



# COMUNE di PEDAVENA

Provincia di Belluno



Ente Certificato ISO 14001 - Registrato Emas IT – 00810

## **REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

REGOLAMENTO EDILIZIO approvato con Deliberazione Consiliare n. 37 del 18.06.1998

### SUCCESSIVE VARIANTI PARZIALI:

Art. 69 – Locali abitabili (recupero sottotetti)

Approvata con deliberazione Consigliare n° 8 del 13.02.2003

Art. 14 –Attribuzioni della Commissione Edilizia Comunale

Approvata con deliberazione Consigliare n° 11 del 16.02.2004

Art. 5/bis- Denuncia di inizio attività

Approvata con deliberazione Consigliare n° 23 del 26.08.2005

Art. 15 – Composizione della Commissione Edilizia Comunale

Approvata con deliberazione Consigliare n° 28 del 30.09.2005

Art. 6 – Opere non soggette a concessione o autorizzazione edilizia

Art. 30 - Prescrizioni edilizia particolari

Art 69 – Locali abitabili

Art. 72 Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti

Approvate con deliberazione Consigliare n° 25 del 03.08.2006

Art. 30/bis – Norme per il risparmio energetico e l'utilizzo di fonti rinnovabili

approvato con deliberazione Consigliare n. 36 del 24/09/2007

Art. 90/bis – Misure preventive e protettive per manutenzione in quota

approvato con deliberazione Consigliare n. 17 dell' 11/04/2011

Art. 10 – Norme per la presentazione dei progetti

approvato con deliberazione Consigliare n. 46 del 2 Agosto 2011

Art. 30/bis - Norme per il risparmio energetico e l'utilizzo di fonti rinnovabili

approvato con deliberazione Consigliare n. 46 del 2 Agosto 2011

Titolo III “Commissione edilizia” – eliminato con deliberazione Consigliare n. 64 del 30/11/2011

## **PARTE I° - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **TITOLO I° - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO**

#### **Art. 1 - Campo di applicazione del Regolamento Edilizio**

Il presente Regolamento detta norme principalmente sulle materie elencate all'art. 33 della L. 1150/1942. Esso, in particolare, ha per obiettivo l'indirizzo ed il controllo della qualità edilizia, ovvero la definizione dei livelli minimi di requisito delle opere edilizie, nonché delle modalità di verifica degli stessi in sede di progetto, in corso di esecuzione e ad opere costruite.

Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, il presente Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari e cioè con leggi sia statali che regionali ed atti aventi forza di legge.

Le norme del presente Regolamento prevalgono, in materia edilizia, sui regolamenti di igiene, polizia mortuaria del Comune, in precedenza emanati.

#### **Art. 2 - Richiamo a disposizioni di Legge e di Regolamento**

Sulla disciplina dell'attività urbanistica ed edilizia, si richiamano, oltre alle disposizioni del presente Regolamento, le Leggi generali e speciali della Repubblica Italiana e della Regione del Veneto ed in particolare le vigenti disposizioni in materia di: Urbanistica, Edilizia, Impiantistica e gestione del Territorio.

#### **Art. 3 - Responsabilità dei committenti, progettisti, direttori ed assuntori dei lavori. Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori.**

L'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento non limita la responsabilità del committenti titolari della concessione, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori nell'ambito delle rispettive competenze, per atti od omissioni in violazione delle vigenti leggi.

In particolare il committente titolare della concessione, il progettista, il direttore dei lavori e il costruttore sono responsabili in solido di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive fissate nella concessione.

Il Comune esercita la sorveglianza su tutti gli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia che si svolgono sul territorio comunale, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, del P.R.G. e del presente Regolamento, nonché alle modalità esecutive fissate nel titolo che li legittima, facendo immediatamente rapporto all'autorità competente nei casi previsti dalla legge.

Ove venga accertata l'effettuazione di lavori, per i quali è necessario un titolo legittimante, in assenza di esso, ovvero in difformità dalle sue previsioni, il Responsabile dell'A.C. adotta i provvedimenti provvisori e repressivi previsti del capo terzo del titolo quinto della L.R.61/1985 (art. 89 e seguenti).

I progettisti e i direttori dei lavori devono essere - nell'ambito delle rispettive competenze - iscritti ai rispettivi ordini, collegi e Albi Professionali.

#### **Art. 4 - Concessione edilizia ed autorizzazione edilizia**

I provvedimenti adottati dal Comune, sulle istanze di concessione ed autorizzazione edilizia, sono notificati al richiedente nei termini previsti dalle normative vigenti in materia.

La concessione ed autorizzazione edilizia viene pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del suo rilascio ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione e, su domanda motivata al Sindaco, ottenere una copia, previo pagamento dei relativi diritti di rilascio.

La concessione ed autorizzazione viene sempre rilasciata salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, anche ai fini dell'applicazione delle vigenti norme di legge e del presente Regolamento, anche se il provvedimento del Comune non contenga espressa riserva sul punto.

La concessione ed autorizzazione può contenere prescrizioni di modalità esecutive o essere assoggettata a particolari condizioni; la puntuale esecuzione delle prime e l'adempimento delle seconde sono considerate condizioni di efficacia della concessione

La concessione può essere rilasciata solo in presenza di tutti i pareri favorevoli di competenza di altri enti.

## TITOLO II° - CONCESSIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

### **Art. 5 - Attività edilizie ed urbanistiche.**

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale compresi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente è subordinato a concessione od autorizzazione edilizia, rilasciate dal Comune, o a denuncia di inizio di attività, in applicazione della normativa statale e regionale in materia .

### **Art. 5/bis – Denuncia di inizio attività.**

*1. Ogni atto di autorizzazione, licenza, concessione non costitutiva, permesso o nulla osta comunque denominato, di competenza del Comune, il cui rilascio dipenda esclusivamente dall'accertamento dei requisiti e presupposti di legge o di atti amministrativi a contenuto generale e non sia previsto alcun limite o contingente complessivo o specifici strumenti di programmazione per il rilascio degli atti stessi, con la sola esclusione degli atti in materia urbanistica, è sostituito da una dichiarazione dell'interessato corredata anche per mezzo di autocertificazioni, delle certificazioni e delle attestazioni normativamente richieste.*

*2. Il responsabile del procedimento può richiedere informazioni o certificazioni relative a fatti citati o qualità, soltanto qualora non siano attestati in documenti già in possesso dell'amministrazione stessa e non siano direttamente acquisibili presso altre pubbliche amministrazioni.*

*3. L'attività oggetto della dichiarazione può essere iniziata decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della dichiarazione al Comune. Contestualmente all'inizio dell'attività l'interessato ne dà comunicazione al Comune. Il responsabile del procedimento, in caso di accertata carenza delle condizioni, modalità e fatti legittimati, nel termine di trenta giorni dal ricevimento della citata comunicazione di avvio dell'attività, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione dei suoi effetti, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dal responsabile del procedimento in ogni caso non inferiore a trenta giorni.*

*4 . Qualora il responsabile del procedimento accerti, prima del decorso del termine di cui al primo periodo del comma 3, che non sussistono elementi ostativi all'inizio dell'attività connessi alla dichiarazione di cui al comma 1, lo comunica al richiedente che può procedere all'avvio della stessa previa comunicazione al Comune.*

*5. E' fatto in ogni caso salvo il potere del Comune di assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli articoli 21 quinquies e 21 nonies della Legge 7 agosto 1990 nr 241 e s.m.i. Nei casi in cui la legge prevede l'acquisizione di pareri di organi o enti appositi, il termine per l'adozione dei provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione dei suoi effetti, sono sospesi fino all'acquisizione dei pareri fino ad un massimo di trenta giorni, scaduti i quali il Comune può adottare i propri provvedimenti indipendentemente dall'acquisizione del parere. Della sospensione è data comunicazione all'interessato.”.(Modifica approvata con Deliberazione Consiliare n° 23 del 26.08.2005)*

### **Art. 6- Opere non soggette a concessione o autorizzazione edilizia**

Non sono soggette a concessione od autorizzazione edilizia:

- a) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco;
- b) le opere di manutenzione ordinaria così come definite all'art.31 lett. a) della L.457/1978;
- c) le protezioni stagionali;

- d) le serre, secondo le modalità legislative vigenti.
- e) i semplici manufatti di arredo e servizio alle aree scoperte delle abitazioni con consistenza ridotta da non costituire volumi (barbecue, fontanella, gioco per bambini, recinzione aiuole, tavolo in muratura, ecc.)
- f) cataste e depositi provvisori e stagionali (legna, ecc.), per una durata massima di 9 mesi all'anno a servizio residenziale.
- g) baracche da cantiere
- h) *le coperture stagionali senza opere di fondazione (gazebo, casette in legno, etc.) pertinenti ad attività commerciali, di ristorazione, possono essere posate per un periodo massimo di mesi 7 nel corso dell'anno solare, da individuare con proposta dell'interessato previa autorizzazione del Comune.*
- i) *Le protezioni stagionali di portici aperti e pertinenti ad attività commerciali possono essere posate per un periodo massimo di mesi 7 nel corso dell'anno solare, da individuare con proposta dell'interessato in modo non frazionato, ma continuativo e previa autorizzazione al Comune.*

*A garanzia del rispetto dei punti h - i integrale della presente norma, l'interessato dovrà prestare polizza fideiussoria bancaria di importo da concordare con l'ufficio tecnico in base all'entità delle opere che in caso di mancata rimozione nei termini indicati, sarà escussa dal Comune e la struttura verrà considerata abusiva ai sensi di legge. (Modifica approvata con Deliberazione Consigliare n° 25 del 03.08.2006)*

#### **Art. 7- Opere eseguite dal Comune.**

Per le opere pubbliche da eseguirsi dal Comune l'approvazione da parte degli organi deliberanti dei progetti, che dovranno peraltro essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonchè l'esistenza dei nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche, sostituisce l'autorizzazione o concessione edilizia.

#### **Art. 8- Opere eseguite dallo Stato.**

Per le opere in regime di diritto pubblico da eseguirsi da Amministrazioni Statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, l'accertamento della conformità alle prescrizioni e delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato, d'intesa con la Regione interessata.

#### **Art. 9- Domande di autorizzazione concessione e giudizio preliminare**

L'atto legittimante l'esecuzione di qualsiasi intervento sul territorio comunale, per il quale la normativa statale e regionale vigente prescrive la concessione od autorizzazione edilizia, deve essere chiesto al Comune con apposita istanza dall'avente titolo.

La domanda di concessione o di autorizzazione edilizia deve essere redatta sui moduli predisposti dal Comune, completati in ogni loro parte, oppure su carta legale, ove prescritto, dove sia data risposta ai quesiti contenuti nei moduli citati.

La richiesta deve essere accompagnata dai disegni in duplice copia, compilati secondo le norme contenute nell'articolo successivo e di ogni altra documentazione eventualmente richiesta dalla specialità della singola costruzione, nella quale sia specificatamente dichiarata e certificata la disponibilità edificatoria e la proprietà dell'area.

Il Comune può richiedere un numero maggiore di copie degli elementi di cui al comma precedente e le integrazioni documentali ritenute necessarie per l'esame della "pratica", nonchè il progetto di particolari esecutivi ritenuti rilevanti nel singolo caso.

La domanda e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal Richiedente e dal Progettista.

I nominativi del Direttore dei Lavori e dell'Assuntore dei Lavori devono essere comunicati prima dell'inizio dei lavori.

Gli eventuali cambiamenti delle persone del richiedente, del Direttore dei Lavori o del Costruttore, devono essere immediatamente comunicati al Comune dagli interessati subentranti.

Le domande di concessione, di autorizzazione e di comunicazione di inizio attività devono contenere l'elezione di domicilio del richiedente e del progettista, ai sensi dell'art. 47 Cod. Civ.

Gli eventuali impegni, richiesti dalla legge (in ordine all'effettuazione delle opere di urbanizzazione), o dal Comune nel singolo caso, dovranno essere assunti dal richiedente con atto d'obbligo, la cui formalizzazione ed eventualmente la richiesta di trascrizione, devono essere depositate in Comune all'atto del ritiro della concessione edilizia.

