

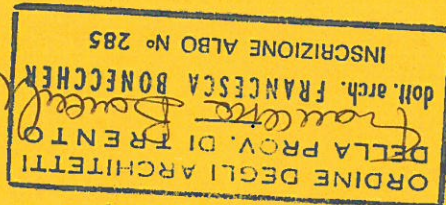
REGOLAMENTO EDILIZIO

PROGRAMMA
DI
FABBRICAZIONE

Comune di Telve di Sopra

- Art. 13 modificata con delibera del c.c. n. 15 del 09.08.2000

In vigore dal 9/4/92



ARCHITETTO FRANCESCA BONECCHER
tel. 0461/754378 - n° 2 Via Segantini 38051 Borgo Valsugana

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I
NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

- Art. 1 : Oggetto del Regolamento edilizio pag. 5
- Art. 2 : Responsabilità del commitenti, del progettisti, dei direttori e degli assunto-ri dei lavori. Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori pag. 6

CAPO II
AUTORIZZAZIONI

- Art. 3 : Opere soggette a concessione pag. 7
- Art. 4 : Opere soggette ad autorizzazione pag. 9
- Art. 5 : Opere soggette a sola denuncia pag. 12
- Art. 6 : Opere non soggette a concessione, ad autorizzazione o a denuncia pag. 13
- Art. 7 : Obbligo di conformità alle norme di attuazione e al Regolamento edilizio pag. 14
- Art. 8 : Subordinazione della concessione pag. 15
- Art. 9 : Domanda di concessione o di autorizzazione e allegati a corredo della domanda pag. 16
- Art. 10 : Concessione - durata ed effetti pag. 20
- Art. 11 : Decadenza della concessione pag. 22
- Art. 12 : Esame delle domande di concessione e autorizzazione pag. 23

CAPO III
COMMISSIONE EDILIZIA

- Art. 13 : Commissione Edilizia Comunale pag. 24
- Art. 14 : Funzionamento della Commissione Edilizia pag. 26

CAPO IV
ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

- Art. 15 : Svolgimento dei lavori pag. 27
- Art. 16 : Ultimazione dei lavori, abitabilità e agibilità pag. 28
- Art. 17 : Provvedimenti per opere non autorizzate o eseguite in difformità pag. 29

CAPO V LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE (PIANO DI GRADO SUBORDINATO)

- Art. 18 : Lottizzazioni di aree a scopo edificatorio pag. 30
- Art. 19 : Domanda di lottizzazione e documenti a corredo pag. 31
- Art. 20 : Convenzioni nei piani di lottizzazione pag. 33
- Art. 21 : Oneri sostitutivi della cessione di aree e dell'esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria pag. 35
- Art. 22 : Cauzione pag. 36

TITOLO II DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO I INDICI DI FABBRICAZIONE - ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI

- Art. 23 : Indici di fabbricazione pag. 37
- Art. 24 : Definizioni e metodi di misurazione degli elementi geometrici pag. 38
- Art. 25 : Definizioni particolari pag. 41
- Art. 26 : Asservimento delle aree alle costruzioni pag. 42

CAPO I NORME DI ZONA

- Art. 27 : Prescrizioni generali pag. 43
- Art. 28 : Destinazione e caratteristiche edilizie delle zone pag. 44
- Art. 29 : Zone territoriali omogenee pag. 46
- Art. 30 : Norme generali pag. 47
- Art. 31 : Zone di carattere storico - A pag. 52
- Art. 32 : Zone residenziali di completamento - B pag. 55
- Art. 33 : Zone residenziali nuove - C pag. 56
- Art. 34 : Zone artigianali - D pag. 58
- Art. 35 : Zone agricole - E pag. 59
- Art. 36 : Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale - F pag. 60
- Art. 37 : Zone di protezione - G pag. 63
- Art. 38 : Distanze di rispetto lungo le strade esistenti e di progetto pag. 67
- Art. 39 : Apertura di strade o passaggi privati e demanializzazione pag. 68
- Art. 40 : Lotti privi di accesso da spazi pubblici pag. 69



TITOLO III
 PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICHE, ANTINCENDIO E DIVERSE

CAPO I
 ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

- Art. 41 : Inserimento ambientale degli edifici pag. 70
- Art. 42 : Aspetto esterno delle costruzioni e del- pag. 70
- Art. 43 : Decoro degli spazi pag. 71
- Art. 44 : Miniere, cave e torbiere pag. 72
- Art. 45 : Sporgenza delle facciate pag. 73
- Art. 46 : Volumi tecnici ed attrezzature tecnolo- pag. 74
- Art. 47 : Recinzione delle aree private pag. 75
- Art. 48 : Portici e passaggi coperti pag. 76
- Art. 49 : Indicatori stradali, apparecchi per i pag. 77
- Art. 50 : Igiene del suolo e del sottosuolo - ope- pag. 78
- Art. 51 : Isolamento termico ed acustico - implan- pag. 79
- Art. 52 : Inquinamenti atmosferici, idrici, ecc. pag. 80
- Art. 52 : Inquinamenti atmosferici, idrici, ecc. pag. 81

CAPO II
 FOGNATURE - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO - IMMONDIZIE

- Art. 53 : Canali e bacini a cielo aperto pag. 82
- Art. 54 : Scarico di acque nere pag. 83
- Art. 55 : Acque bianche nei centri abitati pag. 84
- Art. 56 : Approvvigionamento idrico pag. 85
- Art. 57 : Rifiuti solidi urbani pag. 86

CAPO III
 REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

- Art. 58 : Dimensioni minime dei locali abitabili e delle aperture pag. 87
- Art. 59 : Caratteristiche dei locali d'abitazione pag. 89
- Art. 60 : Locali per i servizi igienici pag. 90
- Art. 61 : Cantinati e seminterrati pag. 91
- Art. 62 : Collegamenti verticali pag. 92

CAPO IV

COSTRUZIONI A SPECIALE DESTINAZIONE

- Art. 63 : Impianti a servizio dell'agricoltura ... pag. 93

TITOLO IV

STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

CAPO I

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

- Art. 64 : Stabilita' delle costruzioni pag. 94
- Art. 65 : Manutenzione e conservazione degli edifici pag. 95
- Art. 66 : Edifici pericolanti pag. 96

CAPO II

PREVENZIONI DAI PERICOLI DI INCENDIO

- Art. 67 : Locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili ... pag. 97
- Art. 68 : Impiego di strutture lignee pag. 98
- Art. 69 : Particolari prevenzioni cautelative ... pag. 99
- Art. 70 : Uso di gas in contenitori pag. 100

CAPO III

CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

- Art. 71 : Formazione di cantieri, occupazione di suolo pubblico, steccati pag. 101
- Art. 72 : Tabella indicativa pag. 103
- Art. 73 : Scavi e demolizioni pag. 104
- Art. 74 : Rinvenimenti e scoperte pag. 105
- Art. 75 : Entrata in vigore del presente Regolamento pag. 106

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

REGOLAMENTO EDILIZIO: NATURA E SCOPI

ART. 1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. - L'attività edilizia, le attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che alterano l'ambiente urbano e territoriale, e le lottizzazioni di aree a scopo edilizio nel territorio del Comune sono disciplinate dal presente Regolamento in relazione al Programma di Fabbricazione, dalla L.P. 02.03.1964, n. 2, dalla L.P. 11.12.1975, n. 53, dalla L.P. 03.08.1970, n. 11, dalla L.P. 09.11.1987, n. 26, nonché dalla Legge 17.08.1942, n. 1150, modificata con Legge 06.08.1967, n. 765, dalla Legge 28.01.1977, n. 10, dalla Legge 25.03.1982, n. 94, dalla Legge 28.02.1985, n. 47, nonché da altre Leggi e Regolamenti vigenti.

ART. 2

RESPONSABILITA' 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 licenza, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.

2. - I progettisti ed 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, geologi, 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 direttori dei lavori o collaudatori, o per opera diretta o per negligenza od omissione, dichiarino dati non conformi alla realtà od operino in difformità alle norme vigenti od al progetto approvato.

CAPO II

AUTORIZZAZIONI

ART. 3

OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

1. - Chiunque intenda, nel territorio comunale, eseguire attività di trasformazione edilizia e urbanistica, o opere che ineriscano alla materia edilizio-urbanistica ed incidono sul territorio comunale con nuove od ulteriori strutture e anche per effetto delle trasformazioni degli edifici, cui si conferisce una diversa destinazione d'uso, deve fare domanda al Sindaco e chiedere apposite concessione e sottostare alle norme del presente Regolamento.

2. - In particolare, sono soggette a concessione:

- a) edificazioni, modificazioni, ampliamenti, sopraelevazioni e riedificazioni di edifici esistenti, ristrutturazione parziale, ristrutturazione totale;
- b) costruzione ed apertura al transito di porticati, di strade private anche chiuse alle estremità da cancellate, di passaggi coperti e scoperti in comunicazione diretta con aree pubbliche, di piazzali;
- c) costruzioni sotterranee;
- d) scavi e reinterri, modifiche al suolo pubblico e privato a carattere permanente ivi compreso nell'ambito urbano l'abbattimento di alberature ad alto fusto, movimenti di terra, costruzione di terrapieni e di muri di sostegno, sistemazione di aree aperte al pubblico, strutture di qualsiasi genere visibili al pubblico;
- e) variazione della destinazione d'uso delle costruzioni operi di ristrutturazione come definite dall'art. 31 della Legge 457/1978 - punto 5 (nota a);
- g) esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, quali strade, ponti, fognature, rete idrica ed elettrica ecc., solo se in presenza di manufatti esterni;
- h) costruzioni prefabbricate;
- i) varianti ad opere già autorizzate;
- l) impianti di risalita, comprese le relative stazioni;
- m) serre a carattere permanente.

3. - Allo scopo di ottenere un giudizio preliminare, è consentito sottoporre all'Autorità comunale progetti di massima.

4. - Le domande debbono essere debitamente firmate dal pro-

5. - Nel caso che il richiedente non sia anche proprietario del terreno su cui l'opera deve essere eseguita, la domanda deve essere fatta in concorso al proprietario del terreno stesso.

Nota a): Interventi di ristrutturazione (art. 31 della Legge 457/1978 - punto 5):

- Sono di ristrutturazione gli interventi volti a trasformare le costruzioni mediante un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, fermo restando il rispetto del volume architettonico esistente.
- Tali interventi comprendono:
 - la modifica dell'impianto strutturale esistente e quindi degli elementi che tale impianto costituisce;
 - l'inserimento degli impianti di trasporto verticale (ascensori e montacarichi);
 - l'inserimento di nuovi balconi;
 - la modifica di vani-scala e della tipologia delle scale;
 - la modifica della tipologia della copertura; dei solai;
 - la modifica delle forature esterne;
 - lavori di demolizione con ricostruzione di modesta entità, ove l'entità della demolizione e relativa ricostruzione è commisurata al volume dell'edificio o del corpo di fabbrica, nel caso di edifici complessi, su cui è proposto l'intervento.

Art. 4

OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

1. - Per eseguire le opere sottolencate, deve essere fatta richiesta di autorizzazione al Sindaco.

2. - E' prescritta l'autorizzazione per:

a) interventi di manutenzione straordinaria;

b) interventi di restauro;

c) interventi di risanamento.

Questi tipi di intervento sono definiti dall'art. 31 della Legge 457/1978 ai punti 2 e 3 (nota a).

3. - E' prescritta l'autorizzazione anche per:

a) le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti

(nota b):

b) le occupazioni di suolo mediante deposito di materia-

li o esposizioni di merce a cielo libero, mostre

campionarie;

c) le opere di demolizione, i riinterri e gli scavi che

non riguardano la coltivazione di cave e torbiere;

d) le recinzioni.

4. - Le richieste di autorizzazione debbono essere indiriz-

zate al Sindaco con allegata idonea documentazione in

essa compresa, qualora dovuta, l'autorizzazione paesag-

gistica.

Qualora la documentazione risultasse incompleta, il

Sindaco può chiedere l'integrazione della medesima

(nota c).

5. - Tuttavia, per le zone soggette a tutela del paesaggio,

le opere precedentemente descritte 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, nr. 12.

6. - L'autorizzazione deve indicare i termini di inizio e di

ultimazione dei lavori.

Tali termini sono a discrezione del Sindaco in riferi-

mento al particolare tipo di intervento e non possono

essere superiori rispettivamente ad 1 ed a 3 anni dalla

data del rilascio della autorizzazione.

Le opere non iniziate e rispettivamente non terminate

entro i termini stabiliti non potranno essere intraprese

e proseguite se non previa nuova autorizzazione da

richiedersi con le modalità di cui al presente articolo.

7. - Si precisa inoltre che ai sensi di quanto disposto dal

D.L. 23.01.1982, nr. 9, convertito con Legge 02.03.1982, nr. 94, e precisamente all'art. 7, l'autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo è prevista solo nel caso di recupero abitativo di edifici preesistenti.

Nota a):

1. Interventi di manutenzione straordinaria

(art. 31 L. 457/1987 - punto 2):

Sono di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso. La manutenzione straordinaria si intende limitata alle seguenti operazioni:

- tinteggiatura, pittura e rifacimento intonaci all'e-
- sterno degli edifici;
- consolidamento, risanamento e sostituzione parziale delle strutture verticali esterne o interne;
- sostituzione parziale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) senza che ciò comporti variazione alle quote delle strutture stesse;
- adeguamento centrali termiche alle norme antincendio e conversione delle stesse da funzionamento a combustibile liquido a gassoso;

- rifacimento o sostituzione integrale degli elementi architettonici esterni quali: inferriate, bancali, cornici, zocolature, infissi, pavimentazione, vetrine, finestre, insegne, tabelle, iscrizioni.

