

COMUNE DI FAEDO



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

REGOLAMENTO EDILIZIO

(allegato alla del. C.C. n. 37 d.d. 14.07.1981)

REGOLAMENTO EDILIZIO del Comune di Faedo

Norme per l'edificazione, l'urbanistica, il decoro e l'igiene edilizia.

(L.P. 02.03.1964 n.2, L.P. 03.08.1970 n.11, L.P. 11.12.1975 n.53, R.D. 16.03.1942, Codice Civile art. 871, L. 17.08.1942 n. 1150, mod. con L. 06.08.1967 e con L. 28.01.1977 n.10)

Trento, ottobre 1979

Seconda stesura, novembre 1980

Edizione adeguata al voto della C.U.P. n.69/81 dd. 09.03.1981

Trento, giugno 1981

Dott. arch. Guido Masè

Modificato con del. C.C. n. 28 dd. 05.10.2005

Modificato con del. C.C. n. 17 dd. 19.06.2006

Modificato con del. C.C. n. 34 dd. 29.11.2006

Modificato con del. C.C. n. 22 dd. 22.06.2010

Modificato con del. C.C. n. 24 dd. 26.04.2012

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I

NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

Art. 1 – Oggetto del regolamento

1. L'attività edilizia, le attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano e territoriale e le lottizzazioni di aree a scopo edilizio nel territorio del Comune, sono disciplinate dal presente Regolamento in relazione al Programma di Fabbricazione, dalle leggi provinciali : 02.03.1964 n.4; 03.08.1970 n.11; 11.12.1975 n.53,; nonché dalle leggi statali: R.D. 16.03.1942 (Codice Civile) art. 871, L. 17.08.1942 n. 1150, modificata con L. 06.08.1967 n.765 e con L. 28.01.1977 n.10; nonché dalle altre leggi e regolamenti vigenti.

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

Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori.

1. L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità stabilita dalla legge per i titolari della concessione, i progettisti i direttori e gli assuntori dei lavori.
2. I progettisti e i direttori dei lavori devono essere, nell'ambito delle rispettive competenze, ingegneri, architetti, geometri, periti edili, periti agrari o dottori in agraria o in forestale, iscritti ai rispettivi albi professionali.
3. Il Sindaco può deferire ai rispettivi ordini o collegi professionali, affinché vengano presi provvedimenti disciplinari, coloro che, sia nella veste di progettisti, che di direttore 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 od al piano approvato.
4. I professionisti, di cui al precedente punto 2., debbono dichiarare per iscritto che la domanda di concessione e gli allegati a corredo della domanda di cui all'art.4 sono redatti conformemente agli strumenti urbanistici vigenti (P.U.P., P.d.F., R.E.).

TITOLO II

AUTORIZZAZIONI

Art. 3 – Opere soggette a concessione

1. Chiunque intenda, nell'ambito del territorio comunale, eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del territorio o comunque eseguire opere di trasformazione e urbanistica ed edilizia, deve chiedere apposita concessione al Sindaco e deve sottostare alle norme del presente Regolamento.
2. In particolare sono soggette a concessione:
 1. costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni, riattamenti, restauri, modifiche interne ed esterne anche parziali di edifici, costruzioni accessorie anche di natura rurale, muri di cinta, cancelli e recinzioni di ogni tipo;
 2. variazioni della destinazione d'uso delle costruzioni;
 3. costruzione ed apertura al transito di porticati, di strade private anche chiuse alle estremità da cancellate, dei passaggi coperti e scoperti in comunicazione diretta con aree pubbliche, di piazzali;
 4. scavi e reinterrati, modifiche al suolo pubblico e privato a carattere permanente ivi compreso nell'ambito urbano l'abbattimento di alberature ad alto fusto, movimenti di terra sistemazione di aree aperte al pubblico, costruzioni sotterranee;
 5. collocazione o trasformazione di monumenti, fontane, ed opere decorative in genere;
 6. impianti di risalita, comprese le relative stazioni;
 7. serre a carattere permanente;
 8. collocazione di verande, chioschi di vendita o pubblicitari, cabine balneari, cabine telefoniche ed elettriche;
 9. aperture ed ampliamento di cave, miniere, torbiere;
 10. costruzioni prefabbricate, ancorché a carattere provvisorio;
 11. varianti ad opere già autorizzate.
3. Allo scopo di ottenere un giudizio preliminare è consentito sottoporre all'autorità i progetti di massima.
4. Le domande debbono essere firmate oltrechè dal richiedente che ne abbia titolo, anche dal proprietario dell'area sulla quale le opere andranno eseguite.

Art. 4 – Domande di concessione e allegati a corredo della domanda

1. La domanda di concessione, compilata su carta legale, deve essere diretta al Sindaco.
2. Alle domande dovranno essere allegati in duplice copia tutti i documenti di progetto (piegati secondo il formato cm. 21 x 29.7 - uni A4), firmati da un professionista debitamente abilitato e dal proprietario.
3. Il proprietario è impegnato a dare notizia al Comune del nominativo del costruttore e dell'eventuale direttore lavori, secondo quanto dispone il seguente art.13.
4. Tale documentazione dovrà comprendere fra l'altro, tutte le volte che la natura dell'opera lo comporti:
 1. estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, copia stralcio del Programma di Fabbricazione con evidenziata l'area interessata;
 2. planimetria dello stato di fatto in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione delle particelle confinanti, con le quote planimetriche e altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati o manufatti interni e limitrofi al lotto e con l'indicazione degli alberi di alto fusto di rilievo esistenti sul lotto e ogni altro 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 degli arredi dell'area circostante, con speciale riferimento a ingressi carrai, recinzioni, alberature e muri di sostegno, pavimentazioni;
 5. tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche fra loro, normalmente in scala 1:100, quotate e orientate recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali, della loro superficie e di quella delle luci e l'orientamento;
 6. sezioni longitudinali e trasversali normalmente in rapporto 1:100, quotate in base al livello originario di campagna, messe in relazione alla larghezza delle strade e degli altri spazi, con evidenziato altresì il profilo altimetrico dell'andamento del terreno esistente e di progetto;
 7. disegni, normalmente nel rapporto di 1:100, di tutti i prospetti dell'opera, completi di riferimenti agli edifici circostanti. Nei prospetti deve essere rappresentato anche il profilo altimetrico dell'andamento del terreno, esistente e di progetto. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni delle facciate devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti. I prospetti devono riportare in ogni caso la indicazione dei materiali impiegati e del loro colore.
 8. sezione trasversale parziale in scala non inferiore a 1:20, limitatamente alla facciata più significativa, con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore;
 9. schema dei collegamenti alla rete principale, per gli impianti idrici, acque nere e acque bianche;

10. nel caso di lavori in edifici esistenti, dovranno essere segnate sugli elaborati di progetto in giallo le demolizioni ed in rosso le ricostruzioni o le nuove strutture;
11. relazione tecnico-esplicativa;
12. fotografie di idoneo formato riprese da punti diversi del lotto e comprendenti eventuali manufatti confinanti o prossimi;
13. ogni altra documentazione richiesta da leggi o regolamenti in vigore;
14. per gli interventi su edifici di carattere tradizionale (evidenziati con apposito retino sulla planimetria di indagine in scala 1:2880) deve essere presentato, a completamento della documentazione di cui ai punti precedenti, un rilievo dello stato di fatto che metta in evidenza – attraverso una breve relazione scritta e adeguata documentazione fotografica:
 - l'impianto strutturale, con l'indicazione delle murature portanti e l'andamento dei solai;
 - l'impianto distributivo (destinazione d'uso dei locali e degli spazi scoperti), con l'indicazione della destinazione attuale e –se possibile – della destinazione d'uso originaria;
 - i materiali costituenti l'edificio;
 - le finiture (serramenti interni ed esterni, pavimenti, intonaci ecc.);
 - gli impianti tecnici ed igienici;
 - gli accessi;
15. dai documenti di progetto dovranno risultare: l'ubicazione della centrale termica o di condizionamento, del deposito dei combustibili, del deposito dei rifiuti solidi urbani.
16. le indicazioni di cui ai precedenti paragrafi 2, 3, 4 del punto 4 potranno anche essere presentate su di una stessa planimetria.

Art. 5 – Concessione - durata ed effetti

1. 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;
2. qualora il progetto contrasti con le norme del presente Regolamento o con altre norme vigenti, il Sindaco rigetterà la domanda indicandone i motivi;
3. la concessione comporta la corresponsione di un contributo conformemente alle leggi in vigore;
4. 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.

5. la concessione viene pubblicata all'albo pretorio nei 15 giorni successivi a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del rilascio della concessione stessa ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione, previa domanda scritta al Sindaco.
6. la concessione deve indicare i termini di inizio e di ultimazione dei lavori che non possono essere superiori rispettivamente a 1 e a 3 anni.
7. le opere non iniziate e rispettivamente non terminate entro questi termini non potranno essere intraprese o proseguite se non previa nuova concessione da richiedersi con le modalità di cui al precedente art. 4. qualora non vi siano mutamenti di progetto rispetto alla concessione originaria, per la richiesta di concessione è sufficiente la sola domanda.
8. 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.
9. ove nel corso dell'esecuzione delle opere muoia il titolare della concessione, ne dovrà essere data immediata notizia al comune ai fini della conseguente voltura della concessione medesima.
10. ad ogni rilascio di concessione il Comune provvede a riportare su apposita planimetria in scala catastale tenuta a libera visione del pubblico, il fabbricato e la superficie fondiaria ad esso corrispondente, anche ai fini delle disposizioni di cui all'art. 22.
11. la concessione costituisce una semplice presunzione della conformità delle opere alle leggi ed ai regolamenti, nonché alle reali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti. Essa non esonera pertanto dall'obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti e restano sempre salvi e impregiudicati i diritti di terzi, anche se il provvedimento del Sindaco non contenga espressa menzione al riguardo.

Art. 6 – Decadenza della Concessione

1. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di 3 anni dalla data di inizio.
2. la relativa decadenza è dichiarata dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia.
3. per inizio dei lavori, agli effetti del presente articolo, si intende la realizzazione di tutte le opere di fondazione risultanti dal progetto approvato.

Art. 7 – Opere soggette a sola denuncia

1. Per eseguire le opere sotto elencate, deve essere fatta preventiva denuncia al Sindaco. È prescritta la denuncia per:
 - a. Collocamento, modificazione e rimozione di stemmi, insegne, targhe, cartelli e materiali pubblicitari e turistici, vetrinette, distributori automatici, tende esterne, lapidi ecc.;

- b. Mostre campionarie provvisorie all'aperto, depositi provvisori all'aperto di materiali alla rinfusa o accatastati (legname, laterizi, automezzi, ecc.);
 - c. Costruzione di pavimenti nei portici, marciapiedi ed ingressi carrabili su strade e piazze soggette a pubblico transito;
 - d. Opere di ordinaria manutenzione esterna di edifici non compresi nelle zone A riguardanti riprese di intonaco, di coloritura, di rivestimento, sostituzione dei materiali di copertura, che comportino l'uso dei materiali e delle tinte originarie;
 - e. Opere di manutenzione ordinaria degli edifici tradizionali.
2. Le denunce debbono essere indirizzate al Sindaco con allegata idonea documentazione in essa compresa, qualora dovuta, l'autorizzazione paesaggistica.
 3. Qualora la documentazione risultasse incompleta, il Sindaco può chieder l'integrazione della medesima.
 4. Le opere denunciate possono essere iniziate 30 giorni dopo la denuncia, ovvero da quella dell'avvenuta integrazione della documentazione di cui al punto 3 precedente, qualora entro tale termine il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, non abbia provveduto a vietare le opere o ad imporre modalità esecutive diverse.
 5. Per le zone esterne alle zone A e soggette a tutela del paesaggio, le opere di cui alla lettera d) del I comma, qualora non comportino l'uso dei materiali e delle tinte originarie, non potranno essere iniziate se non dopo l'avvenuto rilascio, da parte del Sindaco, dell'autorizzazione prevista dall'art. 16 bis della L.P. 06.09.1971, n.12.

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

1. Non sono soggette a concessione o a denuncia:
 - a. Le opere pubbliche da eseguirsi direttamente da amministrazioni statali sul terreno demaniale. Tali amministrazioni debbono comunque depositare presso il Sindaco, prima dell'inizio di qualsiasi opera, la prova dell'accertamento di cui agli artt. 29 e 31, II° comma della L. 17.08.1942, n.1150.
 - b. Le opere pubbliche da eseguirsi da parte del Comune;
 - c. Le opere e le installazioni per la segnaletica stradale verticale, in applicazione del Codice della Strada;
 - d. Le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata, ordinate dal Sindaco;
 - e. La formazione di cantieri su suolo privato per l'esecuzione di opere provviste di concessione;
 - f. Le protezioni stagionali;
 - g. Le opere di manutenzione straordinaria degli edifici.
2. Per le opere di cui al punto b., deve essere sentita preventivamente la Commissione Edilizia Comunale.

Art. 9 – Onerosità della concessione

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

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

1. Nel caso di opere o lavori nei territori o sugli immobili vincolati dalla L.P. 06.09.1971, n.12, o interessanti cose immobili vincolate dalla L. 01.06.1939, n.1089, o da Leggi Provinciali nella medesima materia, l'autorizzazione comunale dovrà essere preceduta dal nulla osta delle competenti autorità.

TITOLO III

COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

(1) Modificato con delibera CC dd 22.06.2010 n.22

Art. 11 – Commissione Edilizia

1. È istituita, con funzioni consultive in materia urbanistica, edilizia ed ambientale una Commissione edilizia comunale, la quale esprime il proprio parere sui piani attuativi, sui piani guida, sulle richieste di lottizzazione, sulle autorizzazione paesaggistiche di competenza comunale, sulle concessioni ad edificare, sulle opere pubbliche, sulle deroghe urbanistiche, sulla sanatorie edilizie e sull'adeguamento del progetto alle esigenze estetiche qualora queste non siano già oggetto di autorizzazione paesaggistico ambientale.

Il parere della Commissione può inoltre essere richiesto, oltre ai casi previsti dal presente regolamento, su qualsiasi oggetto inerente la materia urbanistica ed edilizia in ordine ai quali il Sindaco/Assessore competente o il Responsabile del Servizio tecnico lo ritengano utile ed opportuno.

2. La Commissione edilizia comunale, nominata dalla Giunta comunale, è così composta:

Sindaco o Assessore competente in materia di urbanistica ed edilizia	che la presiede
Comandante del locale Corpo dei Vigili del Fuoco Volontari	membro di diritto
massimo n. 3 esperti con conoscenza specifica della materia urbanistico – edilizia e di tutela paesaggistico - ambientale	membri nominati dalla Giunta comunale

con il numero massimo di 5 componenti, compreso il presidente.

