

Comune  
di **BELLUNO**



# **REGOLAMENTO EDILIZIO**

Testo vigente efficace dal 21/09/2006

Il presente regolamento edilizio è stato adottato con delibera del Consiglio Comunale del 05/12/2000 n°114,  
Annullato parzialmente dal Comitato Regionale di Controllo con ordinanza n°12602/AP del 14/12/2000,  
Approvato con modifiche d'ufficio, ai sensi dell'art. 45 della L. R. n°61/1985, con D.G.R.V. n°585 del 15/03/2002 pubblicata sul B.U.R. n°38 del 09/04/2002.

La delibera di approvazione è stata intergrata, con modifiche d'ufficio, ai sensi dell'art. 45 della L. R. n°61/1985, con D.G.R.V. n°3033 del 29/10/2002 pubblicata sul B.U.R. n°114 del 26/11/2002.

Il regolamento con le modifiche d'ufficio e quelle derivanti dall'accoglimento delle osservazioni pervenute, è efficace dal 12/12/2002.

Il regolamento è stato modificato con la variante al p.r.g. ai sensi dell'art. 50 comma 4 lett. l) - "Piano generale degli impianti pubblicitari e delle insegne" adottata con delibera C.C. n° 1 del 28/01/2002 e approvata con modifiche con delibera C.C. n° 13 del 22/03/2002 efficace dal 14/05/2002.

Il regolamento è stato modificato con la variante al p.r.g. ai sensi dell'art. 50 comma 4 lett. l) adottata con delibera C.C. n°55 del 15/10/2004 e approvata con modifiche con delibera C.C. n° 82 del 21/12/2004 efficace dal 24/01/2005.

Il regolamento è stato modificato con la variante al p.r.g. ai sensi dell'art. 50 comma 4 lett. l) adottata con delibera C.C. n°55 del 15/10/2004 e approvata con modifiche con delibera C.C. n° 82 del 21/12/2004 efficace dal 24/01/2005.

Il regolamento è stato modificato con la variante al p.r.g. ai sensi dell'art. 50 comma 4 lett. l) adottata con delibera C.C. n° 14 del 25/02/2005 e approvata con delibera C.C. n° 36 del 31/05/2005 efficace dal 01/08/2005.

Il regolamento è stato modificato con la variante al p.r.g. ai sensi dell'art. 50 comma 3 adottata con delibera C.C. n° 56 del 15/10/2004 e approvata con modifiche d'ufficio, ai sensi dell'art. 45 della L. R. n° 61/1985, con D.G.R.V. n°2636 del 07/08/2006 pubblicata sul B.U.R. n° 78 del 05/09/2006 efficace dal 21/09/2006.

## Sommario

<b>TITOLO 1 – PROCEDURE .....</b>	<b>4</b>
ART. 1 (OGGETTO, PRINCIPI E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO) .....	4
ART. 2 (AMBITO DI APPLICAZIONE).....	4
ART. 3 (DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI) .....	5
ART. 4 (DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI).....	5
ART. 5 (ELIMINATO) .....	6
ART. 6 (ELIMINATO) .....	6
ART. 7 (ELIMINATO).....	6
ART. 8 (ELIMINATO) .....	6
ART. 8 BIS TITOLI ABILITATIVI EDILIZI.....	6
ART. 9 (ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA) .....	6
ART. 9 BIS (OPERE TEMPORANEE).....	7
ART. 9 TER (PERTINENZE URBANISTICHE).....	7
ART. 9 QUATER (VOLUMI TECNICI).....	7
ART. 9 QUINQUES (INTERVENTI URGENTI DI MESSA IN SICUREZZA) .....	8
ART. 10 (ELIMINATO) .....	8
ART. 11 (ELABORATI TECNICI E DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA DOMANDA) .....	8
ART. 12 (ELIMINATO).....	12
ART. 13 (ELIMINATO).....	12
ART. 14 (ELIMINATO).....	12
ART. 15 (ELIMINATO).....	12
ART. 16 (ELIMINATO).....	12
ART. 17 (TUTELA DEI BENI ARCHEOLOGICI) .....	12
ART. 18 (PARERE PREVENTIVO) .....	13
ART. 19 (ELIMINATO).....	13
ART. 20 (VINCOLO DI ASSERVIMENTO).....	13
ART. 21 (VOLTURA DELLA CONCESSIONE).....	14
ART. 22 (INIZIO LAVORI).....	14
ART. 23 (CARTELLO E DOCUMENTAZIONE DI CANTIERE).....	15
ART. 24 (OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO PUBBLICO).....	15
ART. 25 (SICUREZZA E DISCIPLINA GENERALE DI CONDUZIONE DEL CANTIERE) .....	15
ART. 26 (SOSPENSIONE DEI TERMINI TEMPORALI PER L'ULTIMAZIONE DELLE OPERE).....	15
ART. 26 BIS (PROROGA DEI TERMINI DI INIZIO ED ULTIMAZIONE LAVORI).....	16
ART. 27 (CERTIFICATO DI AGIBILITÀ E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ DEGLI EDIFICI) .....	16
ART. 27 BIS (CERTIFICATO DI AGIBILITÀ PER GLI IMMOBILI DI VECCHIA COSTRUZIONE).....	17
ART. 28 (TABELLE E NUMERI CIVICI) .....	18
ART. 29 (VIGILANZA) .....	18
ART. 30 (PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA) .....	18
ART. 31 (DANNO O PERICOLO PUBBLICO).....	18
ART. 32 (DECORO AMBIENTALE DI AREE ED EDIFICI) .....	19
ART. 32 BIS (SANZIONI PER INFRAZIONI AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE).....	19
ART. 32 TER (SANZIONI PER VIOLAZIONI ALLE NORME IN MATERIA DI AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI) .....	19
<b>TITOLO 2 – DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI .....</b>	<b>21</b>
ART. 33 FABBRICATI ESISTENTI.....	21
ART. 34 FABBRICATI DI NUOVA COSTRUZIONE .....	21
ART. 35 DEMOLIZIONE .....	21
ART. 36 INTRADOSSO SOLAIO (IS).....	21
ART. 37 FABBRICATO (FF) E CORPI DI FABBRICA (CF).....	22
ART. 38 FABBRICATO INTERRATO (FI) .....	23
ART. 39 COPERTURA DEL FABBRICATO E DI CORPI DI FABBRICA.....	23
ART. 40 POSTO MACCHINA .....	23
ART. 41 INDICE DI DENSITÀ TERRITORIALE (IDT):.....	23
ART. 42 INDICE DI DENSITÀ FONDIARIA (IDF) .....	24
ART. 43 INDICE DI COPERTURA (IC).....	24
ART. 44 SUPERFICIE TERRITORIALE (ST) .....	24
ART. 45 SUPERFICIE DEL LOTTO EDIFICABILE (SLE) .....	24
ART. 46 SUPERFICIE COPERTA (SC).....	25