L'atto d'obbligo, di cui al precedente comma, dovrà essere garantito da polizza fidejussoria da utilizzare, in caso di inadempienza del titolare, per la realizzazione delle opere alle quali afferisce.

Qualunque progetto, può essere preceduto da un più semplice elaborato di massima, allegato alla domanda in bollo sottoscritto dal Richiedente e dal Progettista, inteso ad ottenere, da parte della C.E., un giudizio preliminare, sia urbanistico che compositivo, che non impegna in alcun modo il Comune.

All'istanza di concessione edilizia da rilasciare su territori compresi nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi (Piani di Lottizzazione, Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, ecc.) dovrà essere allegato lo stralcio planimetrico di tali strumenti.

## **Art. 10 - Norme per la presentazione dei progetti**

I disegni devono essere riprodotti in copia eliografica o simile, piegati nelle dimensioni U.N.I. e datati.

Essi devono in ogni caso comprendere:

- a) una planimetria della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala catastale, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intenda eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato, comprendente tutti i terreni di proprietà su cui l'immobile estende il vincolo con raggio minimo di m. 100 ed in cui sono evidenziate eventuali linee elettriche, cabine, sorgenti di acquedotto, ecc..;
- b) l'indicazione della destinazione, secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, con stralcio del P.R.G., servitù e vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.
- c) Titolo di proprietà: copie successione, certificati catastali, atto notarile di proprietà con allegato estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciati dai competenti Uffici in data non anteriore a sei mesi dalla presentazione del progetto o comunque dimostrazione di aver titolo a richiedere la concessione od autorizzazione nei casi stabiliti dal primo comma dell'art. 4 della legge 28.01.1977, n° 10;

Con riferimento alle singole opere previste dal precedente art. 5 i progetti, redatti secondo le specifiche U.N.I., devono inoltre contenere:

### **A) - Per le nuove costruzioni, anche prefabbricate:**

- a) relazione tecnico-illustrativa;
- b) planimetria, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto; devono essere altresì riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto con quote riferite ad un caposaldo individuato e descritto in progetto;

- c) planimetria, in scala 1:200, della sistemazione dell'area rilevata topograficamente, completa di tutte le quote orizzontali e verticali, riferite a capisaldi, atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni ed alla recinzione. Per quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo in scala 1:20 con l'indicazione dei materiali impiegati e sezione quotata in scala 1:100 dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta: Le indicazioni contenute nella presente planimetria possono essere conglobate nell'elaborato b) precedente;
- d) tutte le piante dei vari piani, compreso il sottotetto abitabile o praticabile, quando non siano identiche tra loro, in scala normalmente di 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali. Nel caso di capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, ecc., deve essere indicata la specifica attività, nonché la destinazione di ogni locale;
- e) pianta, normalmente in scala 1:100, delle coperture, con l'indicazione delle caratteristiche dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
- f) tutti i prospetti esterni, normalmente in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici, dei materiali e dei colori, della linea naturale del terreno e quella eventuale di scavo e di riporto. Eventuali particolari significativi saranno definiti in scala 1:20;
- g) almeno due sezioni verticali quotate ed ortogonali, normalmente in scala 1:100;
- h) Planimetria del fabbricato, in scala 1:100 o 1:200 con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque reflue e meteoriche, quotati ed estesi alle reti collettrici;
- i) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente ai sensi del successivo art.25, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
- j) copia dell'atto notarile di proprietà con allegato estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciati dall'Ufficio Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla presentazione del progetto;
- k) dichiarazione di consenso al vincolo, qualora necessaria;
- l) riproduzione fotografica della zona interessata all'intervento, ripresa da almeno quattro punti di visuale tali da consentire una idonea e completa documentazione dello stato di fatto;
- m) indicazioni sulla natura del terreno, del tipo di fondazioni e, se del caso, dei risultati di accertamenti geologici;
- n) indicazioni dell'incidenza delle opere previste sul regime delle acque dilavanti;
- o) indicazioni delle caratteristiche dell'impianto di riscaldamento secondo la vigente normativa;
- p) ogni altro elaborato atto a consentire una esatta, completa ed univoca interpretazione delle opere progettate;

**B) - Per gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le ristrutturazioni, i restauri i risanamenti conservativi e le manutenzioni straordinarie:**

- a) le stesse indicazioni del punto A) precedente, sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione; è consentita, qualora l'intervento sia di modesta entità e facilmente leggibile, la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni delle strutture da demolire (giallo) e da costruire (rosso) e/o idonee retinature.

**C) - Per le demolizioni di edifici:**

- b) piante, ed almeno una sezione, quotate in scala non inferiore a 1:200, dello stato attuale del fabbricato, con l'indicazione in colore (giallo) indelebile, o con apposite retinature, delle parti da demolire;
- c) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti;
- d) nel caso di demolizione totale senza recupero del volume: documentazione fotografica.

D) - Per gli scavi ed i movimenti di terra, gli impianti sportivi all'aperto, la sistemazione di parchi e di aree aperte al pubblico, la costruzione di ponti e di accessi pedonali e carrabili, l'apertura di strade e la costruzione di manufatti stradali:

- a) planimetria, in scala adeguata quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di scavo, dei rilevati e dei manufatti da costruire;
- b) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati in scala adeguata
- c) documentazione fotografica a colori dell'area.

E) - Per le varianti da apportare a progetti approvati:

- a) il progetto approvato con le modifiche richieste indicando il colore rosso indelebile (o adeguata retinatura) le nuove strutture e giallo indelebile (o adeguata retinatura), le strutture non costruite o demolite.

Resta in ogni caso possibile la presentazione separata dello stato di modifica del progetto approvato.

Il Comune fornirà a richiesta degli interessati notizie su tutti i vincoli ricadenti nella propria area e ne manterrà aggiornato il relativo elenco.

Qualora le opere in progetto riguardino strade o altri manufatti di notevole estensione le planimetrie potranno essere in scala 1:2.000. Nel caso di complessi edilizi di notevole estensione piante, prospetti e sezioni potranno essere presentati in scala 1:200.

Le documentazioni di integrazione alle pratiche edilizie devono essere trasmesse entro mesi 6 dalla richiesta, altrimenti la pratica sarà automaticamente archiviata.

F) *Illuminazione per esterni e insegne luminose*

*L'illuminazione esterna pubblica e privata di edifici, giardini, strade, piazze, etc, è soggetta alle disposizioni della L.r. 17/09 e delle successive disposizioni in materia di contenimento di tutti i fenomeni di inquinamento luminoso e di risparmio energetico.*

*Le tipologie e le potenze installare devono essere conformi a quanto previsto nel Piano di Illuminazione per il Contenimento dell'Inquinamento Luminoso (PICIL) approvato dal Comune.*

*In particolare i professionisti incaricati della realizzazione dei progetti d'illuminazione, dovranno corredare la relazione illustrativa, nella sezione relativa all'illuminazione, della seguente documentazione:*

- *progetto illuminotecnico, di cui il professionista illuminotecnico se ne assume le responsabilità, certificandolo e dimostrandone con adeguata relazione tecnica la conformità alle leggi sopra riportate ed alle normative tecniche di settore,*
- *misurazione fotometrica dell'apparecchio, sia in forma tabellare numerica su supporto cartaceo, sia sotto forma di file standard normalizzato, tipo il formato commerciale "Eulumat" o analogo; le stesse devono essere sottoscritte dal responsabile tecnico di laboratorio o di enti terzi, quali l'IMQ, circa la veridicità delle misure, e contenere inoltre le informazioni circa la tipologia di lampada impiegata, e la posizione di misura,*
- *Dichiarazione di conformità del progetto alla L.r. 17/09 e succ. integrazioni.*

*A fine lavori gli installatori rilasciano la dichiarazione di conformità dell'impianto d'illuminazione al progetto illuminotecnica ed ai criteri della L.r. 17/09.*

*E' compito del progettista verificare la corretta installazione degli apparecchi illuminanti e segnalarlo con adeguata comunicazione al comune anche se non direttamente coinvolto nella direzione dei lavori.*

*I progettisti abilitati a realizzare progetti d'illuminotecnica devono essere:*

- *iscritti a ordini e collegi professionali,*
- *indipendenti da legami con società produttrici di corpi illuminanti, o distributori dell'energia,*
- *avere un curriculum specifico, con la partecipazione a corsi e master mirati alla formazione sulla progettazione ai sensi della L.r. 17/09 e succ. integrazioni, o aver realizzato almeno altri 3 progetti illuminotecnici analoghi,*

*Qualora l'impianto d'illuminazione fosse di "modesta entità", come specificato all'art. 7, comma 3 della L.r. 17/09, non è richiesta l'autorizzazione sindacale ed il progetto illuminotecnico.*

*In tal caso è sufficiente che al termini dei lavori d'installazione la società installatrice rilasci, agli uffici comunali competenti, la dichiarazione di conformità dell'impianto d'illuminazione ai criteri della L.r. 17/09 e succ. integrazioni, con l'identificazione dei riferimenti alla specifica deroga al progetto illuminotecnico.*

*Nel caso particolare in cui l'impianto rientri nella tipologia identificata all'art. 9, comma 4, lettera f) della L.r. 17/09, la dichiarazione deve essere corredata dalla documentazione tecnica che attesta la rispondenza dei prodotti utilizzati e dell'impianto, ai vincoli di legge della relativa deroga.*

## **Art. 11 - Procedura per il rilascio della concessione ed autorizzazione edilizia**

Nei termini previsti dalle disposizioni legislative Statali e Regionali in vigore, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria della domanda presentata e richiede all'interessato, se necessario, le integrazioni documentali occorrenti.

Tale richiesta interrompe per una sola volta i termini di cui al comma precedente ed i termini per l'emanazione del procedimento conclusivo.

La Commissione Edilizia in sede di esame del progetto, ha la facoltà di richiedere, in casi di particolare complessità dell'opera da realizzare, plastici, modinature in loco, fotomontaggi, ecc. ai soli fini di una più puntuale determinazione dei lavori progettati.

Le richieste della Commissione Edilizia di cui al precedente comma, effettuate una sola volta, hanno lo stesso effetto di interruzione dei termini di cui al comma secondo del presente articolo.

## **Art. 12 - Inizio e termine dei lavori**

Il titolare della concessione e dell'autorizzazione edilizia deve comunicare al Comune la data di inizio dei lavori entro sei giorni dal giorno di inizio. E' in facoltà del Comune eseguire accertamenti e sopralluoghi, anche senza contraddittorio della parte interessata.

Nel caso di nuove costruzioni la data di inizio si identifica con l'escavo delle fondazioni o con l'eventuale sbancamento del terreno interessato o con la manomissione dell'edificio preesistente.

Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree l'inizio dei lavori si identifica con i primi movimenti di terra; l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella relativa convenzione.

In mancanza della dichiarazione di cui al primo comma del presente articolo, come data di inizio lavori è assunta la data di rilascio della concessione edificatoria o lottizzatoria. Come

data di ultimazione la comunicazione del Direttore dei Lavori o quella dell'accertamento comunale.

Per le Dichiarazioni di Inizio Attività, per gli interventi previsti dall'art. 2, comma sessanta, punto 7 della Legge n° 662/1996 e successive modifiche ed integrazioni, l'inizio dei lavori dovrà essere effettuato trascorsi i 20 giorni dalla presentazione della denuncia e ultimata entro 3 anni con obbligo di comunicare al Comune la data di ultimazione lavori.

Nei casi e secondo le modalità previste all'art.78 della L.R. 61/85 il Comune emana un provvedimento motivato di proroga del termine di esecuzione dei lavori o negli altri casi di protrazione dei termini di validità della concessione o autorizzazione edilizia, dovrà essere inoltrata la richiesta di rinnovo.

### **Art. 13 - Validità della Concessione e dell'Autorizzazione ed evidenza della Concessione e del progetto.**

Il rilascio della concessione e dell'autorizzazione è subordinato al conseguimento delle eventuali autorizzazioni, o nulla osta, richiesti dalla legge. Per la validità della concessione o autorizzazione valgono i disposti di cui all'art.78 della L.R. 61/1985 e successive modifiche.