3. Partecipano alle riunioni in veste di supporto tecnico:
 - Il Responsabile del Servizio Tecnico o altro tecnico incaricato, senza diritto di voto, che relaziona sulle pratiche all'ordine del giorno;
 - Il Segretario comunale con funzione verbalizzante. In caso di assenza del Segretario comunale o di sua impossibilità a prendere parte alla riunione, le sue funzioni verranno assolve dal tecnico incaricato
4. La Commissione, ove lo ritenga opportuno, potrà di volta in volta invitare a partecipare alle proprie riunioni, senza diritto di voto, tecnici ed esperti, o rappresentanti di enti o associazioni particolarmente interessati.
5. I componenti restano in carica sino alla scadenza della consiliatura e comunque continueranno a svolgere i loro compiti fino alla nomina della successiva commissione.
6. I componenti della Commissione edilizia che senza giustificato motivo rimangono assenti per più di tre sedute successive decadono dall'incarico. Decadono dall'incarico inoltre

nel caso di mancato rispetto del limite disposto dall'art. 36, co. 1, lett. i), punto 2 della LP. n. 1/2008 che recita *"i liberi professionisti nominati componenti della commissione, nonché gli studi o altre forme associative presso cui operano in via continuativa i medesimi componenti, possono assumere, nell'ambito del territorio del comune, solamente incarichi di progettazione di opere e impianti pubblici;"*

I componenti decaduti vengono sostituiti con la stessa procedura di nomina. I nuovi nominati durano in carica per il restane periodo di validità dei membri sostituiti

7. Non possono far parte della Commissione i fratelli, il coniuge, gli ascendenti, i discendenti, ovvero gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato, l'affiliante e l'affiliato.
8. Per la validità delle sedute e dei pareri espressi occorre la presenza della maggioranza dei componenti (almeno 3) e i pareri sono resi a maggioranza di voti espressi dai componenti presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
9. Spetta ai componenti della Commissione edilizia comunale, oltre al rimborso spese sostenute per partecipare alla riunione, un gettone di presenza il cui importo viene stabilito con deliberazione consiliare.

Art. 12 – Funzionamento della Commissione Edilizia

1. La Commissione si riunisce ordinariamente, su convocazione del Presidente, almeno ogni due mesi e straordinariamente ogni volta che il Presidente lo ritenga opportuno;
2. L'avviso di convocazione ordinaria è comunicato ai membri almeno sette giorni prima di ogni seduta. L'avviso di convocazione di urgenza è comunicato ai membri almeno tre giorni prima della seduta.
3. Per la validità delle riunioni, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza della maggioranza dei membri effettivi.
4. Per le opere di cui ai punti 1,3,4,6,10 del punto 2 dell'art. 3, i componenti della Commissione effettueranno un sopralluogo qualora uno o più membri della C.E.C. lo richiedano.
5. I pareri della Commissione sono assunti a maggioranza di voti dei presenti. In caso di parità, prevale il voto del Presidente.
6. 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.
7. dei pareri espressi dalla Commissione, il Segretario redige un verbale che viene sottoscritto da questi e dal Presidente.
8. 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'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso. Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.
9. I membri della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.
10. Quando il Sindaco assuma una decisione difforme dal parere della Commissione Edilizia, deve darne comunicazione scritta alla Commissione stessa.

TITOLO IV

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 13 – Svolgimento dei lavori

1. Il titolare della concessione, prima di dare inizio ai lavori, deve chiedere al Sindaco l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamento e quote verticali) cui riferire in concreto i dati di progetto che devono essere osservati scrupolosamente.
2. Il costruttore è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni.
3. Il titolare della concessione di cui al precedente art. 3, deve denunciare al Sindaco le date di inizio e di ultimazione dei lavori, entro 6 giorni dalla data di inizio e rispettivamente di ultimazione.
4. Nel caso di nuove costruzioni di cui ai punti 1, 3, 4, 6, 9, del punto 2 del precedente art. 3, la data di inizio si configura all'escavo delle fondazioni; negli altri casi, per inizio dei lavori si intende quando l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate.
5. Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di lottizzazione.
6. In mancanza delle dichiarazioni di cui al precedente punto, sono assunte come data di inizio dei lavori la data del rilascio della concessione e come data di ultimazione quella dell'accertamento comunale.
7. La denuncia d'inizio deve essere sottoscritta anche dall'assuntore e dall'eventuale direttore dei lavori e deve contenerne l'indicazione del domicilio (vedi precedente articolo 4).

Art. 14 – Ultimazione dei lavori e agibilità

1. Ove il titolare della concessione non porti a compimento le opere previste e ove le condizioni in cui l'immobile rimasto siano pregiudizievoli alla buona sistemazione urbanistica del territorio comunale, il sindaco – udito il parere della Commissione Urbanistica – potrà adottare nei confronti del titolare i provvedimenti previsti dall'art. 32, II° comma, della L. 17.08.1942, n. 1150.
2. Prima di usare i fabbricati ed i manufatti il titolare della concessione deve chieder al Sindaco il certificato di abitabilità per gli edifici comprendenti locali di cui al successivo art. 67 o di agibilità per gli altri manufatti, allegando alla domanda il certificato di collaudo, rilasciato da un tecnico iscritto all'Albo professionale, nell'ambito delle competenze previste dalla Legge e comunque in persona diversa dal progettista e dal direttore dei lavori.
3. Il Sindaco, previa ispezione dell'Ufficiale Sanitario, rilascia il certificato di abitabilità o di agibilità, qualora riscontri che le opere sono state realizzate conformemente alle esigenze di ordine igienico sanitario.

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

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

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

TITOLO V

LOTTIZZAZIONI

Art. 16 - Lottizzazioni di aree a scopo edificatorio

1. Chiunque voglia 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.
2. 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.

Art. 17 – Domanda di lottizzazione e documenti a corredo

1. Per ottenere l'autorizzazione di cui al precedente articolo, il lottizzante deve presentare al Sindaco domanda in carta legale.
2. Alla domanda deve essere allegato in duplice copia il progetto di lottizzazione, redatto secondo le norme di cui all'art. 4 e completato dai seguenti elaborati:
 - 1) Il titolo idoneo (rappresentanza sociale, procura, ecc.), necessario a dimostrare il tipo di diritto esercitato sulle aree interessate al progetto;
 - 2) Planimetria generale con curve di livello quotate, del progetto del piano di lottizzazione, 1:200, con l'indicazione dell'organizzazione planimetrica dei fabbricati, della rete viabile, degli spazi verdi ed eventuali percorsi stradali, e del profilo altimetrico degli stessi, con le sezioni più significative;
 - 3) Nel caso il piano di lottizzazione si riferisca ad un'area totalmente o parzialmente edificata (zone A e B), è richiesta una documentazione che illustri, con riferimento all'intera volumetria esistente:
 - a. I caratteri temporali;
 - b. I caratteri tradizionali;
 - c. La destinazione d'uso;
 - d. Il numero dei piani;
 - e. Le condizioni di efficienza.
 - 4) Perizia idrogeologica che evidenzi la struttura del sottosuolo, le modalità di deflusso delle acque, la composizione, la portata e la stabilità dei terreni;
 - 5) Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria: planimetria quotata in scala 1:500 – 1:200 del progetto delle opere di urbanizzazione primaria cioè:
 - a. Strade di lottizzazione, con specificato il tipo di pavimentazione;
 - b. Spazi riservati a parcheggio sia pubblico che privato;
 - c. Rete per l'impianto di fognatura per lo smaltimento delle acque nere e bianche, precisando dimensionamento, materiali impiegati, sistema di smaltimento finale;

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

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

1. Il Comune può convenire, in sede di predisposizione della convenzione di cui ai precedenti articoli, che la cessione delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria possa essere sostituita dal versamento anticipato all'Amministrazione Comunale di una somma corrispondente al valore delle aree stesse.
2. Del pari, può convenirsi, nella medesima forma, che in luogo della parziale cessione delle aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una o per alcune soltanto di tali opere.

Art. 19 – Cauzione

1. 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.

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I

INDICI DI FABBRICAZIONE – ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI

Art. 20 – Indici di fabbricazione

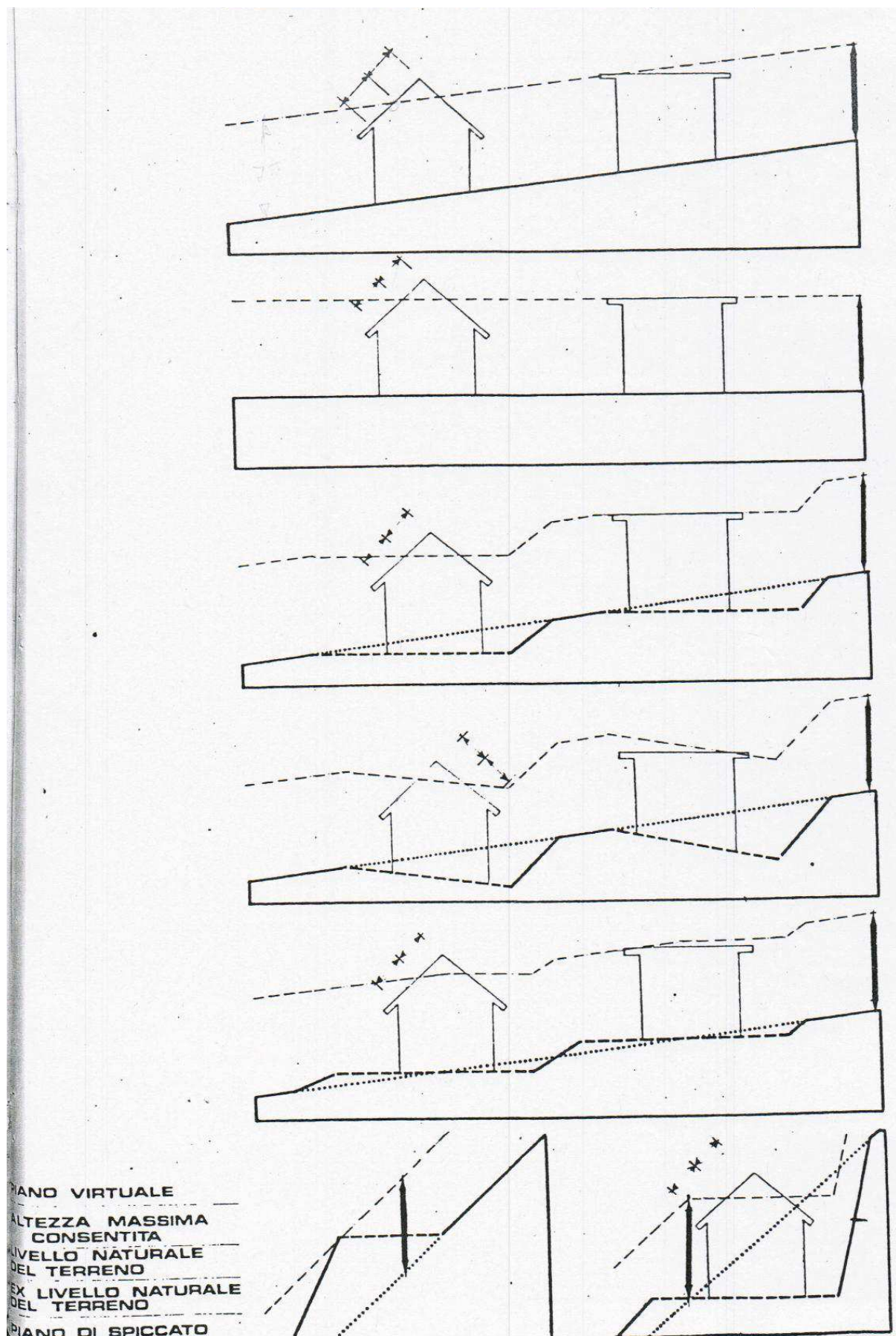
1. Per l'edificazione delle singole zone del territorio comunale vengono definiti i seguenti indici:
 - Densità edilizia fondiaria;
 - Indice di copertura.
2. Per densità edilizia fondiaria si intende il rapporto tra il volume del fabbricato fuori terra, valutato secondo la definizione del punto 1.4 del successivo art. 21, e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.
3. Qualora un lotto interessi due o più zone aventi diversa densità edilizia, possono sommarsi, ai fine della determinazione del volume costruibile, i relativi volumi, purché le zone siano omogenee tra loro per destinazione funzionale.
4. Per indice di copertura si intende il rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria del lotto ad essa corrispondente.

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

1. Ai fini dell'applicazione delle norme del presente Regolamento, si assumono le seguenti definizioni e metodi di misurazione:
 - 1) 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 questo ultimo caso, per la quota percentuale di competenza del proprietario del lotto). Del pari possono computarsi ai medesimi fini di cui al comma precedente, anche quelle parti del lotto eventualmente aventi una diversa destinazione di zona. L'uso edilizio dei lotti irregolari non modificabili, esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, potrà essere consentito purché la superficie a disposizione non sia inferiore del 20% di quella del lotto minimo prevista per le singole zone, fatte salve le altre norme di zona. Il lotto si intende non modificabile quando esso sia circondato da strade pubbliche o private esistenti, ferrovie, corsi d'acqua, ovvero da lotti già edificati.
 - 2) Superficie coperta: è l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti fuori terra del fabbricato, con esclusione degli sporti di gronda e delle pensiline. I poggioli aperti si computano, agli effetti della superficie coperta, in ragione di 1/3 della loro proiezione orizzontale;

- 3) Altezza del fabbricato: ai fini di determinare l'altezza massima del fabbricato, si assume che: la linea di mediana del timpano o delle falde di copertura misurata all'estradosso o l'estradosso dell'ultimo solaio di copertura nel caso di tetti piani, devono essere in ogni punto contenuti fra la superficie del terreno, considerato allo stato naturale, ed il piano virtuale ad essa parallelo, portato sulla verticale all'altezza consentita dalle norme riferentisi alle singole zone. Tuttavia, qualora il piano di spiccatto del fabbricato risulti in tutto o in parte a quota inferiore rispetto all'andamento naturale del terreno, sarà presa in considerazione la superficie del terreno risultante dallo sbancamento. L'applicazione della presente norma sarà effettuata sulla base dei disegni allegati. Le torri di scale o di ascensori debbono rientrare nell'altezza massima così definita;
- 4) Volume fuoriterra del fabbricato: è il volume dell'edificio emergente dal terreno, considerato allo stato naturale, o dal piano di spiccatto qualora questo sia ricavato a livello inferiore, ivi comprese logge rientranti o balconi chiusi. Sono esclusi dal volume i porticati liberi al pian terreno, eccettuati i vani per scale, ascensori o portinerie;
- 5) Volume sottoterra del fabbricato: è il volume del fabbricato sottostante il livello naturale del terreno o il piano di spiccatto, qualora questo sia ricavato ad un livello inferiore di quello naturale;
- 6) Distanza tra le costruzioni, dai confini e dalle strade: è il distacco minimo misurato in proiezione orizzontale, che deve intercorrere in ogni punto e in tutte le direzioni, tra la proiezione orizzontale dell'edificio (con esclusione delle sporgenze e delle falde di copertura, dei poggiali aperti purché non aggettanti più di m. 1,20 e delle pensiline) e la proiezione degli edifici finitimi, il confine di proprietà, il ciglio stradale.

RIFERIMENTO ALL'ART. 21 PUNTO 3



Art. 22 – Asservimento delle aree alle costruzioni

1. Nei casi in cui siano imposti dalle norme urbanistiche relative alle singole zone limiti di volumetria o di copertura, l'utilizzazione di una determinata area fa sorgere un vincolo di inedificabilità sull'area stessa, per l'estensione necessaria al rispetto dei rapporti superficie-volume e superficie libera – superficie coperta.
2. Pertanto, ogni qualvolta, al fine di determinare la volumetria consentita o il rapporto di copertura ammesso, sia preso in considerazione in sede di rilascio di una concessione un determinato lotto, non è consentito enucleare successivamente parte dei terreni compresi in tale lotto, ai fini di un'utilizzazione per altri edifici, se non per la parte eventualmente eccedente quella necessaria a mantenere il rispetto dei rapporti superficie-volume e superficie libera – superficie coperta e lotto minimo, in vigore al momento in cui venga richiesta la successiva autorizzazione.
3. Le norme di cui ai punti precedenti si applicano anche agli edifici preesistenti all'entrata in vigore delle presenti norme, nel senso che ogni volume edilizio esistente determina un vincolo sulle contigue aree scoperte, di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, sino a raggiungere il valore dei relativi indici di volumetria o di copertura.