2. Interventi di restauro e di risanamento conservativo

(art. 31 Legge 457/1987 - punto 3)

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Nota b):

Ai sensi degli artt. 817 - 818 C.C. costituiscono pertinenze degli edifici le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. Il rapporto pertinenziale va concepito come relazione tra due cose perfettamente distinte per individualità, aventi l'una carattere di principalità e l'altra funzione strumentale per il miglior uso o ad ornamento della prima. Pertanto sono da considerarsi

pertinenze degli edifici esistenti, ad esempio la costruzione di un box da parte dell'utente dell'edificio o di una veranda, sempre tuttavia nei limiti e nel rispetto dello strumento urbanistico generale.

Nota c):

Per quanto riguarda i casi di cui ai punti 1-2-3, si applicano le disposizioni dell'art. 48 della Legge 05.08.1978, nr. 457, e cioè che l'istanza per l'autorizzazione si intende accolta qualora il Sindaco non si pronuncerà nel termine di novanta giorni dalla data di presentazione della stessa, ovvero da quella dell'avvenuta integrazione della documentazione di cui al comma precedente. Il termine di cui sopra (90 gg.) vale qualora gli interventi non comportano il rilascio dell'immobile da parte del conduttore. Per quanto, invece, concerne gli altri casi (punti 4-5-6), l'istanza per l'autorizzazione si intende accolta qualora il Sindaco non si pronuncerà nel termine di 60 giorni dalla data di presentazione della stessa, ovvero da quella dell'avvenuta integrazione della documentazione di cui al comma precedente. Nel caso che si sia formato il silenzio-assenso per decorso del termine prescritto (90 o 60 giorni a seconda dei casi sopraindicati), il richiedente può dar corso ai lavori con l'obbligo, tuttavia, di dare tempestiva comunicazione al Sindaco del loro inizio.

Art. 5

OPERE SOGGETTE A SOLA DENUNCIA

1. - Sono soggette a sola denuncia, mediante relazione asseverata, le opere interne come previsto dall'art. 26 della Legge 28.02.1985, nr. 47 (Nota a).

Nota a):
Opere interne (art. 26 della Legge 28.02.1985, nr. 47):

Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma, della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, e per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera A dell'art. 2 del decreto ministeriale 02.04.1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale nr. 97 del 16.04.1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive. Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.

Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle Leggi 01.06.1939, nr. 1089, e 29.06.1939, nr. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 6

OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE, AD AUTORIZZAZIONE O A DENUNCIA

1. - Non sono soggette a concessione, autorizzazione o 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 Legge 17.08.1942, nr. 1150;

b) le opere e le installazioni per la segnaletica stradale verticali, in applicazione del codice della strada;

c) le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata, ordinate dal sindaco;

d) le protezioni stagionali;

e) le opere di manutenzione ordinaria degli edifici come previste dall'art. 31 della Legge 457/1978 al punto 1. (Nota a)

Nota a):
Opere di manutenzione ordinaria secondo l'art. 31 Legge 457/1987 - punto 1:
Sono interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

1. - L'edificazione può essere consentita soltanto se il progetto esibito è conforme alle prescrizioni urbanistiche in vigore all'atto del rilascio della concessione edilizia o della autorizzazione.

OBBLIGO DI CONFORMITA' ALLE NORME DI ATTUAZIONE ED AL
REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 7

COMUNE DI TELVE DI SOPRA

REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 8

SUBORDINAZIONE DELLA CONCESSIONE

1. - Fatto salvo il regime delle lottizzazioni convenzionate di cui ai successivi artt. 18 - 19 - 20 - 21 e 22, la concessione è comunque ed idonee opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione.
2. - Il rilascio del certificato di abilita rimane comunque subordinato, salvo per le ipotesi di cui al comma precedente, all'esecuzione delle opere ivi previste.

Art. 9

DOMANDA DI CONCESSIONE O DI AUTORIZZAZIONE E ALLEGATI A
CORREDO DELLA DOMANDA

1. - La domanda, 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 formato UNI A4 - cm. 21x29,7), firmati da un professionista debitamente abilitato, dal richiedente, dal costruttore e dal direttore dei lavori.

3. - Qualora alla presentazione del progetto i due ultimi non siano ancora designati, il richiedente è in obbligo di far apporre le loro firme prima dell'inizio dei lavori sugli elaborati oggetto di concessione. La inosservanza di questa disposizione comporta la sospensione dei lavori da ordinarsi dal Sindaco.

4. - Chiunque intenda ottenere la concessione edilizia o l'autorizzazione deve dichiarare nella domanda a che titolo dispone dell'immobile sul quale prevede di eseguire l'opera.

5. - Per le opere su immobili demaniali il richiedente deve produrre il relativo atto di concessione.

6. - Nell'apporre sulla domanda le firme previste dal presente articolo, il richiedente, il progettista, il costruttore e il direttore dei lavori devono dichiarare la residenza, il domicilio dove possono essere eseguite nei loro confronti le notifiche di provvedimento e atti da parte del Comune, nonché il codice fiscale e la partita IVA (fotocopia dei tesserini).

7. - Fino al rilascio della licenza d'abitabilità deve essere immediatamente comunicato al Sindaco ogni cambiamento di residenza.

8. - La documentazione deve comprendere tutte le volte che la natura delle opere lo comporti:

a) estratto di mappa o tipo di frazionamento, copia stralcio del Programma di Fabbricazione con evidenza l'area interessata;

b) planimetria dello stato di fatto in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione delle proprietà confinanti, con le quote planimetriche e altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati o manufatti limitrofi al lotto, con l'indicazione degli alberi ad alto fusto esistenti sul lotto ed ogni altro

c) planimetria quotata dello stato di progetto, in rapporto non inferiore a 1:200, con l'ubicazione delle opere, con i dati relativi alla superficie fondiaria interessata, alla superficie coperta, al volume, alla altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli altri indici di fabbricazione, il tutto comparato con i dati risultanti dagli strumenti urbanistici o dalle leggi vigenti.

Essa deve inoltre contenere:
- gli spazi pubblici circostanti e relative dimensioni;

- le distanze dai confini circostanti o dall'asse stradale;

- la posizione dei fabbricati circostanti al lotto edificando, con l'indicazione delle loro altezze, destinazioni, distanze dai confini;

- le quote altimetriche principali, comprese quelle del terreno naturale non interessato, se in pendio; - per gli edifici all'interno di isolati, la posizione delle vie dalle quali hanno accesso;

- l'orientamento.
Tale planimetria deve recare in calce la dichiarazione con la quale il progettista assume la responsabilità della esattezza e rispondenza degli elaborati allo stato di fatto esistente alla data del progetto; planimetria della sistemazione degli arredi dell'area circostante, con speciale riferimento a ingressi carrai, recinzioni, alberature, muri di sostegno, pavimentazioni, parcheggi con relativi accessi e spazi di manovra;

e) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche fra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e orientate, recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali, l'orientamento, la superficie dei vari locali e la superficie finestrata; sezioni longitudinali e trasversali in rapporto non inferiore a 1:100, quotate in base al livello originario di campagna, messe in relazione alla larghezza delle strade e degli altri spazi, con evidenziato altresì il profilo altimetrico dell'andamento del terreno esistente e di progetto;

g) disegni, nel rapporto non inferiore a 1:100, di tutti i prospetti dell'opera, completi di riferimenti agli edifici circostanti.

Nei prospetti deve essere rappresentato anche il profilo altimetrico dell'andamento del terreno, esistente e di progetto.

Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti.

I prospetti devono riportare in ogni caso la indicazione dei materiali impiegati e del loro colore,

- delle zoccolature, dei parapetti, delle coperture, dei pluviali in vista, dei volumi tecnici;
- h) schema dei collegamenti alla rete principale, per gli impianti idrici, acque bianche e nere;
- i) documentazione della natura geologica del terreno in base alla L.P. 02.02.1974, n. 64 e D.M. 21.01.1981, lo svincolo idrogeologico se la zona è vincolata;
- l) indicazione delle presenze naturalistiche e ambientali di maggior rilievo;
- m) progettazione di massima delle opere di arredo esterno;
- n) relazione tecnico-esplicativa;
- o) fotografie di idoneo formato riprese da punti diversi del lotto e comprendenti eventuali manufatti confinati o prossimi;
- p) per gli interventi su edifici di carattere tradizionale deve essere presentato, a completamento della documentazione di cui ai punti precedenti, un rilievo dello stato di fatto che metta in evidenza, anche attraverso una breve relazione scritta e adeguata documentazione fotografica:
- l'impianto strutturale con l'indicazione delle murature portanti e dell'andamento dei solai;
- l'impianto distributivo (destinazione d'uso dei locali e degli spazi scoperti) con l'indicazione 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;
- q) ogni altra documentazione richiesta da Leggi o Regolamenti in vigore.
9. - Nei disegni delle piante e delle sezioni devono essere riportate le principali dimensioni, cioè quelle dei lati esterni ed interni delle piante, dello spessore dei muri, le dimensioni degli ambienti, le altezze dell'edificio, dei singoli piani e del colmo del tetto, la larghezza e l'altezza delle luci e degli aggetti.
- Nelle piante devono essere annotate, con quote numeriche assolute, le altezze dei muri e dei fabbricati che non possono apparire dalle sezioni e dai prospetti.
10. - Dai documenti di progetto devono anche risultare le ubicazioni della centrale termica e del deposito dei combustibili, nonché lo schema delle canalizzazioni per l'aria calda e condizionata, quando siano previsti tali impianti, e l'ubicazione del deposito dei rifiuti solidi urbani.
11. - Nei progetti di riforma si indicheranno in giallo le parti da demolire ed in rosso quelle da ricostruire o quelle nuove.

12.- Nei progetti di semplice demolizione si indicheranno in giallo le parti da demolire.

13.- A completamento della documentazione elencata nel presente articolo e della domanda si fa obbligo di fornire eventuali autorizzazioni o nulla osta preventivi che vincolino il rilascio della concessione stessa. Questo in particolare nel caso in cui gli immobili siano sottoposti alle vigenti leggi nazionali o provinciali sulla tutela delle cose di interesse artistico o storico e sulla tutela del paesaggio.

14.- Inoltre il Sindaco, prima di pronunciarsi in merito alla suddetta domanda, può chiedere la presentazione di documenti aggiuntivi, come disegni in scala maggiore, prospettive, plastici, relazioni, certificati ed atti in genere, nonché campionature del materiali da impiegarsi.

15.- Le indicazioni di cui ai precedenti paragrafi b), c) e d) del punto 8) potranno anche essere presentate su di una stessa planimetria.

Art. 10

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, con le norme di attuazione del P.U.P., 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 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 ad 1 ed a 3 anni dalla data del rilascio della concessione.

7. - Le opere non iniziate e rispettivamente non terminate entro questi termini non potranno essere intraprese e proseguite se non previa nuova concessione da richiedersi con le modalità di cui al precedente art. 9.

8. - Qualora non vi siano mutamenti di progetto rispetto alla concessione originaria, per la richiesta di nuova concessione è sufficiente la sola domanda.

9. - Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori potrà essere concesso in conformità alle norme di cui all'art. 4 della Legge 28.01.1977, n. 10.

10. - Ove nel corso dell'esecuzione delle opere muti il titolare della concessione, ne dovrà essere data

immediata notizia al Comune ai fini della conseguente
voltura della concessione medesima.

11.- 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.

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

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

Art. 12

ESAME DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE

1. - Tutte le domande contemplate dagli artt. 3, 4 e 5 sono trasmesse all'Ufficio Tecnico comunale per l'esame preliminare.
2. - Detto Ufficio cura il completamento delle domande, del progetti e dei disegni, a norma del presente regolamento e verifica in via preliminare se tutte le disposizioni vigenti di legge o di regolamento siano state osservate nella redazione del progetto.
3. - Finito l'esame, il progetto è rimesso alla Commissione edilizia.

CAPO III

COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 13

COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

1. - Allo scopo di affiancare l'Autorità comunale nell'opera regolatrice dell'attività costruttiva edilizia commessa dalle leggi vigenti, è istituita, con funzioni consultive, una Commissione Edilizia Comunale (C.E.C.), la quale esprime il proprio parere sull'osservanza delle norme urbanistiche, edilizie, tecniche ed igieniche vigenti, e sull'adeguamento del progetto alle esigenze estetiche qualora non siano state oggetto di autorizzazione paesaggistica.
2. - La Commissione sarà chiamata ad esprimere il proprio parere, oltre che nei casi previsti dal presente Regolamento, su tutti quegli argomenti in ordine ai quali il Sindaco lo ritenesse opportuno.
3. - Inoltre la Commissione svolge un'azione consultiva per il Consiglio Comunale in relazione alla gestione del Programma di Fabbricazione.
4. - Sono membri di diritto della Commissione Edilizia

- a) il Sindaco o un Assessore da lui delegato, che la presiede;
 - b) l'Ufficiale Sanitario Comunale;
 - c) il Comandante locale dei Vigili del Fuoco;
 - d) il Tecnico Comunale (senza diritto di voto);
 - e) un rappresentante della Pro Loco.
 - L'Ufficiale Sanitario ed il Comandante locale dei Vigili del Fuoco devono esprimere un parere preventivo anche dall'esterno della Commissione Edilizia.
 - Sono membri eletti della Commissione Edilizia:
f) due Tecnici nominati dal Consiglio Comunale, di cui almeno uno Ingegnere o Architetto e l'altro diplomato;
 - g) due consiglieri Comunali.
7. - Le funzioni di Segretario della Commissione sono esercitate dal Segretario Comunale (senza diritto di voto).
8. - La Commissione, ove lo ritenga opportuno, potrà di volta in volta invitare a partecipare alle proprie riunioni,

9. - I membri della C.E.C. durano in carica sino alla scadenza del rispettivo Consiglio Comunale e possono essere riconfermati. In ogni caso continueranno a svolgere i loro compiti fino alla nomina dei successori.