La concessione ad edificare l'autorizzazione edilizia, la concessione a lottizzare, ed i relativi disegni allegati, firmati dal Comune, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti ai funzionari preposti al controllo.

Gli estremi relativi alla concessione od autorizzazione devono venire evidenziati in apposito cartello indicatore esposto in posizione visibile dalla pubblica via.

Detto cartello dovrà contenere le seguenti indicazioni: oggetto e numero della concessione o autorizzazione, committente, progettista, calculatore e direttore dei lavori, impresa costruttrice.

## **TITOLO III° - COMMISSIONE EDILIZIA**

**Eliminato con deliberazione di C.C. N. 64 DEL 30/11/2011**



## **TITOLO IV° - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

### **Art. 17 - Punti di linea e di livello**

Il titolare della concessione o dell'autorizzazione, prima di dare inizio ai lavori deve chiedere al Comune, ove sia prevista, l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.

L'Ufficio Tecnico comunale, o il Tecnico a ciò delegato dal Comune, si riserva di verificare in fase di esecuzione dei lavori la conformità dei punti di linea e di livello.

Il costruttore è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni, prestarsi a tutte quelle operazioni che all'uopo verranno indicate dagli incaricati del Comune ed accollarsi le spese conseguenti.

### **Art. 18 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico.**

Ove per l'esecuzione di opere edilizie sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Sindaco ed ottenere la relativa concessione di occupazione, secondo il regolamento e le norme della TOSAP, che resta indipendente dalla concessione o autorizzazione edilizia.

### **Art. 19 - Vigilanza sulle costruzioni.**

Il Comune esercita la vigilanza sugli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, al presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate dalla Concessione od Autorizzazione Edilizia.

Per tale vigilanza il Comune si avvale di funzionari allo scopo preposti.

### **Art. 20 - Provvedimenti per opere non autorizzate od eseguite in difformità.**

Oltre ai casi previsti dalla vigente legislazione urbanistica circa l'esecuzione difforme o non autorizzata delle opere di cui al precedente articolo 5, il Responsabile dell'U.T.C. ordina la sospensione dei lavori qualora l'opera non sia autorizzata, l'autorizzazione sia scaduta oppure l'esecuzione delle opere risulti difforme dal progetto presentato o dalle determinazioni del Comune di cui al relativo atto autorizzativo.

Le procedure di intervento del Comune nei vari casi restano disciplinate dell'art. 91 e seguenti della L.R. 61/85 e successive modifiche.

### **Art. 21 - Annullamento della concessione edilizia.**

La concessione Edilizia può essere annullata per motivi di illegittimità.

Le costruzioni totalmente o parzialmente eseguite in base a concessione successivamente annullata, possono essere demolite secondo quanto previsto dal precedente articolo 20.

Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il Sindaco dovrà sentire la Commissione Edilizia.

## **TITOLO V° - USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI**

### **Art. 22 - Collaudo, licenza d'uso, abitabilità ed agibilità.**

Prima di usare i fabbricati, nei casi previsti dalla legge, il titolare della concessione deve chiedere al Comune il certificato di abitabilità per gli edifici comprendenti i locali di cui al successivo art. 69 e seguenti, o di agibilità per gli altri manufatti, secondo le modalità del D.P.R. 22 aprile 1994 n.425.

La richiesta ed il rilascio dell'abitabilità e dell'agibilità può interessare anche porzioni funzionali di un manufatto.

Nelle lottizzazioni il collaudo è espletato con le modalità previste dalle relative convenzioni.

### **Art. 23 - Agibilità di edifici speciali e di uso collettivo.**

Per gli edifici di uso collettivo i nulla - osta degli Enti Competenti interpellati, sono resi obbligatori ai fini del rilascio dell'abitabilità e dell'agibilità.

Tuttavia qualora non fosse possibile, per cause non dipendenti dal richiedente, la tempestiva produzione di taluno dei certificati o documenti previsti, il Comune può rilasciare una autorizzazione di occupazione provvisoria per un periodo non superiore a sei mesi, eventualmente prorogabile, sempre che risultino garantite dal Direttore dei Lavori la staticità e la sicurezza del fabbricato e avviate le pratiche per ottenere i certificati richiesti.

### **Art. 24 - Dichiarazione di inabitabilità e controlli sugli edifici.**

Il Comune può dichiarare inabitabile un edificio o parte di esso, per mancanza di requisiti igienici indispensabili ai sensi dell'art.222 del T.U. delle leggi sanitarie, o per gravi motivi statici certificati dal responsabile dell'U.T. o da altro tecnico abilitato.

Il Comune può ordinare e far eseguire lo sgombero degli edifici e/o dei locali se usati senza regolare autorizzazione o che siano stati dichiarati inabitabili e procedere contro i proprietari e gli inquilini responsabili o inadempienti.

Tra i motivi che possono determinare la situazione di inabitabilità o inagibilità vi sono:

- condizioni di degrado tali da far supporre un pregiudizio per l'incolumità degli occupanti; in tal caso richiedere una verifica dell'U.T.C.
- requisiti di superfici ed altezze gravemente carenti.

**PARTE II°**  
**DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE**

**TITOLO I° - INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI  
GEOMETRICI  
E DEFINIZIONI PARTICOLARI.**

**Art. 25 - Parametri edilizi ed urbanistici**

Per tutto ciò che riguarda la definizione e misurazione di tutti i parametri urbanistici si rimanda alle Norme di Attuazione del P.R.G. .

**Art. 26 - Definizione di particolari elementi architettonici.**

Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

- b) cortile: è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche i locali abitativi, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi una altezza maggiore o uguale a ml 2,50 con rapporto tra pieni e vuoti superiori a 1/6; l'altezza delle pareti è misurata dalla più bassa quota di calpestio del cortile;
- c) lastrico solare: è la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da esso emergenti, l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico;
- d) chiostrina: è l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili;
- e) cavedio: è il rientro di una fronte edilizia rispetto ad un fronte del fabbricato.

## TITOLO II° - CARATTERISTICHE EDILIZIE

### **Art. 27 - Cortili e lastrici solari.**

I cortili ed i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

Ove il cortile sia interessato alla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni di detti balconi o poggiali non superi il 20% dell'area del cortile stesso.

Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra la superficie del cortile e la superficie dei muri del perimetro.

I cortili ed i lastrici devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a ml 1,20 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali, nel caso che il cortile serva più unità abitative.

### **Art. 28 - Chiostrine e pozzi luce.**

La superficie delle chiostrine e pozzi luce non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro delle chiostrine stesse; nella sezione orizzontale delle chiostrine deve poter essere inscritto un cerchio del diametro minimo di m.3.

Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno.

Nelle chiostrine possono affacciarsi solo locali di servizio e di disobbligo.

### **Art. 29 - Costruzioni accessorie.**

In eccedenza agli indici di edificabilità previsti dal P.R.G., nelle aree di pertinenza del fabbricato avente caratteristiche di stabile residenza, è consentita per una sola volta la realizzazione di costruzioni accessorie quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc.. a servizio di unità abitative esistenti all'entrata in vigore del presente R.E., che ne siano sprovviste o carenti, nei limiti e alle condizioni di seguito precisate ed in ottemperanza ai sussidi operativi allegati al presente Regolamento Edilizio:

- a) Superficie lorda massima di mq. 30,00;
- b) Altezza delle fronti, esclusa la porzione a timpano, non superiore a ml. 2,30;
- c) Distanza dalle strade in conformità alla disciplina del P.R.G., dal codice della strada e suo regolamento di attuazione o in deroga, in particolari casi di non ostacolo al pregiudizio della sicurezza stradale, anche in allineamento al fabbricato principale, salvo che non vi sia avanzamento verso la strada;
- d) Distanze dai confini e dai fabbricati in conformità alle norme del codice civile. Eventuali costruzioni da realizzare nei fondi confinanti dovranno osservare la generale disciplina di P.R.G. senza considerare i manufatti realizzati ai sensi del presente articolo;
- e) Tipologia della copertura con pendenza tra un minimo del 40% ed un massimo del 50% delle falde oppure, se la costruzione accessoria viene addossata all'edificio principale, con falde aventi pendenza analoga allo stesso.

I materiali di costruzione devono uniformarsi a quelli del fabbricato principale e alle caratteristiche costruttive tradizionali. Sono comunque esclusi manufatti in lamiera e simili. Sono ammesse eventuali coperture piane (Scheda 2 tip. "D") ove giustificate da comprovate necessità o da particolari soluzioni estetico-architettoniche. Per costruzioni isolate è preferibile l'impiego di materiali e rivestimenti lignei.

La realizzazione delle opere di cui al presente articolo è consentita a condizione che siano demolite eventuali baracche, box e simili esistenti sul lotto e comunque nelle immediate vicinanze di proprietà della ditta richiedente anche se sono state oggetto di condono edilizio ex lege 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni.

In alternativa a quanto previsto dal presente articolo, è consentito il recupero e accorpamento, anche mediante demolizione, dei manufatti esistenti nell'area di pertinenza del fabbricato principale, osservando comunque le disposizioni sulle altezze, sulle distanze e sulle tipologie costruttive di cui ai commi precedenti per i manufatti di superficie inferiore a mq. 30 che possono essere riorganizzati e ricomposti fino ai 30 mq. complessivi.

Per i manufatti di superficie superiore ai mq. 30 ed ai 90 mc. è consentita la ristrutturazione e ricomposizione senza ampliamento, eventuali adeguamenti alle altezze ed alle coperture sono ammissibili senza aumento della superficie coperta.

Le costruzioni realizzate in applicazione del presente articolo non potranno essere destinate ad un uso diverso da superficie non residenziale accessoria al fabbricato principale.

Nel caso l'edificio sia composto da più di due alloggi, sarà possibile realizzare in un unico corpo, con un progetto unitario, più accessori con una superficie lorda massima di 20 mq per unità abitativa.

L'Ufficio Tecnico, previo parere della Commissione Edilizia ed approvazione del Consiglio Comunale, potrà definire ulteriori schede tipologiche (oltre a quelle allegate al presente RE - Schede n° 1 e 2) ed integrare le presenti indicazioni con altre relative della costruzione al fine di ottenere un corretto inserimento nel contesto ambientale.

L'autorizzazione alla costruzione degli accessori deve essere subordinata alla presentazione di un atto sostitutivo di notorietà redatto congiuntamente dal proprietario e dal professionista, che attesti la non presenza di qualsiasi accessorio sull'area di pertinenza.

### **Art. 30 - Prescrizioni edilizie particolari.**

*Oltre a quanto previsto dalle vigenti disposizioni legislative, in ogni edificio di nuova edificazione, devono essere previsti almeno un posto auto coperto, un posto auto scoperto ed un magazzino ripostiglio per ogni unità abitativa, senza possibilità di monetizzazione. (Modifiche approvate con deliberazione Consiliare n° 25 in data 03.08.2006)*

I posti macchina sia coperti che scoperti devono avere le dimensioni minime di ml. 2,50 x 5,20.

I locali interrati senza sovrastante costruzione il cui estradosso sia ad una quota non superiore a ml. 1,20 rispetto alla quota media del piano di campagna, prima della loro definitiva sistemazione devono essere ricoperti da uno strato di terreno sistemato a giardino che li raccordi su almeno il 60% del perimetro al piano di campagna esistente; qualora siano destinati ad uso pubblico, l'estradosso dovrà essere convenientemente pavimentato ed attrezzato secondo convenzioni stabilite con l'Amministrazione Comunale.

Nelle nuove costruzioni eventuali riporti di terreno che alterino il profilo del piano di campagna esistente sono ammessi solo in virtù di comprovate esigenze statiche, igieniche, estetiche e di raccordo con la morfologia esistente.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, ecc., sono valutati caso per caso in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali.

Salvo dimostrati casi di impossibilità detti impianti dovranno collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive, disporre di area propria recintata e, se del caso essere protetti da alberi.