TITOLO II NORME URBANISTICHE

CAPO I – DEFINIZIONE E NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 23 – Prescrizioni generali

1. Le attività di conservazione e di trasformazione dell'assetto urbanistico e insediativi sono regolate dalle norme degli articoli seguenti.
2. L'attività edilizia e l'urbanizzazione dei suoli sono ammesse soltanto nelle zone espressamente indicate dal Programma di Fabbricazione, conformemente alla destinazione e con le caratteristiche stabilite dalle norme del presente regolamento.
3. Solo eccezionalmente il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto delle vigenti leggi, ha facoltà di derogare alle disposizioni del presente Regolamento, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di rilevante interesse pubblico.

Art. 24 – Caratteri edilizi delle zone fabbricabili

1. Le caratteristiche edilizie e l'utilizzazione delle diverse zone, in rapporto alla loro destinazione urbanistica, sono definite dai seguenti articoli in corrispondenza con le Tavole del Programma di Fabbricazione e secondo le indicazioni della tabella riassuntiva delle norme urbanistiche.
2. Detta tabella contiene:
 - 1) La denominazione delle zone;
 - 2) Il riferimento agli articoli del presente Regolamento;
 - 3) La destinazione d'uso:
 - a. Specifica;
 - b. Ammessa;
 - 4) La tipologia edilizia:
 - a. Specifica;
 - b. Ammessa;
 - 5) Gli indici volumetrici:
 - a. La densità edilizia fondiaria, espressa in mc/mq;
 - b. La superficie minima del lotto (o lotto minimo), espressa in mq;
 - c. L'indice massimo di copertura, espresso in percentuale, della superficie del lotto;
 - d. La superficie coperta minima, espressa in mq;
 - e. L'altezza massima degli edifici, espressi in ml.
 - 6) La distanza minima:
 - a. Dal ciglio stradale, espressa in ml;
 - b. Dai confini del lotto, espressa in ml;

- c. Tra i fabbricati, espressa in ml.
- 7) Eventuali altre norme integrative.
- 3. In caso di difformità fra i diversi elaborati grafici facenti parte del Programma di Fabbricazione, prevalgono le indicazioni contenute nelle tavole a scala catastale, mentre in caso di divergenza fra il Regolamento Edilizio e la tabella riassuntiva delle norme urbanistiche, prevalgono le indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio.

Art. 25 – Zone territoriali omogenee

- 1. Il territorio comunale, secondo la grafia dell'annesso Programma di Fabbricazione, è suddiviso in:
 - a. Zone interessate da agglomerati urbani o da singoli edifici che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, dell'insediamento tradizionale;
 - b. Zone insediative totalmente edificate e di completamento;
 - c. Zone insediative di espansione;
 - d. Zone per insediamenti produttivi;
 - e. Zone destinate alle colture (parco agricolo, parco prato, parco bosco) e agli incolti;
 - f. Zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale;
 - g. Zone di rispetto.

Art. 26 – Norme generali per le zone insediative (A, B, C)

- 1. Tali zone sono destinate alla residenza. Sono però consentite le seguenti destinazioni non contrastanti con la prevalente destinazione residenziale:
 - 1) Studi professionali e commerciali;
 - 2) Laboratori artigiani e magazzini (qualora non molesti o nocivi per rumori o fumi ecc);
 - 3) Box per automezzi incorporati ed esterni agli edifici residenziali, fino a un numero massimo di posti pari al doppio degli appartamenti costituenti l'edificio stesso;
 - 4) Attrezzature ricettive ed alberghi;
 - 5) Negozi, bar, rivendite di giornali e tabacchi, ecc. e tutte quelle attività di servizio che, a giudizio del Sindaco sentita la Commissione Edilizia, sono compatibili col carattere residenziale della zona;
 - 6) Attrezzature collettive, per lo spettacolo e per lo svago;
 - 7) Garages e parcheggi;
 - 8) Nelle zone A, nelle zone B e nelle zone C sono ammesse stalle di tipo familiare per una superficie massima di 30 mq, mentre non sono ammesse le concimaie che devono essere situate a non meno di 50 ml dagli abitati.

2. Nelle zone insediative deve essere seguito per quanto possibile, il principio di separare le vie di traffico rotabile dalle vie pedonali, che devono costituire un sistema il più possibile autonomo e collegato alla rete della viabilità pedonale comunale.
3. (soppresso)
4. E' necessario che ogni alloggio abbia una buona areazione naturale: a questo fine le finestre devono essere distribuite il più uniformemente possibile sulle pareti opposte.
5. In corrispondenza delle aree destinate a nuovi complessi insediativi è indicata sulla cartografia la direzione di affaccio dei locali di uso permanente.
6. Con riferimento alla tipologia edilizia, per edilizia aggregata si intende un gruppo di almeno tre elementi edilizi autonomi e contigui.
7. Nelle zone B e nelle zone C valgono per le distanze dalle costruzioni dai confini del lotto e er i distacchi tra i fabbricati, salvo diverse prescrizioni nei singoli articoli, le seguenti norme:
 - 1) Distanza dal confine: la distanza dal confine non deve essere inferiore a ml 5,00;
 - 2) Con il consenso debitamente intavolato del proprietario finitimo, le distanze dal confine possono essere così modificate:
 - a. Non inferiore a metà altezza della fronte che vi prospetta con un minimo di ml 3,00 se la fronte stessa reca finestre di locali di servizio;
 - b. Non inferiore a un quarto dell'altezza della fronte che vi prospetta con un minimo di ml 1,50 se la fronte stessa è cieca o reca fori per areazione o illuminazioni non praticabili. In questo caso però la distanza dal confine delle fronti che recano finestre di locali di uso permanente non deve essere inferiore all'altezza delle fronti stesse con un minimo di ml 6,00.
 - c. È possibile costruire sulla linea di confine con il consenso, debitamente intavolato, del proprietario finitimo, che stabilisca o la servitù gravante sul lotto ineditato per il rispetto delle distanze minime tra le costruzioni o la previsione di costruzione in aderenza. In questo ultimo caso il progetto deve essere predisposto contemporaneamente per ambedue le costruzioni. In mancanza di un progetto unitario, la costruzione che verrà realizzata in aderenza, in tempi successivi, dovrà uniformarsi nell'aspetto esterno a tutti i caratteri edilizi(tipologia, procedimenti costruttivi, materiali, finiture, ecc.) della costruzione precedente.
 - d. I volumi completamente interrati rispetto al profilo naturale del terreno o al piano di spiccato, possono essere costruiti a confine.
 - e. Distacco tra i fabbricati: il distacco tra i fabbricati non deve essere inferiore a ml 10,00.
 - f. Con il consenso, debitamente intavolato, del proprietario finitimo il distacco tra i fabbricati può essere così modificato:
 - 1) Non inferiore a metà altezza della fronte più alta, con un minimo di ml 6,00 se ambedue le pareti fronteggianti recano finestre di locali di servizio

oppure l'una reca finestre di locali di servizio e l'altra è cieca o reca fori di areazione o illuminazione non praticabili. In questo caso però se anche una sola delle pareti fronteggiate reca finestre di locali di uso permanente il distacco tra i fabbricati non deve essere inferiore all'altezza della fronte più alta, con un minimo di ml 12,00;

- g. È anche consentita, nel rispetto delle norme di cui al precedente punto 3, la costruzione in aderenza.
- h. Nel caso di modificazione della destinazione d'uso da residenziale ad alberghiera dell'edilizia esistente alla data di adozione del Programma di Fabbricazione (zone B ed E) e nel caso di nuova costruzione è possibile concedere un ulteriore aumento di volumetria – nella misura massima del 35% - per esercizi alberghieri, rispetto alla esistente o ammissibile volumetria per residenza, fermo restando l'obbligo del rispetto delle altre norme di zona e delle altre norme del presente Regolamento, salvo l'altezza del fabbricato, che potrà in ogni caso essere di 10,50 ml.

Art. 27 – Norme generali per le zone alberghiere

1. Sono zone destinate esclusivamente ad attrezzature alberghiere esistenti o da realizzare. Per attrezzature alberghiere si intendono quegli insediamenti a carattere turistico o comunque destinati alla residenza temporanea nei quali il volume destinato ad attrezzature e servizi comuni (hall, bar, ristorante, sale da pranzo, cucine, locali per riunione, servizi igienici comuni, lavanderie, dispense, magazzini e depositi), rappresenta una percentuale del volume complessivo dell'esercizio non minore del 30% e non maggiore del 45%.
2. All'interno delle zone specificatamente alberghiere è escluso qualsiasi insediamento residenziale, salvo l'abitazione del proprietario o conduttore, nella misura di una per ogni esercizio alberghiero e per un volume, al netto di accessori (garages, soffitte), non superiore a 300 mc.
3. L'eventuale volume sottoterra, valutato secondo la definizione del punto 1.5 dell'art. 21, non può in ogni caso superare la metà del volume ammesso fuoriterra dagli indici di zona, e valutato secondo la definizione del punto 1.4 dell'art. 21.

Art. 28 – Norme generali per le zone produttive

1. Le attività produttive da insediare nel territorio comunale devono essere conformi alla vigente normativa nazionale e provinciale in materia di tutela dell'aria, dell'acqua e del suolo.
2. Queste zone sono riservate esclusivamente ad attività produttive (agricole, artigianali, industriali, magazzini, depositi) ed alle attività commerciali, secondo le destinazioni di zona specifiche ed ammesse. Sono pure ammessi i relativi uffici amministrativi e simili, i servizi e le attrezzature collettive per i lavoratori, con la assoluta esclusione di edifici ad uso abitativo di

qualunque tipo eccetto quelli adibiti ad alloggio del dirigente (o proprietario) o del custode;

3. Il volume massimo da destinare ad abitazione, nel rispetto delle norme di zona e delle norme dell'art. 48 (volumi accessori), non potrà essere maggiore di 400 mc per azienda. Tuttavia, qualora l'azienda sia condotta da due titolari, detto volume potrà essere non superiore a 800 mc.
4. Le industrie devono essere di tipo manifatturiero e possibilmente legate alla trasformazione di prodotti agricoli, forestali ecc. locali e comunque non in contrasto col carattere dell'ambiente.
5. Nel caso di terreni con pendenza superiore al 30% le distanze dai confini possono essere ridotte fino a 5.00 ml nel rispetto delle distanze tra edifici.
6. L'eventuale volume sottoterra, valutato secondo la definizione del punto 1.5 dell'art. 21, non può in ogni caso superare il volume ammesso fuoriterza dagli indici di zona, e valutato secondo la definizione del punto 1.4 dell'art. 21.
7. Nelle zone produttive di nuovo insediamento, il piano di lottizzazione, qualora sia richiesto dalla cartografia dell'allegato Pdf, deve indicare, oltre la posizione e la volumetria dei complessi produttivi ed amministrativi veri e propri, la localizzazione de:
 - 1) Gli impianti tecnologici (fognatura, acquedotto, energia elettrica, telefono, ecc.);
 - 2) La viabilità rotabile e pedonale;
 - 3) I parcheggi;
 - 4) Gli spazi di manovra, carico e scarico, ecc.;
 - 5) Il verde ed il verde attrezzato, da predisporre secondo le norme specifiche di zona.

Art. 29 – Norme ordinarie per orientare dal punto di vista naturalistico la trasformazione fisica del territorio

1. Le norme del presente articolo sono rivolte a indirizzare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e di edificazione al fine di preservare l'equilibrio idrogeologico, a stabilità dei versanti e la conseguente sicurezza delle costruzioni. Esse costituiscono indirizzi e suggerimenti non a carattere vincolativo.
2. Misure intese ad aumentare l'evapotraspirazione:
 - 1) Rinverdimento di tutte le superfici a terreno denudato. L'azione è più efficace se, ovunque sia possibile, il rinverdimento è effettuato anche con piante arboree od arbustive;
 - 2) Rinverdimento o piantagione in tutte le superfici ove questo sia possibile e compatibile con la destinazione delle superfici stesse (creazione di aiuole, viali, verde urbano ecc.);
3. Misure intese ad aumentare il percolamento profondo:

- 1) Abolizione delle impermeabilizzazioni non indispensabili o comunque sostituibili con coperture filtranti (nelle cunette stradali, nei parcheggi, sui marciapiedi);
 - 2) Inerbimenti di superfici con specie perenni, a radici profonde e più unificanti anche sulle esistenti piste da sci;
4. Misure intese a diminuire la velocità del deflusso superficiale:
- 1) Opere di contenimento del ruscellamento delle strade asfaltate a mezzo di più frequenti e meglio collocati collettori o sistemi di smaltimento;
5. Misure intese a contenere la predisposizione all'erosione:
- 1) In genere tutti gli interventi e gli accorgimenti sopraindicati concorrono a contenere i pericoli di erosione. Tali misure devono risultare più attente ed intese ove la ripidità dei pendii e la natura del suolo rappresentino un grado di maggiore predisposizione ai danni erosivi.

