore** e del **direttore dei lavori**.

Art. 5. Onerosità della concessione

Il rilascio della concessione edilizia comporta di norma la corresponsione all'Amministrazione Comunale di un contributo in relazione al costo di costruzione, come previsto dalle vigenti norme.

La concessione è in ogni caso subordinata all'esistenza delle necessarie ed idonee **opere di urbanizzazione** primaria o alla previsione delle stesse.

In mancanza di tali opere la realizzazione delle medesime, ai fini del rilascio della concessione edilizia, può essere effettuata dal concessionario o dal Comune che provvederà alla riscossione di un contributo determinato dal Sindaco e commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione e al costo di costruzione.

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

Art. 6. Rilascio, pubblicazione, durata, effetti e decadenza della concessione

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

Entro 15 giorni dalla data in cui il Sindaco ha firmato la concessione deve essere data **notizia al pubblico** dell'avvenuto rilascio della stessa mediante un avviso che deve essere affisso all'Albo Pretorio per almeno 15 giorni; in tale avviso deve essere indicato il nome del titolare della concessione, l'ubicazione ed il tipo di intervento.

La concessione deve indicare i **vincoli temporali** per l'inizio e l'ultimazione dei lavori; l'inizio dei lavori deve essere eseguito entro 1 anno dal rilascio della concessione; l'ultimazione dei lavori deve avvenire entro 3 anni dalla data di inizio dei lavori.

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. 5; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata ed è subordinata alla rivalutazione degli oneri di cui all'art. 4 (onerosità della concessione) del presente Regolamento.

Un **periodo più lungo** per l'ultimazione dei lavori potrà essere concesso in conformità alle norme di cui all'art. 4 della L. 28.01.1977 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 del pubblico, il fabbricato e la superficie fondiaria ad esso asservita, anche ai fini delle disposizioni di cui all'art. 21 (asservimento delle aree alle costruzioni) del presente Regolamento.

La concessione costituisce una semplice presunzione della **conformità delle opere** alle leggi ed ai regolamenti, nonché alle reali condizioni-dimensioni 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 contenesse espressa menzione al riguardo.

La concessione decade per **decorrenza dei termini**, ai sensi del 4° comma del presente articolo; può inoltre decadere con l'entrata in vigore di nuove norme urbanistiche in contrasto, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di 3 anni dalla data di inizio.

Per **inizio dei lavori**, agli effetti del presente articolo, si intende la realizzazione di tutte le

opere di scavo e di tutte le strutture di fondazione risultanti dal progetto approvato; per completamento dei lavori si intende la costruzione della struttura dell'edificio, ivi compresi la copertura ed i tamponamenti esterni.

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

Art. 7. **Opere soggette ad autorizzazione**

L'esecuzione nel territorio comunale di attività edilizie diverse da quelle contemplate dall'art. 3 (opere soggette a concessione) del presente Regolamento, è subordinata all'ottenimento di preventiva autorizzazione edilizia rilasciata dal Sindaco; il provvedimento non riveste carattere oneroso.

In particolare sono soggetti ad autorizzazione:

- a. gli interventi di **straordinaria manutenzione**;
- b. gli interventi di **restauro** e di risanamento conservativo, qualora non comportino ricostruzioni volumetriche o modifiche volte a mutare le caratteristiche esteriori delle costruzioni e comunque non riguardino immobili vincolati ai sensi della L. 01.06.1939 n. 1089 e della L. 29.06.1939 n. 1497;
- c. gli interventi di **demolizione**;
- d. gli interventi nelle **pertinenze** delle costruzioni;
- e. la realizzazione di **impianti tecnologici**;
- f. la posa di **pavimenti** nei portici, marciapiedi ed ingressi carrabili soggetti a pubblico transito;
- g. l'apertura al transito di **porticati**, di strade private, di passaggi coperti e scoperti in comunicazione diretta con aree pubbliche;
- h. **scavi e reinterri**;
- i. la formazione di **muri di cinta** e di recinzioni di ogni tipo;
- l. la collocazione, lo spostamento e la trasformazione di **monumenti**, fontane ed altre opere decorative monumentali;
- m. l'apposizione, la rimozione e la modifica di **insegne**, lapidi, stemmi, targhe, cartelli, materiali pubblicitari e turistici, vetrinette, distributori automatici, tende protese all'esterno, etc.;
- n. l'allestimento di mostre campionarie provvisorie all'aperto, **depositi**, accatastati o sciolti, di legnami, materiali da costruzione, automezzi, etc.
- o. il **mutamento di destinazione d'uso** di singole unità immobiliari senza opere edilizie, qualora riguardi immobili compresi nell'ambito degli **insediamenti storici** ovvero riguardi beni contenuti nell'elenco di cui all'art. 24 delle L.P. 05.09.1991 n. 22 o edifici e complessi isolati di interesse storico, artistico e documentario. (La variazione della destinazione d'uso realizzata mediante opere, anche solo interne, è soggetta a concessione edilizia onerosa).

Le **richieste** di autorizzazione devono essere indirizzate al Sindaco e corredate da idonea documentazione tecnica; qualora la documentazione risultasse incompleta, il Sindaco può chiedere l'integrazione della medesima.

L'autorizzazione deve contemplare i **termini d'inizio e di ultimazione dei lavori**, che sono a discrezione del Sindaco, in riferimento al particolare tipo d'intervento.

Le opere non iniziate e rispettivamente non ultimate entro i termini stabiliti non possono essere intraprese o proseguite, se non previa **nuova autorizzazione**.

Art. 8 Opere non soggette a concessione o ad autorizzazione

Non sono soggette a concessione o ad autorizzazione:

- a. le opere pubbliche dello **Stato**, previo accertamento di conformità alle norme urbanistiche vigenti.
- b. le opere pubbliche della **Provincia** e della Regione, previo accertamento di conformità alle norme urbanistiche vigenti;
- c. le opere pubbliche del **Comune o Consorzio di Comuni**, previo accertamento di conformità alle norme urbanistiche vigenti;
- d. le opere dello Stato destinate alla **difesa nazionale**;
- e. le opere, le destinazioni per la **segnaletica stradale** verticale, in applicazione del codice della strada;
- f. le opere di **assoluta urgenza** e di necessità immediata, ordinate dal Sindaco;
- g. la formazione di **cantieri**, ivi compreso l'eventuale occupazione di suolo pubblico;
- h. il **mutamento di destinazione d'uso** di singole unità immobiliari senza opere edilizie, quale risulti dal provvedimento di concessione o dalla licenza edilizia o dallo stato di fatto per gli immobili costruiti antecedentemente alla legge 06.08.1967 n. 765, per cui sia necessaria semplice comunicazione al Sindaco da parte dell'interessato, purchè conforme alle destinazioni d'uso previste dal presente Regolamento e purchè riguardi immobili compresi nell'ambito degli insediamenti storici ovvero riguardi beni contenuti nell'elenco di cui all' art. 24 delle L.P. 05.09.1991 n. 22 o edifici e complessi isolati di interesse storico, artistico e documentario. (La variazione della destinazione d'uso realizzata mediante opere, anche solo interne, è soggetta a concessione edilizia onerosa).
- i. le **opere interne** di cui al seguente comma.

Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il presente Regolamento, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla staticità dell'immobile e rispettino le originarie caratteristiche costruttive degli edifici.

Per la loro esecuzione il proprietario, o chi ne abbia altro valido titolo, prima dell'inizio dei

lavori, deve presentare al Sindaco una **relazione**, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che descriva le opere da compiersi e dimostri il rispetto delle norme di sicurezza e igienico-sanitarie vigenti.

La relazione di cui al comma precedente non necessita della **firma del professionista** abilitato qualora i lavori riguardino la sostituzione o la variazione nell'ubicazione dei servizi igienico-sanitari o impianti tecnologici interni all'unità immobiliare, l'eliminazione o spostamento di pareti interne non portanti o parte di esse, la sostituzione degli infissi interne dei pavimenti, nonché la realizzazione di controsoffittature, purchè siano garantiti i requisiti igienico-sanitari di cui al presente Regolamento.

Art. 9. Vincoli per edifici di pregio artistico, storico o sottoposti alla tutela del paesaggio

Nel caso di opere o lavori nei territori o sugli immobili vincolati con tutela paesaggistica-ambientale ai sensi della L.P. 05.09.1991 n. 22, ovvero interessanti immobili vincolati dalla L. 01.06.1939 n. 1089, o da leggi provinciali nella medesima materia, il rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia è subordinato al preventivo ottenimento di nulla osta emesso dagli organi amministrativi preposti, ai sensi delle precitate leggi.

Art. 10. Diritti di informazione ed accesso agli atti

Dell'avvenuto rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni viene data notizia al pubblico mediante **affissione all'albo** pretorio di apposito elenco, con la specificazione degli estremi di protocollo, del destinatario del provvedimento e della localizzazione dell'opera da eseguire.

Chiunque può prendere **visione** presso gli uffici comunali competenti della concessione o autorizzazione e dei relativi atti di progetto. Le modalità di accesso e di informazione sono stabilite dall'apposito Regolamento a termini dell'art. 47 della L.R. 04.01.1993 n. 1 sull'ordinamento dei comuni.

L'**acquirente di un immobile** o di parte di esso, anche sulla base di contratto preliminare di vendita con sottoscrizione autenticata, ha diritto di prendere visione presso gli uffici comunali di qualsiasi documento relativo all'immobile stesso e di ottenere ogni certificazione relativa. L'eventuale rifiuto da parte degli uffici comunali deve essere motivato con atto scritto.

In sede di **rilascio delle certificazioni** previste dalla legge, l'Amministrazione Comunale può integrare la pratica degli elementi mancanti, anche mediante la richiesta di autodichiarazione a cura del proprietario o di tecnico abilitato.

L'amministrazione Comunale rilascia ai cittadini, entro trenta giorni dalla loro richiesta, **dichiarazione urbanistica** che specifica, per l'immobile o area oggetto della richiesta stessa, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati nonché le modalità di intervento eventualmente previste nei piani attuativi. Il certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio, se non intervengono modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.

CAPO III

COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 11. Mansioni e composizione della Commissione Edilizia Comunale

E' istituita, con funzioni consultive, una Commissione Edilizia Comunale, la quale esprime il proprio **parere** sull'osservanza delle norme urbanistiche, edilizie, tecniche ed igieniche vigenti, e sull'adeguamento del progetto alle esigenze estetiche.

La commissione sarà chiamata ad esprimere il proprio parere, oltre che nei casi previsti dal presente Regolamento, su tutti quegli argomenti in ordine ai quali il Sindaco lo ritenesse opportuno.

Sono membri di diritto della Commissione Edilizia Comunale:

- a. il **Sindaco** o un Assessore da lui delegato, che la presiede;
- b. il Comandante locale dei **Vigili del Fuoco**;
- c. un rappresentante della locale **Pro Loco** o eventuale rappresentante dell'ente di promozione turistica;
- d. **4 membri** nominati dal Consiglio Comunale, dei quali almeno uno sia ingegnere od architetto, un altro sia tecnico diplomato; e dei quali almeno uno sia nominato dalla minoranza.

Ha diritto a partecipare alle sedute della Commissione Edilizia il **funzionario medico** designato dall'U.S.L.; può partecipare all'esame delle pratiche, astenendosi della votazione, afferendo un parere, nelle materie di sua specifica competenza, che risulta vincolante ai fini della deliberazione; in caso di assenza alle sedute il suo parere, recante pari validità, deve essere preventivamente steso per iscritto e regolarmente verbalizzato.

Le funzioni di **segretario** della Commissione sono esercitate dal Segretario comunale.

I membri di nomina elettiva hanno **durata in carica** sino alla scadenza del rispettivo Consiglio comunale e possono essere riconfermati. In ogni caso continueranno a svolgere i loro compiti fino alla nomina dei successori.

Sono **incompatibili** a far parte contemporaneamente della Commissione gli ascendenti ed i discendenti, gli affini di 1° grado, l'adottante e l'adottato, l'affiliante e l'affiliato. Il membro decade o per dimissione volontaria o per assenza ingiustificata alle riunioni per più di 3 volte consecutive. Il membro decaduto viene sostituito con la stessa procedura di nomina, rimanendo in carica per il restante periodo di validità del membro sostituito.

La Commissione, ove lo ritenga opportuno, potrà di volta in volta invitare a partecipare alle proprie riunioni, senza diritto di voto, tecnici, esperti, rappresentanti di enti o associazioni particolarmente indicati a **specifici approfondimenti**.

Art. 12. Funzionamento della Commissione Edilizia Comunale

La **Commissione viene convocata** di volta in volta dal Presidente tramite comunicazione scritta ai componenti della Commissione stessa, ogni qualvolta lo crede opportuno, secondo le necessità.

Le **adunanze** della Commissione Edilizia, avvengono in seduta segreta; per la loro validità è richiesto l'intervento della maggioranza assoluta dei membri aventi diritto di voto e le deliberazioni devono essere prese a maggioranza di voto dei presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

I pareri espressi dalla Commissione Edilizia devono essere verbalizzati dal Segretario in **apposito registro**. In caso di assenza alle sedute della Commissione Edilizia dell'Ufficiale Sanitario o del Tecnico Comunale, i loro pareri devono essere preventivamente stesi per iscritto e regolarmente verbalizzati.

I verbali delle sedute della Commissione Edilizia dovranno essere di volta in volta firmati dal Segretario, dal Presidente e dagli altri membri che abbiano partecipato a tutta, o anche solo in parte, alla seduta.

La Commissione può sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta al Presidente, o convocare, qualora ne ravvisi la necessità, i firmatari delle domande di concessione.