10. - Non possono contemporaneamente far parte della Commissione gli ascendenti ed i discendenti, gli affini di primo grado, i parenti fino al terzo grado in linea collaterale ed il coniuge, l'adottante e l'adottato, l'affiliante e l'affiliato.

Il membro decade o per dimissione volontaria o per assenza ingiustificata alle riunioni per più di tre volte consecutive. Il membro decaduto viene sostituito con la stessa procedura di nomina. Il nuovo nominato dura in carica per il restante periodo di validità del membro sostituito.

11. - Spetta ai membri della C.E.C. un gettone di presenza in misura pari a quella spettante ai consiglieri comunali.

(1) - Modificato con delibera del C.C. N. 15 del 09.08.2010.

FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

1. - La Commissione si riunisce ordinariamente, su convocazione del Presidente, di norma ogni mese, e straordinariamente ogni volta che il Presidente lo creda opportuno.
2. - L'avviso di convocazione è comunicato ai membri almeno tre giorni prima di ogni seduta.
3. - Per la validità delle riunioni, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza della maggioranza dei componenti.
4. - I pareri della Commissione sono assunti a maggioranza di voti dei presenti. In caso di parità, prevale il voto del Presidente.
5. - 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.
6. - Dei pareri espressi dalla Commissione, il Segretario redige un verbale che viene sottoscritto da questi e dal Presidente.
7. - Qualora la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, se presente, deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativo all'argomento stesso. Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.
8. - I membri della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.
9. - Quando il sindaco assuma una decisione difforme dal parere della Commissione Edilizia, deve darne comunicazione scritta alla Commissione Edilizia.

CAPO IV

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 15

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 a 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 ai paragrafi a. - b. - d. - f. - g. - h. ed i. del punto 2 dell'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 paragrafi a. ed i. del punto 2 dell'art. 3, la data di inizio si configura all'escavo di tutte le fondazioni; negli altri casi, per inizio dei lavori si intende quando l'immobile esistente viene in qualunque momento manomesso, al fine di predisporre 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 presente articolo, sono assunte come data di inizio dei lavori la data della concessione di costruzione e come data di ultimazione quella dell'accertamento comunale.
7. - La denuncia di inizio lavori deve essere sottoscritta anche dall'assuntore e dal direttore dei lavori e deve contenere l'indicazione del domicilio (vedi precedente art. 9).

ULTIMAZIONE DEI LAVORI, ABITABILITA' E AGIBILITA'

1. - Ove il titolare della concessione non porti a compimento le opere e ove le condizioni in cui l'immobile rimasto siano pregiudizievoli alla buona sistemazione urbanistica del territorio comunale, il Sindaco - udito il parere della Commissione Edilizia - potrà adottare nei confronti del titolare, previa diffida, i provvedimenti previsti dall'art. 32, II comma, della L.P. 17.08.1942, nr. 1150.

2. - Prima di usare i fabbricati ed i manufatti, il titolare della concessione deve chiedere al Sindaco il certificato di abitabilità per gli edifici comprendenti locali di cui al successivo art. 50 o di agibilità per gli altri manufatti, allegando alla domanda l'avvenuto accertamento, la dichiarazione congiunta sulla rispondenza dei lavori alle norme ed alla documentazione ed 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 a 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 o agibilità il certificato di prevenzione incendi, rilasciato dal competente Ufficio del Vigili del Fuoco.

Art. 17

PROVVEDIMENTI PER OPERE NON AUTORIZZATE O ESEGUITE IN
DIFFORMITA'

1. - Oltre ai casi previsti dalla vigente legislazione urbanistica circa l'esecuzione di opere autorizzata dalle opere elencate al precedente art. 3, il Sindaco, anche per le opere di cui al precedente art. 9, ne ordina l'immediata sospensione qualora la denuncia non sia stata effettuata nei termini prescritti o l'esecuzione delle opere risulti difforme dal progetto presentato o dalle determinazioni del Sindaco.
2. - Nei casi predetti, si applicano le norme previste dalle leggi vigenti.

CAPO V

LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE (PIANO DI GRADO SUBORDINATO)

Art. 18

LOTTIZZAZIONE 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.

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, composto, ogni qualvolta ciò sia necessario, dai seguenti elaborati:

a) stralcio delle previsioni del Piano di Fabbricazione Comunale relativo alla zona oggetto del Piano di lottizzazione ed esteso anche alle zone adiacenti in modo che risultino chiare le connessioni con le altre parti del territorio. Qualora sia stato redatto ed approvato dal Consiglio comunale un Piano Guida relativo alla zona da lottizzare deve essere allegato stralcio delle previsioni del Piano Guida stesso, con particolare riferimento alla individuazione di eventuali ambiti o di prescrizioni planimetriche nonché alle norme ed alle indicazioni tipologiche del Piano; b) il titolo idoneo (rappresentanza sociale, procura, ecc.), necessario a dimostrare il tipo di diritto esercitato sulle aree interessate al progetto; c) lo stato di fatto della zona, in una planimetria generale orientata, comprendente le proprietà soggette al Piano di lottizzazione, in scala 1:500, sulla quale dovranno essere indicati:

1. - i dati catastali;
 2. - le aree interessate al progetto con la distinzione tra le aree destinate ad uso privato e quelle destinate ad uso pubblico (strade, piazze, parcheggi, aree per attrezzature di interesse collettivo, giardini pubblici, ecc.);
 3. - una descrizione della natura geologica del terreno;
 4. - tutti i fabbricati esistenti nella zona compresa nella planimetria con indicazione, per ciascuno, del numero dei piani e della loro utilizzazione (se residenziale, produttiva o per servizi pubblici);
 5. - l'indicazione delle presenze naturalistiche ed ambientali di maggior rilievo;

d) planimetria generale, con curve di livello quotate, del progetto del Piano di lottizzazione, in scala 1:500 o 1:200 a seconda delle dimensioni del Piano, con le indicazioni dell'organizzazione planimetrica dei fabbricati, della rete viaria, degli spazi verdi e degli eventuali percorsi pedonali, e del profilo altimetrico degli stessi, con le sezioni più significative;

- e) progetto planivolumetrico dell'intera area, in scala 1:500 o 1:200 a seconda delle dimensioni del Piano, con l'indicazione della destinazione d'uso di tutti gli edifici;
- f) indicazioni delle aree destinate ai nuovi insediamenti e alle costruzioni da trasformare, oltre alle eventuali demolizioni, con le prescrizioni relative a tutti gli indici urbanistici ed edilizi;
- g) planimetria quotata in scala 1:500 o 1:200 del progetto delle opere di urbanizzazione primaria, ed in particolare:
- 1) strade di lottizzazione, con specificato il tipo di pavimentazione;
- 2) spazi riservati a parcheggio sia pubblico che privato;
- 3) rete dell'impianto di fognatura per lo smaltimento delle acque nere e bianche, precisando dimensioni, materiali impiegati, sistema di smaltimento finale;
- 4) 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;
- 5) indicazione della rete di distribuzione di eventuali cabine dell'energia elettrica, del gas (se esiste o è prevista, sia aerea che sotterranea); 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 della rete esistente; progettazione di massima delle opere di arredo urbano;
- i) relazione che illustri i criteri informativi del Piano di lottizzazione e la sua realizzazione.

3. - La convenzione di cui al successivo art. 22 è parte integrante del P.L.C.

CONVENZIONI NEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

1. - Ai sensi dell'art. 6 della L.P. 03.08.1970, nr. 11, l'approvazione dei piani di lottizzazione convenzionata è subordinata alla stipula di una convenzione da rendersi pubblica mediante annotazione a cura dei proprietari nei libri fondiari, fra proprietà interessate e Comuni.

2. - La convenzione dovrà prevedere:

- a) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria entro tempi da stabilirsi, e l'assunzione a carico della proprietà, degli oneri e dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
- b) l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune e la ripartizione degli stessi fra proprietà che eventualmente concorressero a presentare il P.L.C.;
- c) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria eventualmente previste internamente al P.L.C. e l'assunzione a carico della proprietà degli oneri e dell'esecuzione delle opere suddette, calcolate a scampo degli oneri di cui al comma b) precedente;
- d) l'impegno da parte della proprietà a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai commi precedenti secondo le indicazioni del Comune;
- e) l'impegno da parte della Società alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sino a quando tali opere non siano acquisite dai Comuni nei tempi previsti dalla convenzione;
- f) i termini stabiliti per il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e per l'eventuale costruzione e completamento delle opere relative a scampo dei medesimi, anche suddivise per fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento, ma comunque entro tre anni dall'approvazione della convenzione in sede provinciale. In caso di inadempienza, dopo una eventuale proroga di un anno concessa dal Comune interessato per comprovati motivi, la validità del P.L.C. approvato decade completamente per la parte non realizzata, fermi restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite ed il versamento degli oneri;
- g) i termini stabiliti per la costruzione ed il completamento di tutti gli edifici previsti dal P.L.C., anche suddivisi per fasi, ma comunque entro cinque anni dall'approvazione della convenzione in sede provinciale. In casi di inadempienza, dopo una

eventuale proroga di un anno concessa dai Comuni per comprovati motivi, la validità del P.L.C. può venir sospesa, per le parti non realizzate. La lottizzazione approvata può essere riattivata previa integrazione della convenzione con definizione degli eventuali danni derivati all'Amministrazione comunale dal ritardo nell'esecuzione dei lavori;

h) le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

3. - Si precisa inoltre che in caso di inottemperanza agli obblighi contenuti nella convenzione di lottizzazione, la prima conseguenza comporta l'incameramento della cauzione da parte del Comune, ferma restando per le parti la possibilità di addiventire ad una riformulazione della convenzione di lottizzazione.

Art. 21

ONERI SOSTITUTIVI DELLA CESSIONE DI AREE E DELL'ESECUZIONE
DELLE OPERE PER L'URBANIZZAZIONE SECONDARIA

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

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. 22

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.

TITOLO II

DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO I

INDICI DI FABBRICAZIONE - ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI

Art. 23

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 fra volume del fabbricato fuori terra, valutato secondo la definizione del paragrafo d) del punto 1. del successivo art. 24, e superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.
3. - Qualora un lotto interessi due o più zone aventi diversa densità edilizia, possono sommarsi, ai fini 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.

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:

a) superficie del lotto: è quella superficie reale di

terreno, accorpato, misurata in proiezione

orizzontale. Si considerano facenti parte del lotto,

al solo effetto del raggiungimento della superficie

minima prevista dalle norme urbanistiche e non per

quanto attiene il rapporto superficie-volume edilica-

bile, anche le strade in proprietà (in quest'ulti-

mo 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 del

lotto irregolari non modificabili, esistenti alla

data dell'entrata in vigore del presente Regolamento,

potrà essere consentito purchè la superficie a dispo-

sizione non sia inferiore del 20% di quella del lotto

minimo prevista per le singole zone. Il lotto si

intende non modificabile quando esso sia circondato

da strade pubbliche o private esistenti, ferrovie,

corsi d'acqua, ovvero da lotti già edificati.

b) superficie coperta: è l'area risultante dalla

proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti

fuori terra del fabbricato, con esclusione degli

sporti di gronda e delle pensiline.

I poggioli aperti si computano, agli effetti della

superficie coperta, in ragione di 1/3 della loro

proiezione orizzontale.

c) altezza del fabbricato: ai fini di determinare

l'altezza massima del fabbricato, si assume che: la

linea mediana del timpano o delle falde di copertura,

misurata all'estradosso del tetto a meno del manto di

copertura o l'estradosso dell'ultimo solaio di

copertura nel caso di tetti piani, devono essere in

ogni punto contenuti fra la superficie del terreno,

considerato allo stato naturale, ed il piano virtuale

ad essa parallelo, portato sulla verticale all'altez-

za consentita dalle norme riferentisi alle singole

zone. Tuttavia, qualora il piano di spiccato del

fabbricato risulti in tutto o in parte a quota infe-

riore rispetto all'andamento naturale del terreno,

sarà presa in considerazione la superficie risultante

dallo sbancamento. L'applicazione della presente nor-

ma sarà effettuata sulla base dei disegni allegati.