CAPO II – NORME DI ZONA

Art. 30 – Zone A Agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale

1. La normativa seguente tende a salvaguardare sia gli agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, che i singoli edifici esterni a detti agglomerati in qualsiasi zona essi siano inclusi e che hanno del pari carattere storico artistico, di particolare pregio ambientale, fino all'approvazione del Piano Generale degli Insediamenti Storici del Comprensorio (P.G.I.S.).
2. Fino all'approvazione del P.G.I.S., per gli edifici inclusi nei perimetri dei nuclei storici, valgono le seguenti norme:
 1. Le aree libere rimangono inedificate;
 2. Per la presentazione dei progetti vale quanto prescritto all'art. 4 in particolare al punto 14;
 3. Gli edifici restaurati non possono ricevere una destinazione d'uso diversa rispetto a quella attuale o d'origine, a meno che non vengano destinati a residenza ovvero ad uso pubblico, quali quello sanitario, culturale, ricreativo o scolastico e sociale in genere;
 4. Sono consentite solamente opere di consolidamento, ripristino, restauro, risanamento conservativo e di manutenzione ordinaria e straordinaria;
 5. Non sono ammissibili aumenti di volume, ma eventualmente riduzioni ottenute eliminando aggiunte eseguite in epoca recente e di nessun valore architettonico;
 6. Non sono ammissibili demolizioni di edifici a meno del caso eccezionale di tutela della pubblica incolumità per la possibilità di crolli. In questi casi dovrà essere sentita la C.E.C., la quale si servirà della competenza di un tecnico cui la legge conferisce specifica competenza, il quale dovrà valutare il tipo di intervento da eseguire (puntellamento, consolidamento, demolizione, ecc.) e le opere relative. Qualora fosse ritenuta indispensabile la demolizione di parti pericolanti, questa verrà eseguita limitatamente alle parti stesse;
 7. Per opere di consolidamento si intendono esclusivamente quelle tendenti a rafforzare la stabilità dell'edificio, senza alcuna modificazione strutturale, formale e distributiva dell'edificio stesso (1). Dovranno essere impiegati materiali e procedimenti costruttivi coerenti coi materiali e col sistema costruttivo dell'edificio. Non potranno essere chiuse stabilmente finestre o porte originali;
 8. Per opere di ripristino si intendono quelle tendenti a riprodurre quelle parti di edifici che siano crollate accidentalmente o per calamità naturali o in corso d'opera. Le parti crollate dovranno essere riprodotti fedelmente, sia nei procedimenti costruttivi, che nei materiali e nelle finiture;

9. Per opere di restauro si intendono quelle tendenti alla conservazione strutturale, formale e distributiva dell'edificio (1) e alla manutenzione o riorganizzazione degli impianti. Più specificatamente e con riferimento alla nota (1), sono inamovibili e insostituibili gli elementi strutturali e devono essere fedelmente rispettati i caratteri formali e distributivi, possono essere riorganizzati gli impianti tecnici e igienici dell'edificio. In particolare è obbligatorio:
- 1) Mantenere o recuperare (in quanto possibile) gli accessi originali dell'edificio;
 - 2) Mantenere o recuperare (in quanto possibile) i rapporti originali tra spazi coperti e scoperti;
 - 3) Mantenere finestre e porte originali (in altre parole, non possono essere murate);
10. Tuttavia la C.E.C. potrà proporre al fine di autorizzare (nel rispetto dei caratteri storici e formali dell'edificio):
- 1) L'apertura di porte nelle murature portanti interne;
 - 2) La sostituzione di strutture in legno in pessime condizioni, con altri materiali;
 - 3) La modifica o spostamento di fori di finestre e/o porte, qualora non contornate da stipiti in pietra;
 - 4) Il tamponamento delle bucaure nei sottotetti, purché il rivestimento si riferisca esclusivamente ai fori esistenti e sia realizzato con tavole di legno e arretrate rispetto al filo esterno della muratura;
 - 5) La sostituzione del manto di copertura;
 - 6) La predisposizione di nuovi divisori e pareti interne, purché realizzati in materiali leggeri (legno, forati, ecc.) e con criteri di rispetto dei caratteri storici dell'edificio;
11. Sono invece modificabili o demolibili:
- 1) Le murature non portanti di epoca recente;
 - 2) Le aggiunte e gli ampliamenti eseguiti in epoca recente non coerenti o contrastanti con i caratteri strutturali, formali e distributivi (1), con il sistema costruttivo, con i materiali originali dell'edificio;
12. Per opere di risanamento conservativo si intendono quelle tendenti alla conservazione strutturale e formale dell'edificio ed alla riorganizzazione distributiva e degli impianti (1). Più specificatamente e con riferimento alla nota (1), sono inamovibili e insostituibili gli elementi strutturali e devono essere fedelmente rispettati i caratteri formali e possono essere riorganizzati i caratteri distributivi e gli impianti tecnici ed igienici dell'edificio. Valgono le norme relative agli interventi di restauro, con possibilità però di modificare la organizzazione distributiva

dell'edificio (in particolare la disposizione dei corpi scala e la disposizione dei locali).

13. Per opere di manutenzione straordinaria si intendono quelle tendenti a riparare o sostituire singole parti dell'edificio, senza alterarne la configurazione.
3. Fino all'approvazione del P.G.I.S., per singoli edifici tradizionali, non compresi nei perimetri dei nuclei storici, e individuati con apposito retino nelle planimetrie di indagine in scala 1:2880, valgono le norme del comma 2 precedente, salvo quanto stabilito al paragrafo 2.3.

(1) Nel presente articolo il significato di alcuni aggettivi è il seguente:

- Strutturale: si riferisce alla struttura portante e di contenimento dell'edificio e al sistema costruttivo. Più in dettaglio si riferisce: alla orditura fondamentale della struttura portante (murature di spina e perimetrali – continue o a elementi isolati, pilastri o colonne – e loro fondazioni, solai avvolti e piani, struttura di copertura), ai materiali e ai procedimenti costruttivi;
- Formale: si riferisce agli aspetti compositivi, figurativi,, decorativi e di finitura dell'edificio. Più in dettaglio si riferisce: alle modalità e al tipo di rapporti di volumi, di superfici e di bucatore nelle pareti; agli elementi decorativi, ai materiali impiegati e al loro trattamento complessivo e di finitura superficiale, ai colori, agli elementi complementari quali ringhiere, porte, ecc.
- Distributivo: si riferisce agli aspetti relativi alla organizzazione funzionale dell'edificio. Più in dettaglio si riferisce: ai percorsi orizzontali e verticali (scale) e alla disposizione e conformazione dei locali.

Art. 31 – Zone B Totalmente o parzialmente edificate

B1 Zone insediative totalmente o parzialmente edificate

1. Tipologia edilizia: la tipologia edilizia consigliata è la casa aggregata; è ammessa la casa isolata;
2. Densità edilizia fondiaria: la densità edilizia fondiaria non deve superare i 1,50 mc/mq se l'edilizia è in linea o a schiera; non deve superare i 1,00 mc/mq se l'edilizia è isolata;
3. Superficie fondiaria: la superficie fondiaria deve essere non inferiore a 600 mq se gli edifici sono isolati e non inferiore a 300 mq per ogni unità edilizia se gli edifici sono a schiera;
4. Indice di copertura: l'indice di copertura non deve essere superiore al 20% se gli edifici sono isolati, al 40% se gli edifici sono a schiera;
5. Altezza del fabbricato: l'altezza del fabbricato non può essere superiore a ml 7,50;
6. Distanza dalla strada: la distanza dalla strada deve essere non inferiore a ml 6,00, salvo quanto indicato dall'art.38;

7. Distanza dal confine: a questo proposito si veda quanto detto al punto 7 dell'art. 26: distanza dal confine;
8. Distacco tra i fabbricati: a questo proposito si veda quanto detto al punto 7 dell'art. 26: distacco dai fabbricati;
9. Posti macchina: deve essere reperita all'interno del lotto, preferibilmente all'interno degli edifici, una superficie per posti macchina in misura non inferiore a un mq ogni 20 mc dell'edificio, valutati vuoto per pieno;
10. In queste zone l'edilizia tradizionale evidenziata nella cartografia di indagine, tavv. 2 e 4, può essere sottoposta soltanto a interventi di restauro, risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria secondo le norme dell'art. 30;
11. In queste zone, fatto salvo quanto prescritto dal comma precedente, è possibile aumentare il volume esistente alla data di adozione del piano, per una percentuale non maggiore del 20%, nel rispetto delle norme precedenti, salvo quelle di cui ai commi 2, 3 e 4. L'altezza massima, di cui al comma precedente, potrà essere aumentata di non più di 1,00 ml, nel solo caso in cui in questo modo sia possibile rendere abitabile ai sensi del presente Regolamento, il sottotetto esistente.
12. L'aumento dell'altezza così come l'aumento di volume di cui al comma precedente, potranno essere realizzati per sopraelevazione delle murature perimetrali dell'edificio, mantenendo le distanze precedenti.

Art. 32 – Zone C destinate a nuovi complessi insediativi

1. Queste zone sono destinate ai nuovi complessi insediativi e ai servizi ad essi pertinenti in relazione agli standard urbanistici;
2. In queste zone l'utilizzazione urbanistica è subordinata all'esistenza di una lottizzazione approvata, qualora sia richiesta dalla cartografia dell'allegato PDF;
3. Sono ammesse tutte le destinazioni consentite nelle norme generali per le zone insediative (art. 26);
4. Sono escluse le industrie, le attività artigianali moleste, i magazzini, i depositi e quelle altre attività che a giudizio del Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia e Urbanistica, risultino in contrasto col carattere residenziale della zona;
5. Le zone di utilizzazione urbanistica si distinguono in:

Zone C1 – Insediative nuove semintensive

1. Tipologia edilizia: la tipologia edilizia consigliata è la casa in linea o a schiera; è ammessa la casa isolata;
2. Densità edilizia fondiaria: la densità edilizia fondiaria non deve superare i 1,50 mc/mq se l'edilizia è aggregata; non deve superare i 1,00 mc/mq se l'edilizia è isolata;
3. Superficie fondiaria: la superficie fondiaria deve essere non inferiore a 600 mq se gli edifici sono isolati e non inferiore a 300 mq per ogni unità edilizia se gli edifici sono a schiera;

4. Indice di copertura: l'indice di copertura non deve essere superiore al 20% se gli edifici sono isolati, al 40% se gli edifici sono a schiera;
5. Altezza del fabbricato: l'altezza del fabbricato non può essere superiore a ml 9,00;
6. Distanza dalla strada: la distanza dalla strada deve essere non inferiore a ml 6,00, salvo quanto indicato dall'art.38;
7. Distanza dal confine: a questo proposito si veda quanto detto al punto 7 dell'art. 26: distanza dal confine;
8. Distacco tra i fabbricati: a questo proposito si veda quanto detto al punto 7 dell'art. 26: distacco dai fabbricati;
9. Posti macchina: deve essere reperita all'interno del lotto, preferibilmente all'interno degli edifici, una superficie per posti macchina in misura non inferiore a un mq ogni 10 mc dell'edificio, valutati vuoto per pieno;

Art. 33 – Zone D destinate a insediamenti per attività produttive o ad esse assimilate

Zone D1 – Zone per la produzione e trasformazione dei prodotti agricoli

1. In queste zone sono ammessi soltanto insediamenti per la produzione e la trasformazione dei prodotti agricoli.
2. La realizzazione dell'eventuale edificio di abitazione di cui all'art. 28.2, per un volume massimo stabilito dall'art. 28.3, dei servizi, degli uffici, ecc. deve essere contestuale o seguire la costruzione dei volumi propriamente produttivi;
3. In queste zone l'utilizzazione urbanistica è subordinata all'esistenza di una lottizzazione approvata, qualora sia richiesta dalla cartografia dell'allegato PdF;
4. Valgono le seguenti norme:
 - 1) Superficie fondiaria: la superficie fondiaria deve essere non inferiore a 800 mq;
 - 2) Indice di copertura: l'indice di copertura non deve essere superiore al 50%;
 - 3) Altezza del fabbricato: l'altezza del fabbricato non può superare i ml 6,00; qualora il fienile o l'alloggio venga costruito in sovrapposizione alla stalla, l'altezza del fabbricato può raggiungere i ml. 9,50;
 - 4) Distanza dalla strada: la distanza dalla strada deve essere non inferiore a ml 6,00, salvo quanto indicato dall'art. 38;
 - 5) Distanza dai confini: per quanto riguarda i volumi propriamente produttivi, la distanza minima è 6,00 ml; per quanto riguarda i volumi di servizio valgono le norme del comma 7 dell'art. 26;
 - 6) Distacco tra i fabbricati: per quanto riguarda i volumi propriamente produttivi, la distanza minima è 8,00 ml; per quanto riguarda i volumi di servizio valgono le norme del comma 7 dell'art. 26;

- 7) Posti macchina: all'interno del lotto, preferibilmente all'interno degli edifici, deve essere prevista una superficie per posti macchina non minore di un posto macchina ogni 2 addetti;
- 8) Parcheggi, manovra, carico e scarico: all'interno del lotto deve essere prevista una superficie per parcheggio, manovra, carico e scarico, esclusa la viabilità, non minore del 10% della superficie fondiaria;
- 9) Almeno il 20% della superficie fondiaria deve essere coltivata o sistemata a prato o a verde con essenze di alto fusto;

Zone D2 – Zone artigianali e commerciali

1. Queste zone sono destinate ad insediamenti artigianali, magazzini, depositi e ad attività commerciali.
2. La realizzazione dell'eventuale edificio di abitazione di cui all'art. 28.2, per un volume massimo stabilito dall'art. 28.3, dei servizi, degli uffici, ecc. deve essere contestuale o seguire la costruzione dei volumi propriamente produttivi;
3. Valgono le seguenti norme:
 - 1) Superficie fondiaria: la superficie fondiaria deve essere non inferiore a 1200 mq;
 - 2) Indice di copertura: l'indice di copertura non deve essere superiore al 40%;
 - 3) Altezza del fabbricato: l'altezza del fabbricato non può superare i ml 7,50;
 - 4) Distanza dalla strada: la distanza dalla strada deve essere non inferiore a ml 6,00, salvo quanto indicato dall'art. 38;
 - 5) Distanza dai confini: per quanto riguarda i volumi propriamente produttivi, la distanza minima è 6,00 ml; per quanto riguarda i volumi di servizio valgono le norme del comma 7 dell'art. 26;
 - 6) Distacco tra i fabbricati: per quanto riguarda i volumi propriamente produttivi, la distanza minima è 8,00 ml; per quanto riguarda i volumi di servizio valgono le norme del comma 7 dell'art. 26;
 - 7) Posti macchina: all'interno del lotto, preferibilmente all'interno degli edifici, deve essere prevista una superficie per posti macchina non minore di un posto macchina ogni 2 addetti;
 - 8) Parcheggi, manovra, carico e scarico: all'interno del lotto deve essere prevista una superficie per parcheggio, manovra, carico e scarico, esclusa la viabilità, non minore del 10% della superficie fondiaria;
 - 9) Almeno il 20% della superficie fondiaria deve essere coltivata o sistemata a prato o a verde con essenze di alto fusto;

Zone D3 – Zone alberghiere

1. Sono zone destinate ad attrezzature alberghiere;
2. Si richiamano le norme generali per le zone alberghiere del presente Regolamento;
3. L'edificazione in queste zone avviene solamente attraverso un piano di lottizzazione convenzionata, qualora richiesto dall'allegato PdF;
4. Valgono le seguenti norme:
 - 1) Tipologia edilizia: edificio lineare o a blocco;
 - 2) Densità edilizia fondiaria: la densità edilizia fondiaria non deve superare i 2,00 mc/mq;
 - 3) Superficie fondiaria: la superficie fondiaria deve essere non inferiore a 1000 mq;
 - 4) Indice di copertura: l'indice di copertura non deve essere superiore al 30%;
 - 5) Altezza del fabbricato: l'altezza del fabbricato non può superare i ml 10,50;
 - 6) Distanza dalla strada: la distanza dalla strada, ove non sia imposto il rispetto di particolari allineamenti, deve essere non inferiore a ml 6,00, salvo quanto indicato dall'art. 38;
 - 7) Distanza dai confini: per quanto riguarda i volumi propriamente produttivi, la distanza minima è 6,00 ml; per quanto riguarda i volumi di servizio valgono le norme del comma 7 dell'art. 26;
 - 8) Distacco tra i fabbricati: a questo proposito si veda quanto detto al punto 7 dell'art. 26: distacco tra i fabbricati;
 - 9) Posti macchina: all'interno del lotto, preferibilmente all'interno degli edifici, deve essere prevista una superficie per posti macchina non minore della superficie lorda di pavimento del volume totale dell'edificio incorporato del volume da destinarsi ad attrezzature e servizi comuni, secondo la tabella prevista al punto 1 dell'art. 27. Comunque deve essere previsto non meno di un posto macchina per ogni stanza e non meno di un posto macchina ogni due posti letto per personale di servizio;
 - 10) Parcheggi: all'interno del lotto deve essere riservata a parcheggio, un'area non inferiore al doppio della superficie lorda di pavimento del volume degli edifici destinato ad attrezzature e servizi comuni, secondo la tabella prevista al punto 1 dell'art. 27;
 - 11) Verde alberato: almeno il 30% della superficie fondiaria deve essere sistemato a verde con essenze di alto fusto nella quantità minima di una ogni 20 mq;

Art. 34 – Zone E – rurali, forestali e incolte

1. Queste aree sono state indicate come parchi (agricolo, prato, bosco). Area a parco significa fondamentalmente due cose:
 - 1) Che in queste porzioni di territorio, più o meno trasformate dall'intervento umano, la risorsa terra deve essere utilizzata per scopi produttivi colturali ad essa coerenti (anche con riferimento all'uso storico fin qui fatto) secondo un'ottica e obiettivi sociali e non privatistici in tempi lunghi (indefiniti);
 - 2) Che queste porzioni di territorio naturale possono essere messe a disposizione di usi turistici escursionistici, naturalistici e ricreativi, purché non meccanizzati.

