



REGOLAMENTO EDILIZIO

Variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 3 della L.R. n° 61/1985

REVISIONE ARTICOLI:
20, 36, 37, 45, 46, 54, 55, 56

INSERIMENTO ARTICOLI:
59 bis, 59 ter

REGOLAMENTO EDILIZIO - testo articoli -

**VARIANTE AL P.R.G.
ADOTTATA dal Consiglio Comunale
con deliberazione n° 56 del 15.10.2004**

Il Sindaco
Ermano De Col

Il Segretario Generale
Silvano Borgato

Settore Territorio - Servizi Urbanistica - Edilizia

L'Assessore all'Urbanistica
Livio Viel

Il Dirigente
Flavio Burigo

Gruppo di Lavoro
p.e. Giuseppe Casagrande
geom. Federica Mis
p.e. Aquilino Chinazzi

REGOLAMENTO EDILIZIO

Variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 3° della L.R. 27.6.85, n° 61 e successive m. e i.

art. 20 Vincolo di asservimento

1. Ogni fabbricato (FF) costituente volume urbanistico (VU) e superficie coperta ridotta (SCR) calcolati ai sensi dei successivi artt. 47 e 54, determina sulla superficie del lotto edificabile (SLE) su cui ricade e su quella circostante, un vincolo di asservimento esteso sino al conseguimento degli indici di densità e di copertura previsti sull'area dal vigente PRG.
2. In caso di ampliamento, l'area di asservimento viene determinata tenendo conto anche del volume esistente, determinato con i criteri del 1° comma, a prescindere dell'epoca della sua edificazione.
3. Limitatamente ai fabbricati (FF) esistenti alla data del 30.7.96 (adozione variante generale al P.R.G.), il vincolo di asservimento ad essi corrispondente, determinato con i criteri di cui al 1° comma, si estende sulla superficie del lotto edificabile (SLE) di proprietà al 30.7.1996 del medesimo soggetto proprietario del fabbricato stesso.
4. Nei casi di cui al 3° comma, l'asservimento trova applicazione solo nell'ipotesi di coincidenza alla data del 30.7.96, delle ditte o soggetti proprietari del volume urbanistico e delle aree. Conseguentemente l'asservimento non si applica nei casi di rapporti tra singole proprietà, comunioni e/o condomini del volume urbanistico e/o delle aree.
5. La data del 30.7.96, i criteri per il calcolo del volume urbanistico e della superficie coperta ridotta, nonché gli indici di edificazione, rispetto ai quali viene determinata l'area di asservimento, potranno essere modificati solo con variante generale o settoriale che espressamente ne stabilisca la variazione. Quindi nell'ambito temporale di vigenza del P.R.G. o di altro successivo strumento urbanistico che ne riconfermi le previsioni e gli indici, ai fini dell'estensione del vincolo di asservimento, non producono effetto le variazioni della proprietà, il frazionamento e la cessione del fabbricato e/o del lotto o porzione di essi.
6. Il vincolo di asservimento non si estende nel caso di acquisizione, successivamente alla data del 30.07.96, di area edificabile contigua al lotto asservito, salvo che la stessa non vada a costituire, con il medesimo lotto asservito, la superficie del lotto edificabile (SLE) per l'ampliamento del fabbricato (FF) o di corpo di fabbrica (CF), esistenti, applicandosi in tal caso il disposto del precedente comma 2°.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 3° della L.R. 27.6.85, n° 61 e successive m. e i.

art. 36 Intradosso solaio (IS)

1. L'intradosso del solaio è costituito dalla faccia inferiore dello strato di finitura dello stesso (intonaco, cartongesso, legno o altri materiali o elementi); solaio che può essere orizzontale, inclinato o curvo.

2. Nel caso in cui il soffitto non sia un piano continuo, presentando elementi aggettanti, quali travi, cassonature o simili, il limite inferiore degli stessi costituisce l'intradosso del solaio quando lo spazio intercorrente tra i vari elementi è inferiore a m 0,50 in almeno una direzione.