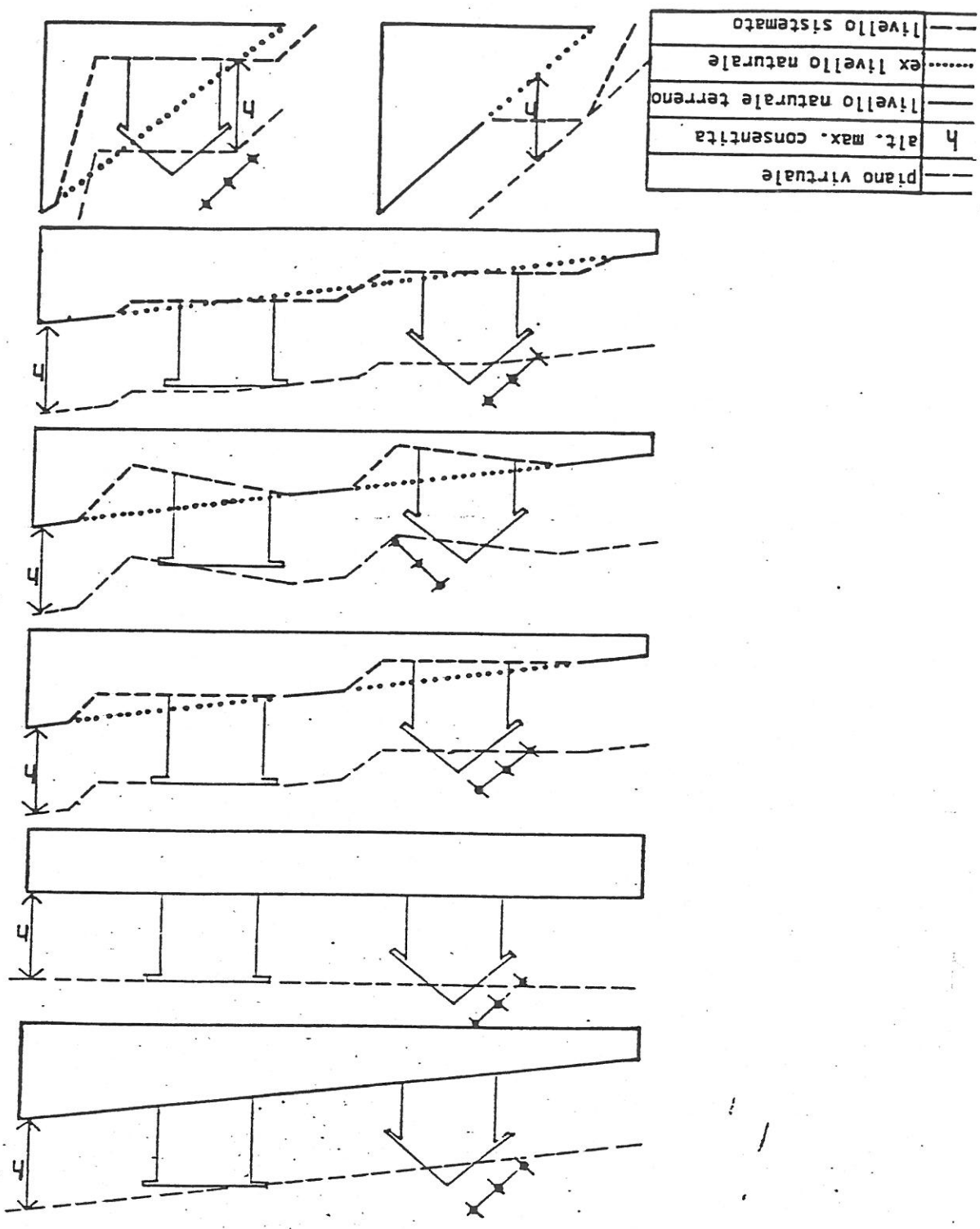
d) volume fuoriterza del fabbricato: è il volume

dell'edificio emergente dal terreno, considerato allo

stato naturale, o dal piano di spiccato qualora questo sia stato ricavato a livello inferiore, ivi comprese logge rientranti o balconi chiusi su cinque lati, fino all'estradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto, comprese le mansarde abita- bili. Sono esclusi dal volume i porticati liberi al piano terreno, eccettuati i vani per scale, ascensori o portinerie.

e) volume sottoterra del fabbricato: è il volume del fabbricato sottostante il livello naturale del terreno o il piano di spiccato, qualora questo sia ricavato a livello inferiore di quello naturale.

f) distacco tra le costruzioni, dai confini e dalle strade: è il distacco minimo misurato in proiezione orizzontale, che deve intercorrere in ogni punto e in tutte le direzioni, tra la proiezione orizzontale dell'edificio (con esclusione delle falde di copertura, dei poggioli aperti purchè non aggettanti più di m. 1.20 e delle pensiline) ed il confine di proprietà, il ciglio stradale, la proiezione degli edifici finitimi.



---	livello sistemato
.....	ex livello naturale
—	livello naturale terreno
h	alt. max. consentita
- · - · -	piano virtuale

COMUNE DI TELVE DI SOPRA

riferimento Art. 24.c

REGOLAMENTO EDILIZIO

DEFINIZIONI PARTICOLARI

- 1) Piano di spiccato
 Nel caso di presenza di locali nel sottosuolo, la relativa rampa ed il relativo accesso se non supereranno un terzo (1/3) del fronte della casa, non saranno considerati piani di spiccato e, pertanto, si considererà quale piano di spiccato il prolungamento ipotetico del piano esistente o di progetto del prospetto interessato.

- 2) Volume - Terrazze e tettoie
 Il volume di un edificio è identificato dagli spazi interamente delimitati da pareti, ivi comprese le logge rientranti, i balconi chiusi ed altri manufatti anche se delimitati solo su cinque lati.
 Ricostruzioni o ampliamenti in sopraelevazione, ove consentiti dalle norme di zona, sono ammessi solo per volumi identificati come sopra.
 La costruzione di nuove tettoie ovvero la chiusura perimetrale di tettoie esistenti o di manufatti a copertura terrazzata, comportano il rispetto delle norme di zona sulle distanze dai confini, salvo che, determinando la realizzazione di nuovi volumi come definiti al primo capoverso del presente paragrafo, non debbano essere rispettate anche tutte le altre norme di zona.

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 a quella necessaria a mantenere il rispetto dei rapporti superficie-volume e superficie libera-superficie coperta, in vigore al momento in cui venga richiesta la successiva autorizzazione.
3. - Le norme di cui ai commi precedenti si applicano anche agli edifici preesistenti all'entrata in vigore delle presenti norme, nel senso che ogni volume edilizio esistente determina un vincolo sulle contigue aree scoperte, di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, sino a raggiungere il valore dei relativi indici di volumetria o di copertura.

CAPO II

NORME DI ZONA

Art. 27

PRESCRIZIONI GENERALI

1. - L'attività edilizia e l'urbanizzazione dei suoli sono ammesse soltanto nelle zone espressamente indicate dal Programma di fabbricazione, conformemente alla destinazione e con le caratteristiche delle norme stabilite dal presente Regolamento e Relazione geologica.
2. - Solo eccezionalmente il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto delle vigenti leggi, ha facoltà di derogare alle disposizioni del presente Regolamento, limitatamente ai casi di edifici e di impianti pubblici o di rilevante interesse pubblico.

DESTINAZIONE E CARATTERISTICHE EDILIZIE DELLE ZONE

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

2. - Detta tabella contiene:

- a) la denominazione delle zone;
- b) il riferimento alle tavole del Programma di Fabbricazione;
- c) il riferimento agli articoli del presente Regolamento;
- d) la tipologia edilizia;
- e) la destinazione d'uso;
1. - specifica;
2. - ammessa;
3. - vietata;
- f) gli indici volumetrici:

1. - la densità edilizia fondiaria massima espressa in mc./mq.;
2. - la superficie minima del lotto (o lotto minimo), espresso in mq.;
3. - l'indice massimo di copertura, espresso in percentuale, della superficie del lotto;
4. - l'altezza massima degli edifici, espressa in ml.;
- g) la distanza minima:

1. - dal ciglio stradale, espressa in ml.;
2. - dai confini del lotto, espressa in ml.;
3. - tra i fabbricati, espressa in ml.;
- h) gli spazi di sosta per le autovetture:

1. - posti macchina, espressi in mq. per mc. vuoto per pieno;
2. - parcheggi, espressi in percentuale rispetto al lotto;
- i) eventuali altre norme integrative.

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

4. - La lottizzazione delle aree (artt. 18-22) è obbligatoria, qualora prescritta dalla cartografia dell'allegato Programma di Fabbricazione. In questo caso è sempre possibile predisporre un apposito piano guida di carattere preliminare allo scopo di orientare le iniziative private di lottizzazione e di

consentire successive iniziative di lottizzazione anche parziali, nel quadro di indicazioni estese all'intera zona (art. 22 - L.P. 53/75).

5. - Nel caso di lottizzazione con previsioni pianivolumetriche e fatto salvo l'indice di densità edilizia, è consentito adottare altezze, distanze e schemi pianivolumetrico-tipologici difformi da quelli indicati nelle norme di zona, purché contenuti relativamente alle altezze ed alle distanze, entro una differenza percentuale del 10%, ammissibile solo nel caso la lottizzazione non sia all'interno di una zona soggetta a piano guida di cui al punto seguente.

6. - Nel caso di formazione di un piano guida di iniziativa comunale, il piano stabilirà la distribuzione, all'interno dell'area da lottizzare, delle destinazioni d'uso, degli spazi di sosta, delle tipologie edilizie, delle cubature e delle coperture ammesse, nel rispetto degli indici di zona calcolati sull'intera area, con una tolleranza non superiore al 20%.
Inoltre il piano guida indicherà i lotti edificabili, l'altezza massima e gli allineamenti edilizi anche in difformità delle rispettive norme di zona.

7. - 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.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

1. - Il territorio comunale, secondo la grafia del Programma di fabbricazione, è suddiviso in:

- A - ZONE DI CARATTERE STORICO
- B - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO
- C - ZONE RESIDENZIALI NUOVE
- D - ZONE ARTIGIANALI
- E - ZONE AGRICOLE
- F - ZONE PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE:
 - F1 - attrezzature e servizi pubblici:
 - F1.1 - attrezzature collettive
 - F1.2 - attrezzature sportive
 - F2 - verde pubblico
 - F3 - viabilità e infrastrutture
 - F3.1 - strade di terza categoria
 - F3.2 - strade di quarta categoria
 - F3.3 - viabilità di carattere locale
 - F3.4 - viabilità agricola e forestale
 - F3.5 - viabilità comunale di progetto
 - F3.6 - parcheggi
 - F3.7 - discarica inerti

- G - ZONE DI PROTEZIONE:
 - G.1 - verde privato
 - G.2 - aree a bosco
 - G.3 - aree a pascolo
 - G.4 - aree improduttive
 - G.5 - manufatti e siti di interesse culturale e/o archeologico
 - G.6 - aree a rischio geologico e idrologico
 - G.7 - sorgenti
 - G.8 - salvaguardia ambientale

NORME GENERALI

1. - Norme generali per le zone insediative (A, B, C):

a) Sono destinate alla residenza, ma sono anche consentite le seguenti destinazioni:

1. - studi e uffici professionali, commerciali, amministrativi;

2. - laboratori, botteghe artigiane e magazzini (qualora non molesti o nocivi per rumori e fumi, e non rechino pregiudizio all'igiene ed al decoro);

3. - garages incorporati od esterni agli edifici residenziali;

4. - attrezzature ricettive ed alberghi;

5. - negozi, bar, rivendite di giornali e tabacchi, ecc., e tutte quelle attività di servizio compatibili con il carattere residenziale della zona;

6. - attrezzature collettive, per lo spettacolo e per lo svago;

7. - parcheggi.

b) Nelle zone insediative deve essere seguito, per quanto possibile, il principio di separare i percorsi automobilistici da quelli pedonali; questi ultimi dovrebbero costituire un sistema il più possibile autonomo.

c) Ogni alloggio deve avere una buona areazione naturale: a questo fine le finestre devono essere distribuite il più uniformemente possibile sulle pareti opposte.

d) Sono previste le seguenti tipologie edilizie: - in linea o a schiera: gruppo di almeno tre elementi edilizi autonomi, contigui e allineati, a schiera nel caso di due o più alloggi sovrapposti per elemento; - isolata: abitazione singola o bifamiliare.

e) Nelle zone B e C valgono per le distanze delle costruzioni dai confini del lotto e per le distanze 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. Per costruire a distanza dai confini inferiore a quella sopra-

detta, occorre il consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, che garantisca comunque il rispetto della distanza minima tra le costruzioni.

I volumi completamente interrati rispetto al profilo naturale del terreno o al piano di spiccato, possono essere costruiti a confine.

2.- Distanza tra i fabbricati: la distanza tra i fabbricati non deve essere inferiore a ml. 10.00. E' tuttavia consentita la costruzione in aderenza o in appoggio.

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.

3.- Ai fini delle distanze tra i fabbricati e dai confini non vengono considerati eventuali poggioli con una larghezza massima di ml. 1.20. Per edifici di servizio quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc., completamente interrati con un fronte di accesso non superiore a 4.00 ml., la superficie fondiaria può essere inferiore alle superfici minime del lotto consentite nelle norme di zona.

g) Nelle zone B e C è ammessa la costruzione di volumi accessori non abitativi (ricovero di animali domestici o attrezzi agricoli o al servizio della residenza, quali legnaie, laboratori domestici, garages) con strutture esclusivamente in legno con basamento in muratura, in pietra o in c.a., con copertura in legno e manto di copertura conforme a quello della zona. Il volume complessivo deve comunque essere compreso nel volume consentito in base agli indici di zona.