ART. 47 SUPERFICIE COPERTA RIDOTTA (SCR) .....	26
ART. 48 SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP) .....	26
ART. 49 SUPERFICIE NETTA (SN) .....	26
ART. 50 ALTEZZA NETTA (HN) .....	26
ART. 51 VOLUME NETTO (VN) .....	26
ART. 52 SUPERFICIE UTILE UNITÀ IMMOBILIARE (SUUI) .....	27
ART. 53 VOLUME UTILE UNITÀ IMMOBILIARE (VUUI) .....	27
ART. 54 VOLUME URBANISTICO (VU) .....	27
ART. 55 ALTEZZA DEL FABBRICATO (HF) .....	29
ART. 56 DISTANZA FRA FABBRICATI (DF) .....	30
ART. 57 DISTANZA DAI CONFINI (DC) .....	30
ART. 58 DISTANZA DALLE STRADE (DS) .....	30
ART. 59 DISTANZA DAGLI SPAZI PUBBLICI (DSP) .....	30
ART. 59 BIS ASCENSORI ESTERNI .....	30
ART. 59 TER SAGOMA (SA) DEL FABBRICATO (FF) O DEL CORPO DI FABBRICA (CF) .....	31
<b>TITOLO 3 – REQUISITI IGIENICO-SANITARI .....</b>	<b>33</b>
ART. 60 (REQUISITI IGIENICO-SANITARI) .....	33
ART. 61 (APPLICAZIONE DEI REQUISITI IGIENICO SANITARI) .....	33
ART. 62 (CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI) .....	33
ART. 63 (REQUISITI MINIMI – AMBITO DI APPLICAZIONE) .....	34
ART. 64 (ALTEZZA UTILE NETTA) .....	35
ART. 65 (DIMENSIONI PLANIMETRICHE) .....	36
ART. 66 (ILLUMINAZIONE E AERAZIONE) .....	36
ART. 67 (DOTAZIONI MINIME DEI LOCALI) .....	38
ART. 68 (LOCALI A DOPPIO VOLUME, CON SOPPALCHI O ALTEZZA VARIABILE) .....	39
ART. 69 (LOCALI INTERRATI O SEMINTERRATI) .....	40
ART. 70 (RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI AL 31/12/1998 AI FINI ABITATIVI) .....	40
ART. 71 (REQUISITI MINIMI DEGLI ALLOGGI) .....	41
ART. 72 (REQUISITI MINIMI DEGLI EDIFICI) .....	42
ART. 73 (INSEDIAMENTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA) .....	44
ART. 74 (REQUISITI DI SICUREZZA) .....	45
ART. 75 (SCALE) .....	45
ART. 76 (BARRIERE ARCHITETTONICHE) .....	46
ART. 77 (ASCENSORI) .....	46
ART. 78 (AUTORIMESSE) .....	47
ART. 79 (CENTRALI TERMICHE) .....	47
ART. 80 (RETI E SERVIZI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA) .....	47
<b>TITOLO 4 – REQUISITI URBANISTICI E EDILIZI .....</b>	<b>48</b>
ART. 82 (STRADE E MARCIAPIEDI) .....	48
ART. 83 (PARCHEGGI) .....	48
ART. 84 (PERCORSI CICLABILI E PEDONALI) .....	48
ART. 85 (PORTICI, GALLERIE E SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO) .....	49
ART. 86 (ACCESSI VEICOLARI E PASSI CARRAI) .....	49
ART. 87 (RECINZIONI) .....	50
ART. 88 (ELEMENTI AGGETTANTI SU SUOLO PUBBLICO) .....	50
ART. 89 (ANTENNE PRIVATE PER LA RICEZIONE DELLE TRASMISSIONI RADIOTELEVISIVE E RADIOTELEVISIVE SATELLITARI) .....	50

## ***Titolo 1 – PROCEDURE***

### **art. 1 (Oggetto, principi e contenuti del Regolamento Edilizio)**

1. Il Regolamento Edilizio disciplina le materie deferite dalla legge alla autonomia regolamentare del Comune. Per le altre materie rinvia alla normativa legislativa e regolamentare di settore.