Zone E1 – Zone a parco agricolo

1. Queste zone di rilevante interesse paesaggistico e ambientale, sono destinate alla produzione agraria e compatibilmente con essa alla fruizione turistica, secondo i contenuti del punto 1.2 precedente.
2. Valgono le seguenti norme:
 - a. Per abitazioni relative all'esercizio delle attività agricole:
 - 1) Densità edilizia massima: 0,03 mc/mq;
 - 2) Altezza massima: 6,50 ml;
 - 3) Distanza minima tra le costruzioni: 12,00 ml. Per costruire ad una distanza dal confine inferiore alla metà di quella anzidetta, occorre il consenso del proprietario finitimo debitamente intavolato, che garantisce comunque il rispetto delle distanze minime tra le costruzioni;
 - 4) Distanza dal ciglio stradale: valgono le norme di cui all'art. 39;
 - 5) Distanza minima dai confini del lotto: 6,00 ml.
 - b. Per laboratori, magazzini per scorte, piccole industrie per la lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, stalle, fienili, silos, serre, vivai, ecc:
 - 1) Densità edilizia massima: 0,25 mc/mq;
 - 2) Altezza massima: 8,00 ml;
 - 3) Distanza minima tra le costruzioni: 12,00 ml. Per costruire ad una distanza dal confine inferiore alla metà di quella anzidetta, occorre il consenso del proprietario finitimo debitamente intavolato, che garantisce comunque il rispetto delle distanze minime tra le costruzioni;
 - 4) Distanza dal ciglio stradale: valgono le norme di cui all'art. 39;
 - 5) Distanza minima dai confini del lotto: 6,00 ml.

Zone E2 – Zone a parco prato

1. Queste zone di rilevante interesse paesaggistico e ambientale, sono destinate alla produzione foraggera o al pascolo e compatibilmente con essa alla fruizione turistica, secondo i contenuti del punto 2.1 precedente. Non è ammessa la residenza;
2. Valgono le seguenti norme:
 - 1) Densità edilizia massima: 0,01 mc/mq;
 - 2) Altezza massima: 4,50 ml;
 - 3) Distanza dai confini del lotto: 6,00 ml.
 - 4) Distanza dal ciglio stradale: 6,00 ml.

Zone E3 – Zone a parco bosco e incolte

1. Queste zone sono destinate alla produzione coltura forestale da attuarsi secondo le indicazioni dei piani economici silvopastorali e dell'Ispettorato Forestale. Non è ammessa la residenza;
2. In queste zone è possibile riorganizzare la viabilità esistente agricolo forestale a soli scopi produttivi e pedonali;

Zone E4 – Parco territoriale del castello di Koenigsberg

1. Il Parco territoriale del castello di Koenigsberg ricopre un territorio nel quale il PdF propone una tutela naturalistica e culturale secondo i seguenti criteri:
 - Massimo rispetto dei caratteri naturalistici e dei caratteri antropo-culturali;
 - Utilizzazione produttiva del suolo agricolo e forestale secondo le vocazioni specifiche e l'orientamento culturale tradizionale;
 - Uso turistico naturalistico-culturale e agriturismo nel pieno rispetto dell'ambiente;
2. L'utilizzazione urbanistica del territorio sarà disciplinata dal piano comprensoriale;
3. Fino all'entrata in vigore del piano comprensoriale in tutto il territorio delimitato a parco territoriale del castello di Koenigsberg valgono le seguenti norme:
 - 1) Destinazione specifica: coltura agricola e forestale;
 - 2) È ammessa la fruizione turistica;
 - 3) È vietata la residenza.

Art. 35 – Zone F – per attrezzature e impianti di interesse generale

1. Queste zone sono destinate alla realizzazione delle attrezzature urbane e territoriali, cioè del verde pubblico attrezzato e on, degli edifici sociali, per l'istruzione, la cultura, l'attività politica, la sanità, l'assistenza, lo sport, la pubblica amministrazione, il culto, nonché per la costruzione degli impianti tecnologici e pubblici (acquedotti, fognature, impianti di depurazione, ecc.) e per la viabilità e le infrastrutture.

Zone F1 – Attrezzature collettive

1. Queste zone sono riservate alle attrezzature per l'istruzione, scuola materna, elementare e media, nonché ad attrezzature di carattere culturale, associativo (biblioteca, sala proiezioni, riunioni, ecc.), assistenziale (ambulatorio) e sportivo da realizzarsi al coperto (palestra, ecc.);
2. Valgono le seguenti norme:
 - 1) Densità edilizia fondiaria: la densità edilizia fondiaria non deve superare i 2,00 mc/mq;
 - 2) Indice di copertura: l'indice di copertura, riferito all'intera zona, non deve essere superiore al 30%;
 - 3) Altezza del fabbricato: l'altezza del fabbricato non può superare i ml 10,50;
 - 4) Distanza dalla strada: la distanza dalla strada deve essere non inferiore a ml 10,00, salvo quanto indicato dall'art. 38;
 - 5) Distanza dai confini: a questo proposito si veda quanto detto al punto 7 dell'art. 26: distanza dai confini;
 - 6) Distacco tra i fabbricati: a questo proposito si veda quanto detto al punto 7 dell'art. 26: distacco tra i fabbricati;
 - 7) Posti macchina: all'interno del lotto, preferibilmente all'interno degli edifici, deve essere prevista una superficie per posti macchina non minore di 1 posto macchina ogni 100 mq o frazione di 100 mq, di superficie lorda di pavimenti degli edifici;
 - 8) Parcheggi: all'interno del lotto dovrà essere prevista una superficie per parcheggio, esclusa la viabilità, non minore del 20% della superficie fondiaria. Per attrezzature che richiama particolare affluenza, quali: cinema, teatro, sale per convegni, la superficie di cui al punto precedente deve essere triplicata;
 - 9) Verde alberato: almeno il 30% della superficie fondiaria deve essere sistemato a verde con essenze di alto fusto nella quantità minima di una ogni 20 mq;

3. E' ammessa la deroga alle precedenti norme al fine di soddisfare particolari esigenze di ordine distributivo e tecnologico, peculiari di ogni specifica tipologia di servizio pubblico. Tale deroga dovrà in ogni caso seguire le procedure di legge.

Zone F2 – Verde

F2.1 - Impianti sportivi all'aperto:

- 1) Queste zone sono destinate a verde pubblico e ad attrezzature per il gioco e lo sport;
- 2) Valgono le seguenti norme:
 - 1) Densità edilizia fondiaria: la densità edilizia fondiaria non deve superare i 0,03 mc/mq;
 - 2) Altezza del fabbricato: l'altezza del fabbricato non può superare i ml 3,50;
 - 3) Distanza dalla strada: la distanza dalla strada deve essere non inferiore a ml 12,00;
 - 4) Distanza dai confini: la distanza dai confini deve essere non inferiore a ml 6,00;
 - 5) Verde alberato: almeno il 20% della superficie fondiaria deve essere sistemato a verde con essenze di alto fusto nella quantità minima di una ogni 20 mq;

F2.2 - Verde attrezzato:

- 1) Queste zone sono destinate a verde pubblico e ad attrezzature di gioco e ricreative per bambini, adulti e vecchi (giochi vari, panchine, gioco bocce, ecc.);
- 2) Valgono le seguenti norme:
 - 1) Densità edilizia fondiaria: la densità edilizia fondiaria non deve superare i 0,02 mc/mq;
 - 2) Altezza del fabbricato: l'altezza del fabbricato non può superare i ml 3,50;
 - 3) Distanza dalla strada: la distanza dalla strada deve essere non inferiore a ml 12,00;
 - 4) Distanza dai confini: la distanza dai confini deve essere non inferiore a ml 6,00;
 - 5) Verde alberato: almeno il 50% della superficie fondiaria deve essere sistemato a verde con essenze di alto fusto nella quantità minima di una ogni 20 mq;

Zone F3 – Viabilità e infrastrutture

F3.1 – Viabilità primaria:

- 1) Queste strade devono essere intese come vie di scorrimento. Su di esse non è ammesso alcun inserimento privato. Si può inserire soltanto la viabilità secondaria e

terziaria e detto inserimento deve essere previsto dal Programma di Fabbricazione. Qualora questo inserimento non esiste, deve essere fatta adeguata e motivata variante al Programma di Fabbricazione stesso. È vietato il parcheggio.

F3.2 – Rotabile secondaria:

- 1) Questa è la viabilità rotabile di allacciamento dei nuclei insediativi alla viabilità primaria di scorrimenti. È vietato il parcheggio.

F3.3 – Rotabile terziaria:

- 1) Questa è la viabilità relativa al servizio dei vari nuclei residenziali, produttivi e delle attrezzature. È vietato il parcheggio.

F3.4 – Parcheggi:

- 1) Sono zone attrezzate per la sosta e il parcheggio dei mezzi di trasporto;
- 2) Esse devono essere realizzate in superficie e a cielo libero;
- 3) La pavimentazione dovrà essere realizzata preferibilmente in grigliati di calcestruzzo e successivamente inerbata.

F3.5 – Viabilità agricola, forestale e pedonale:

- 1) Questa viabilità è riservata al trasporto relativo alla produzione agricola, pastorale e forestale;
- 2) Essa ricalca la viabilità esistente di campagna o di montagna e deve preferibilmente mantenere le attuali caratteristiche geometriche (larghezza, pendenza) e fisiche (pavimentazione: terra battuta, macadam, ciottolato, ecc.; opere d'arte: muri di sostegno a monte e a valle, ecc.)
- 3) Non è ammessa la circolazione di veicoli estranei alle attività di cui al precedente punto 1. Se necessario, sdi potrà procedere a sbarrare il passo carrabile con stanghe mobili, lasciando tuttavia un passaggio adeguato per i pedoni;
- 4) Si potranno predisporre piazzole di scambio per l'incrocio dei mezzi e parcheggi di servizio, nel rispetto degli elementi fisici esistenti;
- 5) In caso di ampliamenti, resi necessari da problemi di scorrimento, la larghezza della sede stradale non potrà comunque superare i 3,00 ml, più i 0,60 ml per le banchine.

Art. 36 – Edilizia esistente – Case sparse

1. Per quanto riguarda l'edilizia tradizionale esistente nelle zone E valgono (con riferimento alle planimetrie di indagine al 2880), le norme del comma 3 dell'art. 30.
2. Per quanto riguarda l'edilizia recente esistente nelle zone E valgono (con riferimento alle planimetrie di indagine al 2880 e fatte salve le norme di cui al titolo III dalla parte seconda del presente Regolamento), le seguenti norme:
 - a. Nelle zone E1 (parco agricolo) e nelle zone E2 (parco prato) è ammesso l'ampliamento non superiore al 20% del volume esistente (alla data di azione del Pdf) prescindendo da limiti di densità e di altezza. Tale ampliamento può essere concesso una sola volta. Il volume complessivo dell'edificio ampliato non potrà in ogni caso essere superiore a 2500 mc.

Art. 37 – Zone di rispetto

Esse si suddividono in:

1. Di rispetto cimiteriale. Per i cimiteri la zona di rispetto si estende fino a 50,00 ml di distanza dai muri perimetrali del cimitero stesso, come indicato nelle tavole di Programma di Fabbricazione. L'osservanza di tale distanza è possibile solo con l'approvazione, da parte dell'autorità competente, della delibera di variazione della distanza di rispetto cimiteriale da 200,00 ml a 50,00 ml. L'edificazione è vietata. Entro il perimetro della zona di rispetto cimiteriale, è consentita la costruzione a titolo precario di modeste attrezzature per la vendita di fiori od oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.
2. Di rispetto dei corsi d'acqua, delle cave, ecc. Sono destinate a garantire il rispetto delle norme relative alle distanze da osservare nei confronti dei corsi d'acqua, delle cave, di zone franose, ecc. Le zone di rispetto dei corsi d'acqua sono individuate dalle distanze di cui alla L.P. 08.07.1976, n.18. Le zone di rispetto di cave, zone franose, ecc. sono individuate da una distanza dal relativo ciglio non minore di 50,00 ml. È vietata ogni edificazione, ivi compreso l'ampliamento di edifici, ed altresì ogni manomissione del sottosuolo e dell'attuale assetto delle alberature.
3. Di rispetto stradale. Sono destinate al rispetto della viabilità esistente e di progetto, secondo le indicazioni del Pdf. Non sono consentite nuove edificazioni salvo gli ampliamenti di cui al comma 6 dell'art. 38.

Art. 38 – Distanze di rispetto lungo le strade esistenti e di progetto

1. Per l'edificazione lungo tutte le strade del territorio comunale valgono le seguenti norme:
 - 1) All'interno delle zone per insediamento previste dal Pdf (zone A), B), C), D), F1), valgono le seguenti distanze:
 - ml 6,00 per strade di larghezza inferiore a ml 6,00;
 - ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 6,00 e ml 12,00;

- ml 10,00 per strade di larghezza superiore a ml 12,00; salvo il caso di continuità edilizia nelle zone B, con un minimo di ml 2,00.
- 2) All'esterno dei centri abitati e delle zone per insediamento previste dal PdF, cioè nelle zone E), valgono le seguenti distanze:
- 1) ml 6,00 lungo le strade agricole, forestali e pedonali (F3.5);
 - 2) ml 7,50 lungo le strade rotabili terziarie (F3.3);
 - 3) ml 10,00 lungo le strade rotabili secondarie (F3.2);
 - 4) ml 40,00 lungo le strade rotabili primarie (F3.1).
2. Le misure indicate nei punti precedenti si intendono misurate planimetricamente dal ciglio della strada;
3. Per la definizione del ciglio della strada, vedi art. 2 D.P.G.P. 10.02.1971 (*1);
4. Per la definizione delle distanze in corrispondenza degli incroci, vedi art. 6 D.P.G.P. 10.02.1971 (*2);
5. Lungo le strade rotabili secondarie e primarie sono ammesse stazioni di servizio automobilistico ad una distanza minima di 1000 ml l'una dall'altra; lungo queste strade è inoltre vietata l'apposizione di cartelli pubblicitari.
6. All'interno delle zone di rispetto non sono consentite nuove edificazioni. Sono tuttavia ammessi ampliamenti degli edifici esistenti per l'entità massima del 20% del volume preesistente, per ampliamenti sul retro rispetto alla strada considerata, e del 15% del volume preesistente per ampliamenti laterali, nel rispetto comunque delle norme delle zone retrostanti.
7. L'ampliamento laterale non potrà oltrepassare l'allineamento con l'edificio esistente ed in nessun caso avvicinarsi al ciglio stradale più dell'edificio stesso. Il volume complessivo dell'edificio ampliato non potrà in ogni caso essere superiore a 2000 mc.