Dei ricoveri debbono essere realizzati in un corpo unico e sostituire eventuali accessori precari esistenti nel lotto.

h) Tutti gli edifici esistenti potranno essere sopraelevati di cm. 30 qualora sia necessario realizzare il cordolo nel sottotetto.

2. - Norme generali per le zone produttive:

a) 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.

b) Queste zone sono riservate 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 e la residenza per un volume non maggiore di 400 mc. per azienda, salvo diversa indicazione delle norme di zona.

3. - Norme generali per orientare dal punto di vista naturalistico la trasformazione fisica del territorio:

a) Le norme del presente comma sono rivolte ad indirizzare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e di edificazione al fine di preservare l'equilibrio idrogeologico, la stabilità dei versanti e la conseguente sicurezza delle costruzioni.

b) 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.).

c) 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. - inerbimento di superfici con specie perenni, a radici profonde e più umificanti.

d) Misure intese a diminuire la velocità del deflusso superficiale:

1. - opere di contenimento del ruscellamento sulle strade asfaltate a mezzo di più frequenti e meglio collocati collettori o sistemi di smaltimento.

e) Misure intese a contenere la predisposizione dell'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 intense ove la ripidità dei pendii e la natura del suolo rappresentino un grado di maggior predisposizione ai danni erosivi.

4. - Norme generali di carattere geologico:

a) Relativamente alla suddivisione del territorio comunale in zone geologicamente omogenee, si rinvia all'allegato studio geologico e geotecnico.

b) Le caratteristiche degli studi geologici e geotecnici richiesti dall'Amministrazione Comunale sono indicate nella circolare della Provincia Autonoma di Trento, Assessorato ai Lavori Pubblici: Territorio e Cooperazione nr. 1381/15-III in titolo "Osservazioni in ordine al D.M. 21.01.1981 e relative istruzioni Legge 02.02.1974, nr. 64)" e vengono di seguito riportate:

1. - parere geologico di fattibilità: dovrà essere basato sull'ispezione dei luoghi e sulla pratica locale, utilizzando informazioni e dati geologici e geotecnici anche deducibili dalla letteratura;

2. - relazione geotecnica: essa, attraverso, sondaggi diretti ed indiretti e relative prove di laboratorio, dovrà caratterizzare i terreni interessati dalle opere di progetto, ai fini dei calcoli delle fondazioni, dei cedimenti e della stabilità delle zone circostanti;
3. - relazione geologica: dovrà caratterizzare la zona circostante le opere in progetto dal punto di vista litostigrafico e della circolazione idrica, sia di superficie che sotterranea e dovrà sempre essere corredata da rilievo e sezioni geologiche o da eventuali altre carte tematiche (permeabilità, geomorfologia, strutturale, ecc.).

5. - Norme generali per manufatti accessori di carattere storico:
- a) Si tratta di elementi costruiti aventi importanza per il loro significato storico-culturale o per la particolare fattura o ancora per l'uso tradizionale che svolgono.
- b) Possono essere:
- fontane, pozzi, abbeveratoi, lavatoi;
 - capitelli votivi, edicole;
 - archi, stemmi;
 - croci, cippi;
 - elementi vari di importanza storico-tradizionale.
- c) Il significato che rivestono o l'uso che svolgono fanno sì che tali elementi debbano essere salvaguardati e valorizzati, consentendone laddove necessario, il recupero funzionale.
- d) Per i manufatti accessori è prescritto il restauro. Sono altresì ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed il consolidamento statico.
- e) Ogni intervento deve garantire la permanenza dell'elemento nel sito originario. Eccezionalmente, e solo per motivi legati all'esecuzione di opere di interesse pubblico, è ammessa la traslazione dell'elemento nella immediate adiacenze.

Qualora per la natura stessa dell'elemento, o del materiale con cui è costruito, esso sia soggetto a degrado, deve essere opportunamente salvaguardato a spese del proprietario.

6. - Norme generali per l'aumento di volume e la ricostruzione degli edifici:

a) In tutti i casi in cui è previsto e disciplinato l'aumento di volume, questo è da intendersi come realizzabile un'unica volta rispetto al volume esistente al momento dell'entrata in vigore del presente P.d.F.

Gli edifici già ampliati sulla base della precedente

normativa potranno essere ulteriormente ampliati, purché la somma dell'ampliamento già realizzato e di quello futuro non superi la misura percentuale stabilita per le singole zone dal presente Regolamento.

b) E' possibile la ricostruzione degli edifici indicati in cartografia (Tav. 4) come "ruderi" nel rispetto delle seguenti norme:
- riproduzione fedele della tipologia preesistente in conformità a quella della zona;
- impiego di materiali e procedimenti costruttivi tradizionali sia per le strutture che per le finiture e la copertura.

ZONE DI CARATTERE STORICO - A

1. - La normativa seguente tende a salvaguardare gli agglomerati che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

2. - a) Le aree libere rimangono inedificate: sono possibili la costruzione di muri di sostegno ed i movimenti di terra che non comportino aumento di volume.
 b) Per la presentazione dei progetti vale quanto prescritto all'art. 9, in particolare al paragrafo p) del punto 8.
 c) 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.
 d) Non sono ammessi aumenti di volume. In caso di intervento devono essere eliminate prima le superetazioni esistenti.
 e) Non sono ammissibili demolizioni di edifici a meno del caso eccezionale di tutela della pubblica incolumità per la possibilità di crolli.
 f) Sono consentiti, oltre alle opere di consolidamento e di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche interventi di restauro e risanamento. Tali categorie sono definite nella "nota a" dell'art. 4 e nella successiva lettera g). Gli interventi possono riguardare sia l'impianto strutturale che l'impianto esterno.

L'impianto strutturale è costituito dall'insieme degli elementi verticali e orizzontali, portanti e non, interni a ciascuna unità edilizia e dall'insieme degli spazi da questi definiti. L'impianto esterno è costituito da tutte le parti dell'unità edilizia a contatto con l'esterno: facciate e relativi elementi (scale, poggioli, fori, ecc.), portici, cortili, coperture, ecc.
 g) Le categorie del restauro e del risanamento sono così definite:

1. restauro: consiste in interventi che propongono il ripristino o la conservazione dell'organismo della intera unità edilizia nelle sue caratteristiche tipologiche, formali, strutturali, migliorandone tuttavia la funzionalità complessiva. Riguarda edifici, vincolati o meno, da conservare integralmente.
 Gli interventi ammessi, oltre a quelli previsti per la manutenzione straordinaria, sono:

- impianto strutturale: demolizione e ricostruzione delle tramezzature con materiali diversi e in posizione diversa; demolizione e sostituzione di solai estranei alla tecnologia organica dell'edificio; demolizione e rifacimento del solaio ed eventualmente spostamento delle quote in un intervallo da contenere entro 30 cm. purché non si tratti di elementi a volta, lignei decorati o in rapporto con decorazioni parietali o con elementi architettonici rilevanti e purché non comporti modifiche all'impianto originario del fori.

- impianto esterno: apertura di fori originali attualmente tamponati; chiusura o adeguamento al sistema distributivo originario di fori recenti contrastanti per forma o posizione; valorizzazione, sostituzione o rifacimento, ove se ne dimostri la preesistenza di scale, poggioli, o altri sporti con materiali e sistemi costruttivi tradizionali; demolizione di scale, poggioli od altri sporti recenti o contrastanti con l'unitarietà dell'organismo dell'edificio; rifacimento o ripristino della struttura e del manto di copertura dei tetti con materiali e sistemi costruttivi originali o tradizionali.

2. Risanamento: consiste in interventi che si riferiscono ad edifici che, parte integrante del tessuto edilizio di interesse storico, ne possiedono appieno le caratteristiche tipologiche oppure, avendole possedute, ne conservino ancora il carattere architettonico con presenza di elementi o tracce significative da recuperare e valorizzare. Questi interventi possono dar luogo a variazioni del sistema distributivo generale dell'organismo edilizio e dei rapporti fra gli elementi fondamentali di esso. Riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, in quanto concorrono a determinare insieme il valore storico-ambientale dell'edificio ed in quanto la loro sopravvivenza è necessaria alla salvaguardia del valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio.

Gli interventi possibili, oltre a quelli delle categorie precedenti, sono:
 - impianto strutturale: rifacimento delle murature interne anche con materiale e spessore diversi, ma nella stessa posizione di quelle originarie; è consentito aprire nelle murature nuovi fori ed amnesso il tamponamento di fori esistenti, purché non abbiano cornici in pietra; demolizione e rifacimento anche in posizione diversa delle scale interne.

REGOLAMENTO EDILIZIO

COMUNE DI TELVE DI SOPRA

- impianto esterno: limitate modifiche di porte e portoni; creazione di nuove finestre e limitate modifiche di quota dei fori esistenti.

ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO - B

-destinazione	: -specifica: residenza e servizi	
	-ammessa : uffici, laboratori, ecc.	
	(v. art. 30 l.a)	
	-vietata : attività moleste e nocive	
	: casa isolata, in linea o a schiera	
-tipologia	: densità (mc/mq):	2.00
	-indice max cop.:	25%
	-altezza max(ml):	10.00
	-distanza min.	
	strade (ml)	5.00
	-distanza min.	
	confini (ml)	5.00
	: salvo art. 30.l.e	
	paragrafi 1 e 2	
-distanza min.	tra fabbricati	10.00
	(ml)	
	-posti macchina	1/10
	(mq/mc)	

ZONE ARTIGIANALI - D

1. - destinazione	:	-specifica: industria, artigianato	
	:	-ammessa	
	:	residenza per un volume	
	:	non maggiore di 400 mc.	
	:	per ogni azienda	
	:	-vietata	50%
	:	-indice max cop.	8.00
	:	-altezza max(ml)	5.00
	:	-distanza min.	5.00
	:	strade (ml)	5.00
	:	-distanza min.	5.00
	:	confini (ml)	5.00
	:	-distanza min.	5.00
	:	tra fabbricati	8.00
	:	(ml)	8.00
	:	per i volumi propriamen-	10.00
	:	te produttivi	10.00
	:	per i servizi e la resi-	10.00
	:	denza	20%
	:	-parcheggi (%)	20%
	:	sup. lotto)	20%

Norme integrative:

- a) Almeno il 10% della superficie fondiaria deve essere sistemata a prato o a verde, con essenze ad alto fusto, nella quantità minima di 1 ogni 50 mq. della superficie fondiaria, predisponendole ed integrandole con siepi soprattutto lungo la fascia perimetrale dell'area.
- b) Per gli edifici esistenti destinati ad uso diverso da quello industriale-artigianale è ammesso un aumento di volume fino ad un massimo del 20%.

ZONE AGRICOLE - E

1. - E1 - agricole primarie:

a) Dall'art. 19 delle norme di attuazione del P.U.P.:

"1. Sono aree agricole di interesse primario quelle dove per l'accertata qualità dei suoli, per le rese attuali e potenziali e per l'entità degli investimenti operati, il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole vanno considerati come esigenze di rilievo provinciale, anche ai fini di tutela ambientale.

2. o m i s i s

3. Nelle aree predette possono collocarsi solo attività produttive agricole con i relativi impianti e strutture, con esclusione di quelle di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli a scala industriale e degli allevamenti industriali. Vi sono consentiti - nel rispetto degli strumenti urbanistici - esclusivamente interventi urbanistici ed edilizi concernenti la realizzazione di: a) manufatti e infrastrutture attinenti lo svolgimento delle attività produttive agricole e zootecniche;

b) fabbricati ad uso abitativo e loro pertinenze, nella misura di un alloggio per impresa agricola per un volume massimo di 400 metri cubi residenziali, sempreché il conduttore della impresa risulti iscritto all'Albo degli imprenditori Agricoli - Sezione Prima.

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

5. Gli edifici esistenti e destinati ad uso diverso da quello consentito al terzo comma, possono essere ampliati al solo fine esclusivo di garantire funzionalità. Tale ampliamento può essere concesso, nel rispetto degli strumenti urbanistici - ci per un massimo del 10 per cento del volume esistente all'entrata in vigore del P.U.P. e previa autorizzazione della Giunta Provinciale qualora sia necessario un ampliamento maggiore."

b) Valgono, inoltre, le seguenti norme:

-indice max di

: 25%

-dimensione min. del lotto : 3.000 mq.
 -altezza max (ml) : 10.00
 -distanza min. strade: valgono le norme di cui all'art. 38
 -distanza min. confini (ml) : 6.00 (per costruire ad una distanza dal confine inferiore a quella anzidetta, occorre il consenso del proprietario fittimo debitamente intavolato, che garantisca comunque il rispetto delle distanze minime tra le costruzioni)
 -distanza min. tra fabbricati (ml) : 12.00

2. - E2 - agricole secondarie:

1. - destinazione: -specifica: manufatti, infrastrutture, magazzini, impianti di trasformazione, attinenti lo svolgimento di attività di produzione agricola e di allevamento
 -ammessa: residenza per un volume max di 400 mc. solo nel caso di preesistente o contemporanea costruzione ad uso agricolo o zootecnico, nello stesso lotto, di almeno 200 mq., e di iscrizione del conduttore dell'impresa agricola all'Albo degli Imprenditori Agricoli - Sezione I o II

-vietata: attività moleste o nocive

-sup.min.del lotto (mq.): 2.500

-indice max di copertura: 25%

-altezza max (ml) : 8.00

-distanza min. strade : valgono le norme di cui all'art. 38

-distanza min.confini(ml) : 6.00 (per costruire ad una distanza dal confine inferiore a quella anzidetta occorre il consenso del proprietario fittimo debi-

tamente intavolato
che garantisca co-
munque il rispetto
delle distanze mi-
nime tra le
costruzioni)

-distanza min. tra
fabbricati (ml.) : 12.00

-nel caso di fabbricati ad uso produttivo
della stessa azienda o proprietario (ml.) : 6.00.