2. Il Regolamento è integrato, per quanto riguarda l'attuazione delle specifiche scelte degli strumenti urbanistici, dalle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale e dei Piani urbanistici attuativi approvati.

3. Nelle materie deferite dalla legge al Regolamento non esistono divieti all'attività edilizia diversi ed ulteriori rispetto a quelli contenuti nello stesso.

4. I competenti uffici comunali si organizzano tendendo alla semplificazione dei procedimenti amministrativi, per conseguire l'espletamento delle procedure che riguardano l'attività edilizia in conformità ai principi di economicità, di efficienza e di efficacia.

5. A tal fine gli stessi uffici procedono alla predisposizione degli strumenti operativi di seguito descritti, di cui viene data adeguata pubblicità :

- a) il prontuario dell'edilizia, contenente esemplificazioni delle tipologie di interventi da ricondurre alle definizioni di cui al successivo articolo 3;
- b) la modulistica utile alla presentazione delle istanze relative ai titoli abilitativi edilizi ovvero dirette ad ottenere qualsiasi altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, nonché degli altri atti inerenti il procedimento.

6. Gli uffici, anche al fine di garantire la trasparenza dell'attività amministrativa, provvederanno inoltre a rendere pubbliche le disposizioni di servizio finalizzate all'applicazione corretta ed uniforme delle norme del presente regolamento con riferimento alla normativa legislativa e regolamentare di settore.

### **art. 2 (Ambito di applicazione)**

1. Il presente regolamento abroga il regolamento edilizio approvato con D.G.R.V. 08/10/1974 n°4157 e prevale sulle norme di attuazione degli strumenti urbanistici comunali.

2. In via transitoria e fino ad avvenuta approvazione regionale, per le domande di concessione edilizia presentate prima dell'adozione del presente Regolamento che siano complete della documentazione prevista dall'art.2-10 del Regolamento vigente e che siano conformi al Piano Regolatore Generale ed alle successive varianti urbanistiche approvate ed adottate nonché alle relative norme tecniche di attuazione, si applica la disciplina di cui al titolo VI del Regolamento

vigente approvato con D.G.R.V. n. 4157 dell'8.10.74 ed alle norme in esso richiamate o presupposte.

### **art. 3 (Definizione degli interventi)**

1. Per quanto attiene alle definizioni degli interventi edilizi si rinvia a quanto previsto dalla disciplina legislativa e regolamentare di settore.

### **art. 4 (Destinazione d'uso degli immobili)**

1. La destinazione principale del volume edilizio viene definita in sede di rilascio/presentazione dei titoli abilitativi edilizi, in conformità alle destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone territoriali omogenee ed alle distinzioni operate dalle tabelle parametriche di cui alle leggi urbanistiche regionali.

2. Nel caso in cui il fabbricato sia sprovvisto di titolo edilizio, o edificato prima del 1960, la destinazione d'uso può essere desunta dall'accatastamento, oppure dalla tipologia e/o dall'organizzazione distributiva del fabbricato.

3. Ai fini del presente Regolamento le destinazioni d'uso degli immobili sono quelle definite dalla vigente legislazione regionale:

- a) residenziale;
- b) commerciale;
- c) direzionale;
- d) turistica;
- e) produttiva (artigianale e industriale);
- f) agricola.

4. Nel caso di destinazioni miste, la destinazione principale assorbe quelle accessorie o complementari che non abbiano rilevanza funzionale autonoma rispetto alla prima.

5. A titolo meramente esemplificativo e fatta salva ogni eventuale modifica normativa in materia, si riportano alcune specificazioni relative alle varie destinazioni d'uso:

**Residenziale:** qualsiasi edificio o parte di edificio, con i relativi accessori e spazi pertinenziali, destinato ad abitazione. In questa destinazione rientrano gli alloggi di servizio o annessi alle strutture produttive, gli alloggi collettivi ai quali non sia attribuibile la destinazione turistica;

**Produttiva:** qualsiasi edificio o parte di edificio, con i relativi accessori e spazi pertinenziali, in cui si svolgono attività classificabili come industriali o artigianali. In questa destinazione non rientrano gli alloggi di servizio o annessi alle strutture produttive;

**Commerciale :** qualsiasi edificio o parte di edificio, con i relativi accessori e spazi pertinenziali, destinato a:

- a) commercio al dettaglio;
- b) commercio all'ingrosso;

- c) somministrazione e vendita di alimenti e bevande, qualora non sia attribuibile la destinazione turistica;
- d) pubblici spettacoli o intrattenimento (compresi sale da ballo, teatri, cinema, ecc. ) ove non ricomprese in complessi turistico-alberghieri;
- e) palestre e sale giochi;
- f) chioschi ed edicole;

**Direzionale:** qualsiasi edificio o parte di edificio destinato a:

- a) ambulatori medici e di analisi;
- b) studi professionali, uffici, agenzie (ad esempio: immobiliari, di viaggi e di pubblicità);
- c) banche;
- d) sedi amministrative di società, ditte e imprese e associazioni varie;
- e) attività di noleggio o ricovero veicoli, servizi connessi e taxi;

**Turistica:** strutture ricettive alberghiere (alberghi, motel, residenze turistico-alberghiere, ecc.) extralberghiere (esercizi di affittacamere, esercizi di ristorazione, bed & breakfast, residence, case per ferie, ostelli, rifugi, ecc.) e all'aperto (villaggi turistici e campeggi);

**Agricola:** qualsiasi edificio o parte di edificio, gli impianti e gli spazi destinati all'attività agricola, compresa quella agricolo-produttiva, l'acquacoltura e l'attività agrituristica, così come individuate dalle specifiche normative.