I locali e gli impianti di cui al presente articolo non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e potranno essere concessi anche in difformità alle distanze delle strade e dai confini previste per la zona medesima.

## **Art. 30/bis – Norme per il risparmio energetico e l'utilizzo delle fonti rinnovabili**

### **1. Disposizioni obbligatorie che riguardano i nuovi interventi edilizi e le ristrutturazioni**

#### **1.1- Utilizzo di impianti solari**

Negli edifici pubblici o privati di nuova costruzione ovvero sottoposti ad intervento di ristrutturazione che coinvolga almeno il 50% del volume o della superficie utile e che prevede il rifacimento strutturale degli impianti si deve prevedere:

- a. l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 0,2 kW per ogni unità abitativa;
- b. l'installazione di collettori solari termici per soddisfare almeno il 50 % del fabbisogno di energia per la produzione di acqua calda per usi igienico-sanitario.

A tal fine, dovranno essere realizzate soluzioni tecnologiche a captazione di energia solare che, organicamente inserite nel progetto edilizio, accolgano ed integrino i collettori solari e/o i moduli fotovoltaici.

Nel caso di coperture inclinate, gli impianti devono essere posizionati in adiacenza alla falda (modalità retrofit) o meglio incorporati ad essa (modalità strutturale). Nel caso di coperture piane i pannelli devono essere installati con inclinazione ottimale.

In ogni caso i serbatoi di accumulo per acqua calda devono essere posizionati all'interno degli edifici o comunque in volume tecnico (escluso dal calcolo della cubatura) architettonicamente inserito nel contesto edilizio.

Sono fatte salve le disposizioni che riguardano edifici sottoposti a vincolo e le impossibilità di natura tecnica che il progettista con specifico elaborato è tenuto a dimostrare.

L'osservanza prestazionale ai requisiti energetici richiesti dalla presente norma, è garantita in sede di rilascio di permesso di costruire (o altro titolo) e rispettivamente verificata in sede di rilascio di certificato di agibilità mediante autocertificazione del tecnico impiantista abilitato.

#### **"1.1 bis- Regolamentazione per autoconsumo o produzione energia**

*Ai fini della regolamentazione **degli interventi per l'installazione** dei pannelli solari termici e fotovoltaici gli impianti sono divisi in due tipologie:*

- *impianti realizzati esclusivamente a servizio di edifici (per autoconsumo);*
- *impianti realizzati per la produzione di energia da immettere in rete (produttore di energia)*

#### **Impianti realizzati esclusivamente a servizio di edifici (autoconsumo)**

*I pannelli solari termici e fotovoltaici possono essere sempre ed in ogni caso installati sulle coperture dei fabbricati.*

*Esclusivamente nelle Zone Territoriali Omogenee tipo E è ammessa l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici a terra nel rispetto delle seguenti prescrizioni:*

- *siano prioritariamente occupate le coperture dei fabbricati esistenti;*
- *siano posti nelle aree pertinenziali ed entro il raggio di 50 m dal fabbricato nel **rispetto delle seguenti condizioni:***
  - a. ***presentino altezza massima** dal piano di campagna pari a ml 1,50 e vengano adeguatamente mascherati da fasce arboree e cespugli autoctone;*
  - b. ***per la realizzazione dei piani di appoggio dei pannelli potranno essere eseguiti dei limitati sbancamenti di terreno contenenti entro un'altezza massima di 1,50 ml;***

**gli sbancamenti andranno comunque realizzati con adeguati raccordi ai terreni circostanti.**

c. Siano escluse superfici impermeabilizzate alla base dell'impianto;

d. abbiano una potenza di picco a terra non superiore a 5 kWp.

È esclusa la possibilità di installazione a terra di pannelli solari termici e fotovoltaici in edifici ad uso residenziale temporaneo (tipologia "casera").

**Impianti realizzati per la produzione di energia da immettere in rete (produttore di energia).**

I pannelli solari termici e fotovoltaici per la produzione di energia da immettere in rete potranno essere collocati in qualsiasi zona territoriale, esclusivamente sulle coperture di edifici.

#### 1.2- Riduzione dei consumi di acqua nelle abitazioni

In tutti gli edifici pubblici o privati di nuova costruzione e negli edifici sottoposti ad intervento di ristrutturazione che coinvolga almeno il 50% del volume o della superficie utile, e che prevede il rifacimento strutturale degli impianti idrici, in tutti i casi in cui vi siano spazi liberi di pertinenza degli edifici con superficie superiore a mq 100, si deve predisporre un sistema di recupero delle acque meteoriche dalla copertura degli edifici per l'irrigazione, e/o la pulizia e/o gli scarichi del water con vasche interrato o interne al fabbricato di capacità non inferiore ad 1 mc;

Sono fatte salve le disposizioni che riguardano edifici sottoposti a vincolo e le impossibilità di natura tecnica che il progettista con specifico elaborato è tenuto a dimostrare.

#### 1.3 Pavimentazioni, aree verdi, superfici ed aree libere del lotto

I materiali di finitura ed allestimento delle superfici esterne e delle aree di pertinenza degli edifici dovranno essere idonei ad assicurare, indipendentemente dalle esigenze che sono destinate a soddisfare, la permeabilità del terreno, anche mediante materiali e pavimentazioni drenanti, per una superficie non inferiore al 50% della superficie del lotto stesso.

Sono fatte salve le disposizioni che riguardano edifici sottoposti a vincolo e le impossibilità di natura tecnica che il progettista con specifico elaborato è tenuto a dimostrare.

### 3. Incentivi comunali

L'Amministrazione Comunale favorisce e promuove la realizzazione degli interventi di risparmio energetico e di utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili attraverso incentivo fiscale nella forma di riduzione del 20% del contributo di costruzione sugli interventi di ristrutturazione edilizia onerosi.

## **TITOLO III°**

### **ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI**

#### **Art. 31 - Decoro degli edifici.**

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano ed ambientale.

A tale riguardo il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, al fine di conseguire soluzioni più corrette, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritti, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento.

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

Il Sindaco, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Nel caso di interventi su fabbricati sanati ai sensi delle Leggi sul Condonò Edilizio può imporre miglioramenti estetici anche all'involucro.

#### **Art. 32 - Decoro degli spazi.**

Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano ed i valori del paesaggio devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove idoneo, arborati.

A tal riguardo il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, impone la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione (compreso lo sfalcio) dei terreni non coltivati o di uso pubblico, privi di specifica destinazione, indecorosi e pericolosi.

Il Sindaco può ingiungere l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione fissando i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo con recupero delle spese a carico dei contravventori ai sensi della legislazione vigente.

#### **Art. 33 - Cave.**

Le cave di sabbia, ghiaia, pietrame da costruzioni, di nuova apertura, devono essere ubicate in modo da risultare defilate rispetto alle visuali delle strade principali, come pure da altri punti di vista panoramici e paesaggistici.

Per le cave esistenti, in esercizio o abbandonate, fatto salvo il ripristino ambientale, si dovrà provvedere, qualora non risultino rispettate le condizioni di cui al comma precedente, ad una schermatura mediante terrapieni, inzollamenti oppure piantagioni di verde ad alto fusto.

Sono comunque fatte salve le disposizioni di Legge vigenti in materia.

#### **Art. 34 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico.**

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:

- a) fino a ml. 4,00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm 10;
- b) oltre i ml 4,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml. 1,50.

In casi particolari e documentati possono essere consentite eccezioni ai predetti commi a condizione che sul filo del marciapiede venga realizzata una barriera fissa che impedisca l'insinuarsi di mezzi di trasporto sotto agli oggetti.

Nelle vie di larghezza inferiore a m 6,00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale, ad eccezione degli sporti del tetto e degli oggetti non superiori a cm. 10.

Negli agglomerati urbani che rivestono carattere storico, forma e dimensione degli oggetti vanno valutati in funzione delle caratteristiche tipologiche e figurative dell'ambiente.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità; deve essere curata l'omogeneità formale delle tende esterne;
- 2) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo. Negli agglomerati urbani che rivestono carattere storico vanno di norma vietate le insegne a bandiera.

Valgono comunque le prescrizioni dei precedenti articoli 31 e 32.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a ml 4,00 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

### **Art. 35 - Illuminazione sotterranei**

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da griglie per l'areazione o elementi trasparenti, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini, bocche di ventilazione che devono sempre essere munite di opportune difese.

### **Art. 36 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie.**

Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici. Si richiamano comunque le prescrizioni dei precedenti articoli 31 e 32.

L'installazione di antenna televisiva in tutti i nuovi edifici con destinazione residenziale deve avvenire con impianto centralizzato.

Le antenne non devono essere poste sul fronte principale. Le antenne paraboliche devono essere tinteggiate e mimetizzate in rapporto al fabbricato.

### **Art. 37 - Recinzioni delle aree private.**

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a) la fondazione non deve insistere su suolo pubblico;
- b) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, grigliati, muri, ecc. e non superare l'altezza di ml. 1,50 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante o della quota sommitale del muro di sostegno

- delimitante la strada e dal piano di campagna, per i confini interni, fatto salvo gli allineamenti e le altezze esterne;
- c) il Comune, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso di recinzioni, imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie o derogare dalle disposizioni di cui al precedente comma per comprovate necessità.
  - d) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, devono essere trasparenti con altezza massima di ml 3,00 ed essere staccate dal ciglio stradale di almeno ml 1,50. Sono ammesse deroghe per documentate necessità di sicurezza delle lavorazioni;
  - e) al fine di garantire la sicurezza del traffico in corrispondenza di incroci e curve e spazi pubblici, la natura, l'altezza e la distanza dal nastro stradale delle recinzioni saranno soggette a prescrizioni del Sindaco sentito il parere della C.E.;
  - f) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali e devono rispettare quanto stabilito in materia delle norme del codice stradale e del Codice Civile;
  - g) di norma tutte le recinzioni prospettanti spazi pubblici o soggetti al pubblico passaggio, devono essere arretrate, rispetto al ciglio esterno della strada o piazza, di ml. 1,00 salvo allineamenti preesistenti;
  - h) entro i limiti delle zone sportive invernali, le recinzioni non devono ostacolare o comunque rendere pericoloso l'esercizio dello sport sciistico. E' facoltà del Comune imporre, per il periodo invernale, la rimozione di steccati o altri eventuali ostacoli; la necessità di detti provvedimenti dovrà essere confortata dal parere favorevole espresso dall'E.P.T. su proposta dell'organo locale ad esso dipendente, sentito il giudizio della Commissione Edilizia. Tale parere avrà per il Comune potere vincolante;
  - i) nelle zone residenziali a quota superiore a m 450 s.l.m. non sono consentiti, per le recinzioni, materiali diversi da quello tradizionale ligneo; è ammessa deroga nel caso di nuclei a progettazione urbanistico-architettonica unitaria superiori alle 5 unità.

### **Art. 38 - Alberature.**

Tutti gli scoperti non pavimentati, in prossimità ed al servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente prativo.

La piantagione di alberature non dovrà interferire con libera visuale da punti di vista panoramici; il Comune, sentita la Commissione Edilizia, potrà imporre il taglio di quelle alberature che limitano o impediscono la visuale da punti di vista di particolare interesse.

E' inoltre facoltà del Comune, imporre la piantagione di alberature, sentita la Commissione Edilizia, in funzione di mascheratura a costruzioni o qualsiasi altro elemento che possa arrecare turbamento al paesaggio.

Nelle aree sciistiche esistenti o di progetto non è consentito al proprietario effettuare piantagione di nuova vegetazione arborea o di ceduo, essendo ammessa la sola vegetazione erbacea.

### **Art. 39 - Coperture e coloriture esterne degli edifici.**

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo, pertanto devono essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante, e secondo le indicazioni del P.R.G.

Solo in casi di rilevante impegno architettonico saranno ammesse coperture piane o a falde rivolte verso l'interno.

Per le aree alpine a quota superiore a m 450 s.l.m. il tipo di copertura prescritto è quello a due falde, con pendenza compresa tra il 40% ed il 50%.