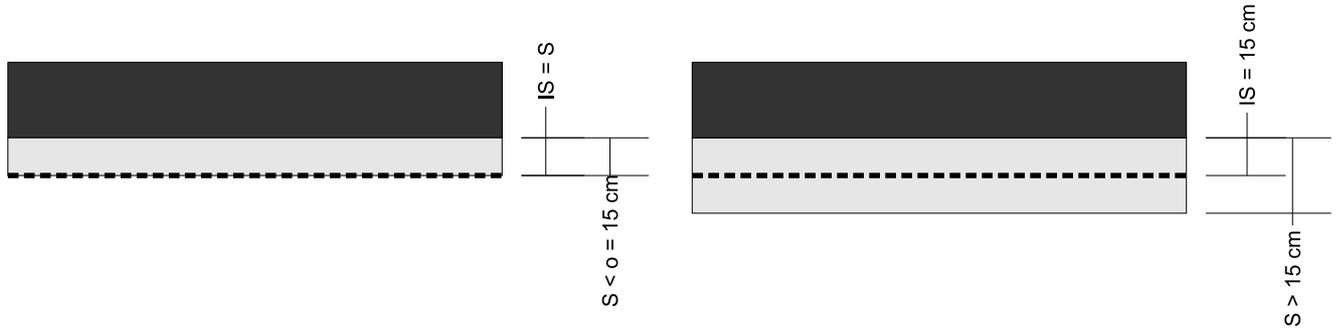
3. Per i soli edifici residenziali o con destinazione prevalente residenziale, ai fini della individuazione della altezza media del piano sottotetto per la verifica del volume urbanistico (VU) del piano sottotetto come definito al successivo art. 54 – 4° comma lettera c), relativamente al solaio di copertura non vengono considerati gli eventuali spessori eccedenti cm 15, rispetto alla parte strutturale del solaio stesso, degli elementi di finitura (intonaco, cartongesso, legno o altri materiali o elementi). Il medesimo criterio si applica anche in presenza di controssoffitto.

Di seguito si riportano alcuni schemi di individuazione dell'intradosso nelle varie possibili soluzioni di solaio.

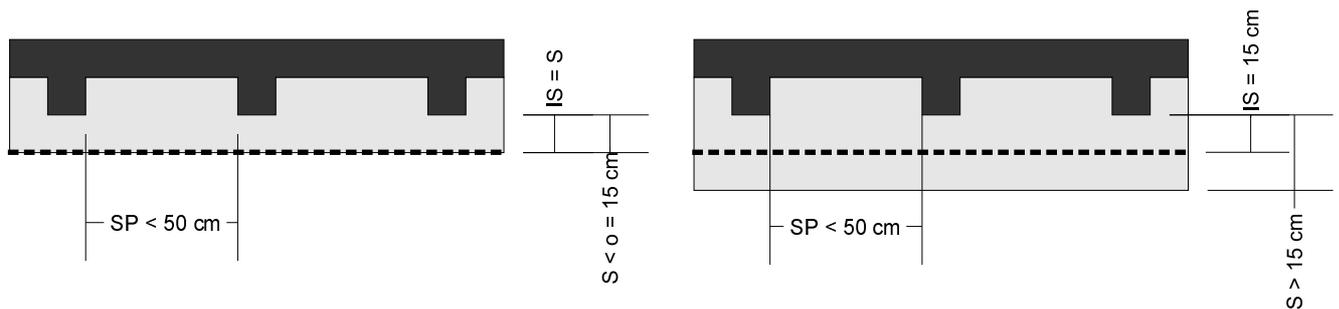
Art. 36 - Intradosso solaio (IS)



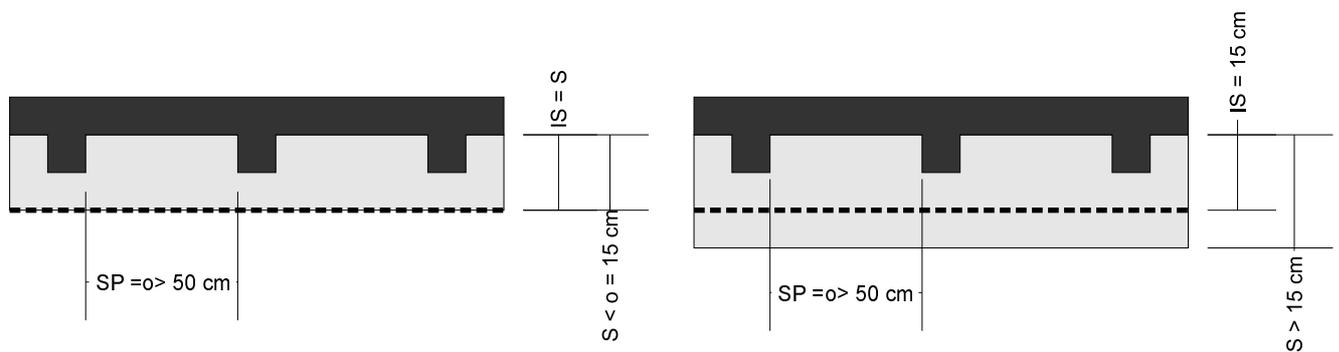
Solaio strutturale con piano inferiore continuo