#### **art. 5 (Eliminato)**

#### **art. 6 (Eliminato)**

#### **Art. 7 (Eliminato)**

#### **art. 8 (Eliminato)**

#### **art. 8 bis Titoli abilitativi edilizi**

1. La realizzazione degli interventi edilizi è subordinata all'espletamento delle procedure relative ai titoli abilitativi edilizi definite dalla normativa legislativa e regolamentare di settore, nel rispetto delle normative aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (es. normativa in materia ambientale igienico-sanitaria, strutturale).

#### **art. 9 (Attività edilizia libera)**

1. Possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo edilizio gli interventi individuati dalla disciplina legislativa e regolamentare di settore, nonché dagli strumenti urbanistici, fatto comunque salvo il rispetto delle altre normative aventi incidenza sulla disciplina

dell'attività edilizia (es. normativa in materia ambientale igienico-sanitaria, strutturale).

#### **art. 9 bis (Opere temporanee)**

1. La realizzazione di opere dirette a soddisfare giustificate esigenze meramente temporanee, e quindi non stagionali o ripetitive, è subordinata alla preventiva presentazione di una comunicazione in carta semplice che descriva l'intervento ed indichi in particolare la motivazione, nonché la data di installazione e rimozione dell'opera, corredata inoltre di planimetria catastale, elaborati grafici e documentazione fotografica utili ad individuare l'ubicazione e le caratteristiche delle opere.

2. L'Amministrazione comunale si riserva, entro 15 giorni dal ricevimento della comunicazione, di verificare la sussistenza dei presupposti di cui al precedente comma ed eventualmente di procedere alla diffida a realizzare le opere.

3. Detti interventi non sono subordinati al rispetto della normativa urbanistico-edilizia, ma al solo rispetto delle altre normative aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (es. normativa in materia ambientale, igienico-sanitaria, strutturale).

4. Per contro la realizzazione di manufatti diretti a soddisfare esigenze stagionali o ripetitive è subordinata al rispetto della normativa urbanistico-edilizia, anche con riferimento ai titoli abilitativi edilizi necessari e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, nonché al rispetto delle altre normative aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (es. normativa in materia ambientale, igienico-sanitaria, strutturale).

#### **Art. 9 ter (Pertinenze urbanistiche)**

1. La realizzazione delle opere pertinenziali, come definite dalla normativa legislativa e regolamentare di settore e dagli strumenti urbanistici, è subordinata all'espletamento delle procedure relative ai titoli abilitativi edilizi, definite dalla citata normativa, nonché alla conformità ai suddetti strumenti urbanistici e al rispetto delle altre normative aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (es. normativa in materia ambientale igienico-sanitaria, strutturale).

#### **Art. 9 quater (Volumi tecnici)**

1. La realizzazione di volumi tecnici, come definiti dalla normativa legislativa e regolamentare di settore e dagli strumenti urbanistici, è subordinata all'espletamento delle procedure relative ai titoli abilitativi edilizi, definite dalla citata normativa, nonché alla conformità ai suddetti strumenti urbanistici, ad esclusione del parametro relativo al volume realizzabile, e al rispetto delle altre

normative aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (es. normativa in materia ambientale igienico-sanitaria, strutturale).

#### **Art. 9 quinquies (Interventi urgenti di messa in sicurezza)**

1. Le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata, da eseguire a seguito di ordinanza del Sindaco, emanata ai sensi del successivo art. 31 e nei limiti di quanto strettamente necessario ad evitare pericolo per l'incolumità pubblica, per la sicurezza o per l'igiene pubblica, non sono subordinate ad alcun titolo abilitativo, ma al rispetto di quanto indicato nell'ordinanza stessa.

2. Le opere da eseguirsi senza indugio al fine di evitare pericoli immediati all'incolumità di persone non sono subordinate ad alcun titolo abilitativo, bensì alla presentazione entro 5 giorni dalla data di inizio dei lavori di una perizia asseverata a firma di un tecnico abilitato, nella quale risultino indicate le circostanze che hanno reso necessario l'intervento, la descrizione delle opere e i soggetti responsabili (proprietari o aventi titolo diverso, direttore dei lavori, impresa esecutrice).

3. La realizzazione di ogni altro intervento non strettamente necessario ad evitare situazioni di pericolo è subordinata all'espletamento delle procedure relative ai titoli abilitativi edilizi, definite dalla normativa legislativa e regolamentare di settore, nonché alla conformità agli strumenti urbanistici e al rispetto delle altre normative aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (es. normativa in materia ambientale igienico-sanitaria, strutturale).