Qualora la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assitere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativo all'argomento stesso. **L'astensione** comporta l'obbligo di allontanarsi dalla sala delle votazioni. Dall'osservanza di tali prescrizioni deve essere presa nota nel verbale.

I membri della Commissione sono tenuti ad osservare il **segreto** sui lavori della medesima.

Quando il Sindaco assume una **decisione difforme** dal parere della Commissione Edilizia, deve darne comunicazione scritta alla Commissione stessa.

CAPO IV

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 13. Inizio, svolgimento e fine 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. Il costruttore è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni.

I lavori dovranno essere condotti regolarmente in modo da recare il **minimo disturbo** alla cittadinanza.

In caso di **interruzione stradale** dovrà essere fatta denuncia al Sindaco che ha la facoltà di obbligare l'interessato a prendere particolari provvedimenti necessari per assicurare l'incolumità e il decoro cittadino.

Il titolare della concessione deve denunciare al Sindaco le **date di inizio e di ultimazione dei lavori**, entro 6 giorni dalla data rispettivamente di inizio e di ultimazione.

Nel caso di **nuove costruzioni**, la data di inizio si configura con lo scavo completo a livello di tutte le fondazioni; negli altri casi, per inizio dei lavori si intende quando si inizia a manomettere l'immobile esistente, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche permesse.

Nel caso di **opere di urbanizzazione**, relative alle lottizzazioni di aree, l'inizio dei lavori si 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 delle concessioni edilizie e come data di ultimazione quella di accertamento comunale.

La denuncia di inizio deve essere sottoscritta anche dall'assuntore e dal direttore dei lavori e deve contenere l'indicazione del loro domicilio, codice fiscale e partita I.V.A.

Ove il titolare della concessione non porti a compimento le opere previste e ove le condizioni dell'immobile rimangano pregiudizievoli alla buona sistemazione urbanistica del territorio comunale, il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà adottare nei confronti del titolare, previa **diffida**, i provvedimenti previsti dalle specifiche norme che regolano la materia.

Prima di usare i fabbricati ed i manufatti il titolare della concessione deve chiedere il **certificato di abitabilità**, per gli edifici comprendenti locali di cui all'art. 51 (dimensioni e requisiti minimi dei locali di abitazione) del presente Regolamento, o di agibilità per locali ad

altra destinazione, allegando il certificato di collaudo rilasciato da un tecnico iscritto all'albo professionale, nell'ambito delle competenze previste dalla legge e comunque da persona diversa dal progettista e dal direttore lavori.

Qualora dalle specifiche norme che regolano la materia sia previsto il **collaudo dell'Ispettorato Provinciale Antincendi**, di cui all'art. 64 (competenza dell'Ispettorato Provinciale Antincendio) del presente Regolamento, il certificato relativo dovrà essere allegato alla domanda per il rilascio dell'abitabilità o dell'agibilità.

Il Sindaco, qualora verifichi l'esistenza delle necessarie ed idonee **opere di urbanizzazione** e qualora riscontri, previa ispezione dell'Ufficiale Sanitario, che le opere siano realizzate conformemente alle esigenze di ordine igienico-sanitario, rilascia il certificato di abitabilità o di agibilità.

Art. 14. Abitabilità ed agibilità

Gli edifici non possono essere abitati o destinati alla frequenza dell'uomo senza la preventiva autorizzazione di abitabilità o agibilità del Sindaco che viene rilasciata previo accertamento della conformità della costruzione alle norme vigenti e tenuto conto delle condizioni di igienicità e salubrietà.

L'autorizzazione di abitabilità o agibilità è **necessaria** sia per le nuove costruzioni, sia per la rioccupazione delle unità immobiliari o edifici che siano stati oggetto di interventi edilizi di ristrutturazione. Inoltre ove gli interventi edilizi realizzati abbiano comportato una modifica della destinazione d'uso che implica l'applicazione di un diverso regime ai sensi di quanto disposto dalla L.P. 07.01.1991 n. 1, è richiesta l'autorizzazione di abitabilità o agibilità per le opere di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.

La **domanda** per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità è presentata in bollo sull'apposito modulo predisposto dall'Amministrazione Comunale e firmata dal richiedente.

Ad essa vanno allegati:

1. **certificati di collaudo statico** per le opere in cemento armato o a struttura metallica ovvero dichiarazione del direttore dei lavori o del costruttore circa l'assenza di dette opere;
2. ove prescritto, **certificato di prevenzione antincendi**;
3. **certificato di collaudo rilasciato dall'Ispettorato Provinciale Antincendio** per gli impianti termici superiori a 100.000 kcal/h e per quelli a combustibili diversi dal gas metano compresi fra 30.000 e 100.000 kcal/h, ovvero certificato di collaudo da parte di un tecnico abilitato per tutti gli altri impianti di riscaldamento;
4. dichiarazione di conformità o certificato di **collaudo degli impianti** installati come previsto dagli art. 9 e 11 della L. 05.03.90 n. 46;
5. dichiarazione congiunta del direttore dei lavori e del costruttore sull'avvenuto integrale adempimento delle prescrizioni contenute nella **relazione geologica**, nella relazione geotecnica, nella relazione idrologico o nel parere geotecnico;

6. dichiarazione congiunta del progettista, del direttore dei lavori e del costruttore sulla conformità dei lavori alla dichiarazione relativa all'**isolamento termico** già depositata presso i competenti uffici dell'Amministrazione Comunale ai sensi della Legge 09.01.1991 n. 10, ovvero dichiarazione di non sussistenza degli obblighi di cui alla citata normativa da parte del direttore dei lavori o del proprietario;
7. dichiarazione congiunta del progettista, del direttore dei lavori e del proprietario sulla conformità dei lavori alla normativa per il superamento e l'eliminazione delle **barriere architettoniche** in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile;
8. **certificato di potabilità dell'acqua** per uso domestico, nel caso di approvvigionamento diverso dalla rete pubblica;
9. dimostrazione dell'avvenuto **allacciamento alla rete di fognatura** comunale mediante esibizione della dichiarazione di corretta esecuzione rilasciata dal servizio comunale competente, ovvero dichiarazione del proprietario o del direttore dei lavori sul diverso sistema di smaltimento delle acque nere;
10. dimostrazione, mediante presentazione di idonea documentazione, dell'avvenuta **iscrizione al catasto** dell'immobile in conformità alle disposizioni delle norme vigenti;
11. ricevuta dell'avvenuto versamento della relativa **tassa regionale**.

In caso di **dichiarazioni mendaci** si procederà a norma delle vigenti disposizioni sul delitto di falso.

Alla domanda dovrà essere altresì allegata l'eventuale documentazione prescritta da **specifiche disposizioni normative** in relazione al particolare tipo di utilizzazione dell'immobile.

L'autorizzazione di abitabilità ed agibilità deve essere rilasciata dal Sindaco entro il termine di novanta giorni dalla data di ricevimento della relativa domanda o da quella di ricevimento di documenti aggiuntivi eventualmente richiesti per iscritto dall'Amministrazione Comunale ad integrazione della stessa. Qualora il Sindaco non si sia pronunciato nel termine predetto, l'istanza di autorizzazione si intenderà accolta, restando pertanto salvi i poteri del Sindaco e dei servizi tecnici e sanitari comunali in materia di sorveglianza igienica ed edilizia.

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

In caso di esecuzione di opere in assenza di concessione o autorizzazione edilizia o in parziale o totale difformità dalle medesime, il Sindaco deve adottare i provvedimenti cautelari e repressivi previsti dalla legislazione vigente, fatte salve, in ogni caso, le facoltà concesse al Sindaco dall'art. 8 della L.R. 04.01.1993 n. 1.

CAPO V

PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Art. 16. Modalità di presentazione e di approvazione dei piani di lottizzazione

Chiunque intenda 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 carico del lottizzante, secondo le norme in vigore (L. 03.08.1970 n.11).

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 Piano Regolatore Generale-**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 ideoneo** (rappresentanza sociale, procura, etc.) necessario a dimostrare il tipo di diritto esercitato sulle aree interessate al progetto;
3. **elaborati tecnici** riguardo allo stato di fatto della zona: planimetria generale orientata comprendente le proprietà soggette al piano di lottizzazione, in un rapporto non inferiore a 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 generale, aree di fruizione collettiva, 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 e della loro utilizzazione (se residenziale, industriale o per servizi pubblici).
4. **planimetria generale** con curve di livello quotate, del piano di lottizzazione, in un

rapporto non inferiore a 1:500, a seconda delle dimensioni del piano, con l'indicazione dell'organizzazione planimetrica dei fabbricati, della rete viabile, degli spazi verdi e degli eventuali percorsi pedonali con le sezioni più significative;

5. per quanto riguarda le **opere di urbanizzazione** primaria: planimetria quotata in un rapporto non inferiore a 1:500 del progetto delle opere di urbanizzazione primaria e cioè:

- strade di lottizzazione, con specificazione del tipo di pavimentazione;
- spazi riservati a parcheggio, sia pubblico che privato;
- rete dell'impianto di fognatura per lo smaltimento delle acque nere e bianche, con specificazione del dimensionamento, dei materiali impiegati e del sistema di smaltimento finale;
- rete idrica, con specificazione dei materiali e delle modalità di approvvigionamento e di allacciamento alla rete esistente per l'acquedotto e con l'indicazione della posizione degli idranti;
- rete di distribuzione di eventuali cabine dell'energia elettrica e del gas (se esiste o è prevista);
- rete di illuminazione pubblica con specificazione del tipo di sostegno dei corpi illuminanti e le relative ubicazioni, estesa a tutto il tracciato viario e con la previsione delle modalità di allacciamento alla rete esistente;

6. **relazione** che illustri i criteri informatori 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, etc.);
 - opere di urbanizzazione primaria con la descrizione di massima delle opere da eseguirsi e dei tempi della loro realizzazione;
 - periodo di validità del piano ed eventuali tempi di attuazione;
 - garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Art. 18. **Convenzione di lottizzazione**

I piani di lottizzazione sono corredati da apposita convenzione redatta ai sensi delle vigenti disposizioni.

In particolare la convenzione deve indicare:

- a. **le caratteristiche delle costruzioni** contenute nel piano proposto secondo gli indici; la superficie totale delle aree ad uso pubblico distinte per destinazione (strade, verde pubblico, etc.);

- b. le **opere di urbanizzazione primaria**, con la descrizione di massima delle opere da eseguirsi;
- c. l'assunzione a carico del proprietario degli **oneri di urbanizzazione primaria** e, ove richiesta dal Comune la disponibilità alla cessione gratuita entro i termini prestabiliti delle aree necessarie;
- d. l'assunzione, a carico del proprietario di una quota parte degli **oneri per opere di urbanizzazione secondaria** relative alla lottizzazione e la cessione gratuita delle aree necessarie ovvero di una quota parte degli oneri riguardanti le opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota determinata in proporzione alle entità ed alle caratteristiche degli insediamenti della lottizzazione;
- e. le **garanzie finanziarie**, nella misura del 30% del costo delle opere desumibili dal computo metrico estimativo, per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione; gli importi cauzionali devono essere aggiornati ogni biennio in relazione all'andamento dell'indice ISTAT del costo della vita fino all'adempimento degli obblighi convenzionali. La restituzione dell'importo di cui sopra può avvenire solo dopo l'esito favorevole della visita di collaudo effettuata dai competenti uffici comunali;
- f. i **termini temporali** non superiori ai 10 anni, entro i quali devono essere effettuate le prestazioni di cui ai punti c e d del presente articolo e l'atto del collaudo;
- g. le **sanzioni convenzionali** a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione fatta salva l'applicazione delle sanzioni di legge per le ipotesi di abusi edilizi o urbanistici,

In sede di convenzione, gli oneri di cui a alle lettere c.e d possono, quando il Comune intenda realizzare in tutto o in parte le relative opere, essere sostituiti dal contributo per le opere di urbanizzazione previsto dall'art. 106 della L.P. 05.09.1991 n. 22, eventualmente aumentato ai sensi del comma 4 dell'art. 55 della stessa legge. In tal caso il contributo corrispondente deve essere versato al comune prima del rilascio della concessione edilizia secondo le modalità stabilite dalla convenzione.

La convenzione di lottizzazione è approvata dal consiglio comunale con la **deliberazione** di autorizzazione alla lottizzazione.

Art. 19. Procedimento di rilascio dell'autorizzazione alla lottizzazione e cauzione

La **domanda** di lottizzazione con i relativi elaborati è trasmessa ai competenti uffici comunali per l'istruttoria e l'esame preliminare.

Successivamente agli atti sono rimessi alla **Commissione Edilizia** per il parere e quindi, assieme allo schema di convenzione.

Acquisiti i necessari pareri, il progetto di piano con convenzione viene sottoposto all'approvazione del **Consiglio Comunale**, che può discostarsi motivatamente da essi.

Ottenuta l'approvazione del Consiglio Comunale si procede alla **stipulazione della convenzione** e all'intavolazione a cura del proprietario o dei proprietari interessati.

A seguito dell'**intavolazione della convenzione** possono essere chieste le concessioni edilizie per l'esecuzione delle opere.

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.

TITOLO II

DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO I

DEFINIZIONI GENERALI DI ORDINE URBANISTICO

Art. 20. Definizione delle categorie di intervento, delle prescrizioni e dei metodi di misurazione

Ai fini di una corretta e univoca interpretazione, si danno di seguito alcune definizioni di ordine tecnico.