Solaio strutturale con piano inferiore discontinuo spaziatura tra elementi aggettanti minore di 50 cm



Solaio strutturale con piano inferiore discontinuo spaziatura tra elementi aggettanti uguale o maggiore di 50 cm



REGOLAMENTO EDILIZIO

Variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 3° della L.R. 27.6.85, n° 61 e successive m. e i.

art. 37 Fabbricato (FF) e Corpi di Fabbrica (CF)

1. Il fabbricato (FF) è qualsiasi elemento edilizio che abbia volume urbanistico (VU) o superficie coperta (SC) senza soluzioni di continuità, ancorché articolato nella forma e costituito da più elementi definiti "corpi di fabbrica" (CF).

REGOLAMENTO EDILIZIO

Variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 3° della L.R. 27.6.85, n° 61 e successive m. e i.

art. 45 Superficie del Lotto Edificabile (SLE) e Lotto Edificabile (LE)

1. La Superficie del Lotto Edificabile (SLE) si determina di norma secondo le corrispondenti risultanze della cartografia di P.R.G. in formato digitale, quali saranno comunicate dal Settore Urbanistica – Edilizia su richiesta dell'interessato oppure se in possesso dell'apposito programma informatico, ricavato direttamente dallo stesso interessato.
2. Per l'ipotesi di discordanze tra i valori determinati secondo il precedente e le risultanze catastali o quelle dell'eventuale rilievo topografico, certificato da tecnico abilitato con specifica asseverazione, saranno considerate prevalenti rispettivamente e in ordine di priorità quella desumibile dal rilievo certificato e quella desumibile dagli atti catastali.
3. Potranno, su specifica richiesta dell'interessato, concorrere alla formazione della Superficie del Lotto Edificabile aree edificabili:
 - a) ricadenti in diverse sottozone, purché comprese nella stessa zona territoriale omogenea e costituenti un unico lotto;
 - b) aree edificabili non comprese o confinanti con il lotto edificabile principale ove viene previsto il volume urbanistico, purché ricomprese nel medesimo azzonamento e con una superficie non superiore al 20% di quella del lotto principale. In tal caso per il rilascio o la formazione del titolo abilitativo, dovrà essere prodotto idoneo atto di vincolo di asservimento, da trascrivere presso la conservatoria dei registri immobiliari.In questi casi, di cui viene ammessa anche la contestualità, i parametri metrici diversi dagli indici di copertura e di densità, faranno riferimento alla normativa della sottozona del lotto edificabile principale o su cui ricade la maggior parte del volume e/o della superficie coperta.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 3° della L.R. 27.6.85, n° 61 e successive m. e i.

art. 46 Superficie Coperta (SC)

1. La superficie coperta, utilizzata ai fini della determinazione delle distanze di cui agli artt. 37-56-57-58-59 del presente REC nonché per gli arretramenti ed i limiti di edificazione, è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature o pilastrature perimetrali, con esclusione:

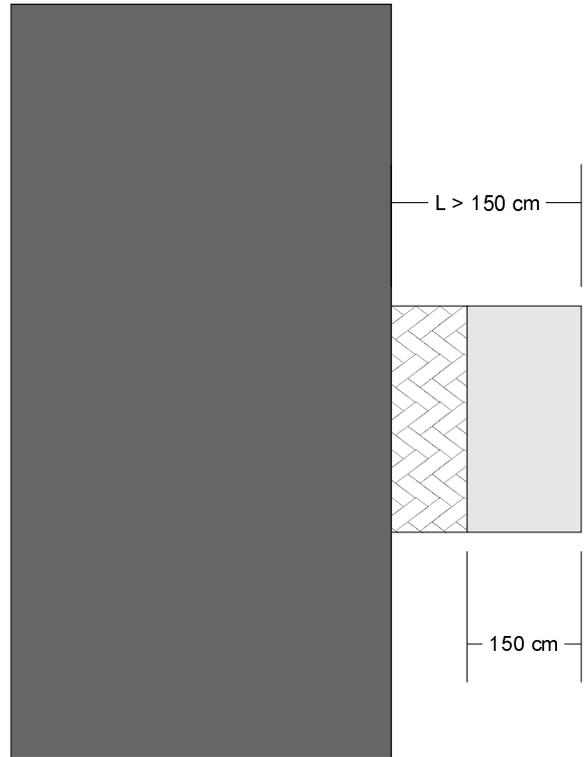
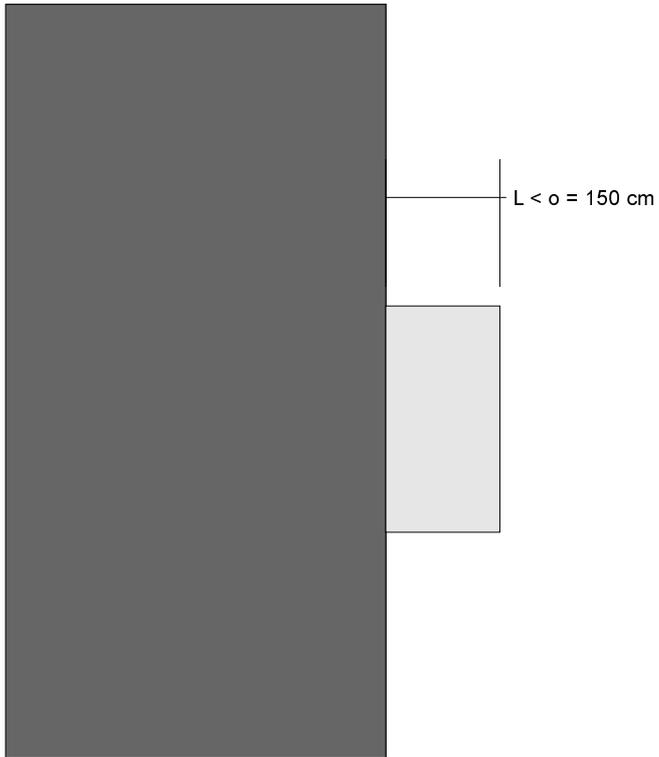
- a) delle parti aggettanti fino a 150 cm aperte come balconi, terrazze, pensiline, canne fumarie, elementi architettonici di facciata (marcapiani, lesene, paraste) e simili. Ai fini del presente comma sono da considerarsi comunque "aperte" e quindi non costituenti superficie coperta, anche le terrazze chiuse con verande vetrate nei limiti del 4° comma lettera e) del successivo articolo 54.
- b) nel caso di parti aggettanti di cui al punto a) superiori a 150 cm verrà inclusa nella superficie coperta, solo la parte eccedente tale dimensione misurata dal perimetro esterno dell'aggetto verso l'interno dello stesso. Di seguito si riportano alcuni schemi di aggetti con l'individuazione del limite di 150 cm.
- c) degli sporti delle falde di copertura.

Art 46 - Superficie Coperta (SC)



Parti aggettanti fino a 150 cm

Parti aggettanti oltre a 150 cm



REGOLAMENTO EDILIZIO

Variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 3° della L.R. 27.6.85, n° 61 e successive m. e i.

In grassetto corsivo e barrate

Testo aggiunto o eliminato a seguito accoglimento degli emendamenti in data 15.10.04 proposti:

- B) da Patto per Belluno UAB – UDC;
- C) dal Consigliere Silvano De Salvador

art. 54 Volume Urbanistico (VU)

1. Il volume urbanistico, ai fini del calcolo dell'indice di densità fondiaria e/o dell'indice di densità territoriale, è il volume del solido o dei solidi che compongono l'edificio o complesso edilizio, delimitato:

- a) inferiormente dall'intersezione con l'andamento originario del terreno o, in casi motivati dalla particolare morfologia del terreno oppure da elementi infrastrutturali esistenti o in progetto (strade, reti tecnologiche, ecc.), dai piani delle sistemazioni esterne in progetto, con i piani che delimitano lateralmente il solido come di seguito precisato;
- b) superiormente dall'intradosso del solaio di copertura (IS);
- c) lateralmente dalle superfici esterne delle murature o pilastrature perimetrali, con esclusione: - delle parti aggettanti fino a 150 cm aperte come balconi, terrazze, pensiline, canne fumarie, elementi architettonici di facciata (marcapiani, lesene, paraste) e simili, nel caso di parti aggettanti superiori a 150 cm includendo solo la parte eccedente tale dimensione misurata dal perimetro esterno dell'oggetto verso l'interno dello stesso.