(*1) art. 2 D.P.G.P. 10.02.1971 – *Definizione del ciglio della strada*

Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

(*2) art. 6 D.P.G.P. 10.02.1971 – *Distanze in corrispondenza di incroci*

in corrispondenza di incroci e biforcazioni, le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime di cui al precedente art. 1, sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia eguale al doppio delle distanze stabilite a norma del citato art. 1, afferenti alle rispettive strade e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi. Resta fermo quanto stabilito per gli incroci relativi alle strade costituenti itinerari internazionali (legge 16.03.1956 n. 371 allegato 2).

Art. 39 – Apertura di strade o passaggi privati e demanializzazione.

1. L'apertura di strade o passaggi deve essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione comunale, la quale potrà richiedere:
 - 1) Che il progetto della strada si inserisca in un piano di lottizzazione dei terreni limitrofi;
 - 2) Che il richiedente si impegni, con regolare atto pubblico, ad assumersi gli obblighi che l'Amministrazione comunale riterrà di imporre relativamente alla costruzione e alla manutenzione della strada;
2. Le strade private non potranno avere larghezza inferiore ai 3,00 ml;
3. Qualora il Comune deliberi di acquistare al suo demanio una strada privata, essa dovrà essergli consegnata in perfetto stato di manutenzione;
4. Le strade private dovranno essere costruite in modo da non arrecare alcun danno alle strade pubbliche e secondo le disposizioni emanate dal Comune, in relazione al tipo di pavimentazione di ciascuna strada comunale da cui dipartono.
5. Le costruzioni che sorgono lungo le strade private esistenti o di progetto sono soggette all'osservanza delle disposizioni del presente Regolamento, come se prospettassero su spazi pubblici.

Art. 40 – Lotti privi di accesso da spazi pubblici.

1. Chi intende fabbricare su aree non fronteggianti strade o piazze pubbliche deve richiedere l'approvazione preventiva di un conveniente accesso al costruendo edificio da spazio pubblico esistente, o da strada privata aperta al pubblico con le modalità di cui all'articolo precedente.

TITOLO III

DISCIPLINA EDILIZIA

Art. 41 – Inserimento ambientale

1. Le norme del presente e dei seguenti articoli sono finalizzate alla conservazione e alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, nonché al miglior inserimento ambientale dell'edilizia nuova o di ristrutturazione.
2. Le costruzioni devono inserirsi armonicamente nel contesto ambientale. A tal fine il Sindaco, sentita la C.E.C., ha facoltà di imporre l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) o soluzioni progettuali diverse, nonché la rimozione degli elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere) contrastanti con le caratteristiche ambientali.
3. Qualora a seguito di demolizioni o di interruzioni di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento per l'ambiente, il Sindaco ha la facoltà di imporre ai proprietari la loro sistemazione.
4. Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai punti precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini di inizio e di ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo a sensi della legislazione vigente.
5. Nel caso di terreni soggetti a speciale protezione dell'autorità, i provvedimenti del Sindaco dovranno essere preceduti dalla necessaria autorizzazione dell'autorità stessa.
6. Le norme di cui ai successivi articoli 42, 43 e 44 valgono salvo diversa determinazione della CCTP.

Art. 42 – Aspetto esterno delle costruzioni

Per costruzioni di qualunque tipo, deve essere usato in linea di massima un solo tipo di materiale o di colorazione esterna scelta nella gamma delle terre.

In particolare:

1. Per l'edilizia tradizionale ovunque, e di ristrutturazione in zona A, l'intonaco delle parti in muratura deve essere realizzato con malta di calce, a finitura liscia o grezza, senza coloriture. Le murature in pietra o in calcestruzzo possono essere trattate faccia a vista.
2. Per l'edilizia recente, le parti in muratura devono essere trattate con intonaci grezzi o colorati "in pasta" con un colore scelto nella gamma delle terre. Le murature in pietra o in calcestruzzo possono essere trattate faccia a vista.
3. Sono vietate le perlinature e i rivestimenti di materiale plastico. Sono tuttavia ammessi i rivestimenti con tavole in legno di larghezza non inferiore a cm 18,00, purché costituiscano il paramento esterno delle pareti ed abbiano uno sviluppo orizzontale esteso a tutto il perimetro dell'edificio a quella quota e uno sviluppo verticale pari all'altezza del piano cui

si riferiscono, fatto salvo il trattamento delle bucatore sottotetto nell'edilizia tradizionale di cui all'art. 30.

Art. 43 – Coperture

1. Le coperture possono essere inclinate o piane.
2. Le coperture piane sono ammesse solo per gli impianti urbani e per i volumi accessori. Esse dovranno essere ricoperte da un manto di terra di uno spessore non inferiore a cm 30,00 e inerbite.
3. Le coperture inclinate possono avere una o due o quattro falde, con inclinazione compresa tra il 35% e il 45%.
4. Fatta eccezione per gli edifici produttivi che possono richiedere coperture articolate in relazione all'illuminazione e all'areazione, le falde di una stessa copertura devono avere una sola inclinazione uguale per tutte le falde.
5. La copertura di eventuali volumi sporgenti, che abbiano un'altezza pari a quella dell'edificio, deve essere realizzata col prolungamento della falda di copertura (e quindi con l'abbassamento della gronda).
6. Ogni copertura deve avere un'unica linea di colmo.
7. Le linee di colmo devono essere sempre orizzontali e normali alla linea di affaccio indicate in cartografia per le singole zone.
8. Le aperture nelle falde delle coperture sono consentite solamente se realizzate a filo del bordo superiore delle coperture stesse, con serramenti speciali, in modo da mantenere la continuità della superficie delle falde.
9. Le coperture possono essere in materiali tradizionali (cotto, scandole): in questo caso non occorre adottare alcun accorgimento speciale.
10. Le coperture possono essere in materiali moderni (tegole di cemento o di eternit, lamiera): in questo caso il materiale deve essere reso opaco, cioè non riflettere i raggi solari ed avere un colore scelto nella gamma delle terre scure.
11. In caso di sostituzione o manutenzione delle coperture esistenti in edifici tradizionali, devono essere mantenute la forma e la pendenza originarie e preferibilmente anche i materiali originari. È tuttavia ammessa la sostituzione delle coperture di scandole, o di cotto con coperture di tegole di cemento, di colore scelto nella gamma delle terre scure.
12. Tutte le coperture devono essere dotate di efficienti paraneve.

Art. 44 – Componenti

1. Per l'edilizia tradizionale ovunque e di ristrutturazione in zona A, i serramenti e gli elementi di finitura devono essere conformi a quelli tradizionali. In particolare gli infissi, sia interni che esterni, devono essere realizzati in legno ed all'esterno non devono essere tinteggiati (legno naturale con trattamenti protettivi trasparenti). Le finestre devono essere munite di ante ad oscurio di tipo tradizionale, in legno naturale.

2. Per l'edilizia recente gli infissi potranno essere realizzati in legno o in altri materiali e preferibilmente non coloriti. Qualora venissero coloriti dovrà essere scelto un colore nella gamma delle terre scure. Le finestre devono essere munite di elementi per l'oscuramento ad ante o avvolgibili in legno naturale.

Art. 45 – Elementi che sporgono dalle facciate e aggettano sul suolo pubblico

1. Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:
 1. Fino a 4,00 ml di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm 10;
 2. Oltre i 4,00 ml di altezza sono consentiti anche in assenza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml. 1,20;
2. Nelle parti di cui al precedente articolo 30, forma e dimensione degli aggetti vanno valutati in funzione delle caratteristiche tipologiche e figurative dell'ambiente.
3. Nelle vie di larghezza inferiore a ml 6,00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale, superiore a cm 10, ad eccezione delle strade comprese nelle zone di cui al precedente art. 30;
4. Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:
 1. Per tende davanti ad aperture: Sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità;
 2. Per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo punto del presente articolo; valgono comunque le prescrizioni dei precedenti articoli 41, 42 e 44.
5. I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad un'altezza inferiore a ml 4,00 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.
6. Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purchè siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticati negli zoccoli dei fabbricati e/o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese.

Art. 46 – Volumi tecnici, camini, antenne e sovrastrutture varie

2. Gli eventuali elementi tecnologici emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente in modo da rispecchiare semplicemente la funzionalità e le ragioni

per le quali debbano sorgere, ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.

3. Di norma le antenne Tv e le torrette delle canne fumarie o di ventilazione dovranno essere centralizzate.
4. Si richiamano inoltre le prescrizioni dei precedenti articoli 42 e 43.

Art. 47 – Recinzioni e muri di sostegno

(1) Modificato con del. C.C. n. 28 dd. 05.10.2005

(2) Modificato con del. C.C. n.24 dd. 26.04.2012

1. Per le recinzioni valgono le seguenti prescrizioni:

1. Entro i limiti delle zone residenziali è preferibile di norma non recingere le aree private. Tuttavia, specie in casi di manifesto pericolo – per la presenza di scarpate, fossi, salti di quota o per la vicinanza di strade rotabili – per l'incolumità delle persone e soprattutto dei bambini, sono ammesse recinzioni alte non più di **due metri** (2) dal piano di campagna e assolutamente prive di qualsiasi elemento contundente (filo spinato, punte, ecc.). Meglio se le recinzioni in questi casi sono costituite da siepi o da steccati in legno di tipo tradizionale e comunque intonate al contesto;
2. Le recinzioni tradizionali esistenti (steccati, muretti in pietra) devono essere conservate. In caso di demolizione, parziale o totale o nel caso di rifacimento delle recinzioni tradizionali, le stesse devono essere ripristinate con un materiale uguale a quello esistente;
3. Entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui al punto 1. E' inoltre necessario recingere le eventuali parti che possano risultare pericolose per gli stessi addetti, per clienti e visitatori e per i cittadini stessi che si trovassero a passare nei pressi dei complessi produttivi. In quest'ultimo caso le recinzioni possono raggiungere l'altezza di ml 2,00;
4. Entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, vale quanto detto ai punti precedenti. Se necessità di sicurezza consigliano di recingere zone destinate ad animali, la forma, le dimensioni, i materiali delle recinzioni sono definiti in base alle caratteristiche ambientali e tradizionali ed alle esigenze funzionali.

2. Per i muri di sostegno valgono le seguenti prescrizioni:

1. I muri di sostegno non possono essere più alti di ml 3,00. Devono essere realizzati preferibilmente in pietra a faccia a vista; qualora siano invece realizzati in calcestruzzo o in altri materiali, la loro superficie non deve essere liscia ma presentare una accentuata scabrosità che ne favorisca l'inserimento ambientale;
2. I muri di sostegno tradizionali esistenti devono essere conservati. In caso di demolizione, parziale o totale o nel caso di crolli o rifacimenti dei muri di

sostegno tradizionali, gli stessi devono essere ripristinati con un materiale uguale a quello preesistente.

3. E' consentita la costruzione di mri di sostegno di altezza maggiore di ml 3,00 – in deroga a quanto previsto al precedente punto 2.1 – nel solo caso in cui gli stessi siano funzionali ad opere stradali e previo parere favorevole in tal senso della Commissione Edilizia Comunale. (1)

Art. 48 – Volumi accessori

1. I volumi accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, abitazioni di servizio nelle zone produttive (art. 33 D1, D2, D3) ecc. devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale.
2. La superficie dei volumi accessori non può essere superiore al 20% della superficie coperta ammessa. Tuttavia per le attrezzature ricettive tale percentuale può essere aumentata sino al 40%.
3. Sono comunque vietate le costruzioni accessorie isolate, anche a carattere provvisorio, a meno che esse non siano del tutto sottoterra; fanno eccezione i silos e le vasche per i liquami;
4. Le aree coperte ed i volumi sia fuori che sottoterra relativi a dette costruzioni sono da computarsi ai fini del rispetto delle norme di zona.

Art. 49 – Marciapiedi e strade pedonali

1. Per le parti a) e b) di cui al precedente art. 25, il Sindaco può imporre la costruzione del marciapiede e della strada pedonale a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive, comunque fino alla larghezza massimo di 2,00 ml.
2. Il Sindaco fissa i termini di inizio e ultimazione dei lavori e si riserva di l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
3. Per le parti c) e d) di cui al precedente art. 25, i marciapiedi, qualora siano necessari, e le strade pedonali costituiscono opera di urbanizzazione primaria, il cui onere è a carico del lottizzatore.
4. Le opere di manutenzione dei marciapiedi e delle strade pedonali sono a carico del proprietario.
5. Il Sindaco fissa i termini di inizio e ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 50 – Portici e passaggi coperti

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

2. Il pavimento ed i corpi illuminanti dei portici, destinati ad uso pubblico, devono essere realizzati con materiale riconosciuto idoneo del Comune.
3. Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario, salvo che la creazione dei portici non sia dipesa da una prescrizione di piano urbanistico comunale ovvero da accordi intervenuti con il comune.
4. Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.
5. 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 2,80 ml.

Art. 51 – Decoro degli spazi urbani

1. Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.
2. A tale riguardo il Sindaco, sentita la C.E.C., ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc. e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quanto altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
3. E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.
4. Il Sindaco, sentita la C.E.C., ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, indecorosi o pericolosi.
5. Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai punti precedenti, indicare le modalità di esecuzione, fissare i termini di inizio e ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 52 – Indicatori stradali, apparecchi per i servizi collettivi e numeri civici

1. 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:
 1. Tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
 2. Segnaletica stradale e turistica;
 3. Numeri civici;
 4. Piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
 5. Mensole, ganci, tubi, quadri di comando, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
 6. Quadri per affissioni e simili.
2. Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.

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

Art. 53 – Cave, miniere e torbiere

1. Le cave, le miniere e le torbiere costituiscono attività industriali di grande rilievo urbanistico per le modificazioni che esse comportano nel territorio.
2. Pertanto l'apertura, la coltivazione e l'impianto delle stesse, sono disciplinate, oltre che dalle disposizioni di legge in materia, dalle seguenti norme:
 1. L'apertura di nuove cave o miniere o torbiere e l'ampliamento delle cave, miniere e torbiere esistenti sono ammessi qualora previsti dal Piano Provinciale di utilizzo delle sostanze minerali, soltanto nelle parti E di cui al precedente articolo 34 e debbono essere espressamente previste dal Programma di Fabbricazione;
 2. In ogni caso l'apertura, la coltivazione e l'ampliamento di cave, miniere e torbiere sono subordinati alla concessione di cui al precedente art. 3, da rilasciare nel rispetto delle norme del presente regolamento oltre che dalla L.P. 12 dicembre 1978 n.59;
 3. Il relativo progetto, redatto secondo il disposto dell'art.4 precedente e dell'art. 8 L.P. 59/78, deve prevedere le opere atte ad assicurare la tutela dell'ambiente e della pubblica incolumità, i luoghi e le modalità di sistemazione del suolo sia dell'area interessata dallo scavo, che di quella utilizzata per la discarica. Tale sistemazione dovrà aver luogo alla fine di ogni fase di estrazione prevista dal programma di coltivazione.
3. Alle cave, miniere e torbiere abbandonate, per le quali non siano previste dagli strumenti urbanistici vigenti particolari utilizzazioni, si applicano le disposizioni di cui al precedente art.51.

Art. 54 – Prescrizioni edilizie particolari

1. Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci ecc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; dette costruzioni non dovranno in nessun caso essere in stile (alpino, rustico, ecc.) ma rispecchiare semplicemente le funzionalità e le ragioni per le quali debbono sorgere; detti impianti, inoltre, debbono in ogni caso disporre di area propria e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive.