Circa le varie categorie di intervento edilizio si assumono le seguenti definizioni:

- a. Manutenzione ordinaria:** interventi rivolti a rinnovare ricorrentemente e periodicamente le rifiniture, la funzionalità e l'efficienza dell'edificio, delle singole unità immobiliari e delle parti comuni, nonché quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- b. Manutenzione straordinaria:** interventi rivolti a rinnovare e sostituire gli elementi costruttivi degradati, anche quelli con funzioni strutturali e per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi o aumentino le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
- c. Restauro:** interventi rivolti alla conservazione o al ripristino della organizzazione del complesso edilizio e alla valorizzazione dei caratteri stilistici, formali, tipologici e strutturali, assicurandone al tempo stesso la funzionalità nell'ambito di una destinazione d'uso compatibile. L'intervento può comprendere inoltre il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- d. Risanamento conservativo:** interventi tendenti alla conservazione o al ripristino degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, nonché all'adeguamento all'uso attuale dell'intero organismo degli edifici, migliorando le condizioni di abitabilità, in ordine soprattutto alle esigenze igienico-sanitarie, mediante un insieme sistematico di opere e con un progressivo recupero del legame con l'impianto tipologico organizzativo iniziale.
- e. Ristrutturazione edilizia:** interventi rivolti ad adeguare l'edificio a nuove e diverse esigenze, anche con cambio della destinazione d'uso. L'intervento comprende la possibilità di variare l'impianto strutturale e distributivo dell'edificio, anche modificandone l'aspetto architettonico e formale, la tipologia e l'uso dei materiali, purchè le murature perimetrali vengano prevalentemente conservate.
- f. Demolizione:** interventi rivolti alla eliminazione fisica degli edifici (nella loro interezza) o di loro parti.

g. Demolizione e ricostruzione: interventi rivolti all'eliminazione fisica degli edifici, o di loro parti, e alla nuova costruzione delle preesistenze, nel mantenimento delle caratteristiche superficiali e volumetriche.

h. Ampliamento: interventi rivolti ad aggiungere, in senso orizzontale o verticale, ulteriori elementi edilizi alle costruzioni esistenti.

i. Nuova costruzione: interventi rivolti alla realizzazione di qualsiasi opera o manufatto emergente dal suolo o interessante il sottosuolo, in assenza di preesistente.

l. Opere interne: interventi rivolti a mutazioni della distribuzione interna alle singole unità immobiliari che non comportino modifiche volumetriche, della sagoma e dei prospetti, aumento delle singole superfici utili e del numero delle unità immobiliari, modifiche nella destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari e non rechino pregiudizio alla stabilità dell'immobile.

Circa i concetti espressi in ordine alla disciplina edilizia si assumono le seguenti definizioni:

a. Edificio (o fabbricato): è qualsiasi costruzione coperta, comunque infissa al suolo con le più svariate tecnologie, isolata orizzontalmente da spazi vuoti (vie, giardini, aree a verde, etc.) oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevino dalle fondamenta al tetto, che disponga di almeno un accesso e di almeno una scala autonoma.

b. Alloggio (o abitazione): è un organismo composto da uno o più locali abitabili, destinato ad ospitare un nucleo familiare (permettendo l'esercizio di tutte le funzioni proprie di questo nella dimora), che disponga di almeno un ingresso indipendente sulla strada, sul cortile, o su un altro spazio destinato al collegamento con l'esterno dell'edificio.

Circa la possibilità nelle zone produttive di destinare una parte del volume edificabile (D1,D2,D3,E1 ed E2) alla **residenza connessa alla conduzione dell'azienda**, è definita abitazione del proprietario, del conduttore, del custode o simile, quella volumetria strettamente corrispondente agli alloggi, escludendo quella parte riguardante i locali non abitabili quali cantinati e sottotetti (non abitabili).

c. Vano: è lo spazio delimitato dalla superficie del pavimento, dal soffitto (piano o inclinato) e da pareti (in muratura, legno, vetro e/o altro materiale da costruzione); eventuali setti verticali incompleti, anche se muniti di aperture di notevoli dimensioni (archi, muretti bassi, etc.) devono essere considerati come elemento divisorio tra due vani, salvo che uno di essi, per le sue piccole dimensioni o per caratteristiche proprie, non risulti parte integrante dell'altro.

d. Locale abitabile (vano utile): è il vano inserito nell'abitazione, che abbia luce ad aria dirette ed ampiezza sufficiente ad essere usufruito come cucina, soggiorno, sala da pranzo, salotto, studio e camera da letto, nonché i vani ricavati dalle soffitte quando abbiano le caratteristiche di cui sopra.

e. Vano accessorio: è il vano inserito nelle abitazioni destinato a disimpegno, bagno, anticamera, corridoio, etc., nonché alla cucina quando manchi uno dei requisiti sopracitati per essere considerata locale abitabile.

f. Superficie utile abitabile: è la superficie di pavimento degli alloggi o dei locali ad altra

destinazione, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi.

Circa i concetti espressi in ordine agli indici urbanistici si assumono le seguenti definizioni:

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 comproprietà (in quest'ultimo caso, per la quota percentuale di competenza del proprietario del lotto); ai medesimi fini, possono computarsi anche quelle parti del lotto eventualmente aventi una diversa destinazione di zona.

L'uso edilizio dei **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 del 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, corsi d'acqua, ovvero da lotti già edificati.

b. **Indice di copertura:** è il rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria del lotto ad essa corrispondente.

E' definita **superficie coperta** 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. **Densità edilizia fondiaria:** è il rapporto tra il volume del fabbricato e la superficie fondiaria edificabile del lotto ad esso corrispondente; qualora un lotto interessi più aree aventi diversa densità edilizia, possono sommarsi, ai fini della determinazione del volume costruibile, i relativi volumi, purchè le aree siano omogenee tra loro per destinazione funzionale.

E' definito **volume del fabbricato** la volumetria edificiale emergente dal terreno considerato allo stato naturale, o dal piano di spiccato qualora questo sia ricavato a livello inferiore, ivi comprese logge rientranti, balconi, porticati e altri spazi chiusi su cinque lati; sono esclusi i volumi tecnici, le attrezzature tecnologiche (definite all'art. 38 del presente Regolamento) ed i portici di pubblico utilizzo.

Per **volume interrato** si intende quello contenuto sotto il livello naturale del terreno, con non più di una faccia visibile all'esterno.

Riguardo alle **edificazioni a scopo residenziale nelle zone con diversa destinazione d'uso** (zone D1,D2,D3,E1,E2, a favore del proprietario, conduttore, custode, o simile), per volume residenziale si intende la volumetria connessa agli alloggi, esclusa tutta la volumetria connessa ai locali non abitabili, quali cantinati e sottotetti (non abitabili).

d. **Altezza del fabbricato:** è la distanza orizzontale tra la quota del terreno, considerata allo stato naturale, e la linea mediana del timpano o delle falde di copertura, misurata all'estradosso del tetto (o all'estradosso dell'ultimo solaio di copertura, nel caso di tetti piani), a meno del manto di copertura; la verifica urbanistica dei dati di progetto viene condotta tracciando il piano virtuale parallelo alla superficie del terreno, portato sulla verticale all'altezza consentita dalle norme relative alle singole zone e controllando che l'altezza di progetto ne sia in ogni suo punto inferiore; tuttavia quando il piano d'imposta

dell'edificio è stato ricavato mediante scavo, detto piano costituirà riferimento per la nuova superficie del terreno.

e. **Distanza minima dal ciglio della strada:** è la distanza minima, misurata 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, dei balconi aperti purchè non aggettanti più di ml. 1.50 e delle pensiline) e il ciglio stradale.

f. **Distanza minima dei confini:** è la distanza minima, misurata 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, dei balconi aperti purchè non aggettanti più di m. 1.50 e delle pensiline) e il confine di proprietà.

g. **Distacco minimo tra i fabbricati:** 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, dei balconi aperti purchè non aggettanti più di ml. 1.50 e delle pensiline) e la proiezione degli edifici finiti.

h. **Spazio ad uso autoparcheggio:** è lo spazio destinato allo stazionamento degli automezzi e degli altri mezzi assimilabili, depurato dall'eventuale area necessaria all'accesso e alle manovre di percorso.

Art. 21. Asservimento delle aree alle costruzioni

Nei casi in cui siano imposti dalle norme urbanistiche relative alle singole aree 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 della concessione un determinato lotto, non è consentito enucleare successivamente parte dei terreni compresi in tale lotto, ai fini di una **utilizzazione per altre costruzioni**, 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 intestata-ria del fabbricato, fino a raggiungere il valore dei relativi indici di volumetria o di copertura.

CAPO II

NORME RELATIVE ALLE ZONE

Art. 22. Prescrizioni generali

L'attività edilizia e l'urbanizzazione dei suoli sono generalmente ammesse soltanto nelle aree specificatamente destinate dal Programma di Fabbricazione all' insediamento, conformemente alla destinazione d'uso e con le caratteristiche stabilite dalle norme del Regolamento.

Gli interventi sono subordinati alle prescrizioni richieste dalla **Relazione Geologica** allegata al presente Regolamento, in concomitanza con le norme prescritte nell'area in cui l'intervento si colloca.

In caso di **difformità fra i diversi elaborati** grafici del P di F., prevalgono le indicazioni della tavola a scala catastale, mentre in caso di divergenza fra il Regolamento Edilizio e la Tabella Riassuntiva delle norme urbanistiche prevalgono le indicazioni del Regolamento.

Art. 23. Caratteristiche edilizie delle zone

Le caratteristiche edilizie e l'utilizzazione delle varie zone, in relazione alla loro destinazione urbanistica, sono definite dai seguenti articoli in corrispondenza con la zonizzazione riportata nella cartografia del **Programma di Fabbricazione**.

La **tabella riassuntiva** delle norme urbanistiche riporta le prescrizioni che, zona per zona, sono dettate dal presente Regolamento.

Art. 24. Derogabilità delle opere

Le opere finalizzate all'eliminazione delle **barriere architettoniche** negli edifici privati, previste dalle specifiche disposizioni che regolano la materia, possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze stabilite dal presente Regolamento, fatto salvo l'obbligo di rispettare le distanze previste dal Codice Civile.

Per altro solo eccezionalmente il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare alla disposizione del presente Regolamento, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di **rilevante interesse pubblico**.

Art. 25. La zonizzazione del territorio comunale

Il territorio comunale è suddiviso in **zone territoriali omogenee**, in base alla zonizzazione

effettuata dal P.U.P. e dal P. di F., in rapporto alle loro specifiche competenze.

Tali zone sono:

- A. Zone di recupero e tutela (art. 26).
 - A1. Zone del centro storico.
 - A2. Zone pertinenziali a manufatti storici isolati.
- B. Zone residenziali sature e di completamento (art. 27).
- D. Zone per insediamenti di servizio all'economia (art. 28).
 - D1. Zone per attività produttive dell'agricoltura e agri-turistiche.
 - D2. Zone per attività produttive del settore secondario di livello provinciale.
 - D3. Zone per attività produttive e terziarie di livello locale.
- E. Zone rurali e silvo-pastorali (art. 29).
 - E1. Zone agricole di interesse primario.
 - E2. Zone agricole di interesse secondario.
 - E3. Zone a pascolo.
 - E4. Zone a bosco.
- F. Zone per servizi pubblici e infrastrutture (art. 30).
 - F1. Zone a verde attrezzato, impianti sportivi e servizi di pubblico interesse.
 - F2. Zone per infrastrutture viarie.
 - F3. Zone per parcheggi.
- G. Zone a verde privato di protezione (art. 31).

Art. 26 Zone A, di recupero e tutela

Il P. di F. individua le zone che, per qualificazione storica, culturale, architettonica e/o ambientale sono soggette alla conservazione e al recupero funzionale-strutturale, secondo le modalità dettate dalle norme in vigore.

Tali zone sono dei due tipi seguenti:

- 1. Zone del centro storico (A1).
- 2. Zone pertinenziali a manufatti storici isolati (A2).

1. Zone A1, del centro storico

Sono zone individuate nella cartografia del P. di F., in conformità ai principi della legislazione provinciale in materia (L.P. 16.11.1978 n. 44), e in corrispondenza del vigente P.G.I.S. del Comprensorio delle Giudicarie concernenti l'antico centro abitato comunale.

Sono ammessi gli interventi di cui al **P.G.I.S.** del Comprensorio delle Giudicarie.

Nell'eventualità di **vacanza di pianificazione** di ordine superiore e/o di pianificazione settoriale di competenza comunale, sono consentiti, oltre alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, esclusivamente gli interventi di consolidamento statico, di restauro

e di risanamento conservativo, senza aumento volumetrico.

2. Zone A2, pertinenziali a manufatti storici isolati

Sono zone individuate nella cartografia del P. di F., secondo i principi della legislazione provinciale in materia (L.P. 16.11.1978 n. 44, succ. modd. e integg.) e in corrispondenza del vigente P.G.I.S. del Comprensorio delle Giudicarie, concernenti manufatti che riportano significative testimonianze storiche, culturali, architettoniche e/o caratterizzano preminentemente l'assetto paesaggistico del territorio comunale.

Sono ammessi gli interventi di cui al **P.G.I.S.** del Comprensorio delle Giudicarie.

Nell'eventualità di **vacanza di pianificazione** di ordine superiore e/o di pianificazione settoriale di competenza comunale, sono consentiti, oltre alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, esclusivamente interventi di consolidamento statico, di restauro e di risanamento conservativo, senza aumento volumetrico.

Art. 27. **Zone B, residenziali sature e di completamento**

Il P. di F. individua le zone completamente urbanizzate che contengono le costruzioni recenti; esse sono suscettibili di interventi di recupero, di modifica della volumetria esistente e ad interventi di nuova costruzione nei lotti residui.