Gli sporti delle falde di copertura, anche se superiori a 150 cm, non costituiscono superficie coperta (SC) né elementi per la determinazione del volume urbanistico.

2. Nel caso di interventi soggetti a pianificazione urbanistica attuativa, la quota/quote del terreno di cui al precedente punto 1 lettera a) sarà/saranno determinata/e in sede di approvazione del piano stesso.

3. Costituiscono, in ogni caso, volume urbanistico (VU) i volumi dei piani o locali interrati o parzialmente interrati con destinazione d'uso in progetto a locali di tipo principali di sigla P, come descritti nel successivo art. 62.

La presente disposizione non trova applicazione nei casi di interventi di recupero di edifici esistenti nell'ambito delle zone territoriali omogenee "A" e "E".

4. Non costituiscono volume urbanistico (VU):

- a) gli abbaini aventi singolarmente ampiezza massima di m 1,20 (misurata sul fronte esterno) e la cui somma complessiva non sia superiore al 20% della ampiezza del fronte su cui prospettano;
- b) i volumi da cedere o destinare all'uso pubblico quali portici, gallerie, piazze coperte ecc., da vincolare con atto pubblico;
- c) i sottotetti con vani a destinazione di tipo S, o parti di essi caratterizzati da discontinuità del solaio-pavimento o delle falde del tetto con differenza di quote superiore a cm 30 senza tenere conto in ogni caso delle parti separate da muri o tramezze, con altezza media (rapporto fra volume urbanistico e la loro superficie coperta, la quale non può essere superiore a quella del piano immediatamente sottostante, assumendo quale limite inferiore per il volume il piano del pavimento del piano sottotetto) inferiore a m 1.50 valutata per i singoli corpi di fabbrica; in tale ipotesi non costituisce volume urbanistico (VU), anche il volume del solaio di pavimento del sottotetto stesso;

La presente disposizione non trova applicazione nei casi di interventi di recupero di edifici esistenti nell'ambito delle zone territoriali omogenee "A" e "E", costituendo il sottotetto in ogni caso già volume urbanistico.

Limitatamente alla zona omogenea "E", negli interventi di recupero – se compatibili con l'eventuale grado di protezione - non costituiscono volume urbanistico (VU), i volumi derivanti dalla realizzazione di tetto a falde inclinate su fabbricati o corpi di fabbrica aventi coperture piane. Tali volumi non potranno creare vani accessibili e l'altezza media netta (dalla quota del pavimento all'intradosso solaio copertura) degli spazi sottotetto non potrà superare i m 1,10.

- d) un posto macchina coperto per ogni unità abitativa, sia esso interamente o parzialmente fuoriterra, avente volume massimo pari a mc 50, computato conformemente al volume "urbanistico" di un fabbricato (FF) o corpo di fabbrica (CF), cioè comprensivo dei muri perimetrali e del solaio (pavimento) se quest'ultimo è fuori terra, ma escluso l'eventuale volume interrato.

Nel caso che il "*posto macchina coperto*" sia costituito da un corpo di fabbrica (CF) con murature e/o solai in comune con le altre parti dell'edificio, oppure quando è completamente inserito nell'edificio, il volume da considerare verrà computato comprendendo la metà delle murature e/o dei solai in comune; il limite di 50 mc va inteso quale aliquota massima da scomputare per ogni unità abitativa del fabbricato, per la determinazione del suo volume urbanistico (VU), pertanto nel caso che il volume del "*posto macchina coperto*" o dei "*posti macchina coperti*" fosse inferiore a 50 mc ciascuno, dal volume dell'edificio va detratto il loro reale "volume urbanistico".