Un apposito segno convenzionale indica, nelle tavole, le prescrizioni relative all'orientamento della linea di colmo.

Eventuali abbaini non dovranno occupare più del 25% della superficie (in proiezione orizzontale) delle falde di copertura.

E' inoltre obbligatorio, per gli abbaini, un arretramento minimo di m. 1,00 dal filo del muro esterno del piano immediatamente sottostante la gronda.

Per le coperture metalliche sono prescritte coloriture scure.

Per le coperture in tegole cementizie sono prescritte colorazioni scure o richiamanti il coppo tradizionale.

Le murature esterne dovranno essere di colore chiaro.

Per strutture e rivestimenti lignei è prescritta un trattamento protettivo.

Le murature esterne degli edifici devono essere mantenute, rivestite e tinteggiate, sia negli edifici di nuova edificazione sia nel recupero degli edifici esistenti, secondo le indicazioni del P.R.G.

Il Comune, su parere dell'Ufficio Tecnico o della Commissione Edilizia, può concedere l'autorizzazione all'uso di colorazioni o rivestimenti diversi, se lo ritiene giustificato dalle particolari caratteristiche del progetto e/o dell'ambiente.

#### **Art. 40 - Scale esterne.**

Sono ammesse scale esterne purchè convenientemente riparate dagli agenti atmosferici.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

#### **Art. 41 - Marciapiedi e percorsi ciclabili.**

Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata per essere riservata all'uso pubblico o privato, l'area stessa deve essere pavimentata o comunque adeguatamente sistemata e mantenuta, a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità prescritte dal Comune.

Negli agglomerati urbani che rivestono carattere storico e in quelli sottoposti a vincoli di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali; tale disposizione si applica anche per gli edifici storici individuati nelle planimetrie di progetto del P.R.G..

I marciapiedi lungo le strade (urbane ed extraurbane) non devono, di norma, avere larghezza inferiore a m 1,50.

E' consentito ridurre la larghezza minima dei percorsi pedonali nel rispetto delle normative vigenti per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche, solo nei casi di accessi a edifici e/o attrezzature private.

Eventuali piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere larghezza minima di ml 1,50, le piste a due sensi di marcia devono avere larghezza minima di ml 2,50.

Dette piste devono essere separate dalla carreggiata per autoveicoli da una siepe o qualora non ci sia spazio sufficiente, devono essere sopraelevate rispetto alla carreggiata di 5 - 10 cm.

La pavimentazione deve essere di materiale idoneo, con superficie regolare, non sdruciolevole.

#### **Art. 42 - Portici.**

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

Il pavimento dei portici destinati ad uso pubblico deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.

Negli agglomerati urbani che rivestono carattere storico ed in quelli sottoposti a vincolo di tutela delle bellezze naturali, si applica il secondo comma dell'articolo precedente.

Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario; in relazione all'uso il Comune può assumersi l'onere di manutenzione, previa apposita convenzione.

Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione, e la gestione sarà disciplinata da apposita convenzione.

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

L'ampiezza dei portici, misurata tra paramento interno degli elementi di sostegno e 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.

Ai fini della determinazione del volume i portici, con sovrastanti corpi chiusi, gravati di perpetua servitù di pubblico passaggio, non sono conteggiati.

### **Art. 43 - Apertura di accessi e strade private.**

Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica.

Essi devono altresì essere muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Ogni lotto, per comprovate esigenze, può disporre di uno o più accessi carrabili e pedonali sulla pubblica via e all'esterno del lotto, separato dalla via, deve essere ricavato uno spazio da adibire a parcheggio dimensionato in base alla consistenza dell'intervento edilizio.

L'uscita da passi carrai e da autorimesse deve sempre essere studiata in modo da assicurare buona visibilità al conducente, eventualmente anche con l'ausilio di specchi opportunamente disposti e in modo da non recare intralcio al traffico.

Tra le uscite di autorimesse e/o di passi carrai e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve sempre intercorrere una distanza minima di almeno ml 10, misurata tra gli stipiti più vicini.

Le uscite da autorimesse interrato o seminterrate debbono essere realizzate con rampe di adeguata dimensione, pendenza e raccordo alla pubblica via mediante un tratto piano della lunghezza di ml 5.

Le rampe devono essere realizzate con idoneo materiale antisdrucchiolevole, dotate di scanalature per il deflusso delle acque ed idoneo impianto di drenaggio; devono avere larghezza minima di ml 2,50 se rettilinee e ml 3,50 se in curva.

L'apertura dei cancelli non può avvenire verso l'esterno e comunque il cancello stesso dovrà tenersi arretrato di ml. 4,5 rispetto al ciglio della carreggiata stradale.

## **TITOLO IV - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE**

### **Art. 44 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico.**

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Comune ed alla Soprintendenza alle Antichità, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso per un periodo massimo di trenta giorni, trascorsi i quali, nel silenzio delle Autorità cui la denuncia è stata presentata, i lavori possono essere ripresi.

Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

### **Art. 45 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi.**

Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:

- a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
- b) segnaletica stradale e turistica;
- c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
- d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, ecc.;
- e) quadri per affissioni, bacheche e simili.

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

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

### **Art. 46 - Numeri civici.**

All'atto del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità, il Comune assegna all'immobile il numero civico e la relativa piastrina.

La spesa conseguente è a carico del privato interessato.

La piastrina con il numero civico deve essere posta anche sul cancello che collega alla pubblica via.

E' riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.

## **PARTE III° NORME TECNOLOGICHE E IGIENICO-SANITARIE**

### **TITOLO I° - NORME TECNOLOGICHE**

#### **Art. 47 - Igiene del suolo e sottosuolo.**

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole d'arte del costruire e le norme del Regolamento di Igiene vigente.

In particolare è vietato costruire su terreni paludosi, golenali, franosi o comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni di acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno.

E' vietato altresì impostare fondazioni di nuove costruzione su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal responsabile del settore igiene pubblica U.S.S.L.. del Comune.

#### **Art. 48 - Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni.**

Il tipo, i materiali e le dimensioni delle fondazioni sono definiti in funzione della natura del terreno, delle sue caratteristiche meccaniche e delle sollecitazioni cui sono sottoposte.

In particolare le palificazioni di fondazione in zone interessate da escursioni della falda freatica, devono essere realizzate con materiali non soggetti a degrado.

#### **Art. 49 - Norme tecnologiche generali.**

Gli edifici devono essere, nel loro complesso ed in ogni locale, confortevoli, funzionali, salubri, sicuri.

Essi inoltre non devono provocare localmente o altrove l'inquinamento delle acque, dell'aria, del suolo.

Le norme tecnologiche individuano e definiscono i requisiti che gli edifici devono possedere perché siano conseguiti gli obiettivi stabiliti dal comma precedente.

Detti requisiti sono:

- termici ed igrometrici;
- illuminotecnici;
- acustici;
- relativi alla purezza dell'aria;
- relativi ai servizi tecnologici;
- relativi alla fruibilità;
- relativi alla sicurezza;
- relativi all'impermeabilità;
- relativi alla durabilità;

Si danno per ogni requisito norme generali alle quali devono essere conformi tutti gli edifici e norme particolari alle quali devono essere conformi gli edifici secondo la loro destinazione d'uso.

Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli edifici di nuova costruzione e, in quanto compatibili con le soluzioni tecniche realizzabili nell'ambito delle opere previste, per gli interventi su edifici esistenti o parti di essi.

Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici, le disposizioni più restrittive dettate da leggi o da regolamenti.

### **Art. 50 - Definizioni tecnologiche.**

I termini più ricorrenti e le definizioni ad essi attinenti vengono così riassunte:

- locali: spazio di volume e superficie determinati, interamente separato dall'ambiente esterno o da locali contigui, mediante parete;
- parete: concreta separazione di un locale dall'ambiente esterno o da un altro locale contiguo;
- livello sonoro: livello di pressione sonora in un punto determinato, ponderato in funzione della frequenza;
- isolamento acustico fra due locali: differenza tra il livello di pressione sonora nel locale in cui vi è la sorgente sonora ed il livello di pressione sonora nel locale disturbato aventi in comune la parete di prova;
- coefficiente volumico di dispersione termica di un locale o di un insieme di locali: fabbisogno di calore di un locale o di un insieme di locali, in regime stazionario, riferito al volume netto unitario ed alla differenza unitaria di temperatura tra l'interno e l'esterno.

### **Art. 51 - Requisiti termici ed igrotermici.**

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

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

I pavimenti relativi devono perciò essere impostati su vespaio ventilato, dello spessore di almeno cm 50, oppure su solaio con sottostante camera d'aria di almeno 20 cm.

I locali al piano terra adibiti ad abitazione permanente devono essere sopraelevati di almeno 20 cm rispetto al terreno circostante se il fabbricato non ha un piano seminterrato o interrato; in caso contrario non è richiesta l'osservanza della presente norma.

I locali posti ai piani sotterranei non possono essere adibiti ad abitazione.

Per i locali abitabili è ammessa la costruzione di tamponamenti in pannelli di tipo prefabbricato purché idonei a garantire l'isolamento termico ed acustico ai sensi della normativa vigente.

Nelle condizioni d'occupazione e di uso dei locali, le superfici interne delle pareti e dei soffitti non debbono presentare tracce di condensazione e tracce di acqua permanenti.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in generale secondo la legislazione vigente, in particolare quella relativa alla sicurezza del lavoro ed all'igiene del lavoro.

Per gli impianti elettrici, telecomunicazioni, ecc., si deve far riferimento alle norme CEI e UNI.

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o di inserimento di impianto di riscaldamento in edificio sprovvisto, il Comune può richiedere, su parere della Commissione Edilizia, che siano adottati provvedimenti atti a garantire un adeguato isolamento, mediante l'inserimento di idonei materiali sulle coperture, su solai soprastanti a porticati, sulle pareti e sui serramenti per migliorare la tenuta, nonché sullo stesso impianto termico, qualora già esistente nell'edificio da restaurare.

### **Art. 52 - Requisiti illuminotecnici.**

Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che in ogni locale si abbiano condizioni di illuminazione adeguate agli impegni visivi richiesti e compatibili con il benessere delle persone. Pertanto gli alloggi ad un solo affaccio non devono essere orientati verso Nord.

L'illuminazione diurna dei locali abitabili deve essere naturale e diretta; possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale ed indiretta, oppure di illuminazione diurna artificiale:

- a) i locali destinati ad uffici le cui dimensioni orizzontali non consentono l'illuminazione naturale dei piani di utilizzazione, purché delimitati da pareti perimetrali dotate di parti trasparenti non inferiori ad 1/2 delle medesime;
- b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali, ricreative;
- c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione artificiale;
- d) i locali destinati a servizi igienici; i locali di cottura di superficie inferiore a 4 mq. ed in diretta comunicazione con altro locale di soggiorno, dotato di illuminazione ed aerazione diretta;
- e) i locali destinati alla circolazione delle persone e delle cose;
- f) i locali non destinati alla permanenza delle persone.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei locali degli alloggi non devono avere aree inferiori ad 1/10 del piano di calpestio dei locali medesimi, fatte salve disposizioni diverse riportate nel presente Regolamento Edilizio; la misura della superficie finestrata verrà riferita ai battenti.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano il loro oscuramento sia parziale che totale.

### **Art. 53 - Requisiti acustici.**

Gli edifici e gli impianti in essi installati devono essere ubicati, progettati e realizzati, in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori da essi immessi negli edifici circostanti e aree adiacenti, non superino i valori compatibili con la destinazione d'uso di quest'ultimi, e comunque secondo le vigenti normative. Le strutture di separazione di tali alloggi devono garantire un fonoisolamento in opera di 40 dB (A) e se trattasi di attività rumorosa di 50 dB (A).

### **Art. 54 - Requisiti relativi alla purezza dell'aria.**

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che in ogni locale non vengano superate le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo compatibili con il benessere e la salute delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi, secondo le normative vigenti.