Sono zone destinate all'uso residenziale; sono tuttavia consentite le seguenti destinazioni compatibili a quella prevalentemente residenziale:

- a. **uffici** e depositi di enti pubblici;
- b. **studi professionali**, commerciali e per attività terziarie;
- c. **laboratori artigianali** e magazzini, qualora non molesti o nocivi secondo le vigenti leggi nazionali e provinciali per la tutela dell'aria, dell'acqua e del suolo;
- d. **alberghi**, ristoranti, bar e attrezzature ricettive in genere;
- e. **negozi**, rivendite al dettaglio e tutte le attività di servizio non contrastanti al carattere residenziale;
- f. **attrezzature collettive**, per lo spettacolo, per lo svago, servizi sociali e culturali;
- g. **autorimesse** singole e accorpate.

Nelle zone B valgono i seguenti indici:

- a. **densità edilizia** fondiaria: non può essere superiore a mc. 2/mq.
- b. **altezza del fabbricato**: deve essere inferiore a ml. 9.50 ed ~~inferiore~~ a ml. 7.00; *Sup. 2.00*
- c. **distanza dal ciglio delle strade**: non può essere inferiore a quanto stabilito dall'art. 32 del presente Regolamento;

(Il presente articolo costituisce parte integrante del Regolamento Edilizio Comunale; viene denominato art. 27/bis e, pur rappresentando elemento strumentale staccato, trova collocazione, per ordine normativo, immediatamente di seguito all'art. 27 del Regolamento Edilizio Comunale)

Art. 27/bis.: Norme prescrittive per la zona "B" (residenziale satura e di completamento) in località "Pöi"

All'interno dell'area residenziale prevista in località "Pöi" i nuovi edifici devono osservare le seguenti indicazioni vincolanti:

- a) rispettare l'allineamento dei fronti indicato nella cartografia di dettaglio (tav. n. 3);
- b) rispettare l'orientamento della linea di colmo del tetto indicato nella cartografia di dettaglio (tav. n. 3) e utilizzare nelle coperture materiali omogenei a quelli dominanti nella zona, comunque color cotto;
- c) cedere all'Amministrazione Comunale una fascia pari a ml 2.50, misurata dal ciglio della strada esistente, come indicato nella cartografia di dettaglio (tav. n. 3), da utilizzare per l'allargamento della sede viaria, per la creazione di percorsi pedonali e per la sistemazione a verde pubblico;
- d) realizzare a monte della strada esistente una fascia alberata, pari a ml. 7.50, misurata dal limite dell'area da cedere al Comune (di cui al precedente punto "c"), come indicato nella cartografia di dettaglio (tav. n. 3), destinata a verde privato di protezione; detta fascia può essere utilizzata per la realizzazione degli accessi ai singoli lotti e di parcheggi privati, ma non può essere utilizzata per la costruzione di edifici.

d. **distanza dai confini:** non può essere inferiore a ml. 5.00 per il volume emergente dal terreno; per costruire ad una distanza dai confini inferiore a quella sopradetta ovvero per costruire a confine, occorre il consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, che garantisca comunque il rispetto del distacco minimo tra i fabbricati;

e. **distacco tra i fabbricati:** non può essere inferiore a ml. 10.00 per i volumi emergenti dal terreno; sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate ai punti c. e d. nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

f. **autoparcheggi:** nelle nuove costruzioni deve essere riservato uno spazio ad autoparcheggio non inferiore a mq. l/mc.18 di costruzione. Fatta salva la previsione di cui al comma precedente, deve essere realizzato almeno un posto macchina esterno per alloggio. Qualora siano presenti le attività alternative alla residenza contemplate nel 2° comma del presente articolo, il numero dei posti macchina di loro pertinenza non può essere inferiore a quanto dettato dalle vigenti norme rispetto alle singole attività insediantisi.

Art. 28. **Zone D per insediamenti di servizio all'economia**

Il P. di F. individua le zone che, già parzialmente occupate da insediamenti di servizio all'economia, sono suscettibili di interventi atti alla qualificazione ed allo sviluppo del settore.

La zona D si articola nei tre tipi seguenti:

1. zone per attività produttive dell'agricoltura e agrituristiche (D1).
2. zone per attività produttive del settore secondario di livello provinciale (D2).
3. zone per attività produttive e terziarie di livello locale (D3).

1. Zone D1, per attività produttive dell'agricoltura e agrituristiche

Sono zone individuate nella cartografia del P. di F., già parzialmente occupate da insediamenti aziendali del settore primario.

Sono ammessi **interventi sull'esistente** (ampliamenti, ristrutturazioni, etc.) e **interventi di nuova costruzione** a servizio degli allevamenti zootechnici, ittici, etc.; serre industriali e volumi edilizi per la produzione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, caseari e forestali, strutture atte all'esercizio dell'attività agritistica.

Sono ammesse edificazioni destinate ad uffici, assistenza e ristoro degli addetti e, nel limite massimo di mc. 450, destinate all'**abitazione** del proprietario, del conduttore, del custode, o simile, da realizzare all'interno dei singoli insediamenti; la realizzazione dell'eventuale edificio di abitazione dovrà essere contemporanea o successiva a quella dell'edificio destinato all'attività economica.

Nelle zone D1 valgono i seguenti indici:

- a. **superficie del lotto:** non deve essere inferiore a mq. 2.000;
- b. **indice di copertura:** non deve essere superiore al 15% della superficie del lotto;
- c. **altezza del fabbricato:** non deve essere superiore a ml. 8.00;
- d. **distanza dal ciglio delle strade:** non può essere inferiore a quanto stabilito dall'art. 32 del presente Regolamento;
- e. **distanza dai confini:** non può essere inferiore a ml. 10.00, per il volume emergente dal terreno; per costruire ad una distanza dai confini inferiore a quella sopradetta ovvero per costruire a confine, occorre il consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, che garantisca comunque il rispetto del distacco minimo tra i fabbricati;
- f. **distacco tra i fabbricati:** non può essere inferiore a ml. 10.00 per i volumi emergenti dal terreno.
- g. **autoparcheggi:** nelle nuove costruzioni non si pongono indici per auto-parcheggi da soddisfare per quanto riguardano le attività agricole-zootecniche-ittiche vere e proprie; per quanto attengano eventuali realizzazioni di uffici, servizi aziendali extra-produttivi, residenze ed esercizi ricettivi o commerciali (in relazione alla pratica agrituristica), devono essere riservati gli spazi per auto-parcheggi dettati dalle vigenti norme rispetto alle singole attività insediantisi.

2. Zone D2, per attività produttive del settore secondario di livello provinciale

Sono zone individuate dal P. di F. in conformità alle previsioni del P.U.P., già parzialmente occupate da insediamenti produttivi.

Sono ammessi **interventi sull'esistente** (ampliamenti, ristrutturazioni, etc.) e **nuove costruzioni** da destinarsi a:

- a. **produzione industriale** e artigianale di beni;
- b. lavorazione e trasformazione a scala industriale di **prodotti agricoli e forestali**;
- c. stoccaggio e manipolazione di **materiali energetici**;
- d. impianti ed attrezzature per le **comunicazioni e i trasporti**.

Nell'ambito dei singoli insediamenti produttivi sono ammesse attività di **commercializzazione** dei relativi prodotti.

All'interno di ogni insediamento può essere consentita la realizzazione di una sola **unità residenziale** non eccedente i mc. 450, da realizzarsi contemporaneamente o successivamente all'edificio destinato all'attività economica.

Nelle zone D2 valgono i seguenti indici:

- a. **superficie del lotto:** non deve essere inferiore a mq. 1.000;
- b. **indice di copertura massimo:** non deve essere superiore al 50% della superficie del lotto;
- c. **altezza massima:** non deve superare i ml. 8.00, ad eccezione dei volumi tecnici;

d. **distanza dal ciglio delle strade**: non deve essere inferiore a quanto stabilito dall'art. 32 del presente Regolamento;

e. **distanza dai confini**: non può essere inferiore a ml. 5.00, per il volume emergente dal terreno; per costruire ad una distanza dai confini inferiore a quella sopradetta ovvero per costruire a confine, occorre il consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, che garantisca comunque il rispetto del distacco minimo tra i fabbricati;

f. **distacco tra i fabbricati**: non può essere inferiore a ml. 10.00 per i volumi emergenti dal terreno;

g. **autoparcheggi**: all'interno del lotto deve essere riservata a parcheggio un'area non inferiore al 10% della superficie coperta della costruzione, oltre al 5% della superficie linda per ogni piano oltre al primo; per quanto attengano eventuali realizzazioni di residenze e di volumi fuoriuscenti dall'attività produttiva vera e propria, si rimanda alla vigente normativa riferita alle diverse attività insediantisi.

3. Zone D3, per attività produttive e terziarie di livello locale

Sono zone individuate dal P. di F., già parzialmente occupate da insediamenti produttivi; sono destinate alla razionalizzazione delle attività presenti e al loro sviluppo.

Sono ammessi **interventi sull'esistente** (ampliamenti, ristrutturazioni, etc.) e **nuove costruzioni** di strutture produttive, commerciali e di servizio alle medesime, ivi compresi magazzini depositi, impianti di servizio, impianti speciali, uffici, strutture per l'assistenza e ristoro degli addetti.

All'interno di ogni insediamento può essere consentita la realizzazione di una sola **unità residenziale** non eccedente i mc. 450, da realizzarsi contemporaneamente o successivamente all'edificio destinato all'attività economica.

Nelle zone D3 valgono i seguenti indici:

a. **superficie del lotto**: non deve essere inferiore a mq. 1.000;

b. **indice di copertura massimo**: non deve essere superiore al 50% della superficie del lotto;

c. **altezza massima**: non deve superare i ml. 8.00, ad eccezione dei volumi tecnici;

d. **distanza dal ciglio delle strade**: non deve essere inferiore a quanto stabilito dall'art. 32 del presente Regolamento;

e. **distanza dai confini**: non può essere inferiore a ml. 500, per il volume emergente dal terreno. Per costruire ad una distanza dai confini inferiori a quella sopradetta ovvero per costruire a confine, occorre il consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato che garantisca comunque il rispetto del distacco minimo tra i fabbricati;

f. **distacco tra i fabbricati**: non può essere inferiore a ml. 10.00 per i volumi emergenti dal terreno;

g. **autoparcheggi**: all'interno del lotto deve essere riservata a parcheggio un'area non inferiore al 10% della superficie coperta della costruzione, oltre al 5% della superficie

londa per ogni piano oltre al primo; per quanto attengano eventuali realizzazioni di residenze e di volumi fuoriuscenti dall'attività produttiva vera e propria, si rimanda alla vigente normativa riferita alle diverse attività insediantisi.

Art. 29. Zone E, rurali e silvo-pastorali

Il P. di F. individua le zone dove il territorio è asservito alla coltura agricola, zootechnica e boschiva e dove particolari valutazioni paesaggistiche o specifici vincoli, impongono una tutela di carattere ambientale.

Tali zone si suddividono in:

1. Zone agricole di interesse primario (E1).
2. Zone agricole di interesse secondario (E2).
3. Zone a pascolo (E3).
4. Zone a bosco (E4).

1. Zone E1, agricole di interesse primario

Sono zone individuate dal P. di F., in conformità alle previsioni del P:U.P., dove, per l'accurata qualità dei suoli, il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole vanno considerati come esigenze di rilievo provinciale.

Sono ammessi **interventi di nuova costruzione ed interventi sugli edifici esistenti** nelle modalità come dai commi seguenti.

Per le nuove costruzioni sono ammesse esclusivamente destinazioni attinenti le **attività agricole primarie** con le relative pertinenze, ad esclusione di quelle di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli a scala industriale e degli allevamenti industriali; in specifico sono ammesse realizzazioni di:

- a. manufatti e infrastrutture attinenti lo svolgimento delle **attività produttive agricole**, zootechniche e agrituristiche;
- b. fabbricati o porzioni di fabbricati ad uso abitativo e loro pertinenze, nella misura di un **alloggio** per impresa agricola per un volume massimo di mc. 400 residenziali, sempreché il conduttore dell'Impresa risulti iscritto all'Albo degli Imprenditori Agricoli, Sezione Prima e sempreché l'esecuzione dell'intervento finalizzato a residenza avvenga successivamente all'esecuzione dell'intervento di cui al precedente punto a.

Il rilascio delle concessioni concernenti la realizzazione delle opere di cui al precedente comma è subordinato al parere, in ordine alla **congruità delle opere** medesime rispetto alle esigenze dell'imprenditore agricolo e di quelle relative alla conduzione dei fondi, da esprimersi dalla commissione di cui all'articolo 83 della legge Provinciale 26 novembre 1976 n.39.