#### **art. 10 (Eliminato)**

#### **art. 11 (Elaborati tecnici e documenti da allegare alla domanda)**

1. Le istanze relative ai titoli abilitativi edilizi ovvero dirette ad ottenere qualsiasi altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, da presentare su modulistica in uso presso l'Amministrazione Comunale, devono essere sottoscritte dagli interessati, ed indicare in particolare le generalità, la residenza/sede ed il codice fiscale del richiedente e del progettista, nonché del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice (qualora previsto dalla vigente normativa in materia).

2. Le citate istanze devono inoltre essere corredate da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio e dagli strumenti urbanistici, nonché quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti prescritti dalla vigente normativa avente incidenza sull'attività edilizia.

3. Solamente gli eventuali elaborati progettuali relativi ad interventi non soggetti a titolo abilitativo possono non essere redatti da un tecnico abilitato all'esercizio della professione.

4. I titoli abilitativi edilizi presuppongono che gli elaborati tecnici e la documentazione allegati all'istanza siano corrispondenti al vero.

5. Gli elaborati tecnici che devono essere allegati alle diverse istanze, presentati come indicato nella citata modulistica ed in relazione allo specifico intervento, devono riportare in ciascuna tavola l'oggetto dell'intervento, il titolo dell'elaborato (di cui ai successivi punti del presente articolo), le generalità del richiedente, le generalità nonché la firma e il timbro professionale del progettista.

6. Descrizione degli elaborati tecnici e documenti:

a) Estratto catastale: si tratta dell'estratto di mappa catastale, della visura catastale ed eventualmente del certificato storico catastale, ove richiesto dalle n.t.a. del piano regolatore generale: tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare le particelle oggetto dell'intervento e la relativa superficie e proprietà'.

b) Planimetria dello stato di fatto, in scala di norma non inferiore a 1:200: deve essere, rilevata topograficamente, completa di tutte le quote orizzontali e verticali, riferite a capisaldi, atte ad individuare l'andamento planimetrico e altimetrico prima della sistemazione delle aree, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, all'esatta individuazione del collegamento alla strada pubblica, agli spazi per il parcheggio e per la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature di pregio, alle pavimentazioni ed alla recinzione. La stessa dovrà contenere l'indicazione dei fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, degli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, la larghezza delle strade prospettanti il lotto.

c) Documentazione fotografica dello stato di fatto: deve essere a colori, in formato minimo 10x15 e corredata da una planimetria con evidenziati i punti e i coni delle riprese fotografiche estese anche all'intorno. Saranno documentati, in particolare, gli elementi sui quali e' previsto l'intervento, oltre al contesto nel quale s'inserisce lo stesso. Qualora sia richiesta l'analisi storica, la documentazione fotografica dovrà essere estesa anche agli interni maggiormente significativi.

d) Rilievo dei fabbricati esistenti: riguarda i fabbricati interessati dagli interventi; deve essere eseguito di norma in scala non inferiore a 1:100. Il rilievo comprende i disegni quotati di piante, sezioni significative e prospetti contenenti le medesime indicazioni tecnico-grafiche prescritte per i disegni di progetto. Per gli interventi più significativi, e comunque per edifici costituenti agglomerati e complessi edilizi, sarà necessario, limitatamente ai prospetti, il rilievo del contesto circostante.

e) Planimetria generale di progetto, in scala di norma non inferiore a 1:200: deve essere, completa di tutte le quote

orizzontali e verticali, riferite ai medesimi capisaldi di quella relativa allo stato di fatto, atte ad individuare l'andamento planimetrico e altimetrico dopo la sistemazione delle aree, con particolare riferimento alla rappresentazione del fabbricato a livello del terreno, agli accessi pedonali e carrabili, all'esatta individuazione del collegamento alla strada pubblica, agli spazi per il parcheggio e per la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le eventuali alberature, alle pavimentazioni, ed alla recinzione, con indicazione inoltre delle distanze dai confini di proprietà o dai limiti di zona, dalle strade o dai fabbricati..

- f) Planimetria dei servizi a rete, in scala di norma non inferiore a 1:200: deve indicare il tracciato e le caratteristiche tecniche di tutte le reti tecnologiche esistenti ed in progetto (fognatura, acquedotto, gasdotto, elettrodotto, reti tecnologiche, ecc.). La rappresentazione del sistema di smaltimento e di depurazione delle acque bianche, di quelle nere ed eventualmente di quelle industriali, dovrà essere completa di profili, sezioni e particolari costruttivi quotati. Le planimetrie potranno essere raggruppate in un unico elaborato.
- g) Elaborato dimostrativo dei parametri metrici ed igienici dell'intervento: nel caso in cui l'intervento comporti modifica dei parametri metrici o igienici, dovranno essere rappresentati, con idonea tecnica grafica: planovolumetrico del fabbricato, il volume (VU), la superficie coperta (SC e SCR) ed ogni altro dato utile alla verifica degli stessi. Tale elaborato dovrà inoltre riportare tutti gli elementi utili al fine di verificare le distanze dai confini di proprietà e fondiari, dalle strade e tra fabbricati. Il presente elaborato può essere ricompreso nella relazione tecnica, e/o nella planimetria generale di progetto di cui al precedente punto e).
- h) Piante di progetto, in scala 1:100: devono rappresentare ogni piano dell'edificio, dentro e fuori terra, il sottotetto e la copertura. Le piante devono indicare per ogni locale la destinazione d'uso, le dimensioni planimetriche, l'altezza, la superficie ed il volume netto, le dimensioni di larghezza e altezza delle aperture, il rapporto di illuminazione e, se diverso, il rapporto di aerazione. Devono inoltre essere indicati il posizionamento degli apparecchi sanitari, la caldaia per il riscaldamento con la relativa potenza termica stimata, le canne fumarie, le condotte di ventilazione, con la specifica indicazione della presenza dell'impianto di aspirazione forzata o di condizionamento, i pluviali qualora non siano di tipo tradizionale, gli scarichi, lo spessore delle pareti, le dimensioni di massima delle strutture portanti. In particolare nella pianta della copertura vanno indicati i materiali del manto di copertura, le pendenze, i canali di gronda, le torrette dei camini, gli abbaini, i lucernari, i volumi tecnici. Ogni pianta