(continua punto d)

La realizzazione del “posto macchina coperto” per ogni unità abitativa, dei fabbricati esistenti mediante un nuovo corpo di fabbrica (CF) sia in ampliamento sia separato dall’edificio principale ma nell’ambito della sua area di pertinenza, non costituendo volume urbanistico, non deve osservare i limiti di copertura e di densità, previsti dalle norme di attuazione del P.R.G. relative alla zona; pertanto l’intervento potrà avvenire anche in presenza di sovrasaturazione del lotto asservito o, nelle zone omogenee “E” agricole, in assenza dei requisiti richiesti per l’ampliamento del volume (urbanistico).

Dovranno invece essere rispettate le distanze minime previste dalle strade, dagli spazi pubblici, dai confini e tra i fabbricati.

Nel caso di fabbricati e/o immobili con il Grado di Protezione, l’intervento deve essere compatibile con il Grado di Protezione stesso.

La disposizione di cui al presente paragrafo non può essere applicata nell’ambito della zona territoriale omogenea “A” dove vale la specifica normativa di cui all’art. 2.5 delle norme di attuazione del vigente PRG.

- e) le verande vetrate di chiusura delle terrazze o degli spazi sottostanti situati ai piani terra o rialzati dei fabbricati, fino a un volume massimo di mc ~~20~~ **30** (*emendamento C*) per ogni singola unità immobiliare.

Tali elementi, sia che siano previsti nei nuovi fabbricati o corpi di fabbrica, sia negli edifici esistenti:

- non dovranno comportare la variazione d’uso che rimarrà a vano accessorio “terrazza”
- dovranno rispettare le norme igieniche sanitarie, non impedendo o riducendo l’aerazione e l’illuminazione naturale dei locali affacciati sulla terrazza o sullo spazio sottostante;
- dovranno tenere conto dell’aspetto tipologico - architettonico degli edifici e dell’eventuale grado di protezione.

In presenza di edifici esistenti a più piani viene auspicata la realizzazione contestuale delle verande di chiusura su tutte le terrazze della facciata interessata e/o della colonna delle terrazze, con l’adozione di soluzioni architettoniche unitarie, consentendo in tali casi, la posa di strutture esterne al perimetro delle terrazze fino ad uno spessore massimo di cm 10; nel caso invece di interventi differiti nel tempo dovranno comunque essere utilizzati la stessa tipologia ed i medesimi materiali; **dovranno inoltre essere utilizzati la stessa tipologia ed i medesimi materiali delle verande eventualmente presenti sullo stesso edificio.** (*emendamento B*)

La disposizione di cui al presente paragrafo e) non può essere applicata nell’ambito della zona territoriale omogenea “A”

REGOLAMENTO EDILIZIO

Variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 3° della L.R. 27.6.85, n° 61 e successive m. e i.

art. 55 Altezza del Fabbricato (HF)

1. L'altezza massima del fabbricato è determinata come rapporto tra il volume urbanistico (VU), integrato dal volume fuori terra del posto o dei posti macchina coperti di cui al precedente art. 54 – 3° comma lettera d) se compreso/i nel medesimo corpo di fabbrica (FF) e la superficie coperta (SC); entrambi i parametri saranno valutati per corpi o elementi di fabbrica omogenei.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 3° della L.R. 27.6.85, n° 61 e successive m. e i.

art. 56 Distanza fra fabbricati (DF)

1. E' la minima distanza fra fabbricati misurata sulla proiezione orizzontale tra le superfici coperte SC, dei singoli piani.

2. Qualora il fabbricato (FF) venga realizzato con più interventi, non costituisce distanza fra fabbricati (DF) quella intercorrente fra il corpo/i di fabbrica (CF) esistente e quello/i in progetto, solo nel caso in cui la proprietà sia unica o che l'intervento sia richiesto o comunque accettato da tutti i proprietari. La distanza fra i corpi di fabbrica di diversa proprietà costituisce a tutti gli effetti distanza fra fabbricati (DF) e distanza fra i confini (DC).

3. La sopraelevazione comportante aumento del volume urbanistico (VU) o ogni altro intervento di ampliamento del volume urbanistico (VU) o della superficie coperta (SC) di fabbricati esistenti, costituendo nuova edificazione devono rispettare la distanza prescritta tra i nuovi fabbricati dall'art.9 del DM 1444 in data 2 aprile 1968 e dalle norme di attuazione del P.R.G..