Per le nuove costruzioni valgono i seguenti indici:

- a. **densità edilizia** fondiaria: per le abitazioni non può essere superiore a mc./mq.0.01 ;
- b. **altezza del fabbricato**: deve essere inferiore a ml. 8.00;

c. **distanza dal ciglio delle strade:** deve essere superiore a quanto stabilito dall'art. 32 del presente Regolamento;

d. **distanza dal confine:** deve essere superiore a ml. 5.00; per costruire a distanza dai confini inferiore a quella sopradetta, ovvero per costruire a confine, occorre il consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, che garantisca comunque il rispetto del distacco minimo tra i fabbricati;

e. **distacco tra i fabbricati:** non deve essere inferiore a ml. 10.00 per i volumi emergenti dal terreno;

f. **autoparcheggi:** nelle nuove costruzioni non si pongono indici per auto-parcheggi da soddisfare per quanto riguardano le attività agricole-zootecniche vere e proprie; per quanto attengano eventuali realizzazioni di uffici, servizi aziendali extra-produttivi, residenze ed esercizi ricettivi o commerciali (in relazione alla pratica agrituristica), devono essere riservati gli spazi per auto-parcheggio dettati dalle vigenti norme rispetto alle singole attività insediantisi.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi atti alla conservazione della destinazione preesistente o alla conservazione-trasformazione a destinazioni attinenti le attività agricole, nel rispetto delle tipologie costruttive dei rustici locali; non sono ammesse nuove destinazioni per attività di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli a scala industriale e degli allevamenti industriali; in specifico sono ammessi:

a. interventi di ristrutturazione su edifici o porzioni di edifici che, indipendentemente dalla destinazione preesistente, vengano destinati allo svolgimento di **attività produttive agricole**, zootecniche e agrituristiche; in detti edifici non è ammessa la trasformazione a residenza, bensì la creazione di locali residenziali di servizio all'attività agricola per un uso stagionale nella misura massima del 50% dell'intero volume (interrato e fuori terra) dell'edificio e comunque per un volume massimo di mc. 200, semprechè il conduttore dell'Impresa risulti iscritto all'albo degli Imprenditori Agricoli, sezione Prima o Seconda; è consentita l'adozione di una percentuale supplementare non superiore al 30% del volume esistente al fine di razionalizzare l'attività dal punto di vista produttivo nel rispetto delle norme relative alle altezze ed alle distanze del comma precedente;

b. interventi di ristrutturazione su edifici o porzioni di edifici già destinati ad **uso diverso da quello agricolo**; ove mantengano tale uso, è consentita l'adozione di una percentuale volumetrica supplementare non superiore al 10% del volume esistente, da utilizzarsi una sola volta al fine di razionalizzare l'attività, nel rispetto delle norme relative alle altezze ed alle distanze del comma precedente.

Ai fini della determinazione delle possibilità di cui al comma precedente, sono da ritenersi destinati ad un **uso diverso da quello agricolo**, e possono quindi avvalersi delle facoltà di cui al punto b, solo quegli edifici dove la diversità di funzione sia evidente e/o supportata da opportune documentazioni, (progetti licenziati-concessionati, licenze di esercizio, precedenti dichiarazioni fiscali, etc.); per contro sono da ritenersi destinati ad un uso agricolo, e non possono quindi avvalersi della facoltà di cui al punto b, gli edifici componenti il patrimonio edilizio sparso tradizionale (con distribuzione a stalla, fienile e cucina rustica), ivi compresi quelli che vi si rifanno, anche se inutilizzati o ancorchè inutilizzabili.

I ruderì ed i sedimi di edifici presenti nella mappa catastale, antecedentemente all'anno 1991 e quelli che siano stati presenti in epoca precedente e in seguito soppressi, possono essere

riedificati usufruendo di materiali, forme, rapporti dimensionali e aspetto complessivo proporzionalmente e tipologicamente aderenti alla tradizione; le dimensioni planimetriche devono corrispondere a quelle deducibili dalla mappa catastale, l'altezza del fabbricato non deve essere superiore a ml. 6.00 ed avere una pendenza di copertura inferiore al 48% e superiore al 42%; la destinazione d'uso deve essere ricondotta al caso a. di cui al precedente comma.

2. Zone E2, agricole di interesse secondario

Sono zone individuate dal P. di F. che, per destinazione attuale sono aree ad uso prevalentemente agricolo e paesaggisticamente rivestono una funzione di cerniera tra il territorio urbanizzato e quello rigidamente vincolato alla funzione agricola e boschiva.

Sono ammessi **interventi di nuova costruzione ed interventi sugli edifici esistenti** nelle modalità come dai commi seguenti.

Per le nuove costruzioni sono ammesse esclusivamente destinazioni attinenti le **attività agricole primarie** con le relative pertinenze, ad esclusione di quelle di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli a scala industriale e degli allevamenti industriali; in specifico sono ammesse realizzazioni di:

- a. manufatti e infrastrutture attinenti lo svolgimento delle **attività produttive agricole**, zoistiche e agrituristiche;
- b. fabbricati o porzioni di fabbricati ad uso abitativo e loro pertinenze, nella misura di un **alloggio** per impresa agricola per un volume massimo di mc. 400 residenziali, sempreché il conduttore dell'Impresa risulti iscritto all'Albo degli Imprenditori Agricoli, Sezione Prima e sempreché l'esecuzione dell'intervento finalizzato a residenza avvenga successivamente all'esecuzione dell'intervento di cui al precedente punto a.

Per le nuove costruzioni valgono i seguenti indici:

- a. **densità edilizia fondiaria**: non può essere superiore a mc/mq. 0.01;
- b. **altezza del fabbricato**: deve essere inferiore a ml. 8.00.
- c. **distanza dal ciglio delle strade**: deve essere superiore a quanto stabilito dall'art. 32 del presente Regolamento;
- d. **distanza dal confine**: deve essere superiore a ml. 5.00; per costruire a distanza dai confini inferiore a quella sopradetta, ovvero per costruire a confine, occorre il consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, che garantisca comunque il rispetto del distacco minimo tra i fabbricati;
- e. **distacco tra i fabbricati**: non deve essere inferiore a ml. 10.00 per i volumi emergenti dal terreno.
- f. **autoparcheggi**: nelle nuove costruzioni non si pongono indici per auto-parcheggi da soddisfare per quanto riguardano le attività agricole-zoistiche vere e proprie; per quanto attengano eventuali realizzazioni di uffici, servizi aziendali extra-produttivi, residenze ed esercizi ricettivi o commerciali (in relazione alla pratica agrituristica), devono essere riservati gli spazi per auto-parcheggio dettati dalle vigenti norme rispetto alle singole attività insediantisi.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi atti alla conservazione della destinazione preesistente o alla conservazione-trasformazione a destinazioni attinenti le attività agricole, nel rispetto delle tipologie costruttive dei rustici locali; non sono ammesse nuove destinazioni per attività di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli a scala industriale e degli allevamenti industriali; in specifico sono ammessi:

- a. interventi di ristrutturazione su edifici o porzioni di edifici che, indipendentemente dalla destinazione preesistente, vengano destinati allo svolgimento di **attività produttive agricole**, zootecniche e agrituristiche; in detti edifici non è ammessa la trasformazione a residenza, bensì la creazione di locali residenziali di servizio all'attività agricola per un uso stagionale nella misura massima del 50% dell'intero volume (interrato e fuori terra) dell'edificio e comunque per un volume massimo di mc. 200, semprechè il conduttore dell'Impresa risulti iscritto all'albo degli Imprenditori Agricoli, sezione Prima o Seconda; è consentita l'adozione di una percentuale supplementare non superiore al 30% del volume esistente al fine di razionalizzare l'attività dal punto di vista produttivo nel rispetto delle norme relative alle altezze ed alle distanze del comma precedente;
- b. interventi di ristrutturazione su edifici o porzioni di edifici già destinati ad **uso diverso da quello agricolo**; ove mantengano tale uso, è consentita l'adozione di una percentuale volumetrica supplementare non superiore al 10% del volume esistente, da utilizzarsi una sola volta al fine di razionalizzare l'attività, nel rispetto delle norme relative alle altezze ed alle distanze del comma precedente.

Ai fini della determinazione delle possibilità di cui al comma precedente, sono da ritenersi destinati ad un **uso diverso da quello agricolo**, e possono quindi avvalersi delle facoltà di cui al punto b, solo quegli edifici dove la diversità di funzione sia evidente e/o supportata da opportune documentazioni, (progetti licenziati-concessionati, licenze di esercizio, precedenti dichiarazioni fiscali, etc.); per contro sono da ritenersi destinati ad un uso agricolo, e non possono quindi avvalersi della facoltà di cui al punto b, gli edifici componenti il patrimonio edilizio sparso tradizionale (con distribuzione a stalla, fienile e cucina rustica), ivi compresi quelli che vi si rifanno, anche se inutilizzati o ancorchè inutilizzabili.

I **ruder** ed i sedimi di edifici presenti nella mappa catastale, antecedentemente all'anno 1991 e quelli che siano stati presenti in epoca precedente e in seguito soppressi, possono essere riedificati usufruendo di materiali, forme, rapporti dimensionali e aspetto complessivo proporzionalmente e tipologicamente aderenti alla tradizione; le dimensioni planimetriche devono corrispondere a quelle deducibili dalla mappa catastale, l'altezza del fabbricato non deve essere superiore a ml. 6.00 ed avere una pendenza di copertura inferiore al 48% e superiore al 42%; la destinazione d'uso deve essere ricondotta al caso a. di cui al precedente comma.

3. Zone E3, a pascolo

Sono zone individuate dal P. di F., che, per destinazione naturale o per vincolo imposto dal P.U.P., sono da considerarsi riservate alla produzione foraggiera e al pascolo.

Sono ammessi **interventi sull'esistente e nuove costruzioni** connesse alle attività zootecniche, agrituristiche e a locali residenziali di servizio all'attività agricola per uso stagionale degli addetti.

Per le nuove costruzioni valgono i seguenti indici:

- a. **densità edilizia fondiaria**: per le abitazioni non può essere superiore a mc./mq. 0.01;
- b. **altezza del fabbricato**: deve essere inferiore a ml. 8.00;
- c. **distanza dal ciglio delle strade**: deve essere superiore a quanto stabilito dall'art. 32 del presente Regolamento;
- d. **distanza dal confine**: deve essere superiore a ml. 5.00 ; per costruire a distanza dai confini inferiore a quella sopradetta ovvero per costruire a confine, occorre il consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, che garantisca comunque il rispetto del distacco minimo tra i fabbricati;
- e. **distacco tra i fabbricati**: non deve essere inferiore a ml. 10.00.

Per gli edifici esistenti valgono le seguenti norme:

- a. se sono destinati all'**uso previsto al secondo comma** del presente articolo è consentita l'adozione di una percentuale volumetrica supplementare, non superiore al 30% del volume esistente al fine di razionalizzare l'attività, nel rispetto delle norme relative alle altezze ed alle distanze del comma precedente;
- b. se sono destinati ad un **uso diverso da quello consentito dal secondo comma** del presente articolo, è consentita l'adozione di una percentuale volumetrica supplementare non superiore al 10% del volume esistente, da utilizzarsi una sola volta al fine di razionalizzare l'attività, nel rispetto delle norme relative alle altezze ed alle distanze del comma precedente.

4. Zone E4, a bosco

Sono zone individuate dal P. di F. che, per destinazione naturale o per vincolo imposto dal P.U.P., sono da considerarsi boscate o suscettibili a **rimboschimento**. Sono ammesse solo le attività e gli interventi previsti dal Piano generale forestale della Provincia e dai piani di assestamento forestale, nonché i lavori di sistemazione idraulico-forestale; non sono pertanto ammessi gli interventi di nuova costruzione agricola o residenziale; non sono ammessi interventi di ampliamento e di ristrutturazione sugli edifici esistenti, suscettibili unicamente di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico, **restauro** e risanamento conservativo, mantenendo la destinazione d'uso o ripristinando la destinazione originaria.

Art. 30. Zone F, per servizi pubblici e infrastrutture

Il P. di F. individua le zone che, parzialmente occupate da attrezzature, impianti, infrastrutture e altri spazi di servizio alla comunità, sono suscettibili di sviluppi e le zone che, pur ancora libere e comunque non ancora assoggettate ad alcun vincolo, possono essere utilizzate a scopi di interesse generale.

Tali zone si suddividono in:

1. Zone a verde attrezzato, impianti sportivi, servizi e attrezzature di pubblico interesse (F1)

2. Zone per infrastrutture viarie (F2)

3. Zone per parcheggi (F3)

1. Zone F1, a verde attrezzato, impianti sportivi, servizi e attrezzature di pubblico interesse

Sono zone individuate nella cartografia del P. di F., destinate alla valorizzazione turistica, alla creazione e al potenziamento di impianti sportivi, di spazi per gioco dei bambini, di aree di sosta, riposo e divertimento statico e al servizio di fruizione pubblica, nonchè ad attrezzature e impianti di interesse collettivo.

Sono consentiti **interventi edilizi di integrazione e nuove costruzioni** per strutture pubbliche e di interesse generale che completino la destinazione di zona, e cioè attrezzature e volumi edilizi di servizio all'attività sportiva, di svago, ricezione, cultura, commercio, incentivazione turistica, nonchè attrezzature e impianti tecnologici di interesse generale.

Nelle zone F1 valgono i seguenti indici:

- a. **densità edilizia fondata**: non deve superare i mc. 0.50/mq.;
- b. **altezza massima**: deve essere inferiore a ml. 6.00 ;
- c. **distanza dal ciglio delle strade**: non deve essere inferiore a quanto stabilito dall'art. 32 del presente Regolamento;
- d. **distanza dal confine**: non deve essere inferiore a ml. 5.00;
- e. **distacco tra i fabbricati**: non deve essere inferiore a ml. 10.00 per i volumi emergenti dal terreno;
- f. **autoparcheggi**: almeno il 5% dell'area deve essere riservata ad auto-parcheggio.

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

2. Zone F2, per infrastrutture viarie

Sono zone individuate nella cartografia del P. di F. corrispondenti alle reti stradali (esistenti, da potenziare e da realizzare ex novo).

Cartograficamente sono indicati i principali percorsi stradali; in conformità alla pianificazione provinciale è evidenziato in modo specifico il percorso della S.S. n. 237, in quanto strada esistente di III categoria da potenziare.

Per la regolamentazione dell'attività **edificatoria nelle fasce di rispetto**, si deve fare riferimento alla specifica previsione (art. 32 punto 2) del presente Regolamento.

3. Zone F3, per parcheggio

Sono zone individuate nella cartografia del P.di.F. corrispondenti alle aree destinate a parcheggio.

Cartograficamente sono indicate puntualmente alle aree già deputate all'uso specifico e quelle suscettibili di interventi per realizzare nuove aree di parcheggio.