deve riportare i riferimenti alle sezioni. Le indicazioni richieste possono essere riportate su diversi elaborati.

- i) Sezioni di progetto, in scala 1:100: devono essere in numero sufficiente per la completa rappresentazione del progetto. Nelle sezioni vanno indicati le altezze delle fronti, le altezze nette dei piani, lo spessore dei solai, la profondità' degli elementi aggettanti. Nel caso di locali con soffitto inclinato, devono essere riferiti alle sezioni gli stessi dati di altezza richiesti nelle piante.
- j) Prospetti di progetto, in scala 1:100: devono indicare in particolare infissi, rivestimenti, pluviali qualora non siano di tipo tradizionale, manto di copertura, comignoli, specificando i materiali impiegati e i colori.
- k) Particolari costruttivi in scala minima 1:50: comprendono i disegni degli elementi caratterizzanti l'aspetto architettonico o costruttivo dell'edificio. I particolari idoneamente rappresentati, devono essere quotati e recare l'indicazione dei materiali di finitura e delle coloriture previste.
- l) Disegni comparativi delle demolizioni e costruzioni, in scala 1:100: comprendono i disegni quotati di piante, sezioni e prospetti contenenti, oltre alle indicazioni di cui ai precedenti punti, la visualizzazione delle parti da demolire o non realizzare, in caso di varianti, con campitura di colore giallo, quelle da costruire ex novo con campitura di colore rosso e quelle da sostituire con campitura tratteggiata con colore rosso; questo elaborato e' obbligatorio per gli interventi di recupero di edifici esistenti; nelle varianti a progetti per nuove costruzioni e' richiesto limitatamente alle modifiche che incidono su sagoma, indici e destinazioni d'uso.
- m) Relazione illustrativa: deve contenere la descrizione generale dell'intervento, indicando ubicazione, zona di piano regolatore generale, principali parametri metrici, destinazione d'uso, caratteristiche tipologiche e costruttive, requisiti igienico sanitari, attestazione sulla presenza o meno di elettrodotti, materiali di finitura, dotazioni impiantistiche.
- n) Analisi storica: ove richiesta dalle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale, deve contenere la comparazione dei catasti e delle mappe e del materiale iconografico storico interessanti le aree ed i manufatti oggetto dell'intervento, la determinazione delle successioni storiche di intervento ed il riferimento ai materiali ed alle tecniche costruttive impiegate in ciascuna di loro, l'analisi tipologica anche con la comparazione ad edifici ritenuti particolarmente rappresentativi.

- o) Relazione geologica e geotecnica: ove richiesta dalle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale o altre norme di settore.
- p) Documentazione per piani urbanistici attuativi: tutta la documentazione prescritta da norme statali e regionali in materia di piani urbanistici attuativi.
- q) Progetto d'insieme: si intendono quegli ausili grafici che permettono una comprensione più immediata della qualità del progetto e dell'impatto sul suo intorno, quali viste assometriche e prospettiche, fotomontaggi, animazioni computerizzate, plastici, ecc..

7. Il tecnico responsabile dell'istruttoria può motivatamente richiedere, nei termini del procedimento, ulteriore documentazione qualora la stessa sia necessaria per valutare particolari aspetti del progetto.

**art. 12 (Eliminato)**

**art. 13 (Eliminato)**

**art. 14 (Eliminato)**

**art. 15 (Eliminato)**

**art. 16 (Eliminato)**

**art. 17 (Tutela dei beni archeologici)**

1. Gli interventi edilizi su immobili ricadenti nel Centro Storico della Città, come individuato nelle apposite tavole del piano regolatore generale, che comportano lavori nel sottosuolo degli stessi o delle relative aree scoperte, anche per sottofondazioni, sono subordinati a preventiva comunicazione alla competente Soprintendenza ai Beni Archeologici, da inviarsi almeno 20 giorni prima dell'inizio dei lavori.

2. Gli obblighi di cui ai precedenti commi sussistono anche nei confronti di interventi da eseguirsi da parte di pubbliche amministrazioni.

#### **art. 18 (Parere preventivo)**

1. Chiunque sia interessato alla realizzazione di un progetto particolarmente complesso o che presenti notevoli problemi di inserimento urbanistico o paesaggistico può presentare istanza di parere preventivo.

2. A tal fine dovrà essere allegata ogni documentazione utile all'esame della proposta progettuale oggetto di richiesta.

3. Per tali pareri non è ammesso ricorso giurisdizionale, essendo privi di natura procedimentale e non in grado di incidere direttamente nella sfera giuridica dei destinatari.