2. - La realizzazione di un'abitazione, per un volume
massimo di 400 mc., è consentita solo nel caso di
preesistente o contemporanea costruzione ad uso agricolo
o zootecnico.

3. - In ogni caso gli interventi di cui al precedente punto
2. sono subordinati all'iscrizione del conduttore
dell'impresa agricola all'Albo degli Imprenditori
Agricoli- Sezione I o II.

4. - Per gli edifici esistenti all'entrata in vigore del
presente Regolamento è ammesso un aumento di volume fino
ad un massimo del 20% e l'eventuale cambio di
destinazione d'uso.

5. - La costruzione di strutture per il ricovero di attrezzi,
depositi, ecc. sarà possibile anche in assenza del lotto
minimo, ma con le seguenti caratteristiche:
-superficie coperta max(mq.): 30
-altezza max (ml.) :
3,50
-caratteristiche tipologiche: il tetto dovrà
essere a due falde in
con orditura in
legno e manto di co-
pertura in lamiera o
in tegole; la strut-
tura portante dovrà
essere in legno
(eventualmente in
muratura la parte
contro terra) e i
tamponeamenti in ta-
vole grezze; la di-
stribuzione interna
dovrà risolversi in
un unico locale,
privo di strutture
orizzontali e verti-
cali di divisione.

ZONE PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE - F

1. - F1 - attrezzature e servizi pubblici:

F1.1 - attrezzature collettive:

- destinazione: attrezzature ed impianti pubblici
- ammessa : attrezzature ed impianti di uso pubblico
- vietata : ogni altra destinazione

- indice max
- di copertura: 40%
- altezza max
- (ml) : 15.00
- distanza min.
- strade (ml) : 5.00 salvo art. 38
- distanza min.
- confini (ml) : 5.00
- posteggi (%)
- sup. lotto) : 20%, anche su area attigua

Note integrative:

Per opere di ristrutturazione ed ampliamento di edifici pubblici già esistenti, è ammessa una distanza dalle strade e dai confini inferiore ai 5.00 ml., ma non a quella minima esistente.

F1.2 - attrezzature sportive:

- destinazione: attrezzature ed impianti sportivi pubblici
- ammessa : attrezzature ed impianti sportivi di uso pubblico, verde attrezzato, servizi di ristoro, riunione ecc.
- vietata : ogni altra destinazione

- densità
- (mc/mq) : 0,10
- altezza max
- (ml) : 5.00
- distanza min.
- strade (ml) : 5.00 salvo art. 38
- distanza min.
- confini (ml) : 5.00
- parcheggi (%)
- sup. lotto) : 20%, anche su area attigua

Note integrative:

a) Per opere di ristrutturazione ed ampliamento di impianti esistenti, è ammessa una distanza dalle strade e dai confini inferiore ai 5.00 ml., ma non a quella minima

esistente.
 b) Gli spazi liberi o di risulta dovranno essere sistemati a verde (siepi, alberi, prato).

2. - F2 - Verde pubblico:

-destinazione: verde pubblico, attrezzato di gioco e ricreativo per bambini, adulti, anziani (giochi vari, panchine, gioco bocce, ecc.) e per lo sport all'aperto;
 -ammessa : costruzioni per lo svago e lo sport, servizi igienici, bar (per questi ultimi la superficie coperta non potrà comunque superare i 30 mq.);
 -densità(mc./mq) : 0,1
 -altezza max(ml.) : 4,00
 -distanza min.
 -strade (ml.) : 3,00 salvo art. 38
 -distanza min.
 -confini (ml.) : 3,00
 -parcheggi (% sup. lotto)
 -verde alberato : 5% anche su aree attigue
 : almeno il 20% della superficie fondaria deve essere sistemato a verde con essenze d'alto fusto nella quantità minima di una ogni 60 mq.

3. - F3 - Viabilità e infrastrutture:
 sono indicate in cartografia e si suddividono in:

F3.1 - strade di terza categoria:
 - larghezza totale (ml): min. 7.00 - max 8.00
 - larghezza carreggiata (ml): min. 6.00 - max 6.50
 - larghezza banchina (ml): min. 0.50 - max 0.75
 - largh.fascia di bordo (ml): 0.25

F3.2 - strade di quarta categoria:
 - larghezza totale (ml): min. 5.00 - max 7.00
 - larghezza carreggiata (ml): min. 4.50 - max 6.00
 - larghezza banchina (ml): min. 0.25 - max 0.50
 - largh.fascia di bordo (ml): 0.30

F3.3 - viabilità di carattere locale:
 - larghezza totale (ml): min. 3.00 - max 5.00
 - larghezza carreggiata (ml): min. 2.50 - max 4.50
 - larghezza banchina (ml): min. 0.25 - max 0.50

F3.4 - viabilità agricola e forestale:
 Essa deve, per quanto possibile, ricalcare la viabilità esistente di campagna o di montagna e deve preferibilmente mantenere le attuali caratteristiche fisiche (pavimentazione: terra battuta, macadam, ciottolato,

ecc.: opere d'arte: muri di sostegno a monte ed a valle in pietra a vista, ecc.).
 Per le caratteristiche dimensionali valgono le seguenti norme:

- larghezza totale max (ml): 3.00
- largh.carreggiata max (ml): 2.50
- larghezza banchina max(ml): 0.25

F3.5 - Viabilità comunale di progetto
 vedere F3.3

F3.6 - parcheggi:
 Sono zone attrezzate per la sosta ed il parcheggio dei mezzi di trasporto. Esse saranno generalmente a cielo libero, ma sarà possibile costruire schermature verticali ed orizzontali in legno a protezione degli automezzi. Potranno in queste zone essere costruiti anche garages (altezza massima 4.50 ml.), stazioni di servizio, lavaggio, ecc.
 Gli edifici dovranno rispettare la distanza dal confine di cui all'art. 30.1.e.

F3.7 - discarica inerti:
 Tale zona è destinata esclusivamente a discarica per materiali inerti; dovrà essere recintata e dovranno essere adottati gli accorgimenti necessari per il suo migliore inserimento possibile dal punto di vista ambientale.

Art. 37

ZONE DI PROTEZIONE - G

1. - G1 - verde privato:

a) Sono aree, in parte edificate, che dovrebbero mantenere le caratteristiche attuali.

b) In queste aree sono ammesse le seguenti opere:
 - aumento di volume fino ad un massimo del 20% degli edifici esistenti;
 - operazioni necessarie per il razionale mantenimento e trasformazione delle colture agricole;

- ripristino di manufatti ed opere quali recinzioni, muri di contenimento, canali e simili, con materiali e forme tradizionali;
 - creazione di tracciati viari e di parcheggi in superficie purché non ostacolino visuali significativi e vengano realizzati con materiali tradizionali;

c) Sono invece vietate:
 - realizzazione di aree a verde pubblico.

- le nuove costruzioni;
 - la modifica dell'andamento naturale del terreno;
 - la demolizione di recinzioni o muri di contenimento in pietra a vista.

2. - G2 - aree a bosco:

Dall'art. 22 delle Norme di attuazione del P.U.P.:
 "Sono aree a bosco quelle occupate da boschi di qualsiasi tipo e destinate alla protezione del territorio ed alla coltivazione del bosco.
 Nell'ambito delle aree a bosco possono essere ammesse solo le attività e gli interventi previsti dal Piano generale forestale della Provincia e dai piani di assetto forestale nonchè i lavori di sistemazione idraulico-forestale."

3. - G3 - aree a pascolo:

Dall'art. 21 delle norme di attuazione del P.U.P.:
 "Sono riservate a pascolo quelle occupate da pascoli da riservare alla promozione e allo sviluppo della zootecnia.
 Nell'ambito delle aree a pascolo possono essere ammessi esclusivamente interventi edilizi ed urbanistici miranti alla realizzazione o alla ristrutturazione dei manufatti destinati ad attività zootecniche e all'alloggio degli addetti, ovvero di strutture e infrastrutture finalizzate alla prima trasformazione dei prodotti della zootecnia. E' altresì consentita la destinazione d'uso agrituristica."
 Valgono, inoltre, le seguenti norme

1. - esclusivamente per strutture a fini zootecnici (allevamento di bovini, equini, ovini, caprini):

- densità max
- lotto minimo
- altezza massima
- distanza minima dalle strade: valgono le norme di cui all'art. 38
- distanza minima dai confini : 6.00 ml.
- (Per costruire ad una distanza dal confine inferiore a quella anzidetta, occorre il consenso del proprietario fittimo debitamente intavolato, che garantisca comunque il rispetto delle distanze minime tra le costruzioni);
- distanza minima tra fabbricati: 12.00 ml.

2.- La realizzazione di un'abitazione per un volume massimo di 250 mc. è consentita solo nel caso di preesistente costruzione ad uso zootecnico, avente una superficie coperta di almeno 150 mq.

3.- In ogni caso gli interventi di cui ai precedenti punti 1. e 2. sono subordinati all'iscrizione del conduttore dell'impresa agricola all'Albo degli imprenditori agricoli - Sezione I o II.

4.- Non è possibile il cambio di destinazione d'uso per le strutture a fini zootecnici costruite dopo la data di entrata in vigore del presente Regolamento edilizio.

5.- Per gli edifici esistenti all'entrata in vigore del presente Regolamento è ammesso un aumento di volume fino ad un massimo del 20% e l'eventuale cambio di destinazione d'uso.

6.- Negli interventi edilizi da realizzarsi in queste zone, siano essi di ricostruzione, di ristrutturazione o di ampliamento, andrà posta particolare attenzione alle caratteristiche dell'edilizia tradizionale, rispettandone la tipologia, l'uso dei materiali ed i procedimenti costruttivi sia per le strutture che per le finiture e le coperture.

4. - G4 - aree improduttive:

Dall'art. 23 delle Norme di attuazione del P.U.P.:
 "Sono aree improduttive quelle in cui, per ragioni altimetriche, topografiche e geomorfologiche, di natura del suolo e di accessibilità, non possono normalmente essere svolte attività che comportino insediamenti stabili.
 Nelle aree improduttive può essere ammessa la realizzazione, oltre che di manufatti speciali aventi la sola funzione di presidio civile per la sicurezza del territorio, anche di altre opere o infrastrutture di interesse generale, ivi compresi i rifugi alpini."

5. - G5 - manufatti e siti di interesse culturale e/o archeologico:

a) Sono manufatti o siti di interesse storico, culturale e archeologico per i quali gli unici interventi consentiti sono quelli a fini conservativi che non ne alterino la natura e le caratteristiche.

6. - G6 - aree a rischio geologico e idrologico:

Dall'art. 2 delle Norme di attuazione del P.U.P.:
 "Sono aree a rischio geologico e idrologico quelle dove per i particolari caratteri geologici e idrologici del suolo ogni intervento può essere causa di potenziale grave pericolo o passibile di grave danno.
 Nelle aree predette è vietata ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, fatte salve le opere inerenti alla difesa ed al consolidamento del suolo e del sottosuolo.
 Gli edifici esistenti possono essere ampliati al fine esclusivo di garantirne la funzionalità, fino ad massimo del 10% del volume, nel rispetto degli strumenti urbanistici, ove una specifica perizia geologica lo consenta."

7. - G7 - sorgenti:

a) Si tratta di sorgenti individuate nella cartografia del P.d.F.
 b) Le aree di protezione delle sorgenti individuate sono costituite da una superficie avente il raggio di metri 100 a monte ed a lato della sorgente.
 c) Nell'ambito delle aree di protezione definite ai sensi del comma precedente, le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono consentite - nel rispetto degli strumenti urbanistici in vigore - soltanto a seguito di specifica perizia idrogeologica.
 d) Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle sorgenti comprese nell'elenco della Legge Provinciale 20.06.1983, nr. 21.

8. - G8 - salvaguardia ambientale:

a) In queste aree sono ammesse le seguenti opere:
 - aumento di volume (ampliamento e/o sopraelevazione) - fino ad un massimo del 20% per gli edifici esistenti che non modificano la loro destinazione d'uso o che, modificandola, diventano residenziali;
 - fino ad un massimo del 40% per gli edifici esistenti ad uso ricettivo o che modificano la loro attuale destinazione d'uso per un uso ricettivo;
 2-Ripristino dei manufatti ed opere quali recinzioni, muri di contenimento, canali e simili, con materiali, forme e sistemi costruttivi tradizionali.
 3-Aree di parcheggio lungo la viabilità principale,

4-Realizzazione di aree a verde pubblico così come definite dall'art. 36.2. purché non ostacolino visuali significative.

b) Sono invece vietate:
 1-le nuove costruzioni;
 2-la demolizione di recinzioni o muri di contenimento in pietra a vista.

c) Negli interventi edilizi da realizzarsi in queste zone, siano essi di ricostruzione, di ristrutturazione o di ampliamento, andrà posta particolare attenzione alle caratteristiche dell'edilizia tradizionale, rispettandone la tipologia, l'uso dei materiali ed i procedimenti costruttivi sia per le strutture che per le finiture e le coperture.

d) La costruzione di strutture per il ricovero di attrezzi, depositi, ecc., sarà possibile, solo per la zona compresa nella Tav. 3, con le seguenti caratteristiche:

- lotto min (mq.) : -----
- superficie coperta max (mq.): 30.00
- altezza max (ml.) : 3.50
- caratteristiche tipologiche : (vedi art. 35)

9. - b i o t o p i :

Si tratta di zone di interesse naturalistico per le quali è vietata qualsiasi alterazione dello stato dei luoghi.
 Va escluso o strettamente regolamentato qualsiasi tipo di attività antropica e gli unici interventi consentiti saranno a fini conservativi.
 Si applicano le norme della Legge provinciale 23 giugno 1986, nr. 14.