Art. 31. Zone G, a verde privato di protezione

Il P. di F. individua le zone che, per opportunità ambientale, paesaggistica e urbanistica, devono essere mantenute allo stato naturale.

Non sono ammessi interventi di nuova costruzione.

Art. 32. I vincoli del territorio comunale

Il P. di F. individua le aree che, in conformità alle vigenti leggi o per esigenze urbanistiche, vengono gravate da vincoli di vario genere.

Le aree vincolate si suddividono in:

1. Aree di rispetto cimiteriale.
2. Aree di rispetto stradale.
3. Aree di protezione dei manufatti e siti di rilevanza culturale.
4. Aree di protezione delle località di interesse archeologico.
5. Aree di tutela ambientale.
6. Aree di rischio geologico ed idrologico.
7. Aree di protezione dei corsi d'acqua.
8. Aree a protezione di sorgenti selezionate.

1. Aree di rispetto cimiteriale

Sono aree individuate (non sovrapposte ad altre zonizzazioni) nella cartografia del P. di F. destinate a preservare dall'edificazione, in conformità ai dettami legislativi, una fascia di territorio larga ml. 50, distribuita lungo il perimetro del cimitero.

2. Aree di rispetto stradale

Sono aree individuate (non sovrapposte ad altre zonizzazioni, lungo la S.S. 237) o non individuate (in sovrapposizione ad altre zonizzazioni, lungo tutte le altre strade) nella cartografia del P. di F., la cui regolamentazione è operata dalla vigente legislazione e dal presente Regolamento.

Sono destinate a conservare la funzionalità della rete viaria, garantendo la possibilità di intervenire con opere di rettifica, di allargamento o di miglioramento delle caratteristiche tecniche.

Lungo la S.S. 237 sono previsti i seguenti tipi di fascia di rispetto:

- a. ml. 20.00 nelle **località esterne al centro abitato**, ma interne al perimetro delle zone suscettibili di edificazioni e trasformazioni e comunque in corrispondenza delle aree evidenziate nella cartografia del P. di F.;
- b. ml. 7.50 nelle **località interne al centro abitato** e comunque in corrispondenza delle aree evidenziate nella cartografia del P. di F..

Lungo tutte le altre strade, ivi comprese le strade rurali e boschive, sono previsti i seguenti tipi di fascia di rispetto:

- a. ml. 10.00 **all'esterno delle zone specificamente destinate all'insediamento**;
- b. ml. 5.00 **all'interno delle zone specificamente destinate all'insediamento**.

Lungo versanti la cui pendenza media sia superiore al 25% la fascia di rispetto stradale è ridotta di 1/5.

Nelle aree di rispetto stradale è vietata ogni edificazione, ivi comprese quelle interrate; **l'aumento di volume** degli edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradale situate all'**interno delle aree specificamente destinate all'edificazione**, qualora sia ammesso dalle norme delle zone in cui essi ricadono, è consentito purchè sia in aderenza all'edificio e non si avvicini al ciglio della strada più dell'edificio stesso o più degli edifici limitrofi.

L'aumento di volume di edifici esistenti situati all'**esterno delle zone specificamente destinate all'edificazione**, qualora sia ammesso dalle norme delle zone in cui essi ricadono, è consentito limitatamente alle seguenti quantità:

- a. il volume in ampliamento non può avvicinarsi al ciglio della strada più dell'edificio esistente stesso;
- b. non può superare il 20% del volume esistente per ampliamenti sul retro rispetto all'edificio;
- c. non può superare il 15% del volume esistente per ampliamenti laterali.

3. Aree di protezione dei manufatti e dei siti di rilevanza culturale

Sono aree individuate nella cartografia del P. di F., in conformità ai vincoli introdotti dalla L. 01.06.1939 n. 1089, dalla L. 29.06.1939 n. 1497 e/o comunque segnalate nella cartografia e nell'apposito elenco dal P.U.P..

Tali aree sono tutte comprese nelle zone A1 e A2 del P.di F. e normate dall'art. 26 del presente Regolamento; circa i manufatti e i siti individuati ai sensi della L. 01.06.1939 n. 1089 e della L. 29.06.1939 n. 1497 ogni intervento di edificazione, ristrutturazione, risanamento, etc. deve essere preventivamente autorizzato dal Servizio Beni Culturali, **Ufficio Tutela Beni monumentali e architettonici**.

4. Aree di protezione delle località di interesse archeologico

Sono aree individuate nella cartografia del P. di F., in sovrapposizione ad altre zonizzazioni, in conformità dei vincoli imposti dalla L. 01.06.1939 n. 1089 e/o comunque segnalate nella cartografia e nell'apposito elenco del P.U.P.

All'interno di dette aree ogni nuova edificazione ed ogni alterazione della morfologia del suolo deve essere preventivamente comunicata al Servizio Beni Culturali, **Ufficio Tutela Archeologica** della Provincia Autonoma di Trento.

In conformità al P.U.P., in cartografia viene apposta la simbologia di riferimento delle aree di interesse archeologico.

5. Aree di tutela ambientale

Sono aree richiamate (non individuate dalla cartografia del P. di F., il quale opera una zonizzazione ad esse indipendente) dal presente Regolamento, in conformità alle previsioni cartografiche del P.U.P. che riguardano quei territori naturali o trasformati dall'opera dell'uomo, caratterizzati da singolarità geologica, flori-faunistica, paesaggistica, di coltura agraria, ovvero da forme di antropizzazione di particolare pregio per il loro significato storico, formale e culturale, o per i loro valori di civiltà.

Nelle aree suddette la tutela si attiva nelle forme e con le modalità previste dalla vigente legislazione provinciale sulla tutela del paesaggio da esercitare in conformità agli appositi criteri contenuti nella relazione illustrativa del P.U.P..

6. Aree a rischio e aree soggette a particolari prescrizioni a livello geologico ed idrologico

Le aree a rischio geologico ed idrologico sono individuate (non sovrapposte ad altre zonizzazioni) dalla cartografia del P. di F., in corrispondenza ai territori evidenziati dalla cartografia del P.U.P., dove per i particolari caratteri geologici ed idrologici del suolo ogni intervento può essere causa di potenziale grave pericolo e/o passibile di grave danno.

Nelle aree suddette è **vietata ogni attività di trasformazione urbanistica** ed edilizia, fatte salve le opere inerenti alla difesa ed al consolidamento del suolo e/o del sottosuolo.

Le aree soggette a particolari prescrizioni sotto il profilo geologico e idrologico non sono individuate dalla cartografia del P. di F., né regolamentate dalla presente norma; le cautele poste a tutela di tali aree sono bensì previste dalla **Relazione Geologica** allegata al P. di F.

7. Aree di protezione dei corsi d'acqua

Sono aree individuate (non sovrapposte ad altre zonizzazioni) nella cartografia del P. di F., in conformità alle vigenti disposizioni legislative e ai vincoli individuati nella cartografia del P.U.P., nonché a particolari cautele dettate da specifiche situazioni.

Su dette aree valgono le prescrizioni operate dal P.U.P. e dalla **Relazione Geologica** allegata al P. di F..

8. Aree di protezione di sorgenti selezionate

Sono aree protette, la cui posizione (in sovrapposizione ad altre zonizzazioni) è riportata nella cartografia del P. di F., in conformità alle vigenti disposizioni legislative e ai vincoli individuati nella cartografia del P.U.P..

La superficie posta a protezione delle sorgenti selezionate è prescritta dalla **Relazione Geologica** allegata al P. di F..

TITOLO III

PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICHE E DIVERSE

CAPO I

ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI PERTINENZIALI

Art. 33. Inserimento ambientale degli edifici

Le costruzioni devono **inserirsi armonicamente** nel contesto ambientale. A tale fine il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha facoltà di imporre l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, etc.) 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.

Art. 34. Aspetto esterno delle costruzioni e delle coperture

Nella **finitura esterna** degli edifici e delle porzioni visibili di edificio di qualunque tipo deve essere in linea di massima usato un solo tipo di materiale.

Sono ammesse le **decorazioni esterne**, le fasce, i contorni, gli affreschi murali, le meridiane, etc. Negli edifici esistenti, di cui all'art. 26, non è ammessa la rimozione o l'alterazione di qualsiasi decorazione; è vietato altresì dipingere le parti in pietra naturale, quali portali, balconi, qualora ciò comporti manomissione dei caratteri originari dell'edificio.

Il **campione dei materiali di rivestimento** e delle tinte deve essere preventivamente approvato dall'Ufficio Tecnico del Comune, su conforme parere della Commissione Edilizia.

In relazione al rilevante **aspetto formale delle coperture**, nelle zone di cui all'art. 26, il manto, la forma e la pendenza delle coperture dovranno rispettare le caratteristiche originarie tenendo conto dei valori e delle tradizioni locali.

Art. 35. Decoro degli spazi e tutela del verde

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

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

Le **costruzioni interrate** sottostanti le aree previste a verde dovranno essere coperte da uno strato di terreno vegetale dello spessore minimo di cm. 40 che va sistemato a verde con impianto di erba ed arbusti da indicarsi in progetto.

I **progetti delle sistemazioni a verde** devono comprendere le dimensioni e le ubicazioni delle parti di lotto destinati a tal fine.

Art. 36. Sporgenze dalle facciate

Sul suolo pubblico possono aggettare solamente le sporgenze delle falde di copertura. Debbono inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:

1. le **tende** ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico sono ammesse a condizione che la loro altezza dal suolo sia in ogni punto superiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima sia arretrata di almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede. L'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità;

2. le **lampade**, i fanali, le insegne e gli infissi sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, ad una altezza superiore a ml. 4,50 a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza dello spazio prospettante, con un massimo di ml. 1,50.

Nelle zone di cui all'art. 26 del presente Regolamento, **forma e dimensione degli oggetti** vanno valutati in funzione delle caratteristiche tipologiche e figurative dell'ambiente.

I **serramenti prospettanti su spazi pubblici**, ad una altezza inferiore a ml. 4,50 devono potersi aprire senza sporgere dal perimetro esterno dell'edificio.

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 e collocati a perfetto livello del suolo.

Art. 37. Volumi tecnici ed attrezzature tecnologiche

Non sono soggetti al rispetto delle norme circa la sporgenza dalle facciate e dalla copertura i seguenti manufatti:

1. i **volumi tecnici**, costruiti di norma oltre la linea di gronda per soddisfare esigenze di carattere tecnico relative alla funzionalità dei servizi o degli impianti tecnologici dell'edificio, quali il locale macchina dell'ascensore, le canne fumarie, le antenne tv o simili;
2. la realizzazione di **rivestimenti esterni** a scopo di isolazione termica (cappotti termici) su edifici esistenti o autorizzati anteriormente all'entrata in vigore della L. 30.04.1976 n. 373;
3. le **cabine di trasformazione dell'energia elettrica**, le cui misure d'ingombro non superino una volumetria di mc. 100;
4. le **cabine di pompaggio di acquedotti** o di impianti fognari;
5. le **cabine di compressione di gasdotti**;
6. gli **impianti di depurazione delle acque di scarico**.

Il Sindaco può imporre per i manufatti di cui ai punti 4, 5 e 6 **localizzazioni diverse** per prevalenti ragioni di ordine igienico-sanitario o di pregiudizio all'attuazione di specifiche previsioni degli strumenti urbanistici.

Art. 38. Recinzioni delle aree private

Per le recinzioni delle aree valgono le seguenti prescrizioni:

1. entro i limiti delle **aree destinate all'edificazione** le recinzioni non possono superare l'altezza complessiva di ml. 1.60, misurata dalla quota del piano stradale prospettante e dal piano di campagna per i confini interni; esse devono essere realizzate con materiali legati alla tradizione locale e possono avere la base in muratura a condizione che la sua altezza sia inferiore a ml. 060;
2. entro i limiti delle **aree destinate ad usi agricoli**, le recinzioni devono avere forma e dimensioni secondo le caratteristiche ambientali e le esigenze funzionali;
3. è vietato in ogni caso l'uso di **materiali taglienti** ed accuminati;
4. le recinzioni costruite in **fregio a strade** e spazi pubblici devono essere arretrate rispetto a questi di ml. 1.50.

Il Sindaco sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni o imporre

l'adozione di **soluzioni architettoniche unitarie**.

Art. 39. **Portici e passaggi coperti**

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

Le opere di **manutenzione dei portici** sono a carico del proprietario, salvo che la creazione dei portici non sia dipesa da accordi intervenuti con il Comune.

Il pavimento e i corpi illuminati dei portici, destinati ad uso pubblico, devono essere realizzati con materiale riconosciuto idoneo dal 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 paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 2.00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 2.50.

Art. 40. **Indicatori stradali, insegne e altri dispositivi 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, sostegni per la **pubblica illuminazione**, semafori, orologi elettrici e simili.

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

I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al **rispetto** degli elementi sopracitati e non possono coprirli, nasconderli o modificarne la collocazione, e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano trasferiti, distrutti o danneggiati per ragioni loro imputabili.

Art. 41. Cartelli e mezzi pubblicitari

L'installazione di cartelli, insegne ed altri mezzi pubblicitari, all'interno dei centri abitati è subordinata ad apposita **autorizzazione comunale**.

È esclusa qualsiasi forma di affissione di pubblicità commerciale all'infuori degli **appositi spazi fissati dal comune**.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia Comunale ha facoltà di imporre la **rimozione** di elementi di ogni tipo (insegne, targhe, scritte etc.) contrastanti con il decoro e le caratteristiche degli edifici su cui sono posti.

In ogni situazione i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari dovranno essere realizzati con **materiali non deperibili e resistenti agli agenti atmosferici**.