#### **art. 19 (Eliminato)**

#### **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°.

#### **art. 21 (Voltura della concessione)**

1. Il Permesso di Costruire e la Denuncia di Inizio Attività e nella fase transitoria, la Concessione e l'Autorizzazione edilizia, sono trasferibili ad altri soggetti che nel frattempo hanno acquisito la proprietà o altro titolo legittimante sull'immobile. Gli interessati devono presentare una dichiarazione attestante il trasferimento del diritto sul bene comunicando i propri dati anagrafici e la residenza al fine delle necessarie annotazioni sul provvedimento stesso, e dal momento del loro subentro, diventano responsabili per la regolare esecuzione dei lavori essendo a loro trasferito anche ogni onere ed obbligo derivante dal Permesso di Costruire o dalla Denuncia di Inizio Attività e nella fase transitoria, dalla Concessione e dall'Autorizzazione edilizia.

2. Rimangono sempre confermati i termini di validità e di decadenza dell'originario Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività o del titolo abilitativo comunque denominato.

#### **art. 22 (Inizio lavori)**

1. Per inizio lavori si intende la realizzazione di opere edilizie inerenti l'intervento, escludendo quelle di approntamento del cantiere.

2. Fatte salve le disposizioni statali e regionali vigenti, il titolare dell'atto che abilita alla realizzazione dell'intervento edilizio deve comunicare all'Amministrazione comunale la data di inizio dei lavori.

3. Detta comunicazione, da presentare su modulistica in uso presso l'Amministrazione Comunale, la quale deve essere debitamente compilata in ogni sua parte e sottoscritta dai soggetti interessati, deve pervenire entro 2 giorni dall'inizio dei lavori ed essere corredata degli allegati indicati nella citata modulistica, in relazione comunque allo specifico intervento. In particolare devono essere indicate le generalità, la residenza/sede ed il codice fiscale del richiedente e del progettista, del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice, nonché la data di inizio dei lavori ed essere corredata della documentazione prescritta dalla vigente normativa avente incidenza sull'attività edilizia.

4. Qualsiasi variazione successiva dei suddetti dati deve essere comunicata al Comune entro 5 giorni dalla data dell'atto con cui il nuovo soggetto viene legittimato

5. Detta comunicazione dovrà essere corredata da idonea documentazione descrittiva dello stato dei lavori e redatta e sottoscritta dal direttore dei lavori ed eventualmente dagli altri soggetti interessati, al fine di definire le responsabilità degli stessi.

6. La nomina del direttore dei lavori e' obbligatoria per tutte le opere per le quali sia richiesta la firma di un tecnico abilitato ai sensi del presente regolamento edilizio.

7. In caso di mancata comunicazione della data di inizio dei lavori si applicano le sanzioni previste dalla normativa legislativa e regolamentare, nonché dall'art. 32 bis del presente regolamento.

#### **art. 23 (Cartello e documentazione di cantiere)**

1. Prima dell'inizio dei lavori deve essere apposto all'esterno del cantiere un pannello di adeguate dimensioni nel quale devono essere indicate:

- a) oggetto dell'intervento;
- b) estremi del provvedimento abilitativo;
- c) nome del titolare del provvedimento;
- d) nome del progettista, del direttore, dell'assuntore dei lavori e del responsabile di cantiere, del responsabile della sicurezza;
- e) la data di inizio dei lavori e di fine validità del provvedimento;
- f) ogni altro dato richiesto da altre normative;

2. Qualsiasi altro elemento o informazione comporterà l'assoggettamento alla disciplina delle Pubbliche Affissioni.

3. L'apposizione del cartello è obbligatoria per tutti gli interventi esclusi quelli qualificabili come attività edilizia libera.

4. All'interno del cantiere deve essere tenuta a disposizione la copia del titolo che abilita l'esecuzione dell'intervento, corredato dai relativi elaborati progettuali, fatte salve diverse specifiche disposizioni legislative e regolamentari.

#### **art. 24 (Occupazioni e manomissioni di suolo pubblico)**

1. Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o la manomissione di suolo o sottosuolo pubblico, deve essere preventivamente ottenuto il necessario titolo autorizzatorio in conformità alla disciplina legislativa e regolamentare vigente.

#### **art. 25 (Sicurezza e disciplina generale di conduzione del cantiere)**

1. Ferma restando la disciplina legislativa e regolamentare vigente in materia di sicurezza del lavoro, relativa alla conduzione dei cantieri, nell'esecuzione degli interventi edilizi devono essere osservate tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo e danno a persone e cose ed attenuare le molestie che potrebbero derivare a terzi.

#### **art. 26 (Sospensione dei termini temporali per l'ultimazione delle opere)**

1. Qualora i lavori debbano essere sospesi per eventi eccezionali e di forza maggiore, deve esserne data comunicazione al competente

ufficio comunale entro 3 giorni dalla sospensione, con l'indicazione della motivazione che ha comportato la stessa.

2. Della ripresa dei lavori deve esserne data comunicazione entro 3 giorni dalla stessa.

3. Detta interruzione dei lavori comporta la sospensione del termine per l'ultimazione delle opere per la durata della sospensione.