I locali destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative nei quali non sia possibile effettuare una ventilazione naturale dovranno essere condizionati o ventilati meccanicamente a seconda delle caratteristiche morfologiche e delle attività previste, in questi casi dovrà comunque essere previsto un minimo di aerazione naturale adeguatamente distribuita.

I locali destinati a servizi igienici ed i locali di cottura, qualora non siano muniti di serramenti verso l'esterno, dovranno avere sistemi di espulsione forzata meccanica dell'aria. Questi dovranno essere posti in modo che le immissioni non siano di fastidio per l'esterno e nel caso di immissioni provenienti da attività lavorative, queste dovranno essere portate a tetto.

Il Comune, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura.

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

### **Art. 55 - Requisiti relativi ai servizi tecnologici.**

Gli edifici devono essere dotati di impianti permanenti i quali, assieme con gli altri elementi costitutivi degli edifici medesimi, assicurino il benessere delle persone ed i servizi necessari alla loro igiene, alla loro sicurezza, alle loro attività.

Gli impianti o i loro componenti comuni a più punti di utilizzazione, compresi i contatori, devono essere ubicati in locali opportunamente dimensionati e finiti, facilmente accessibili alle persone autorizzate.

Gli impianti e la loro installazione devono essere progettati e realizzati in modo che tutti i componenti compresi fra i punti di allacciamento alle reti urbane ed i punti di utilizzazione siano facilmente agibili per la condotta, per la manutenzione, per la sostituzione, per la rimozione.

Le sedi degli allacciamenti degli impianti alle reti urbane e delle diramazione ai punti di utilizzazione, e i punti di utilizzazione medesimi, non devono permettere la diffusione di esalazioni nè l'accesso di animali e di insetti negli edifici e nei loro locali.

Gli impianti permanenti installati negli alloggi devono essere adeguati al numero di persone cui ciascun alloggio è destinato.

### **Art. 56 - Requisiti relativi alla fruibilità.**

Gli edifici devono poter essere razionalmente utilizzati, fruiti e mantenuti.

Gli edifici ed i loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, non devono subire deformazioni che siano incompatibili con il benessere delle persone e con la buona conservazione delle cose.

Gli edifici ed i loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, devono permanere stabili.

Gli impianti ed i dispositivi di manovra installati permanentemente negli edifici ed i depositi di combustibile, devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non costituire pericolo per le persone o per le cose.

Gli edifici, in relazione, all'altezza, alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da salvaguardare dai pericoli di incendio l'incolumità degli occupanti, compresi gli ammalati e gli inabili, e quella dei soccorritori.

### **Art. 57 - Requisiti relativi alla sicurezza**

Gli edifici ed i loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, devono permanere stabili.

Gli impianti ed i dispositivi di manovra installati permanentemente negli edifici ed i depositi di combustibile, devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non costituire pericolo per le persone o per le cose.

Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza, alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da salvaguardare dai pericoli di incendio l'incolumità degli occupanti, compresi gli ammalati e gli inabili, e quella dei soccorritori.

I locali degli edifici devono avere, in generale, un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una parte apribile.

I parapetti di altezza non inferiore a m. 1,00 non devono poter essere scalabili, attraversabili o sfondabili per un normale urto accidentale.

Gli spazi destinati alla circolazione orizzontale e verticale, interni ed esterni agli edifici, non devono avere sporti insidiosi, superfici di calpestio sdruciolevoli, illuminazione insufficiente.

L'illuminazione degli accessi, delle rampe, dei giardini, e in generale degli spazi comuni ed esterni agli edifici, deve poter essere permanentemente assicurata anche di notte.

Le coperture non orizzontali degli edifici devono essere dotate di dispositivi, opportunamente posizionati, per l'ancoraggio delle cinture di sicurezza degli addetti alla loro manutenzione; se la pendenza supera i 25°, le coperture devono essere dotate di una barriera di

contenimento continua ed adeguatamente dimensionata. In caso di elevate pendenze devono essere dotate di dispositivi "paraneve".

**Art. 58 - Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza.**

Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche, sufficientemente impermeabili all'aria, intrinsecamente asciutte.

Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter evacuare le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione e permanere asciutte.

**Art. 59 - Requisiti relativi alla durabilità.**

Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter subire, per effetto di trattamenti di disinfezione, disinfestazione ed altri trattamenti a questi assimilabili, danni che non possono essere eliminati con operazioni di normale manutenzione.

Le pareti e le loro superfici interne devono essere progettate e realizzate in modo che non possano essere deteriorate da condensazioni passeggere.

Gli edifici ed i loro elementi costitutivi devono essere progettati e realizzati in modo che non possano essere degradati in tempi anormalmente brevi da agenti biologici o chimici o fisici.

Gli edifici ed i loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, non devono poter subire deformazioni che alterino il loro aspetto.

## **TITOLO II° - ALLACCIAMENTI IDRICI, RETI DI FOGNATURA, SMALTIMENTO RIFIUTI**

### **Art. 60 - Approvvigionamento idrico.**

Ogni nuovo edificio destinato ad abitazione non può essere dichiarato abitabile né essere materialmente occupato in tutto o in parte se non è provvisto di acqua potabile distribuita in misura proporzionale al numero dei locali e sufficiente alle necessità personali e domestiche delle persone destinate a risiedervi.

Gli acquai ed ogni altro apparecchio per la evacuazione di acque devono avere lo scarico provvisto di chiusura idraulica permanente.

### **Art. 61 - Vasche, Serbatoi.**

Per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici è consentito, nel caso di mancanza della rete comunale di distribuzione dell'acqua potabile, l'eventuale impiego di vasche e serbatoi con l'utilizzo di sistemi di raccolta, potabilizzazione e tipologia di materiali idonei e previo parere dell'ULSS.

Vasche e serbatoi inoltre possono essere permessi quando l'acqua debba servire soltanto per usi industriali, o per servizi igienici, o usi agricoli.

I competenti organi dei Vigili del Fuoco sono delegati a stabilire l'obbligo o meno della realizzazione di punti per idrante nella tubazione di derivazione dal pubblico acquedotto.

### **Art. 62 - Regolamentazione degli scarichi.**

Tutte le acque devono essere smaltite secondo la normativa vigente ed il regolamento comunale.

Tutti gli scarichi di qualsiasi tipo, pubblici e privati, diretti ed indiretti, in tutte le acque superficiali e sotterranee, sia pubbliche che private, nonché in fognature, sul suolo e nel sottosuolo, devono rispondere ai limiti di accettabilità previsti dalle leggi vigenti..

Tutti gli scarichi devono essere autorizzati.

Per gli insediamenti produttivi esistenti, soggetti a cambiamento di destinazione, ad ampliamenti od a ristrutturazioni, o che vengano trasferiti, deve essere richiesta nuova autorizzazione allo scarico alle autorità competenti al controllo, tramite l'Amministrazione Comunale. A tali autorità è demandata la certificazione di nuovo insediamento sulla base della documentazione presentata e di ogni altro accertamento ritenuto utile qualora , in relazione alla ristrutturazione o all'ampliamento dell'insediamento produttivo, abbia origine uno scarico avente caratteristiche qualitative o quantitative diverse da quelle dello scarico preesistente.

### **Art. 63 - Modalità di scarico delle acque .**

Le modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili e produttivi sono quelle previste dalle normative vigenti e dal regolamento comunale.

L'allacciamento deve essere autorizzato dal Comune secondo le modalità prescritte dal regolamento comunale di gestione della fognatura.

In mancanza di fognatura, gli scarichi delle acque nere provenienti da insediamenti civili devono essere preventivamente autorizzati dal Comune

### **Art. 64 - Allacciamenti.**

Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura (del tipo misto o del tipo separato per acque usate e meteoriche), sono concessi nell'osservanza delle disposizioni di volta in volta indicate nelle autorizzazioni di cui ai precedenti articoli, che prescrivono dimensioni,

modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti; tutti gli allacciamenti sono subordinati all'osservanza del regolamento comunale di gestione della fognatura.

### **Art. 65 - Fognature delle lottizzazioni.**

Le reti di fognatura delle lottizzazioni devono essere dello stesso tipo di quello comunali.

Il Comune ha comunque facoltà, sulla base di programmi deliberati, di richiedere che dette reti siano del tipo diverso da quelle esistenti e costruite con materiali e concetti tecnici tali da adeguarle alle programmate strutture comunali.

Nel caso in cui manchino le reti comunali e non siano ancora stati perfezionati i programmi relativi, il lottizzante deve provvedere, in sede di progetto, allo sviluppo della rete secondo le prescrizioni del Comune e impegnarsi per sé e per gli aventi causa, alla costruzione a proprio carico di tali impianti, quando siano realizzate le reti comunali.

### **Art. 66 - Prescrizioni particolari.**

Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto.

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione in ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a ml.2,00 e prolungato fino al pozzetto di raccordo.

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

### **Art. 67 - Immondizie.**

Tutti gli utenti del servizio di raccolta dei rifiuti dovranno recapitare, secondo le modalità fissate nel regolamento di gestione del servizio, i rifiuti stessi negli appositi punti di raccolta.

### **Art. 68 - Rifiuti speciali, tossici e nocivi.**

I rifiuti speciali, tossici e nocivi prodotti negli stabilimenti industriali, nei laboratori artigianali, officine, nei locali di cura e prevenzione devono essere raccolti, stoccati e smaltiti secondo le vigenti disposizioni in materia.

## TITOLO III° - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

### Art. 69 - Locali abitabili.

Sono considerati locali di abitazione permanente o locali di abitazione ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (abitazioni, uffici, negozi, convivenze, ecc.).

Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina, garage, magazzino, deposito e/o archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari alle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, sbrattacucina, taverna, soffitta, e vano scala, ecc.

I locali di abitazione permanente debbono avere:

- a) superficie minima di pavimento di almeno: cucina mq 9,00, soggiorno mq. 14, camera a un letto mq. 9, camera a due letti mq. 14. La larghezza minima dei vani è di m 2,00
- b) altezza media utile netta non inferiore a ml 2,60; *in caso di solai con travatura in legno (ad interasse > a cm 60), la misura va effettuata sotto tavolato. (Modifica approvata con Deliberazione Consiliare n° 25 del 03.08.2006)*
- c) altezza media dei sottotetti destinati ad uso abitazione non inferiore a m 2,60 con un minimo di m 1,80; in corrispondenza del perimetro virtuale della superficie minima prevista da questo regolamento, per lo specifico locale, la fascia perimetrale di altezza inferiore non dovrà estendersi di norma per più di cm. 50 in modo da garantire l'effettiva fruibilità.
- d) superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari a 1/10 della superficie del pavimento del locale; sono ammesse deroghe per gli alloggi derivanti da interventi di recupero abitativo sentito il parere del Responsabile del Servizio di Igiene e Sanità Pubblica; tale rapporto va considerato per finestre che si affacciano su spazi aperti e con distribuzione idonea lungo le pareti. Nei locali abitabili le finestre a Velux sono ammesse solo nei servizi igienici e nelle camere da letto, nelle cucine e zone soggiorno dovranno essere previste anche finestre a parete o abbaini. Le finestre a parete nei sottotetti devono essere poste in modo da avere il bordo superiore non inferiore a ml. 1,80.
- e) nessun locale interrato o parzialmente interrato può essere considerato abitabile. Potrà essere autorizzata l'abitabilità in locali seminterrati mediante adozione di tutti gli accorgimenti atti ad assicurarne la salubrità valutati caso per caso dal Responsabile del Servizio di Igiene e Sanità Pubblica;
- f) nel caso i locali abitabili non abbiano sottostanti locali accessori (cantine, ecc..) devono avere un vespaio di almeno cm 50 o camera d'aria di almeno cm 20.

Per i piani terra adibiti ad attività ed usi collettivi, è prescritta l'altezza minima di m. 2.70.

*Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento delle altezze esistenti sentito il parere del responsabile di settore dell'U.L.S.S., salvo per i sottotetti esistenti in edifici costruiti dopo la data del 31 dicembre 1998 che, nel caso di trasformazione da superficie non residenziale in superficie residenziale, dovranno osservarsi le altezze di cui alla precedente lettera c). Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998, così come definiti dall'articolo 1, comma secondo, della L.R. 06.04.1999, n° 12 potrà essere effettuato rispettando i seguenti parametri: altezza utile media di metri lineari 2,20 per i locali adibiti ad abitazione e per i locali adibiti a servizi quali corridoi, disimpieghi, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi metri lineari 1,60 per la relativa superficie utile. Il rapporto illuminante se in falda deve essere pari o superiore a 1/16. Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde. Gli interventi di cui al presente comma restano subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non*

*inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione soggetta alla ristrutturazione salvo la dimostrata assoluta impossibilità a reperire i predetti spazi nei terreni pertinenziali nel qual caso l'intervento sarà consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi.”*

*( Approvato con Deliberazione Consiliare n. 8 del 13.02.2003)*

Per i negozi alti almeno ml 4,60 sono ammessi i soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di ml 2,20.

Nelle località montane, situate al di sopra della quota 800 m.s.l.m. l'altezza minima dei locali abitabili è fissata in m 2,50 e la superficie illuminante non deve essere inferiore a 1/10 della superficie del pavimento con un minimo di mq 1,00; per i sottotetti abitabili la superficie illuminante non deve essere inferiore a 1/15 della superficie del pavimento con un minimo di mq. 0,60.

### **Art. 70 - Le cucine**

Le cucine oltre ai requisiti richiesti dall'articolo precedente, devono essere fornite di due condotti verticali prolungati sopra la linea di colmo del tetto di cui uno per l'aerazione dell'ambiente e l'altro per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

Il condotto per l'aerazione può essere sostituito da idonei ed omologati sistemi alternativi.

L'angolo cottura annesso al locale cucina deve comunicare ampiamente con questo e usufruire di aerazione ed illuminazione dirette.

### **Art. 71 - Locali per i servizi igienici.**

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di un locale di servizio igienico, dotato di W.C., bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia ed avente i seguenti requisiti:

- a) superficie non inferiore a mq 4,00;
- b) aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno oppure con aerazione forzata per gli interventi sui fabbricati esistenti;
- c) le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile ed impermeabile fino all'altezza di almeno ml 1,80.

Non è consentita la comunicazione diretta tra la cucina ed il soggiorno e le camere da letto con il locale per i servizi igienici.

Nel caso in cui sia previsto più di un locale per i servizi igienici, almeno uno deve possedere i requisiti sopraindicati, i rimanenti potranno avere aerazione indiretta artificiale, superficie minore, ed essere accessibili da locali abitabili, escluso dalla cucina e dal soggiorno.

Se i locali per i servizi igienici sono sprovvisti di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

E' comunque da assicurare in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni sui punti di produzione prima che si diffondano.

Ogni unità destinata alle attività terziarie ( negozi, uffici, attrezzature ricettive, ecc.), deve essere dotata di servizi igienici adeguati, anche in depressione.

I locali igienici in depressione devono essere dotati di aspiratori che consentano un ricambio minimo d'aria pari a 12 volte il volume del locale/ora.

### **Art. 72 - Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti.**

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml 1,00 sia nel caso di nuove costruzioni che nel caso di restauri o ristrutturazioni ed essere aerate ed illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore a

1/10 della superficie di calpestio del vano scale; idonea aerazione meccanica forzata può essere consentita solo nei recuperi edilizi.

Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia e i relativi regolamenti.

Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore ad 1/5 della pianta del vano scala.

Possono essere illuminati ed aerati dal vano scala soltanto gli ingressi degli alloggi.

*Nelle scale di edifici di nuova costruzione e nelle scale comuni di edifici oggetto di intervento di ristrutturazione che collegano piani abitabili non è ammessa la realizzazione di gradini a ventaglio. (Modifica approvata con Deliberazione Consiliare n° 25 del 03.08.2006)*

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicati dalla legislazione vigente in materia ed essere installato nei casi previsti dalla L.13/89 e D.M. 236/89.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuati tutti gli accorgimenti per garantire un adeguato isolamento acustico.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore ai ml 2,00 dal piano cui prospettano dovranno avere altezza minima di legge (m 1,00); eventuali forature dovranno essere dimensionate secondo le norme di sicurezza (minore di cm 10) e non devono favorire l'arrampicamento. Devono essere dotate di protezione contro la caduta di oggetti se danno in zone con transito di persone.

### **Art. 73 - Corridoi e disimpegni.**

I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto.

Nelle nuove costruzioni l'altezza minima è fissata in ml 2,40; la larghezza minima è fissata in m 0,90.

### **Art. 74 - Locali a piano terra, seminterrati e scantinati.**

I locali non abitabili a piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di ml. 2,10.

Devono altresì avere soglia sopraelevata rispetto al punto più alto del terreno immediatamente prospiciente.

I locali sotterranei, non possono essere adibiti ad abitazione, ancorché presenti in edifici esistenti.

L'eventuale costruzione ed utilizzazione per usi particolari dei locali seminterrati aerati mediante impianto di condizionamento d'aria può essere concessa, caso per caso, previa certificazione di idoneità da parte dei preposti organi sanitari.

Nelle scale di edifici di nuova costruzione e nelle scale comuni di edifici oggetto di intervento di ristrutturazione che collegano piani abitabili non è ammessa la realizzazione di gradini a ventaglio.

## **TITOLO IV° - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE**

### **Art. 75 - Edifici e locali di uso collettivo.**

Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio e ad altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso di locale, in ogni caso non inferiore a 5 ricambi/ora.

Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, convivenza, convento, ecc., valgono le norme per i locali destinati ad usi individuali.

Inoltre:

- a) le cucine, le lavanderie, i locali per i servizi igienici, debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di ml. 2,00;
- b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso e le tramezze che dividono i vari servizi di un raggruppamento non possono avere altezze inferiori al soffitto ma non minori di m 2,10;
- c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
- d) le dimensioni delle camere ad uno o più letti dovranno rispettare i minimi prescritti dalle vigenti normative di legge;
- e) l'altezza minima deve essere non inferiore a ml 2.70 per i locali ad uso collettivo ( refettori, sale di soggiorno, biblioteche, ecc..) e non inferiori a ml 2.60 per i locali ad uso individuale ( camere, servizi, corridoi, ecc..); nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento delle altezze esistenti con un minimo di m. 2,50.

Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie.

Sono ammesse altezze, superfici, cubature, rapporti di illuminazione ed aerazione inferiori per i locali adibiti o da adibire ad uso collettivo o esercizio pubblico in edifici appartenenti ad agglomerati urbani che investono carattere storico - artistico - ambientale e negli edifici esistenti ovunque ubicati, sentito il parere del Responsabile di settore dell'U.L.S.S.

Dovrà essere applicata la Circolare della Regione Veneto n° 13/97.

### **Art. 76 - Barriere architettoniche.**

Nelle progettazioni edilizie ed urbanistiche degli edifici e degli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impediti, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi.

Sarà pertanto dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi, al dimensionamento ed alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, all'accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere nel rispetto della specifica legislazione vigente.

Devono comunque essere rispettati i disposti della L. 118/1971, del D.P.R. n. 384/1978, della L. 13/1989, del D.M. n. 236/1989 e successive modifiche.

### **Art. 77 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse.**

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi; devono inoltre

uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento, alle norme per i locali abitabili e per quelli ad essi sussidiari.

Sono considerati locali abitabili gli uffici e i refettori.

Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

Dovrà essere applicata la Circolare della Regione Veneto n° 13/97.

### **Art. 78 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli.**

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni del precedente articolo sui "locali abitabili" e seguenti, salvo quanto diversamente prescritto nelle specifiche normative per le zone agricole.

Non sono ammessi nel corpo del fabbricato residenziale locali ad uso stalla e ricovero di animali, fienile e deposito di materiale soggetti a fermentazione.

Essi dovranno essere separati dalla abitazione anche attraverso pareti di opportuno spessore e materiale, in modo da offrire le richieste garanzie sotto il profilo igienico-sanitario e di sicurezza.

### **Art. 79 - Impianti al servizio dell'agricoltura.**

I ricoveri per gli animali dovranno essere posti ad una distanza non inferiore a m. 30,00 dalle abitazioni esistenti o previste, eccetto dall'abitazione del proprietario per la quale è ammessa la distanza di m. 10,00, m. 50,00 dalle strade esistenti o previste, m. 200,00 dalle sorgenti di acqua potabile; tali ricoveri inoltre dovranno essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento ed essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevano oltre il tetto.

Le caratteristiche costruttive ed i materiali impiegati devono rispettare le specifiche normative vigenti in materia.

**PARTE IV° - STABILITA' E SICUREZZA DELLE  
COSTRUZIONI  
TITOLO I° - NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

**Art. 80 - Stabilità delle costruzioni.**

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

**Art. 81 - Manutenzioni e restauri.**

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare permanentemente ai requisiti dell'articolo precedente, per salvaguardare la pubblica incolumità e decoro.

**Art. 82 - Provvedimenti per costruzioni pericolanti.**

Qualora una casa, un muro, o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario o il conduttore o l'inquilino hanno l'obbligo di farne immediata denuncia al Comune, e nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.

Il Sindaco, ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo dell'Ufficio Comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

## **TITOLO II° - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO**

### **Art. 83 - Locali per la lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili.**

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

L'accertamento dei requisiti, ove richiesto dalle normative di legge, dovrà essere effettuato dal Comando Provinciale VV. F.F, che rilascerà in proposito apposita certificazione.

### **Art. 84 - Impiego di strutture lignee.**

In tutti i casi in cui le condizioni ambientali, le tradizioni costruttive locali o qualificate scelte architettoniche richiedano l'uso di materiali lignei, l'impiego ne è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a ridurre la combustibilità.

### **Art. 85 - Preventivo nulla osta del Vigili del Fuoco.**

Prima dell'inizio dei lavori di costruzione o installazione di impianti, è richiesto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per le attività riportate nell'elenco di cui al D.M. 16.12.1982 (G.U. n. 98 del 9.4.1982) ed eventuali successive modifiche ed integrazioni.

Tuttavia qualora non fosse possibile, per cause non dipendenti dal richiedente, la produzione del nulla osta preventivo, i lavori possono avere inizio previa presentazione di :

- a) dichiarazione a firma di tecnico abilitato, che il progetto delle opere, oggetto della concessione edilizia, è redatto in conformità alla vigente legislazione in natura di prevenzione incendi;
- b) Copia della domanda e relativa documentazione con timbro di ricevuta presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

### **Art. 86 - Uso di gas in contenitori.**

I contenitori di gas (bombole, ecc.) devono essere collocati in opportuni spazi; la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature esterne deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni e rispettare le caratteristiche e disposizioni di cui alla Legislazione vigente in materia.

### **Art. 87 - Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco.**

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente articolo 85, è richiesto il collaudo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco, se previsto dalla vigente normativa o in subordine autocertificazione con copia di:

- a) dichiarazione a firma di tecnico abilitato che le opere, oggetto della concessione edilizia, sono state eseguite in conformità alla vigente legislazione in natura di prevenzione incendi;
- b) copia della domanda e relativa documentazione con timbro di ricevuta presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

## **TITOLO III° - CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **Art. 88 - Opere provvisionali.**

Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, modificazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.), si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone e a cose, ed attenuare, per quanto possibile le molestie che i terzi possano risentire dall'esecuzione delle opere stesse.

Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.

In ogni caso devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni di acque.

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

Il Sindaco ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

### **Art. 89 - Scavi e demolizioni.**

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali pertanto devono essere adeguatamente sbadacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno.

Nelle opere di demolizione, e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.

Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana e deve essere evitato il polverio ed altre situazioni nocive.

### **Art. 90 - Movimento ed accumulo dei materiali.**

Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni.