REGOLAMENTO EDILIZIO

Variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 3° della L.R. 27.6.85, n° 61 e successive m. e i.

art. 59 bis Ascensori esterni

1. Limitatamente ai fabbricati residenziale o ad uso prevalente residenziale, esistenti alla data del 30.7.96 nell'ambito degli interventi di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, è ammissibile in qualsiasi zona omogenea del P.R.G., purché compatibile con l'eventuale grado di protezione dell'edificio o dell'immobile, la costruzione di ascensori esterni che in tal caso non costituiscono corpo di fabbrica (CF).
2. Quindi gli interventi per la loro realizzazione non comportano l'aumento della superficie coperta e del volume urbanistico, né richiedono il rispetto delle distanze dai fabbricati, dai confini di proprietà, dalle strade e spazi pubblici, prescritte dal DM 1444/68 e/o dalle norme di attuazione della zona in cui ricadono, fatto salvo l'osservanza del secondo comma dell'art. 79 del D.P.R. 6.6.01, n° 380 (rispetto distanze artt. 873 e 907 C.C.).
3. Pur non costituendo corpo di fabbrica, la loro realizzazione comporta variazione al profilo o impianto planivolumetrico dell'edificio e pertanto gli interventi dovranno essere compatibili con l'eventuale grado di protezione dell'edificio, rispettandone le relative norme.
4. Costituendo alterazione dell'aspetto esteriore degli immobili, in presenza di vincolo architettonico o paesaggistico, gli interventi dovranno ottenere l'autorizzazione ambientale ai sensi della vigente normativa per la protezione dei beni architettonici e del paesaggio.
5. Nel caso di sussistenza dei requisiti per l'applicazione della L.R. 4.4.2003 n° 7 *"Deroga alle volumetrie previste dagli indici di zona degli strumenti urbanistici generali in favore delle persone handicappate gravi"*, il rilascio o la formazione del titolo abilitativo per gli interventi limitati alla realizzazione dell'ascensore esterno ai sensi del presente articolo, non sono subordinati all'istituzione del vincolo di cui al punto 2 dell'art. 2 della suddetta L.R. 7/03.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 3° della L.R. 27.6.85, n° 61 e successive m. e i.

art. 59 ter Sagoma (SA) del Fabbricato (FF) o del Corpo di Fabbrica (CF)

1. La sagoma del fabbricato o del corpo di fabbrica è rappresentata dall'intera volumetria fuori terra, cioè il volume definito al paragrafo 1 lettere a), b) e c) del precedente articolo 54; nella "sagoma" sono compresi quindi anche quei volumi fuori terra che possono non costituire volume urbanistico.
2. A titolo esemplificativo, si riporta un elenco non esaustivo delle principali fattispecie:
 - a) si ha modifica alla sagoma in presenza di variazione:
 - alla linea di terra ad esclusione di quelle strettamente necessarie per la realizzazione di rampe d'accesso al piano interrato;
 - delle quote di imposta delle strutture portanti delle falde del tetto o del solaio di copertura .
 - planimetrica o altimetrica del fabbricato o corpo di fabbrica;
 - b) non costituiscono modifica alla sagoma:
 - variazione del volume urbanistico per effetto del diverso posizionamento o eliminazione dei solai interpiano, dell'utilizzo come vani principali "P" dei locali interrati o abbassamento o innalzamento della quota del pavimento del piano terra senza modificare la linea del terreno esterno;
 - realizzazione o modifica di: camini, torrini, finestre, porte o altri fori di facciata, abbaini nei limiti del precedente art. 54 – 4° comma lettera a); sporti delle falde i copertura; aggetti aperti fino a cm 150 quali terrazze, tettoie o pensiline di copertura;
 - aumento dello spessore del solaio di copertura per diversa composizione o dimensione della struttura portante, per l'inserimento dell'isolamento termico e acustico, per modifica del manto di copertura;
 - aumento dello spessore delle murature perimetrali dei fabbricati o corpi di fabbrica esistenti alla data del 30/7/96 ammessi per gli effetti della L.R. 30/7/96 n°21;
 - adeguamento alla normativa antisismica di cui all'art. 3 comma 1° lettera d) ultimo periodo del D.P.R. 6.6.01 n° 380.