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:
 - a) All'interno delle zone per insediamento previste dal Piano di Fabbricazione (zone A, B, C, D, F1), valgono le seguenti distanze:
 - ml. 5.00 per le strade di larghezza inferiore a ml. 6.00;
 - ml. 7.50 per le strade di larghezza compresa fra i ml. 6.00 ed i ml. 12.00;
 - salvo il caso di continuità edilizia nelle zone B, con un minimo di ml. 2.00.
 - b) All'esterno dei centri abitati e delle zone per insediamento previste dal Piano di Fabbricazione, cioè nelle zone E e G, valgono le norme di cui alla Tab. B del D.P.G.P. 18.12.1987, nr. 492.
2. - Lungo le strade rotabili di IV categoria sono ammesse stazioni di servizio automobilistico ad una distanza orientativa di 5.000 ml. Una dall'altra; lungo queste strade è inoltre vietata l'apposizione di cartelli pubblicitari.
3. - All'interno delle zone di rispetto non sono consentite nuove edificazioni. Sono tuttavia ammessi aumenti di volume 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 zone retrostanti. Il volume complessivo dell'edificio ampliato non potrà essere in ogni caso superiore a 2000 mc.

APERTURA DI STRADE O PASSAGGI PRIVATI E DEMANIALIZZAZIONE

1. - L'apertura di strade o passaggi privati deve essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione comunale, la quale potrà richiedere:
 - a) che il progetto della strada sia inserito in un piano di lottizzazione dei terreni limitrofi;
 - b) che il richiedente si impegni, con regolare atto pubblico, ad assumersi gli obblighi che l'Amministrazione comunale riterrà di imporre relativamente alla costruzione ed alla manutenzione della strada.
2. - Le strade private non potranno avere larghezza inferiore ai ml. 3.00.
3. - Per esigenze di viabilità, di igiene e di sicurezza, l'Autorità comunale potrà prescrivere la chiusura con muretti o cancellate delle vie private comunicanti con spazi pubblici.
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.

1. - Per l'uso edilizio di aree non accessibili da spazi pubblici dovrà prima ottenersi l'approvazione di un conveniente accesso da spazio pubblico, o da strada privata aperta al pubblico, presentando, ove occorra, il relativo piano di lottizzazione.

LOTTE PRIVI DI ACCESSO DA SPAZI PUBBLICI

Art. 40

COMUNE DI TELVE DI SOPRA

REGOLAMENTO EDILIZIO

TITOLO III

PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICHE, ANTINCENDIO E DIVERSE

CAPO I

ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

Art. 41

INSERIMENTO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI

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

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

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

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

Art. 42

ASPETTO ESTERNO DELLE COSTRUZIONI E DELLE COPERTURE

1. - Per costruzioni di qualunque tipo, deve essere usato in linea di massima un solo tipo di materiale o di colorazione esterna.
2. - In relazione al rilevante aspetto formale delle coperture, nelle zone residenziali di conservazione e di completamento, il manto, la forma e la pendenza delle coperture dovranno rispettare le caratteristiche di zona.

DECORO DEGLI SPAZI

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

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

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

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

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

Art. 44

MINIERE, CAVE E TORBIERE

1. - Le miniere, le cave e le torbiere costituiscono attività industriale di grande rilievo urbanistico, per le modificazioni che esse comportano nel territorio.
2. - L'apertura di nuove miniere, cave e torbiere è ammessa nel rispetto delle previsioni legislative vigenti in materia.
3. - Il relativo progetto dovrà prevedere le opere atte ad assicurare la tutela dell'ambiente e della pubblica incolumità, ivi comprese le zone per le discariche, con relativa sistemazione.
4. - Alle miniere, cave e torbiere abbandonate per le quali non siano previsti dagli strumenti urbanistici vigenti particolari destinazioni, si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 43.

SPORGENZE DELLE FACCIATE

1. - Sul suolo pubblico potranno aggettare solamente le sporgenze delle falde di copertura; debbono inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- a) per tende ed 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 metri 2.20 e la proiezione della sporgenza massima deve essere arretrata almeno di cm. 50 dal filo esterno del marciapiede.
- La posizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità.
- b) per lampade, fanali, insegne ed altri infissi: la loro installazione è consentita, oltre ai m. 4.50 di altezza, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza dello spazio prospettato, con un massimo di m. 1.50.
- Nelle parti di territorio di cui al precedente art. 31, forma e dimensione degli aggetti vanno valutati in funzione delle caratteristiche tipologiche e figurative dell'ambiente.
- I serramenti prospettanti su spazi pubblici, ad una altezza inferiore a m. 4.50, devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.
- Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale sono ammesse, previa concessione da parte del Comune, le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, tecnica-mente idonei, collocati a perfetto livello del suolo.
2. - I balconi aggettanti sul suolo pubblico non possono sporgere più di m. 0.60, qualora posti ad un'altezza inferiore a m. 4.50.
- I balconi possono aggettare sul suolo consortile previo accordo tra i consorti.

VOLUMI TECNICI ED ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

1. - Non sono soggetti al rispetto delle norme di zona come definite ai precedenti articoli, i volumi tecnici costituiti da porzioni dell'edificio destinate a soddisfare esigenze di carattere tecnico, relative alla funzionalità dei servizi o degli impianti tecnologici ubicati nell'edificio medesimo, quali vani accessori costruiti di norma oltre la linea di gronda destinati a contenere la gabbia dell'ascensore, i serbatoi della acqua, le canne fumarie e gli abbaini di dimensioni e caratteristiche tradizionali (1.00 ml. di altezza all'imposta della copertura e ml. 1.00 di larghezza come dimensioni massime)
2. - Analogamente non è soggetta al rispetto delle norme di zona la realizzazione di rivestimenti esterni a scopo di isolamento termica (capotti termici) per gli edifici esistenti o autorizzati anteriormente all'entrata in vigore della Legge 30.04.1976, nr. 373.
3. - Sono soggetti al rispetto della sola distanza di ml. 5.00 dai confini di proprietà - e salvo che non ostino prevalenti ragioni di ordine igienico-sanitario - i silos destinati allo stoccaggio di materie prime, di scarti di lavorazione di prodotti per l'alimentazione zootecnica, che costituiscono pertinenza del rispettivo impianto produttivo.
4. - Le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, le cui misure d'ingombro non superino, a seconda dei tipi, ml. 3.00x3.00x8.50 (h), ovvero ml. 4.00x4.50x2.50 (h), le cabine di pompaggio di acquedotti o di impianti fognari, quelle di compressione di gasdotti, nonché gli impianti di depurazione delle acque di scarico o degli aeriiformi in emissione, non sono soggetti al rispetto delle norme di zona, salvo che prevalenti ragioni di ordine igienico-sanitario o di pregiudizio dell'attuale situazione di specifiche previsioni degli strumenti urbanistici non impungano, a giudizio del Sindaco, localizzazione diversa.

RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE

1. - Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti

prescrizioni:

a) entro i limiti delle zone residenziali, qualora le recinzioni delle aree private siano realizzate con siepi, cancellate, grigliati, queste non debbono superare l'altezza complessiva di m. 1.20 misurata dalla quota del piano prospettante o dal piano di campagna per i confini interni. Qualora la recinzione sia realizzata con struttura piena, questa non dovrà superare l'altezza di m. 0.60 misurata secondo quanto specificato in precedenza.

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

c) è vietato in ogni caso l'uso di materiali taglienti o acuminati;

d) le recinzioni tradizionali esistenti (steccati, muretti in pietra) devono essere conservate.

In caso di demolizione parziale o totale o nel caso di rifacimenti, dette recinzioni devono essere ripristinate con materiali e forma rispondenti ai precisi temi architettonici delle preesistenze;

e) per i muri di sostegno tradizionali esistenti valgono le stesse norme del paragrafo d).

2. - Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni o può autorizzare altezze maggiori per impianti o costruzioni particolari, o imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie.

PORTICI E PASSAGGI COPERTI

1. - I portici ed i passaggi coperti, gravati da servizi di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura ed a spese del proprietario.
2. - Il pavimento ed i corpi illuminanti dei portici, destinati ad uso pubblico, devono essere realizzati con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.
3. - Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario, salvo che la creazione dei portici non sia disposta da una prescrizione del 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 servizi 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 ml. 2.80.

Art. 49

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:
 - a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
 - b) numeri civici;
 - c) segnaletica stradale e turistica;
 - d) piastine dei caposaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture antincendio;
 - e) mensole, ganci, tubi, quadri di comando, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili.
2. - Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune nel rispetto della legislazione vigente.
3. - I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopraccitati e non possono coprirli o nascondarli, e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatto loro imputabile.

IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO - OPERE INTERRATE

1. - E' vietata qualsiasi costruzione su terreni usati in precedenza come deposito di immondizie o di materie putrescibili o insalubri, se non dopo adatta opera di bonifica, che rimetta il terreno in buone condizioni igieniche, riconosciute tali dall'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/cmq..
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 abitati ai sensi dell'art. 58 del presente Regolamento, devono essere sollevati di almeno cm. 50 rispetto al terreno circostante. I pavimenti relativi devono essere realizzati con strutture portanti tali da assicurare la necessaria camera d'aria ventilata.

ISOLAMENTO TERMICO ED ACUSTICO - IMPIANTI DI RISCALDAMENTO

1. - Particolari accorgimenti ed adeguati materiali devono essere adottati ai fini di realizzare un efficiente isolamento termico (in conformità alle prescrizioni della Legge nr. 373 dd. 30.04.1976) 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 impianti di riscaldamento.
4. - La temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa tra i diciotto gradi centigradi ed i venti 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.
5. - Ogni alloggio deve essere dotato di almeno una canna fumaria avente sezione minima di cmq. 100.

INQUINAMENTI ATMOSFERICI, IDRICI, 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, ecc.
2. - Il Sindaco fissa i termini dell'inizio e dell'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 rispetto ad opere di presa di acquedotti; per distanze superiori, fino a ml. 500, i relativi progetti debbono essere preventivamente autorizzati dal Medico Provinciale.

CAPO II

FOGNATURE - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO - IMMONDIZIE

Art. 53

CANALI E BACINI A CIELO APERTO

1. - Nei condotti a cielo aperto (fosse, canali, rogge, ecc.) e nei bacini (laghi, stagni, ecc.) è fatto divieto di immettere direttamente acque utilizzate per usi domestici, industriali, ecc. diverse da quelle meteoriche, qualora non rispettino i minimi inquinanti previsti dal D.P.G.R. 1483/A dd. 15.06.1970.

SCARICO DI ACQUE NERE

1. - Gli scarichi di 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 stagna, nei casi e con le modalità stabilite dalla Legge;
 - c) in pozzo a dispersione compatibilmente con le condizioni di cui all'art. 52.
3. - Le condutture di convogliamento esterno devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici e devono essere costruite con materiali impermeabili ed 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. 55

ACQUE BIANCHE NEI CENTRI ABITATI

1. - Le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo di idonea fognatura d'acque bianche; 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.
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 le necessarie autorizzazioni di legge (Comune, Forestale, ecc.).

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 acquedotti o da pozzi privati, e, nel caso di uso domestico, risultare potabile all'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 potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'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. 57

RIFIUTI SOLIDI URBANI

1. - Nei progetti di nuove costruzioni dovranno essere inseriti gli spazi nei quali saranno collocati i contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.
2. - In ogni caso dovranno essere rispettate eventuali norme particolari vigenti nell'ambito del Comune in merito alla raccolta ed all'asporto dei rifiuti solidi urbani.

CAPO III

REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

Art. 58

DIMENSIONI MINIME DEI LOCALI ABITABILI E DELLE APERTURE

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

2. - Per essi valgono le seguenti norme:

- a) zone di mezza montagna (fino a 900 m di quota). L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione, misurata da pavimento a soffitto, non dovrà essere inferiore a m. 2.50. La superficie di illuminazione ed areazione, su spazi liberi esterni, non dovrà essere inferiore ad 1/10 della superficie del pavimento;
- b) zone di montagna (oltre i 900 m di quota). L'altezza utile, dei locali di abitazione, misurata da pavimento a soffitto, non dovrà essere inferiore a m. 2.40. La superficie di illuminazione ed areazione, su spazi liberi esterni, non dovrà essere inferiore a 1/12 della superficie del pavimento.

3. - I locali abitabili, con esclusione della cucina, debbono avere una superficie minima netta di mq. 8, tuttavia l'alloggio monostanza deve avere una superficie netta, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 35.

4. - 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 un'altezza media ponderale di m. 2.20 riferita almeno alla superficie minima dei locali e dell'alloggio di cui al comma precedente.