Solo nel caso di necessità, il Sindaco, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico e il deposito temporaneo dei materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite, osservando le disposizioni del regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

ALEGATO

**ART. 10 bis - MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER MANUTENZIONE IN QUOTA**

Ai fini della prevenzione dei rischi d'infortunio, i progetti relativi agli interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni o gli interventi che prevedono il rifacimento del tetto su edifici esistenti, qualora siano soggetti al rilascio del permesso di costruire o denuncia di inizio attività, devono prevedere, nella documentazione allegata alla richiesta relativa al titolo abilitativo o alla denuncia d'inizio attività, idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

Per le finalità del comma 1, dovranno essere rispettate le modalità esecutive previste dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 2774 del 22 settembre 2009 contenente istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive.

La mancata previsione delle misure di cui al comma 1 costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire o impedisce l'utile decorso del termine per l'efficacia della denuncia di inizio attività a costruire.

Ad ultimazione dei lavori, con la domanda di rilascio del certificato di agibilità, ovvero con la presentazione del collaudo a seguito di denuncia di inizio attività edilizia, dovrà essere autocertificata la corretta esecuzione delle opere previste dal presente articolo.

Il comune potrà procedere ad effettuare gli adeguati controlli sulla effettiva realizzazione delle misure prima del rilascio del certificato di agibilità/abitabilità.

Gli interventi soggetti a sola comunicazione preventiva, come l'installazione di impianti a recupero energetico in copertura (solari termici, fotovoltaici, eolici) di cui all'art. 3 del D.Lgs n. 115/2008, e gli interventi di manutenzione straordinaria sul tetto indicati all'art. 5 L n. 73/200 dovranno essere corredati da idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. La comunicazione preventiva all'installazione dovrà essere integrata con la documentazione progettuale di seguito indicata.

**Modalità operative:**

I progetti delle misure preventive e protettive sono soggette a valutazione da parte dei preposti servizi di prevenzione delle USL contestualmente all'espressione del parere sanitario nei casi previsti dall'art. 5 DPR 380/2001. I progetti delle misure preventive e protettive, per gli interventi edilizi non soggetti a parere sanitario da parte dei preposti servizi di prevenzione delle USL, come indicato nell'art. 3 del D.Lgs. 115/2008, sono autocertificati dal progettista dell'opera, fatta salva la possibilità dello stesso progettista di richiedere il parere preventivo ai preposti servizi di prevenzione igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro delle USL.

**Documentazione progettuale:**

I sistemi di prevenzione dovranno essere redatti dal progettista con tavola grafica in scala appropriata, di norma 1:1000 indicante, tra l'altro, i percorsi e i sistemi di accesso alla copertura, con i criteri previsti dall'allegato al DGR 2774 del 22/09/2009, tali grafici saranno integrati con idonea relazione tecnica.

**Conteggio volumetrico:**

Eventuali percorsi interni, utili ai fini dell'accesso in sicurezza alla copertura, sono conteggiati come volumi tecnici per una dimensione massima prevista dai punti A) e B) dell'allegato al DGR 2774 del 22/09/2009 (h max = 1,80 e largh max 0,70).

## **PARTE V° - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

### **TITOLO I° - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

#### **Art. 91 - Entrata in vigore del R.E.**

Il R.E. entra in vigore dal 15° giorno successivo alla pubblicazione sul B.U.R. della delibera di approvazione.

#### **Art. 92 - Misure di salvaguardia.**

Dalla data di adozione a quella di entrata in vigore del R.E. le misure di salvaguardia sono obbligatorie.

#### **Art. 93 - Abrogazioni di norme.**

L'entrata in vigore del presente R.E. comporta l'abrogazione tacita di tutte le previsioni, disposizioni e norme comunali con esso incompatibili.

#### **Art. 94 - Poteri di deroga.**

Sono ammesse deroghe al R.E. nei limiti stabiliti dall'art. 80 della L.R. 61/1985.

#### **Art. 95 - Regolamenti esecutivi e schede.**

Il Consiglio Comunale può approvare, sentita la Commissione Edilizia, regolamenti esecutivi e schede esplicative di elementi edilizi ed architettonici, che non contrastino con le prescrizioni urbanistiche, igienico-sanitarie o di sicurezza già disciplinate dal presente regolamento o Leggi vigenti.

La deliberazione così assunta diventa esecutiva ai sensi dell'art. 130 della Costituzione.

#### **Art. 96 - Sanzioni.**

Per le violazioni alle disposizioni del P.R.G. e del presente R.E., che non siano già sanzionate dalla legislazione vigente, si applicano le sanzioni previste dagli artt. 106 e segg. del Z.T.U. 3.3.1934 n. 383.

## INDICE

### PARTE I° - DISPOSIZIONI GENERALI

#### Titolo I° - Natura e scopi del Regolamento

Art. 1 - Campo di applicazione del Regolamento Edilizio	pag. 2
Art. 2 - Richiamo a disposizioni di Legge e di Regolamento	pag. 2
Art. 3 - Responsabilità dei committenti, progettisti, direttori ed assuntori dei lavori. Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori	pag. 2
Art. 4 - Concessione edilizia ed autorizzazione edilizia	pag. 2

#### Titolo II° - Concessioni urbanistiche ed edilizie

Art. 5 - Attività edilizie ed urbanistiche	pag. 4
Art. 5/Bis – Denuncia di inizio attività	pag. 4
Art. 6 - Opere non soggette a concessione o autorizzazione edilizia	pag. 4
Art. 7 - Opere eseguite dal Comune	pag. 5
Art. 8 - Opere eseguite dallo Stato	pag. 5
Art. 9 - Domande di autorizzazione, concessione e giudizio preliminare	pag. 5
Art. 10 - Norme per la presentazione dei progetti	pag. 6
Art. 11 - Procedura per il rilascio della concessione ed autorizzazione edilizia	pag. 9
Art. 12 - Inizio e termine dei lavori	pag. 9
Art. 13 - Validità della Concessione e Autorizzazione ed evidenza della Concessione e del progetto	pag. 10

#### Titolo III° - Commissione Edilizia:

**Eliminato con deliberazione di C.C. N. 64 del 30/11/2011**

#### Titolo IV° - Esecuzione e controllo delle opere

Art. 17 - Punti di linea e di livello	pag. 13
Art. 18 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico	pag. 13
Art. 19 - Vigilanza sulle costruzioni	pag. 13
Art. 20 - Provvedimenti per opere non autorizzate od eseguite in difformità	pag. 13
Art. 21 - Annullamento della concessione edilizia	pag. 13

#### Titolo V° - Uso dei fabbricati e dei manufatti

Art. 22 - Collaudo, licenza d'uso, abitabilità ed agibilità	pag. 14
Art. 23 - Agibilità di edifici speciali e di uso collettivo	pag. 14
Art. 24 - Dichiarazione di inabitabilità e controlli sugli edifici	pag. 14

## **PARTE II° - DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE**

### **Titolo I° - indici di fabbricazione, elementi geometrici e definizioni particolari**

Art. 25 - Parametri edilizi ed urbanistici	pag. 15
Art. 26 - Definizione di particolari elementi architettonici	pag. 15

### **Titolo II° - Caratteristiche edilizie**

Art. 27 - Cortili e lastrici solari	pag. 16
Art. 28 - Chiostrine e pozzi luce	pag. 16
Art. 29 - Costruzioni accessorie	pag. 16
Art. 30 - Prescrizioni edilizie particolari	pag. 17
Art. 30/bis – Norme per il risparmio energetico e l'utilizzo delle fonti rinnovabili	pag. 18

### **Titolo III° - Aspetto esterno degli edifici e degli spazi**

Art. 31 - Decoro degli edifici	pag. 20
Art. 32 - Decoro degli spazi	pag. 20
Art. 33 – Cave	pag. 20
Art. 34 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico	pag. 20
Art. 35 - Illuminazione sotterranei	pag. 21
Art. 36 - Comignoli, antenne, mensole, e sovrastrutture varie	pag. 21
Art. 37 - Recinzioni delle aree private	pag. 21
Art. 38 – Alberature	pag. 22
Art. 39 - Coperture e coloriture esterne degli edifici	pag. 22
Art. 40 - Scale esterne	pag. 23
Art. 41 - Marciapiedi e percorsi ciclabili	pag. 23
Art. 42 – Portici	pag. 23
Art. 43 - Apertura di accessi e strade private	pag. 24

### **Titolo IV° - Prescrizioni di carattere speciale**

Art. 44 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico	pag. 25
Art. 45 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi	pag. 25
Art. 46 - Numeri civici	pag. 25

## **PARTE III° - NORME TECNOLOGICHE E IGIENICO-SANITARIE**

### **Titolo I° - Norme tecnologiche**

Art. 47 - Igiene del suolo e sottosuolo	pag. 26
Art. 48 - Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni	pag. 26
Art. 49 - Norme tecnologiche generali	pag. 26
Art. 50 - Definizioni tecnologiche	pag. 27
Art. 51 - Requisiti termici ed igrotermici	pag. 27
Art. 52 - Requisiti illuminotecnici	pag. 27
Art. 53 - Requisiti acustici	pag. 28
Art. 54 - Requisiti relativi alla purezza dell'aria	pag. 28
Art. 55 - Requisiti relativi ai servizi tecnologici	pag. 28
Art. 56 - Requisiti relativi alla fruibilità	pag. 29
Art. 57 - Requisiti relativi alla sicurezza	pag. 29
Art. 58 - Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza	pag. 30
Art. 59 - Requisiti relativi alla durabilità	pag. 30

### **Titolo II° - Allacciamenti idrici, Reti di Fognatura, Smaltimento Rifiuti**

Art. 60 - Approvvigionamento idrico	pag. 31
Art. 61 - Vasche, Serbatoi	pag. 31
Art. 62 - Regolamentazione degli scarichi	pag. 31
Art. 63 - Modalità di scarico delle acque.	pag. 31
Art. 64 – Allacciamenti	pag. 31
Art. 65 - Fognature delle lottizzazioni	pag. 32
Art. 66 - Prescrizioni particolari	pag. 32
Art. 67 – Immondizie	pag. 32
Art. 68 - Rifiuti speciali, tossici e nocivi	pag. 32

### **Titolo III° - Requisiti degli ambienti interni**

Art. 69 - Locali abitabili	pag. 33
Art. 70 - Le cucine	pag. 34
Art. 71 - Locali per i servizi igienici	pag. 34
Art. 72 - Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti	pag. 34
Art. 73 - Corridoi e disimpegni	pag. 35
Art. 74 - Locali a piano terra, seminterrati e scantinati	pag. 35

### **Titolo IV° - Costruzioni di speciale destinazione**

Art. 75 - Edifici e locali di uso collettivo	pag. 36
Art. 76 - Barriere architettoniche	pag. 36
Art. 77 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse	pag. 36
Art. 78 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli	pag. 37
Art. 79- Impianti al servizio dell'agricoltura	pag. 37

## **PARTE IV° - STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI**

### **Titolo I° - Norme di buona costruzione**

Art. 80 - Stabilità delle costruzioni	pag. 38
Art. 81 - Manutenzioni e restauri	pag. 38
Art. 82 - Provvedimenti per costruzioni pericolanti	pag. 38

### **Titolo II° - Prevenzione dai pericoli di incendio**

Art. 83 - Locali per la lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili	pag. 39
Art. 84 - Impiego di strutture lignee	pag. 39
Art. 85 - Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco	pag. 39
Art. 86 - Uso di gas in contenitori	pag. 39
Art. 87 - Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco	pag. 39

### **Titolo III° - Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori**

Art. 88 - Opere provvisoriale	pag. 40
Art. 89 - Scavi e demolizioni	pag. 40
Art. 90 - Movimento ed accumulo dei materiali	pag. 40
Art. 90/bis – Misure preventive e protettive per manutenzione in quota	pag. 41

## **PARTE V° - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

### **Titolo I° - Disposizioni transitorie e finali**

Art. 91 - Entrata in vigore del R.E.	pag. 42
Art. 92 - Misure di salvaguardia	pag. 42
Art. 93 - Abrogazioni di norme	pag. 42
Art. 94 - Poteri di deroga	pag. 42
Art. 95 - Regolamenti esecutivi e schede	pag. 42
Art. 96 - Sanzioni.	pag. 42