Qualora essi non siano collocati su costruzioni fisse, le strutture di fondazione e sostegno dovranno essere saldamente ancorate al terreno e resistere alla spinta del vento e degli altri **agenti atmosferici ordinari**.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari dovranno avere sagoma regolare e **dimensioni adeguate** al contesto edilizio circostante.

Nei **centri storici** sono esclusi materiali non tradizionali e la relativa collocazione, dimensioni e caratteristiche dovranno essere valutati in stretto rapporto con le caratteristiche architettoniche e funzionali degli edifici su cui se ne chiede l'applicazione.

Per quanto riguarda la segnaletica stradale, vanno rispettate le **norme di esecuzione ed attuazione** della vigente normativa.

Chiunque intenda porre in opera cartelli ed altri mezzi pubblicitari deve produrre domanda rivolta al Sindaco con allegata idonea documentazione dalla quale siano desumibili:

1. **ubicazione** e collocazione dell'intervento;
2. **caratteristiche tecniche** dei materiali utilizzabili;
3. **dimensione**, colorazione e composizione del testo;
4. **documentazione fotografica** del contesto.

Art. 42. Igiene del suolo, del sottosuolo e purezza dell'aria

È 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'Ufficiale Sanitario e dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'**umidità del suolo** e del sottosuolo. Le relative strutture devono essere isolate mediante opportuna impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.

Gli edifici devono essere inoltre progettati e realizzati in modo che ogni sua parte possa fruire in tutte le stagioni di **aerazione** adeguata alla sua destinazione.

Gli edifici ed i sistemi di aerazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'immissione nei locali degli **agenti inquinanti** prodotti in altri locali e/o in altri edifici.

Le **sostanze inquinanti** prodotte da sorgenti che non siano persone o animali devono essere abbattute presso le sorgenti stesse o espulse dai locali prima che vi si diffondano.

Art. 43 Miniere, cave e torbiere

Le 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 ammessa nel rispetto delle specifiche norme che regolano la materia dovranno essere contestualmente previste le opere atte ad assicurare la **tutela dell'ambiente** e della pubblica incolumità, ivi comprese le zone per le discariche, con relativa sistemazione.

Alle eventuali **miniere, cave e torbiere abbandonate** si applicano le disposizioni di cui all'art. 35 (Decoro degli spazi e tutela del verde) del presente Regolamento.

CAPO II

REQUISITI IMPIANTISTICI E TECNOLOGICI DEGLI EDIFICI

Art. 44. Dotazione, requisiti di fruibilità e di sicurezza

Tutti gli edifici, devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, di almeno i seguenti servizi fondamentali:

- a. **riscaldamento;**
- b. distribuzione dell'**acqua potabile** fornita in misura proporzionale al numero dei locali abitati ed in modo da garantire il regolare rifornimento all'interno di ogni alloggio;
- c. raccolta ed **allontanamento delle acque meteoriche e delle acque nere**;
- d. idonei **collegamenti verticali** realizzati mediante scale fisse e, dove prescritto, mediante dispositivi meccanici;
- e. protezione dai rischi connessi con la presenza dell'**impianto elettrico**;
- f. **protezione dagli incendi.**

I singoli alloggi devono poter fruire di almeno i seguenti altri servizi:

- a. distribuzione dell'**acqua calda** nei locali di servizio;
- b. **distribuzione del gas** di rete o gas liquido;
- c. idonei dispositivi per l'**espulsione dei gas** combusti.

Gli edifici devono permettere la **corretta fruibilità** di tutti gli spazi all'uso previsti, anche per quanto riguarda l'assenza di elementi generatori di sostanze e/o situazioni nocive e/o pericolose.

Gli edifici ed i loro elementi costruttivi devono rimanere **stabili nelle condizioni di impiego** e mediante operazioni di normale manutenzione debbono poter conservare nel tempo le loro prestazioni e il loro decoro.

I **parapetti delle finestre** devono raggiungere un'altezza minima di ml. 0.90; i parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni, senza costituire pericolo per le persone; i **parapetti dei balconi** non devono poter essere sfondati e attraversati per urto accidentale; la loro altezza non deve essere inferiore a ml. 1.00 e la struttura realizzata in modo tale che risulta inattraversabile da una sfera di cm. 10 di diametro.

Gli **impianti** installati negli edifici e i depositi di combustibile devono rispondere alla loro funzione senza costituire pericolo per le persone e per le cose.

L'installazione degli **apparecchi a fiamma** non è consentita nei locali ciechi.

Gli edifici, in relazione alla destinazione, alla altezza ed alle caratteristiche delle strutture

portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di **incendio**, dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.

Le facciate degli edifici, ove siano contigue o semicontigue, devono essere progettati e realizzati in modo da impedire, in caso di incendio, il **passaggio di fumi** tra locali contigui di facciata.

I locali degli edifici che fruiscono di **illuminazione** naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.

Gli **accessi**, le rampe, i giardini ed in generale gli spazi privati destinati alla circolazione delle persone, esterni ed interni agli edifici devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne; l'illuminazione artificiale di emergenza ove ritenuta necessaria, può essere prescritta dal Sindaco, sentita la commissione edilizia.

I **soppalchi** devono essere dotati di adeguati parapetti o ripari equivalenti.

Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni ed interni agli edifici, non devono avere **superfici di calpestio** sdruciolati, in condizioni metereologiche normali, e sporti insidiosi.

Le **coperture** degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.

Qualsiasi prodotto di combustione di caldaie, scaldabagni, termocucine, stufe, forni a gas, fornelli, etc., ovvero qualsiasi forma di ventilazione naturale o meccanica (bagni ciechi, cucine, condizionamento degli ambienti) deve essere scaricato nell'atmosfera a quota superiore di almeno ml. 1.00 dalla falda di copertura mediante **camini** e condotti di idonea sezione.

Le **pareti perimetrali** degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche e intrinsecamente asciutte.

Gli elementi costruttivi degli edifici devono poter cedere le acque di edificazione e le eventuali **acque di condensazione**, e permanere asciutti.

Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle **acque meteoriche** e da eventuali acque fluenti, freatiche o stagnanti.

Art. 45. Requisiti termici, igrotermici, energetici, illuminotecnici ed acustici

Particolari accorgimenti ed adeguati materiali devono essere adottati ai fini di realizzare un efficiente **isolamento termico** dei locali abitabili, tanto da assicurare l'assenza di condensazioni permanenti nelle condizioni di uso previste nel progetto e il contenimento del dispendio energetico.

Per le nuove costruzioni, gli ampliamenti, e le ristrutturazioni, il richiedente, prima del rilascio

della concessione edilizia, dovrà depositare presso il Comune la documentazione relativa al contenimento dei **consumi per usi termici**, come stabilito dalle specifiche norme che regolano la materia.

Gli alloggi destinati ad abitazione permanente devono essere dotati di **impianto di riscaldamento** in grado di garantire una temperatura dell'aria interna tra i 18 ed i 20 gradi centigradi in tutti gli ambienti e nei servizi, esclusi ripostigli, corridoi e vani di presenza non permanente.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che l'**illuminazione** dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.

L'illuminazione diurna dei locali abitabili deve essere naturale diretta. Possono tuttavia fruire di **illuminazione diurna naturale indiretta** oppure artificiale:

- a. i locali destinati ad **uffici**, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale diretta;
- b. i locali aperti al pubblico destinati ad **attività commerciali**, culturali e ricreative, nonchè i pubblici servizi;
- c. i locali destinati ad attività che richiedono **particolari condizioni** di illuminazione;
- d. i locali destinati ai **servizi igienici**, agli spogliatoi, agli antibagni;
- e. i locali **non destinati alla permanenza** di persone;
- f. gli **spazi di cottura**;
- g. gli spazi destinati al **disimpegno** ed alla circolazione orizzontale e verticale.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro **schermatura** ed il loro oscuramento.

Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i **livelli sonori** degli eventuali rumori da essi immessi negli **edifici circostanti** non superino i valori compatibili con la destinazione di questi ultimi come definito dal piano di risanamento acustico.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti nei loro locali non superino nei **restanti locali**, a porte e finestre chiuse, i valori compatibili con la destinazione dei medesimi.

Le **coperture** degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti dalla grandine e dalla pioggia non superino nei locali sottostanti i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.

Art. 46. Approvvigionamento idrico, scarico delle acque bianche e nere

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'eventuale impianto antincendio.

Nelle aree 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, risultare **potabile** all'analisi dei laboratori d'igiene competenti e l'uso deve essere consentito dal 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 nel regolamento comunale per il servizio di acquedotto.

L'approvvigionamento idrico da **pozzi** di emungimento o da corsi d'acqua per usi industriali, agro-industriali, d'irrigazione, di refrigerazione, dovranno altresì essere preventivamente autorizzati dall'autorità competente.

È vietato scaricare direttamente sul suolo pubblico le acque provenienti dai tetti, cortili e dalle aree private in genere. Esse devono essere raccolte, al limite dell'area privata, incanalate e convogliate nella rete di **smaltimento delle acque bianche**; in assenza di quest'ultima le acque andranno convogliate ad un dispositivo sotterraneo che, se munito di dispersore, dovrà essere progettato secondo le prescrizioni di una apposito approfondimento geologico.

Gli **scarichi delle acque nere** devono essere immessi di regola nella rete di fognatura, previo inserimento di un pozzetto di ispezione dotato di sifone tipo "Firenze" situato nella proprietà privata, al confine con lo spazio pubblico.

Ove il collegamento con la rete di fognatura non sia possibile, è consentita l'adozione di **sistemi alternativi** che verranno indicati di volta in volta dal Comune in relazione alla situazione particolare e nel rispetto della normativa sulla tutela dell'ambiente dall'inquinamento.

Le canalizzazioni delle acque bianche e nere all'esterno del fabbricato, anche se su aree private, devono essere corredate da **pozzetti d'ispezione** in corrispondenza di ogni deviazione planimetrica e altimetrica.

Per l'esecuzione delle opere di cui al presente articolo e per l'allacciamento delle stesse alla rete di fognatura comunale, deve essere richiesta apposita **autorizzazione** al Sindaco. Il rilascio della stessa deve essere accompagnato da un disciplinare regolante gli oneri di allacciamento e le modalità di esecuzione.

Per quanto non contemplato nel presente articolo si rimanda al **regolamento comunale** per il servizio di acquedotto e a quello per il servizio della raccolta e smaltimento delle acque nere e bianche.

Art. 47. Rifiuti solidi urbani

Tutti gli edifici devono poter disporre di uno **spazio per il deposito** dei contenitori dei rifiuti solidi urbani, debitamente evidenziato in sede progettuale. Detto spazio deve essere facilmente accessibile dalla strada e, qualora sia all'esterno dell'edificio, adeguatamente mascherato, preferibilmente con cortine arboree.

In ogni caso dovranno essere rispettate le **norme particolari** vigenti nell'ambito del Comune in merito alla raccolta ed all'asporto dei rifiuti solidi urbani.

Art. 48. Collegamenti verticali

Nel caso di nuova edificazione o di ristrutturazione totale le scale devono presentare un **andamento regolare** ed omogeneo per tutto il loro sviluppo. Ove questo non risulti possibile è necessario mediare ogni variazione del loro andamento per mezzo di ripiani di adeguate dimensioni. Per ogni rampa di scale i gradini devono avere stessa alzata e pedata. Le scale devono essere dotate di parapetto di altezza minima pari a ml. 1.00 atto a costituire difesa verso il vuoto.

Nel caso di nuove edificazioni o ristrutturazioni totali, le scale, i passaggi verso le scale i pianerottoli e le rampe devono avere **strutture portanti** in cemento armato o materiale di equivalente comportamento all'urto e al fuoco.

Ogni scala non può servire più di 500 mq. misurati in pianta con l'esclusione della superficie occupata dalla scala e da altri impianti di risalita, salvo deroghe della competente autorità sanitaria per particolari destinazioni d'uso (magazzini, depositi e simili).

In ogni caso le scale devono corrispondere a quanto disposto dalle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati. Le norme in materia di eliminazione delle **barriere architettoniche**, con esclusione degli edifici pubblici, non applicano nel caso di scale che non si costituiscano parte comune o che non siano l'unico accesso agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico.

Art. 49. Superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche

Gli edifici, a seconda delle caratteristiche proprie e della destinazione d'uso, devono corrispondere a quanto disposto dalla norma legislativa in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.

CAPO III

REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

Art. 50. Dimensioni e requisiti degli alloggi

L'alloggio, anche se monostanza, deve avere una **superficie** utile abitabile non inferiore a mq. 35.00.

L'**altezza di piano**, almeno in tutti i locali abitabili, deve rispettare i seguenti parametri, relativamente alle zone dove sono collocati gli edifici:

- a. **Zone di fondovalle** (da 501 a 900 ml. di quota): l'altezza utile, misurata da pavimento a soffitto, non dovrà essere inferiore a ml. 2.50; la superficie di illuminazione ed aerazione su spazi liberi esterni, non dovrà essere inferiore ad 1/10 della superficie del pavimento.
- b. **Zone di montagna** (oltre i 901 ml. di quota): l' altezza utile, misurata da pavimento a soffitto, non dovrà essere inferiore a ml. 2.40; la superficie di illuminazione ed aerazione, su spazi liberi non dovrà essere inferiore a 1/12 della superficie del pavimento.

Per i locali abitabili ricavati in **sottotetti** delimitati, anche parzialmente, dalla falda del tetto avente una inclinazione minima del 35% è consentita in tutte le zone una altezza media ponderale di ml. 2.20 riferita almeno alla superficie minima dei locali.