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

6. - Per i locali adibiti ad attività ed usi collettivi è prescritta un'altezza minima di m. 3.00. Per quelli adibiti ad abitazione, valgono le norme di cui ai precedenti punti 2. e 3., fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 50.

7. - Nell'effettuazione di opere di restauro o di risanamento di fabbricati compresi negli agglomerati di interesse storico, artistico o di particolare pregio ambientale, o comunque soggetti alla disciplina delle cose di interesse artistico o storico, è consentito derogare dalle norme di cui ai precedenti punti 2. e 5., purché l'Autorità comunale accerti espressamente la sufficienza igienica dei locali abitabili.

8. - Possono essere costruiti impalcati e mezz'aria quando si verificano le seguenti condizioni:
- a) il locale abbia un'altezza minima di m. 4.70;
 - b) la proiezione orizzontale del sopalco non ecceda 1/3 della superficie del locale;
 - c) la superficie del locale da sopalcare sia di almeno mq. 20 con larghezza minima di m. 3.50 e profondità massima non superiore al doppio della larghezza;
 - d) l'altezza minima netta dei vani ricavati non sia inferiore a m. 2.20;
 - e) il sopalco non interessi la parete finestrata se impedisce l'aerazione.
- Dai vani formati con i sopalchi è vietato ricavare, mediante chiusura con pareti, locali da adibire ad abitazione permanente.
- Negli edifici esistenti nelle zone di interesse storico, artistico ed ambientale è ammessa la formazione di sopalchi anche in locali di altezza inferiore a m. 4.70, purché l'altezza netta dei vani ricavati non sia inferiore a m. 2.05 e purché i locali siano dotati di luce finestrata avente superficie almeno pari a 1/5 di quella del pavimento o in alternativa siano dotati di areazione forzata nella misura di 4 ricambi all'ora.



REQUISITI IGIENICO-SANITARI PER IL RECUPERO DEGLI EDIFICI A FINI DI RESIDENZA CHE NON ABBA CARATTERE DI PERMANENZA

ART. 58 BIS

MT 15/21 2003

IN VIAGGIO

Negli interventi di recupero a fini abitativi degli edifici destinati originariamente ad attività agricole silvo-pastorali e di ristrutturazione di edifici abitativi esistenti, qualora non sia possibile rispettare i requisiti igienico-sanitari previsti dall'art. 58 del presente Regolamento, e a condizione che:

- l'attività di residenza non abbia carattere di permanenza;
- gli edifici siano posti in zone situate ad altitudine superiore a 900 metri s.l.m.;
- venga data documentata dimostrazione dei motivi di natura tipologico-architettonica che non permettono il rispetto dei requisiti igienico-sanitari previsti dal precedente art. 58;
- l'autorità sanitaria territorialmente competente valuti favorevolmente l'intervento;

si applicano i seguenti requisiti igienico-sanitari:

1. Superfici minime degli alloggi

Non sono stabilite superfici minime degli alloggi e dei locali interni.

2. Approvvigionamento idrico

L'approvvigionamento idrico può avvenire in una delle seguenti forme:

- da sorgenti integre;
- da pozzi debitamente autorizzati a scopo potabile;
- da acque superficiali purché raccolte in idonei depositi e rese potabili tramite adeguati trattamenti;
- da acque piovane raccolte in vasche di decantazione di idonea dimensione e rese potabili con trattamenti opportuni.

Va preferita l'iniziativa congiunta in forma consorziale qualora il numero degli edifici in rapporto al territorio lo renda possibile.

3. Altezze, rapporti di illuminazione, ecc.

- altezza minima interna dei locali abitabili, con esclusione degli avvolti, misurata all'intradosso del soffitto: 2,20 m;
- altezza interna media ponderale dei locali in sottotetto: 1,80 m;
- rapporto di illuminazione e areazione 1/16 della superficie di pavimento di ciascun locale;
- locale igienico di almeno 2,00 mq. con wc e lavabo ed eventuale doccia, ma comunque munito di apertura esterna diretta, di ventilazione diretta sull'esterno o di ventilazione meccanica.

Sono ammessi, altezze interne e rapporti di illuminazione e areazione minori a quelli di cui sopra, dove la specifica categoria di intervento imponga il mantenimento della attuale posizione dei solai esistenti ovvero il rispetto della partitura e delle dimensioni delle aperture esistenti.

4. Scarichi

Lo smaltimento dei reflui può avvenire in una delle seguenti forme:

- tramite allacciamento alla rete fognaria esistente, ove possibile;
- tramite collettore comune e realizzazione consortile di depuratore biologico;
- previa perizia geologica per aree omogenee e relativa verifica della posizione delle opere di presa captate e delle sorgenti non captate tramite dispersione in terreni poco o nulla permeabili, ovvero con pozzo a tenuta da svuotare con periodicità ove i terreni siano in tutto o in parte permeabili;
- tramite vasche di decantazione e successiva fitodepurazione.

CARATTERISTICHE DEI LOCALI DI ABITAZIONE

1. - La stanza da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno.
2. - Nelle condizioni di occupazione o di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente.
3. - E' comunque da assicurare in ogni caso con idonea canna di ventilazione l'aspirazione dei fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucina, gabinetti, ecc.) prima che si diffondano.
4. - Il posto di "cottura" eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
5. - Le canne di ventilazione, anche ai fini di quanto previsto al paragrafo a) del punto 1. del successivo art. 60, non dovranno avere una sezione inferiore a mq. 0.04.
6. - Gli impianti di aspirazione dovranno:
 - a) nel caso di aspirazione meccanica centralizzata avere le canne di sezione risultante da idoneo calcolo, allegato al progetto, che garantisca i ricambi minimi orari richiesti;
 - b) nel caso di condotti collettivi ramificati o nel caso di condotti a servizio esclusivo di singoli locali, avere sezione minima di cmq. 100 per ogni locale servito.

LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

1. - Tutti gli alloggi devono essere provvisti di servizi igienici con i seguenti requisiti:
 - a) superficie non inferiore a mq. 4.00;
 - b) areazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0,60 oppure ventilazione meccanica con un minimo di quindici ricambi/ora, da assicurarsi mediante impianto di aspirazione forzata;
 - c) pareti rivestite di materiale lavabile fino all'altezza minima di m. 2.00;
 - d) vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno e/o doccia.
2. - E' ammessa la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici. In questo caso i parametri di cui sub b) precedente sono rispettivamente mq. 0.80 e 20 ricambi all'ora.
3. - Sono fatte salve le disposizioni specificatamente stabilite dalle norme provinciali in materia di esercizi alberghieri e di ricezione turistica all'aperto.

Art. 61

CANTINATI E SEMINTERRATI

1. - I cantinati ed i seminterrati non possono essere adibiti ad uso di abitazione.
2. - L'altezza minima di questi locali non potrà essere, in ogni caso, inferiore a m. 2.00.
3. - Le finestre dei sotterranei posti in confine di sede stradale devono essere aperte nello zoccolo dei fabbricati ed avere una soglia alta almeno cm. 10 dal piano del terreno esterno ed essere munite di inferriata fissa.

COLLEGAMENTI VERTICALI

1. - La struttura portante delle scale deve essere in cemento armato o di materiale con analoghe caratteristiche di resistenza. L'adozione di materiali diversi è consentita soltanto per gli edifici unifamiliari o all'interno di alloggi singoli. Le pareti del vano scale e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena.
2. - Tutte le scale principali dei fabbricati devono avere rampe di larghezza non inferiore a ml. 1.00 nel caso di nuove costruzioni e ml. 0.90 nel caso di restauro e ristrutturazioni.
3. - Le predette larghezze delle scale, se il fabbricato non sia servito da ascensore, devono essere aumentate di cm. 5 ogni due piani serviti, oltre ai primi due. Ogni scala in edifici fino a ml. 30 di altezza può servire fino ad un massimo di mq. 500 di superficie coperta per piano, ma mai più di quattro alloggi per piano.
4. - La ventilazione sarà assicurata da una superficie comunicante con l'esterno pari ad 1/20 della proiezione orizzontale del vano scale.
5. - Ogni scala in edificio superiore a ml. 15 di altezza deve essere fornita al piano terreno ed a piani alterni di una bocca antincendio e di un comando di apertura di una finestra per l'uscita dei fumi posta in sommità del vano scale.
6. - In tutti i nuovi fabbricati con tre o più piani abitabili, oltre al piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore.

CAPO IV

COSTRUZIONI A SPECIALE DESTINAZIONE

Art. 63

IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

1. - I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che, partendo dal soffitto, si elevino oltre il tetto.
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 nuove stalle devono distare dalle abitazioni non meno di ml. 30, esclusa l'abitazione del conduttore, che comunque non deve essere in collegamento diretto con la stalla ed essere situata sopraelevata; devono essere provviste di concimata situata a distanza non minore di ml. 30 dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di ml. 30 dalle strade statali, provinciali o di maggiore interesse nazionale, non minore di ml. 150 da cisterne e prese d'acqua potabile.
6. - Le concimate devono avere fondo e pareti impermeabili e, ove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle di pozzi, fontane, ecc.
7. - La concimata deve essere adeguata al volume del letame ed avere pendenza idonea a raccogliere il colaticcio nell'apposito pozzetto.
8. - Deve essere di facile accesso per permettere la pulizia e non provocare incidenti al personale.

TITOLO IV

STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

CAPO I

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 64

STABILITA' 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 all'esecuzione delle strutture, al fine di assicurare la stabilità di ogni sua parte.



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

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI

Art. 65

EDIFICI PERICOLANTI

1. - Quando un edificio o parte di esso metta in pericolo o comprometta la pubblica incolumità delle persone o delle cose, il Sindaco incarica l'Ufficio Tecnico comunale di fare i necessari accertamenti 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, nr. 29 e successive modifiche.

CAPO II

PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

Art. 67

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 Antincendio è
competente a controllare l'applicazione delle norme.

1. - 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 atte a renderle incombustibili con l'uso di materie o vernici omologate antincendio.

IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE

Art. 68

PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELEATIVE

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 ascensori 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.
4. - L'impianto deve essere corredato di rete di terra.
4. - I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente col-benza; devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno ml. 1.00 ri-spetto all'estradosso delle coperture; devono essere di-stanziati di almeno 20 cm. da strutture lignee e non possono essere installati nella muratura di fienili o di locali contenenti materiali combustibili o infiammabili.
5. - Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni a diffusione e simili, forni metallurgici, fucine, ecc., devono in ogni loro parte essere realizzate con materiali resistenti al fuoco (classe I20').

Art. 70

USO DI GAS IN CONTENITORI

1. - I contenitori di gas (bombole, ecc.) devono essere collocati, nel rispetto della normativa vigente, 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 prefissata.
2. - La tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti ad 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.

CAPO III

CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 71

FORMAZIONE DI CANTIERI, OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO, STECCATI

1. - Chiusura voglia eseguire opere edilizie, siano esse nuove costruzioni, rifacimenti, restauri o demolizioni di fabbricati già esistenti, deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose e ad attenuare, per quanto possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dall'esecuzione di dette opere.

2. - Ove le opere, di cui al precedente comma, debbano essere eseguite sul confine di vie o spazi pubblici o aperti al pubblico, si deve chiudere il luogo destinato all'opera lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici con un assito o altro materiale idoneo dell'altezza di almeno m. 2.50, di aspetto decoroso, costruito sulle linee e secondo le modalità prescritte dal Sindaco.

3. - Qualora per l'ampiezza della strada o per la natura del lavoro non fosse possibile erigervi steccati, il primo ponte dovrà essere posto ad un'altezza non inferiore a ml. 4.00 dal suolo, ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

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

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

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

7. - 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.

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

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

10. - 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.

11. - 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 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.

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

13. - 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.

TABELLA INDICATIVA

1. - Nell'esecuzione di opere edilizie, all'angolo della protezione, o se questo manchi, in altro luogo ben esposto alla vista, dovrà essere esposta una tabella in legno o metallo, portante le seguenti indicazioni:
- a) progetto e numero della concessione o autorizzazione;
 - b) nome del committente;
 - c) nome del progettista e del calcolatore delle strutture;
 - d) nome del direttore dei lavori;
 - e) nome dell'impresa di costruzione.

SCAVI E DEMOLIZIONI

1. - Negli scavi dei terreni si dovrà dare alle sponde una scarpa sufficiente ad impedire franamenti; nel caso ciò non fosse possibile, o non fosse sufficiente a dare la sicurezza, lo scavo dovrà essere armato a regola d'arte.
2. - Tutti gli scavi, che presentano il ciglio su aree pubbliche, dovranno essere muniti di steccati, o parapetti, con segnalazioni luminose.
3. - Per le opere di demolizione devono usarsi tutte le cautele necessarie e sufficienti ad evitare danni o molestie a persone o a cose.

RINVENIMENTI E SCOPERTE

1. - Oltre alla prescrizione di cui all'art. 43 e seguenti della Legge 01.06.1939, nr. 1089, circa l'obbligo di denuncia dell'Autorità competente da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, archeologico o storico-artistico, il commitente, 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.
2. - Analoga segnalazione va fatta nel caso di reperimento di ossa umane.
3. - Il Sindaco potrà disporre tutti quei provvedimenti che ritenesse utili prendere in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti Autorità.

ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente Regolamento entrerà in vigore il quindicesimo 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.