PARTE TERZA

NORME IGIENICO SANITARIE

TITOLO I

PRESCRIZIONI IGIENICO SANITARIE

Art. 55 – Igiene del solo e del sottosuolo – opere interrato

1. E' vietata qualsiasi costruzione su terreni usati in precedenza come deposito di immondizie o di materiali putrescibili o insalubri, se non dopo adatta opera di bonifica, che rimetta il terreno in buone condizioni igieniche, riconosciute tali dall'Ufficiale Sanitario e, ove esista, dall'Ufficio Tecnico Comunale.
2. In particolare è vietato costruire su terreni paludosi, golenali, franosi o comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni d'acqua ovvero che abbiano portanza inferiore a 0,80 Kg/cm².
3. Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.
4. Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.
5. I locali di piano terra abitabili ai sensi dell'art. 67 del presente Regolamento, devono essere sopraelevati di almeno 50 cm rispetto al terreno circostante. I pavimenti relativi devono essere realizzati con strutture portanti tali da assicurare la necessaria camera d'aria ventilata.

Art. 56 – Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni

(SOPPRESSO)

Art. 57 – Protezione dall'umidità

(SOPPRESSO)

Art. 58 – Isolamento termico e acustico – impianti di riscaldamento

1. Particolari accorgimenti e adeguamenti materiali devono essere adottati ai fini di realizzare un efficiente isolamento termico ed acustico dei locali abitabili.
2. In particolare devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad attenuare le vibrazioni ed i rumori prodotti dagli impianti tecnici interni all'edificio (ascensori, impianti idrosanitari, colonne di scarico ecc.)
3. Gli alloggi destinati ad abitazione permanente devono essere dotati di impianto di riscaldamento.
4. La temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa tra i 18 e i 20 gradi centigradi; deve essere in effetti rispondente a tali valori e deve essere tale in tutti gli ambienti abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.

Art. 59 – Isolamento acustico

(SOPPRESSO)

Art. 60 – Inquinamenti atmosferici, idrici, del suolo, ecc.

1. Il Sindaco, sentiti eventualmente gli enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici, idrici, del suolo, ecc.
2. Il Sindaco fissa i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
3. In particolare, non sono consentiti i pozzi a dispersione o altre fonti di inquinamento idrico a distanza minore di ml 200,00 rispetto ad opere di presa di acquedotti; per distanze superiori, fino a ml 500,00, i relativi progetti debbono essere preventivamente autorizzati dal Medico Provinciale.

TITOLO II

FOGNATURE, APPROVVIGIONAMENTO IDRICO E IMMONDIZIE

Art. 61 – Canali e bacini a cielo aperto

1. Nei condotti a cielo aperto (fosse, canali, scoline, rogge, ecc.) e nei bacini (laghi, stagni, ecc.) è fatto divieto di immettere direttamente acque utilizzate per usi domestici, industriali, ecc. diverse da quelle meteoriche, se non nel rispetto delle disposizioni della L.P. 18 novembre 1978, n.47 e successive modifiche.

Art. 62 – Scarico di acque nere

1. Gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, in fosse settiche opportunamente dimensionate;
2. Le fosse settiche devono scaricare:
 - a. Nella rete fognante comunale, dove questa esista;
 - b. In pozzo a tenuta; nei casi e con le caratteristiche stabilite dalla L.P. 18 novembre 1978, n.47 e successive modifiche.
3. Le condutture di convogliamento esterno devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici e devono essere costruire con materiali impermeabili e inattaccabili.
4. L'impianto fognante interno all'edificio deve essere dotato di ventilazione con condutture di areazione a bocca aperta portata oltre la copertura.

Art. 63 – Acque bianche nei centri abitati

1. Le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo della fognatura; in mancanza di questa a mezzo di pozzi perdenti oppure di canalizzazioni scoperte verso la campagna: queste non dovranno mai essere sul suolo stradale o pubblico.
2. Le acque meteoriche devono essere di norma, convogliate dalle coperture al suolo mediante appositi pluviali; il loro tratto terminale, deve esser realizzato con tubazioni di ghisa o acciaio per un altezza non inferiore a ml 1,50.
3. Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.
4. il convogliamento esterno delle acque di scarico nelle fognature o nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo aver ottenuto speciale autorizzazione dal Comune.

Art. 64 – Allacciamenti

(SOPPRESSO)

Art. 65 – Approvvigionamento idrico

1. 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.

2. Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico ed antincendio può essere prelevata o da pozzi o da acquedotti privati, e nel caso di uso domestico risultare potabile dall'analisi dei laboratori di Igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'Autorità Sanitaria (Medico Provinciale).
3. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua internamente all'edificio devono essere costruiti a regola 'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nell'eventuale regolamento comunale per il servizio di acquedotto.
4. L'approvvigionamento idrico da pozzi di emungimento o da corsi e bacini lacustri per usi industriali, agro-industriali, di irrigazione, di refrigerazione, dovranno altresì essere preventivamente autorizzati dall'Autorità competente.

Art. 66 – Immondizie

1. Tutti gli edifici devono disporre di un vano di deposito per contenitori delle immondizie in misura di almeno 1 q ogni 250 mc di volume; detto vano, ubicato possibilmente al piano terra e comunque facilmente accessibile dalla strada, deve essere convenientemente ventilato.
2. in ogni casi, dovranno essere rispettate le norme particolari vigenti nell'ambito del Comune in merito alla raccolta e all'asporto delle immondizie.

TITOLO III

REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

Art. 67 – Caratteri dei locali riferiti all'uso

(3) *Modificato con del. C.C. n. 17 dd. 19.06.2006*

1. Sono considerati locali di uso permanente ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (abitazioni, uffici, negozi e locali destinati al lavoro).
2. Sono considerati locali di servizio quelli adibiti a cantina, garage, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa e ripostiglio.
3. I locali di uso permanente debbono avere:
 1. Superficie minima di pavimento di almeno mq 8,00, con la larghezza minima di ml 2,00;
 2. Cubatura minima di cm 20,00;
 3. Altezza netta non inferiore a:
ml 2,60 per edifici ricadenti in località situate fino a quota 500 mslm;
ml 2,50 per edifici ricadenti in località situate tra quota 501 e 900 mslm;
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 come fissata dal precedente punto 1 e con una altezza minima di ml 1,80.
Per edifici tradizionali, esistenti sia nei centri storici che nel resto del territorio, l'altezza minima di cui sopra, può essere ridotta sino a ml 1,60.
 4. Superficie di illuminazione e areazione direttamente comunicante con l'esterno, con aperture non inferiori a 1/8, per edifici a 500 mslm e non inferiore a 1/10 per edifici tra quota 501 e 900 mslm; della superficie del pavimento locale. Per mansarde la superficie di cui al punto precedente non dovrà essere inferiore a 1/12 della superficie del pavimento del locale, computata secondo le norme di cui al punto 3 precedente.
4. Per i locali adibiti ad attività ed usi collettivi, la altezza netta non può essere inferiore a ml 3,00. Qualora il solaio di detti locali coincida con la copertura inclinata, l'altezza media non può essere inferiore a ml 3,00, con un minimo di ml 2,40 per l'edilizia recente e di ml 2,00 per l'edilizia tradizionale esistente.
5. Per i negozi alti almeno 4,80 ml sono ammessi i soppalchi, purché la loro superficie non superi il 60% della superficie totale destinata alla vendita e siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo. L'altezza minima netta, sopra o sotto il soppalco, non può essere inferiore a ml 2,20.

6. La superficie minima di un alloggio o unità abitativa non può essere inferiore in nessun caso, compresi i servizi interni ed esclusi gli accessori (posto macchina, cantina, soffitta) a mq 48,00 netti. Per gli esercizi alberghieri valgono le norme di cui al punto 2.6 dell'articolo 73.
7. Nella realizzazione di interventi edilizi su edifici ubicati all'interno delle aree definite di antico insediamento (centro storico dell'abitato di Faedo, nuclei storici minori, masi storici, edifici e manufatti di interesse storico artistico isolati e edifici del patrimonio edilizio montano), soggetti a interventi di restauro, risanamento conservativo e per gli edifici soggetti alla disciplina del D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali", è consentito derogare alle norme di cui ai precedenti commi 3, 4, 5 e 6, purché la competente autorità sanitaria accerti espressamente l'igienicità dei locali. (3)

Art. 68 – Cucine e angoli cottura

1. Ogni cucina, oltre a rispondere agli altri requisiti richiesti dal precedente articolo, deve ricevere illuminazione ed areazione dirette da finestratura con superficie apribile non inferiore a 1/12 della superficie del pavimento della cucina stessa. Inoltre:
 1. deve essere fornita di un condotto verticale di sezione ed altezza idonee al tiraggio, per il convogliamento dei fumi di combustione (canna fumaria), nonché di un condotto, preferibilmente munito di cappa, per l'aspirazione degli odori e dei fumi prodotti dalla cottura;
 2. gli acquai devono essere forniti di chiusura a tenuta idraulica.
2. Gli angoli di cottura devono essere muniti di cappa con canne di aspirazione e ventilazione, con capacità di aspirazione minima di 600 cm/ora.

Art. 69 – Locali per i servizi igienici

1. Tutti gli alloggi o unità abitative devono essere provviste di servizi igienici: W.C., lavabo e vasca da bagno o doccia; se questi apparecchi sono riuniti in un solo locale, questo deve avere una superficie netta non inferiore a mq 4,00; se invece sono distribuiti in due locali, la superficie totale netta dei detti locali non può essere inferiore a mq 5,00.

I locali o vani per servizi igienici devono inoltre avere le seguenti caratteristiche:

1. Altezza netta non inferiore a quelle previste al punto 3.3 dell'art.67. Nel caso di interventi in edifici esistenti è ammesso rialzare il pavimento per una misura non maggiore di ml 0,20.
 2. Illuminazione ed areazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a 1/12 della superficie del pavimento.
 3. Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile ed impermeabile fino ad un'altezza non minore di ml 2,00 almeno per le pareti lungo le quali sono disposti gli apparecchi igienici.
2. Negli edifici recenti i locali per i servizi igienici non devono comunicare direttamente con i locali di uso permanente.

3. I locali o vani per servizi igienici e i luoghi di cottura o cucina di attrezzature alberghiere, commerciali, di ristoro e di uffici, nonché degli edifici storici e tradizionali, possono essere illuminati ed areati anche artificialmente; in questo caso il sistema di ventilazione adottato deve essere tale da assicurare un ricambio di almeno 15 volumi ora e deve essere preferibilmente centralizzato. Qualora l'impianto di ventilazione non sia centralizzato è necessario che un unico interruttore comandi luce e ventilazione meccanica dei singoli locali o vani di cui sopra.
4. Nelle attrezzature alberghiere valgono inoltre le seguenti norme:
 1. I locali o vani per servizi igienici, se destinati ad uso comune di più camere, devono avere comunque illuminazione ed areazione dirette dall'esterno, mediante finestra a doppia apertura, normale e a vasistas, di superficie non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento di ciascun locale o vano. Tutte le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile ed impermeabile fino ad un'altezza non minore di ml 2,00, con gli angoli tra le pareti e tra queste ed il pavimento, arrotondati. Detti servizi devono essere preceduti da un vano antibagno che può essere illuminato e ventilato artificialmente, con un ricambio non minore di 10 volumi / ora;
 2. I locali o vani per servizi igienici, se destinati o contigui ad un'unica camera, devono aprirsi su un vano di ingresso separato dalla camera a mezzo di una porta, se si tratta di strutture alberghiere di qualità, negli altri casi detto vano può essere direttamente comunicante con la stanza. Detti locali o vani per servizi igienici, fatta eccezione per quelli esistenti alla data di entrata in vigore del PdF, devono avere una superficie netta non inferiore a mq 2,80 e possono essere privi di bidè.
 3. Fatta eccezione per gli esercizi esistenti alla data di entrata in vigore del PdF, a meno che non si tratti di opere di riorganizzazione complessiva dell'esercizio stesso, deve essere predisposto per ogni piano di stanze, uno o più locali per i servizi di piano, destinati a guardaroba, deposito attrezzi di pulizia, impianto di scarico ed eventuale carico della biancheria e bagno di servizio.
5. Per opere di restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria in edifici tradizionali nelle zone "A" e nel resto del territorio, è consentito non tenere conto delle norme di cui ai precedenti paragrafi di questo articolo purché l'autorità sanitaria comunale accerti espressamente la sufficienza igienica dei locali.

Art. 70 – Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti

1. Tutte le scale principali dei fabbricati devono avere rampe di larghezza non inferiore a ml 1,00, con un distacco fra le rampe di ml 0,20, nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni, e ml 0,80 nel caso di restauri e risanamenti conservativi. Se il fabbricato non è servito da ascensore, la larghezza delle rampe, di cui al punto precedente, deve essere aumentata di 2,5 cm per ogni piano servito oltre i primi due.

2. I ripiani di arrivo (pianerottoli) devono avere una larghezza pari a circa una volta e un quarto quella delle rampe.
3. Tutte le scale principali dei fabbricati devono essere illuminate ed areate in modo opportuno. In particolare, nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni, la ventilazione deve essere assicurata da una superficie comunicante con l'esterno, pari almeno ad 1/230 della proiezione orizzontale per piano del vano scale.
4. Un corpo scale non può servire più di mq 300,00 di superficie e in ogni caso non più di quattro alloggi, per piano.
5. Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.
6. L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia. In ogni caso esso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei minorati fisici.
7. Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a ml 2,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere un'altezza compresa tra ml 1,00 e ml 1,20; dovranno essere trasparenti o semitrasparenti almeno in qualche loro punto per consentire visibilità all'esterno ai bambini; le forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 12,00 di diametro.

Art. 71 – Corridoi e disimpegni

1. I corridoi ed i disimpegni possono essere illuminati ed areati anche artificialmente.
2. Possono inoltre essere controsoffittati in modo tale che l'altezza netta non risulti minore di ml 2,20;
3. La larghezza minima è fissata in ml 1,20 per le abitazioni e in ml 1,80 per le attrezzature ricettive.

Art. 72 – Locali a piano terra, seminterrati e cantinati

Per i locali a piano terra, seminterrati e cantinati valgono inoltre le seguenti norme:

1. I locali a piano terra e i seminterrati, qualora non siano destinati a locali di uso permanente (ai sensi dell'art. 67) possono avere un'altezza netta non inferiore a ml 2,20.
2. I seminterrati devono avere soglie sopraelevate rispetto al terreno circostante.
3. I cantinati non possono in nessun caso essere utilizzati come locali di uso permanente (ai sensi dell'art. 67).
4. I seminterrati possono essere destinati a locali d'uso permanente (ai sensi dell'art. 67) purché, oltre a rispondere a tutte le caratteristiche richieste dal presente Regolamento per tali locali, il piano del pavimento sia ad una quota non inferiore a ml 1,00 rispetto al piano di spiccato.

5. Le finestre dei sotterranei delle costruzioni sorgenti in confine di sede stradale devono essere aperte nello zoccolo dei fabbricati ed avere una soglia alta almeno 10 cm dal piano del terreno esterno ed essere munite di inferriata fissa non sporgente.
6. I locali adibiti a garages devono essere provvisti di ventilazione naturale o meccanica per non meno di 10 ricambi orari se meccanica, con un rapporto area stra – pavimento non inferiore a 1/10 esclusa in ogni caso la porta di accesso, se naturale.

TITOLO IV

COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

(4) Comma abrogato con delibera C.C. 34/2006 dd.29.11.2006

Art. 73 – Edifici e locali di uso collettivo

1. Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio e ad altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:
 1. L'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
 2. L'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria non inferiore a 15 volumi ora.
2. Abrogato (4)
3. Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie categorie.