Per i locali, alti almeno ml. 4.60 ivi compresi quelli adibiti a negozio, sono ammessi i **soppalchi**, purchè la loro superficie non superi il 40% del pavimento del locale, siano disimpegnati unicamente dal locale medesimo ed abbiano un'altezza minima di ml. 2.20; nel caso di soppalchi mansardati è sufficiente un'altezza ponderale di ml. 1.90.

Per gli **ambienti non destinati ad abitazione permanente** quali servizi igienici, corridoi, depositi, guardaroba, vani scala e simili, è ammessa un altezza minima di ml. 2.20.

Nell'effettuazione di opere di **restauro** o di risanamento di fabbricati compresi negli agglomerati di interesse storico, artistico di particolare pregio ambientale, o comunque soggetti alla disciplina degli immobili di interesse artistico o storico, è consentito derogare alle norme di cui ai precedenti commi, purchè l'autorità sanitaria comunale accerti espressamente la sufficienza igienica dei locali abitabili.

Art. 51. Dimensioni e requisiti minimi dei locali abitabili

I locali abitabili, con l'esclusione della cucina, devono avere una **superficie** minima di mq. 8.00.

La superficie di **illuminazione ed aerazione** dei locali abitabili non deve essere inferiore a 1/

10 della superficie del pavimento; nelle mansarde non deve essere inferiore a 1/12 della superficie del pavimento.

Il soggiorno, le stanze da letto e la cucina, se indipendenti, devono essere provvisti di una **finestra apribile** sull'esterno.

La **zona cottura**, mancante di aperture verso l'esterno, deve comunicare ampiamente con altro locale abitabile (pranzo, soggiorno, salotto, etc.) ed essere munito di impianto a ventilazione forzata.

La **cucina indipendente** (non collegata ad altro locale abitabile) deve essere munita di diretta illuminazione ed aerazione con finestra di almeno mq. 0.80 oppure impianto di ventilazione forzata che garantisca i ricambi orari prescritti.

Le **camere di ventilazione** non dovranno in tutti i casi avere una sezione inferiore a mq. 0.04.

Indipendentemente dalla casistica sussposta, alla cucina deve comunque essere assicurata l'**aspirazione dei fumi, dei vapori e delle esalazioni** nei punti di produzione, prima che si diffondano e tale da garantire l'assenza di condensazione permanente.

Art. 52. Dimensioni e requisiti dei servizi igienici

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale igienico con i seguenti requisiti:

- a. **superficie** non inferiore a mq. 4.00
- b. **illuminazione ed aerazione** dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0.60, oppure ventilazione meccanica con un minimo di 15 ricambi/ora, da assicurarsi mediante impianto di aspirazione centralizzata;
- c. pareti rivestite di **materiale lavabile** fino all'altezza minima di ml. 2.00;
- d. dotazione di almeno **una vasca da bagno** o una doccia, **un lavabo e una tazza**.

Le unità immobiliari destinate ad attività con pubblico accesso (uffici pubblici, locali aperti al pubblico, etc.) devono essere provviste di almeno un servizio igienico con i seguenti requisiti:

- a. **illuminazione ed aerazione** dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0.60 oppure ventilazione meccanica con un minimo di 15 ricambi/ora, da assicurarsi mediante impianto di aspirazione centralizzata;
- b. pareti rivestite di **materiale lavabile** fino all'altezza minima di ml. 2.00;
- c. dotazione di almeno **un lavabo e una tazza**.

I servizi igienici, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, non devono comunicare direttamente con singoli locali abitabili, ma essere separati da **antibagni**.

Possono essere realizzati servizi igienici in soprannumero rispetto al minimo prescritto, senza l'obbligo del rispetto delle disposizioni di cui al comma precedente, ad eccezione di quelle

riguardanti l'aerazione; essi possono essere anche in **collegamento diretto** con camere da letto purchè separati con serramento.

Negli edifici a **destinazione alberghiera**, quando il locale per i servizi igienici sia al servizio di singole stanze, si applicano i requisiti di cui ai commi precedenti, salvo quanto previsto dalla vigente legislazione in materia.

Art. 53. Requisiti degli spazi a livello terreno e interrato

I locali siti al livello inferiore, (minimo nell'edificio), qualora vengano destinati a pubblici esercizi, magazzini di vendita o laboratori devono essere posti a un'**altezza** di almeno ml. 1.50 rispetto al livello fuori terra (esterno), recare un'**altezza complessiva** di almeno ml. 2.50, avere una superficie di **illuminazione ed aerazione** pari ad 1/8 della superficie del pavimento a mezzo di finestra aprentesi a non meno di cm. 20 dal piano di spiccato del terreno adiacente ed essere dotati di regolamentare isolazione dal sottosuolo.

I locali abitabili siti al livello terreno devono, oltre che soddisfare le norme igieniche di cui al precedente art. 51, essere dotati di camera d'aria ventilata sottostante al pavimento oppure di opportuni accorgimenti tecnologici atti a garantire la necessaria **isolazione**; tale norma non viene necessariamente applicata nelle trasformazioni d'uso degli edifici esistenti.

Art. 54. Requisiti delle autorimesse

Ogni posto macchina, sia esso organizzato in uno spazio comune (collettivo), privato non chiuso o indipendente e chiuso, ed il relativo spazio per accesso e manovra devono avere una conformazione ed una dimensione tale da assicurarsi la **fruizione**, come dalle specifiche normative.

Le **rampe di accesso** alle autorimesse devono garantire la sicurezza al traffico sia pedonale che veicolare, anche mediante l'eventuale arretramento dal limite dell'area soggetta al pubblico transito; devono avere una pendenza non superiore al 20% ed essere pavimentate con materiali antisdrucciolevoli.

Art. 55 Requisiti dei locali per caldaia e cabine elettriche

I locali contenenti l'impianto termico e le cabine elettriche devono essere, a seconda della classe di potenzialità, munite di idonee aperture verso l'esterno, di eventuali spazi precamera, nonchè di tutti gli accorgimenti termici dettati dalla normativa specifica.

CAPO IV

REQUISITI DELLE COSTRUZIONI A SPECIALE DESTINAZIONE

Art. 56. Insediamenti ed impianti a servizio dell'agricoltura

I ricoveri per gli animali devono essere **areati ed illuminati** dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con condotte 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 e impermeabile, le quali adducono il liquame all'esterno in appositi pozzi stagni.

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

Le **porte** devono aprirsi verso l'esterno.

Le stalle di nuova edificazione devono **distare dalle abitazioni**, escluse quelle annesse all'attività, non meno di ml. 30; devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di ml. 30 dalle abitazioni (possibilmente sottovento rispetto ad esse), non minore di ml. 40 dalle strade, non minore di ml. 50 da cisterne e prese d'acqua potabile e non minore di ml. 10 dalle stalle.

Le **concimaie** devono avere fondo e pareti impermeabili e devono essere poste a valle di pozzi, fontane, etc.

Per gli allevamenti di tipo industriale i locali di ricovero degli animali e le attrezzature relative devono distare non meno di ml. 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 costruzione, 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 loro manutenzione ordinaria e straordinaria, 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 stacchi di materiale o crolli, anche se di minima entità, oppure quando si compiano lavori che possano comunque destare preoccupazione 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 modalità particolari e appropriati termini temporali.

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

CAPO II

PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

Art. 60. Uso dei materiali da costruzione

L'impiego dei materiali nelle costruzioni deve garantire, nelle modalità prescritte dalla vigente legislazione, l'assenza di fenomeni generatori di incendio e lenire le possibilità della sua propagazione.

In particolare l'impiego di **strutture lignee** resta condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a prevenire pericoli di incendio.

Art.61 Prescrizioni circa gli impianti elettrici

Ogni impianto elettrico deve essere eseguito secondo le vigenti norme e corrispondere alle disposizioni particolari delle aziende o dei distributori.

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

Per gli **insediamenti industriali**, tutte le apparecchiature allacciate alla rete elettrica devono essere realizzate conformemente alle vigenti norme e la rete di messa a terra deve essere realizzata in modo che la tensione totale non superi i 65 v..

Art. 62. Prescrizioni circa gli impianti alimentati a combustibile gassoso

L'impianto per la distribuzione del gas posto all'esterno deve essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi immondizie, i vani degli ascensori, i vani dei 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 interrati.

I contenitori di gas liquido a piccole capacità (**bombole**) devono essere collocati in adeguati contenitori ricavati in appositi spazi all'esterno del fabbricato, isolati dai locali di abitazione e costruiti in modo tale da indirizzare gli effetti di eventuali esplosioni in una direzione appropriata.

Le tubazioni fisse metalliche di erogazione devono essere provviste di **rubinetteria di intercettazione** del flusso e nell'attraversamento delle murature, devono essere protette da guaina metallica aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati con

apposite chiusure a prevenzione di eventuali manomissioni.

I contenitori di gas liquido a capacità media-grossa (**bomboloni**) devono essere installati con le modalità e le distanze di sicurezza stabilite dalle specifiche norme che regolano la materia.

I **depositi di gas in bombole** con capacità superiore a mc. 5 devono avere l'ubicazione, le distanze di sicurezza e le caratteristiche costruttive stabilite dalle specifiche norme che regolano la materia (D.M. 24.11.1984).

Art. 63. Camini e condutture di esalazione

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne di intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchetta di ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno ml. 1 rispetto all'estradosso della copertura; devono essere distanziati di almeno cm. 20 dalle strutture lignee e non possono essere installati nella muratura di fienili o di locali contenenti materiali combustibili.

Le costruzioni nelle quali siano collocati forni per il pane e per prodotti di pasticceria, forni metallurgici, fucine, etc., devono in ogni loro parte essere realizzate con materiali resistenti al fuoco, conformemente alle vigenti disposizioni.

Art. 64. Competenze dell'Ispettorato Provinciale Anticendio

Il preventivo nulla osta dell'Ispettorato Provinciale Antincendi è richiesto nei casi espressamente previsti dalle specifiche norme che regolano la materia, 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 con **impianto termico** di potenzialità superiore a 30.000 Kcal.;
- f. edifici con **struttura metallica**;
- g. edifici con **autorimesse** con capacità uguale o superiore a 9 posti macchina;
- h. edifici con **scale** di altezza superiore a ml. 14.00.

Prima del rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità, concernenti gli edifici di cui al precedente comma, è richiesto il **collaudo** da parte dell'Ispettorato Provinciale Antincendi.

Art. 65. Prescrizioni circa i locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili e infiammabili

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

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

Art. 66. Rinvio a leggi particolari

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

Anche gli **edifici speciali** come sale spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali, industrie ed impianti sportivi, devono sottostare inoltre alle norme previste dalle specifiche leggi che regolano la materia.

CAPO III

CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 67. Formazione di cantieri, protezioni per la pubblica incolumità e occupazione del suolo pubblico

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 ml. 2.50.

Qualora per l'ampiezza della strada o per la natura del lavoro non fosse possibile erigervi steccati, i **ponteggi** devono essere realizzati in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

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

I **fronti dei ponteggi** verso strada devono essere muniti di tavole di sponda a livello del pavimento e di ripari con stuioie o con altro materiale, tale da evitare la caduta di materiali sulla strada.

Le **aperture nelle protezioni** del cantiere devono aprirsi verso l'interno ed essere chiuse durante la sospensione dei lavori.

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

Il Sindaco può prescrivere tutte le altre opere che ritenesse a tale riguardo opportune o necessarie. Nel caso di innosservanza di tali prescrizioni, il Sindaco ha facoltà di ordinare la sospensione dei lavori.

Quando le opere atte a chiudere l'area di cantiere di lavoro richiedano la temporanea **occupazione di suolo pubblico**, l'interessato deve prima ottenere la concessione del 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 della proprietà pubblica.

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.

Sul luogo dei lavori deve essere esposta in posizione ben visibile **tabella** di idonee dimensioni recante le seguenti indicazioni: data e numero della Concessione o dell'Autorizzazione, il nome del titolare, dell'eventuale committente, del costruttore, del direttore lavori, del progettista, e del calcolatore delle opere strutturali.

Art. 68. Scavi e demolizioni

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

Le **sezioni di scavo** devono avere una pendenza inferiore all'angolo di attrito del terreno e/o essere adeguatamente puntellate, anche in rapporto alle caratteristiche del traffico transitante.

Tutti gli scavi che presentano il **ciglio su aree pubbliche** dovranno essere muniti di steccati, recinzioni o parapetti, con relativa segnaletica.

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

Art. 69. Rinvenimenti e scoperte

Secondo alle prescrizioni 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 in merito.

Analoga segnalazione va fatta nel caso di reperimento di ossa o altri resti umani.

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

TITOLO V

NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 70. Adeguamento del Regolamento Edilizio alle nuove disposizioni nazionali e provinciali

L'entrata in vigore di nuove norme statali o provinciali attinenti alle materie considerate dal presente Regolamento comporta l'adeguamento automatico del testo regolamentare senza che ciò costituisca variante al Regolamento stesso.

Art. 71. Adeguamento del Regolamento Edilizio alle nuove pianificazioni di livello sovracomunale

L'entrata in vigore di norme di attuazione a corredo di nuovi **strumenti urbanistici di livello sovracomunale** e il conseguente regime di salvaguardia imposto nella fase transitoria, comportano il recepimento automatico delle medesime da parte del presente Regolamento.

Per quanto attiene in particolare le zone di cui all'art. 26 del presente Regolamento, eventuali modifiche del **Piano degli Insediamenti Storici** del Comprensorio delle Giudicarie comportano l'immediato recepimento.

Art. 72. Entrata in vigore del presente Regolamento

In seguito all'approvazione da parte della Giunta Provinciale e alla prescritta pubblicazione all'Albo pretorio del Comune, restano abrogate tutte le disposizioni regolamentari locali contrarie a quelle contenute nel presente Regolamento o con esse incompatibili.