Art. 74 – Barriere architettoniche

1. Nelle progettazioni edilizie ed urbanistiche e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e agibilità alle persone fisicamente impedite, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi.
2. Oltre alle provvidenze, di cui ai precedenti articoli, sarà pertanto dedicata articolare cura alla agibilità dei servizi, al dimensionamento e alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, alla accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere.

Art. 75 – Impianti a servizio dell'agricoltura

1. I ricoveri per gli animali devono essere illuminati ed areati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento, devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.
2. Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni.
3. Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.
4. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.
5. Tutte le stalle devono distare dalle abitazioni non meno di ml 30,00; devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di ml 30,00 dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di 40,00 ml dalle strade, non minore di ml 50,00 da

cisterne e prese d'acqua potabile e non minore di ml 10,00 dalle stalle, salvo quanto stabilito al punto 1.8 dell'art.26 per le zone A, B e C.

6. Le concimaie devono avere fondo e pareti intonacate ed impermeabili e, ove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle di pozzi, fontane, ecc.
7. La platea deve avere superficie non inferiore a mq 4,00 per capo adulto di bestiame ed adeguata in ogni caso al volume del letame con pendenza idonea a raccogliere il colaticcio nell'apposito pozzetto, che deve essere a tenuta e di mc 2,00 per capo di bestiame.
8. Deve essere di facile accesso per permettere la pulizia e non provocare incidenti al personale;
9. Per gli allevamenti di tipo industriale, i locali di ricovero degli animali e le attrezzature relative debbono distare non meno di 250 ml dai centri abitati, esistenti o previsti.

PARTE QUARTA

STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO I

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 76 – Stabilità delle costruzioni

1. 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, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed alla esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

Art. 77 – Manutenzione e conservazione degli edifici

1. I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli stesse 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. 78 – Edifici pericolanti

1. Quando un edificio o parte di esso minacci rovina, 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 un breve termine.
2. In caso di inadempienza, il Sindaco provvede ai sensi dell'art. 27 della L.R. 31.10.1963 n. 29 e successive modifiche.

TITOLO II

PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

Art. 79 – Locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili

1. I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.
2. L'Ispettorato Provinciale Prevenzione Antincendi è competente a controllare l'applicazione delle norme.

Art. 79 bis – Impiego di strutture lignee

Nel caso in cui particolari condizioni ambientali e tradizioni costruttive locali richiedano l'uso di strutture lignee, l'impiego di esse è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a renderle incombustibili e deve comunque essere preventivamente approvato dall'Ispettorato Antincendi.

Art. 80 – Preventivo nullaosta dei vigili del fuoco

1. Il preventivo nullaosta dell'Ispettorato Provinciale Prevenzione Antincendi è richiesto, oltre a casi espressamente previsti dalle leggi vigenti, in particolare per:
 1. edifici per produzioni artigianali ed industriali;
 2. edifici commerciali, magazzini e depositi;
 3. locali, edifici ed impianti pubblici di uso collettivo;
 4. edifici nei quali vi siano montacarichi o ascensori;
 5. edifici nei quali l'impianto termico abbia potenzialità superiore alle 30.000 cal/h;
 6. edifici a struttura metallica;
 7. autorimesse, anche private, aventi superficie superiore a mq 100,00.

Art. 81 – Particolari prevenzioni cautelative

1. L'eventuale impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarichi e le canne fumarie; gli apparecchi a gas installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm 400 di colonna d'acqua; non è ammessa l'installazione di tali apparecchi in locali interrati.
2. Ogni impianto elettrico deve essere eseguito secondo le norme CEI e corrispondente alle disposizioni particolari delle aziende od enti distributori.
3. Ogni impianto elettrico deve essere dotato di interruttori generali che selezionino i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici, devono essere installati in ambienti adeguati e di facile ispezionabilità. Dove possa presentarsi pericolo di incendio o

di esplosione gli stessi devono essere a tenuta stagna o antideflagranti. L'impianto deve essere corredato di rete terra.

4. Per gli impianti industriali, tutte le apparecchiature devono corrispondere alle norme CEI e la rete di terra deve essere realizzata in modo che la tensione totale di terra non superi i 65 V.
5. I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette di ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno ml 1,00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm 20 da strutture lignee e non possono essere installati nella muratura di fienili o di locali contenenti materiali combustibili.
6. Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria, pizzeria e simili, forni a diffusione e simili, forni metallurgici, fucine, ecc. devono in ogni loro parte essere realizzate con materiali resistenti al fuoco (classe 120').

Art. 82 – Uso di gas in contenitori

1. I contenitori di gas (bombole ecc.) devono essere collocati in appositi spazi ricavati all'esterno dei fabbricati, isolati dai locali di abitazione e costruiti in modo tale da indirizzare gli effetti di eventuali scoppi in una direzione prefissa.
2. La tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature, deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

Art. 82 bis – Collaudo di competenza dei vigili del fuoco

1. Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità, concernenti gli edifici di cui al precedente art. 61, è richiesto il collaudo da parte dell' Ispettorato Provinciale Prevenzione Antincendi.

Art. 83 – Rinvio a leggi particolari

1. Ascensori, montacarichi e relativi vani corsa, impianti elettrici, impianti termici, autorimesse e depositi di materiale infiammabile, sono soggetti inoltre a norme e a prescrizioni tecniche degli enti allo scopo preposti.
2. Anche edifici speciali come sale spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali e case di cura, industrie ed impianti sportivi, devono sottostare inoltre alle norme previste dalle leggi particolari.

TITOLO III

CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 84 – Formazione di cantieri, occupazione del suolo pubblico, steccati.

1. 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.
2. Ove le opere di cui al precedente punto 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 erigersi steccati, il primo ponte dovrà essere posto ad un'altezza non inferiore a ml 4,00 dal suolo, ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.
3. 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.
4. Le fronti dei ponti verso strada devono essere munite di tavole di sponda a livello di pavimento, di ripari con stuoie, o in altro modo, così da evitare la caduta di materiali sulla strada.
5. Le aperture che si praticano sulle protezioni del cantiere devono aprirsi verso l'interno ed essere chiuse durante la sospensione dei lavori.
6. Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, 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.
7. Il Sindaco può prescrivere tutte le altre opere che ritenesse a tale riguardo opportune o necessarie. Nel caso di inosservanza di tali prescrizioni il Sindaco ha facoltà di ordinare la sospensione dei lavori.
8. Quando le opere di chiusura del cantiere di lavoro richiedano la temporanea occupazione di area pubblica, l'interessato deve prima ottenere la concessione dal Sindaco, presentando domanda con l'indicazione della località, dell'estensione e della presumibile durata dell'occupazione.
9. Ottenuta detta concessione, e prima di iniziare i lavori, gli incaricati del comune procedono, in concorso con l'interessato alla constatazione dell'area stradale da comprendere nel cantiere o comunque da occupare o manomettere, al fine anche di determinare la tassa dovuta per la temporanea occupazione del suolo pubblico e l'ammontare della cauzione da versare al comune a garanzia del ripristino del suolo pubblico.
10. Ove sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito dalla concessione, l'interessato deve presentare in tempo utile, domanda di proroga.

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

Art. 85 – Scavi e demolizioni

1. Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da garantire la pubblica incolumità.
2. Le sezioni di scavo devono essere adeguatamente puntellate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo di attrito del terreno.
3. Per opere di demolizione devono usarsi tutte le cautele necessarie e sufficienti ad evitare danni o molestie a persone o a cose.

Art. 86 – Rinvenimenti e scoperte

1. Oltre alle prescrizioni di cui all'art. 43 e seguenti della L.P. 01/06/1939, N. 1089, circa l'obbligo di denuncia all'autorità competente da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, archeologico o storico - artistico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti del medesimo interesse che dovessero verificarsi nel corso dei lavori. Analoga segnalazione va fatta nel caso di reperimento di ossa umane.
2. Il Sindaco potrà disporre tutti quei provvedimenti che ritenesse utili prendere in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

PARTE QUINTA

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

TITOLO I

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 87 – Autorizzazioni a lottizzare e licenze di costruzione concesse in data anteriore all'entrata in vigore del presente regolamento

1. L'entrata in vigore del presente Regolamento comporta la decadenza delle concessioni di costruzione in contrasto con il Regolamento stesso e con l'allegato Piano di Fabbricazione, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati ai sensi del precedente articolo 13 e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
2. Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, la licenza o l'autorizzazione si intendono revocate per la parte non realizzata.

Art. 88 – Adeguamento al presente Regolamento della costruzioni esistenti

1. Il Sindaco può, per motivi di interesse pubblico, prescrivere la rimozione delle strutture occupanti o riducenti il suolo stradale e concesse a termini delle leggi vigenti nell'epoca della loro costruzione, salva l'indennità che potesse spettare ai proprietari. La rimozione di tali strutture esistenti o sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, sovrappassaggi, imposte di porte o di finestre al piano terreno aprentesi all'esterno, ecc. deve essere prescritta in occasione di notevoli restauri degli edifici e delle parti in questione.

TITOLO II

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 89 – Entrata in vigore del presente Regolamento

1. Il presente Regolamento entrerà in vigore il 15° giorno dalla data di approvazione da parte della Giunta Provinciale e dopo la prescritta pubblicazione all'Albo pretorio del Comune. Da tale data restano abrogate tutte le disposizioni regolamentari locali contrarie a quelle contenute nel presente Regolamento o con esse incompatibili.

Il Programma di Fabbricazione è costituito dai seguenti elaborati:

1. *Una planimetria in scala 1:10000;*
2. *Due planimetrie di indagine in scala 1:2880;*
3. *Due planimetrie di progetto in scala 1:2880;*
4. *Tabella norme esecutive;*
5. *Relazione illustrativa.*

INDICE DEL REGOLAMENTO

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

Art. 1 – Oggetto del regolamento

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

Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori.

TITOLO II - AUTORIZZAZIONI

Art. 3 – Opere soggette a concessione

Art. 4 – Domande di concessione e allegati a corredo della domanda

Art. 5 – Concessione - durata ed effetti

Art. 6 – Decadenza della Concessione

Art. 7 – Opere soggette a sola denuncia

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

Art. 9 – Onerosità della concessione

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

TITOLO III - COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

Art. 11 – Commissione Edilizia

Art. 12 – Funzionamento della Commissione Edilizia

TITOLO IV - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 13 – Svolgimento dei lavori

Art. 14 – Ultimazione dei lavori e agibilità

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

TITOLO V - LOTTIZZAZIONI

Art. 16 - Lottizzazioni di aree a scopo edificatorio

Art. 17 – Domanda di lottizzazione e documenti a corredo

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

Art. 19 – Cauzione

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - INDICI DI FABBRICAZIONE – ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI

Art. 20 – Indici di fabbricazione

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

Art. 22 – Asservimento delle aree alle costruzioni

TITOLO II - NORME URBANISTICHE

CAPO I – DEFINIZIONE E NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 23 – Prescrizioni generali

Art. 24 – Caratteri edilizi delle zone fabbricabili

Art. 25 – Zone territoriali omogenee

Art. 26 – Norme generali per le zone insediative (A, B, C)

Art. 27 – Norme generali per le zone alberghiere

Art. 28 – Norme generali per le zone produttive

Art. 29 – Norme ordinatorie per orientare dal punto di vista naturalistico la trasformazione fisica del territorio

CAPO II – NORME DI ZONA

Art. 30 – Zone A Agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale

Art. 31 – Zone B Totalmente o parzialmente edificate

Art. 32 – Zone C destinate a nuovi complessi insediativi

Art. 33 – Zone D destinate a insediamenti per attività produttive o ad esse assimilate

Art. 34 – Zone E – rurali, forestali e incolte

Art. 35 – Zone F – per attrezzature e impianti di interesse generale

Art. 36 – Edilizia esistente – Case sparse

Art. 37 – Zone di rispetto

Art. 38 – Distanze di rispetto lungo le strade esistenti e di progetto

Art. 39 – Apertura di strade o passaggi privati e demanializzazione.

Art. 40 – Lotti privi di accesso da spazi pubblici.

TITOLO III - DISCIPLINA EDILIZIA

Art. 41 – Inserimento ambientale

Art. 42 – Aspetto esterno delle costruzioni

Art. 43 – Coperture

Art. 44 – Componenti

Art. 45 – Elementi che sporgono dalle facciate e aggettano sul suolo pubblico

Art. 46 – Volumi tecnici, camini, antenne e sovrastrutture varie

Art. 47 – Recinzioni e muri di sostegno

Art. 48 – Volumi accessori

- Art. 49 – Marciapiedi e strade pedonali
- Art. 50 – Portici e passaggi coperti
- Art. 51 – Decoro degli spazi urbani
- Art. 52 – Indicatori stradali, apparecchi per i servizi collettivi e numeri civici
- Art. 53 – Cave, miniere e torbiere
- Art. 54 – Prescrizioni edilizie particolari

PARTE TERZA - NORME IGIENICO SANITARIE

TITOLO I - PRESCRIZIONI IGIENICO SANITARIE

- Art. 55 – Igiene del suolo e del sottosuolo – opere interrato
- Art. 56 – Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni
- Art. 57 – Protezione dall'umidità
- Art. 58 – Isolamento termico e acustico – impianti di riscaldamento
- Art. 59 – Isolamento acustico
- Art. 60 – Inquinamenti atmosferici, idrici, del suolo, ecc.

TITOLO II -FOGNATURE, APPROVVIGIONAMENTO IDRICO E IMMONDIZIE

- Art. 61 – Canali e bacini a cielo aperto
- Art. 62 – Scarico di acque nere
- Art. 63 – Acque bianche nei centri abitati
- Art. 64 – Allacciamenti
- Art. 65 – Approvvigionamento idrico
- Art. 66 – Immondizie

TITOLO III - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

- Art. 67 – Caratteri dei locali riferiti all'uso
- Art. 68 – Cucine e angoli cottura
- Art. 69 – Locali per i servizi igienici
- Art. 70 – Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti
- Art. 71 – Corridoi e disimpegni
- Art. 72 – Locali a piano terra, seminterrati e cantinati

TITOLO IV - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

- Art. 73 – Edifici e locali di uso collettivo
- Art. 74 – Barriere architettoniche
- Art. 75 – Impianti a servizio dell'agricoltura

PARTE QUARTA - STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO I - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 76 – Stabilità delle costruzioni

Art. 77 – Manutenzione e conservazione degli edifici

Art. 78 – Edifici pericolanti

TITOLO II - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

Art. 79 – Locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili

Art. 79 bis – Impiego di strutture lignee

Art. 80 – Preventivo nullaosta dei vigili del fuoco

Art. 81 – Particolari prevenzioni cautelative

Art. 82 – Uso di gas in contenitori

Art. 82 bis – Collaudo di competenza dei vigili del fuoco

Art. 83 – Rinvio a leggi particolari

TITOLO III - CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 84 – Formazione di cantieri, occupazione del suolo pubblico, steccati.

Art. 85 – Scavi e demolizioni

Art. 86 – Rinvenimenti e scoperte

PARTE QUINTA - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

TITOLO I - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 87 – Autorizzazioni a lottizzare e licenze di costruzione concesse in data anteriore all'entrata in vigore del presente regolamento

Art. 88 – Adeguamento al presente Regolamento della costruzioni esistenti

TITOLO II - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 89 – Entrata in vigore del presente Regolamento