#### **art. 26 bis (Proroga dei termini di inizio ed ultimazione lavori)**

1. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori possono essere prorogati, con espresso provvedimento del competente ufficio comunale, nei casi e con le modalità prescritti dalla disciplina legislativa e regolamentare di settore.

2. La richiesta di proroga deve essere presentata anteriormente alla scadenza dei termini stessi e deve essere corredata da specifica e documentata relazione sulle motivazioni del ritardo.

3. Fatte salve le disposizioni legislative e regolamentari di settore, il titolare dell'atto che abilita alla realizzazione dell'intervento edilizio deve comunicare al competente ufficio comunale la data di ultimazione dei lavori entro 15 giorni dalla stessa.

4. In caso di mancata comunicazione della data di ultimazione dei lavori si applicano le sanzioni previste dalla normativa legislativa e regolamentare, nonché dall'art. 32 bis del presente regolamento.

#### **art. 27 (Certificato di agibilità e dichiarazione di inagibilità degli edifici)**

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. La domanda di agibilità, da presentare su modulistica in uso presso l'Amministrazione Comunale, la quale deve essere debitamente compilata in ogni sua parte e sottoscritta, deve essere corredata di tutta la documentazione prescritta dalla vigente normativa legislativa e regolamentare e deve essere presentata da parte dei soggetti tenuti a farlo in base alla vigente normativa, entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento.

4. La mancata presentazione della domanda di agibilità comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria di cui al successivo art. 32 ter.

5. Il procedimento necessario per il rilascio del certificato di agibilità è disciplinato dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari.

6. Le modalità di effettuazione di eventuali controlli e verifiche sulla sussistenza delle condizioni di cui al comma 1 sono definiti dal dirigente competente, con propria determinazione. Tali verifiche sono eseguite a campione da personale tecnico dell'ufficio comunale competente e riguardano:

- a) gli edifici o gli impianti in relazione ai quali è stata presentata ed è pendente una domanda di agibilità;
- b) gli edifici o gli impianti per i quali è già stato rilasciato il certificato di agibilità o per i quali l'agibilità si è attestata a seguito del decorso dei termini previsti dalla legge per la formazione del silenzio assenso.

7. Il dirigente competente può dichiarare inagibile un immobile o una sua parte, nei limiti e con le modalità previsti dalla vigente normativa legislativa e regolamentare, qualora sia riscontrata l'assenza dei requisiti di sicurezza, igiene e salubrità. Tale provvedimento viene emesso a seguito di verifica tecnica da parte della struttura comunale competente, dopo aver acquisito il parere dell'Azienda Sanitaria locale.

8. Salvi i casi di indifferibilità ed urgenza previsti dall'art. 54, comma 2 del D.Lgs. 18.08.2000, n° 267, il responsabile del procedimento può assegnare un termine per eseguire lavori di adeguamento e, in caso di mancato adeguamento, può ordinare lo sgombero dell'immobile.

9. Premesso che il certificato di agibilità per le strutture produttive non determina l'uso specifico o esclusivo dell'immobile, in relazione all'attività ivi svolta, la verifica della idoneità dei locali, in riferimento alla contingente attività svolta, è demandata agli organi competenti in materia di sanità e di igiene del lavoro. Le autorizzazioni necessarie, quali il certificato di prevenzione incendi, le immissioni in atmosfera, le autorizzazioni allo scarico per attività produttive, le autorizzazioni sanitarie o altre eventuali dovranno essere acquisite dal titolare dell'attività prima di dare inizio alla stessa e sono estranee al procedimento per il rilascio del certificato di agibilità dell'immobile.

#### **Art. 27 bis (Certificato di agibilità per gli immobili di vecchia costruzione)**

1. Il rilascio del certificato di agibilità riferito agli immobili di vecchia costruzione (anteriore al 1934) che non siano stati interessati da successivi interventi edilizi è condizionato alla conformità degli stessi alle norme vigenti in materia di sicurezza statica, di prevenzione degli incendi e degli infortuni, nonché alla compatibilità con le norme igienico-sanitarie. Detti requisiti sono attestati dal professionista incaricato in forma di dichiarazione, asseverazione o certificato di collaudo.

2. Si osservano le disposizioni generali in materia di agibilità in quanto compatibili.

#### **art. 28 (Tabelle e numeri civici)**

1. All'atto del rilascio del certificato o attestato di agibilità il Comune assegna all'immobile il numero civico. La targa da realizzare ed installare a cura e spese del proprietario, deve riportare il numero civico e al di sotto di questo la denominazione della via. Tale targa deve essere collocata in prossimità dell'accesso, in posizione visibile dalla viabilità pubblica.

2. Il Comune può collocare, previo avviso, le tabelle indicanti la via sulle facciate dei fabbricati privati o sulle recinzioni private. Il Comune inoltre si riserva la facoltà di variare la numerazione civica e/o la denominazione delle strade.

#### **art. 29 (Vigilanza)**

1. Il Dirigente del competente ufficio comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale in conformità alle modalità stabilite dalla vigente disciplina legislativa e regolamentare nonché dallo statuto, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

#### **art. 30 (Permesso di costruire in deroga)**

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generale è rilasciato nei casi e con le modalità prescritte dalla disciplina legislativa e regolamentare in materia.

#### **art. 31 (Danno o pericolo pubblico)**

1. Ogni proprietario, o chi per legge lo sostituisce, deve mantenere i propri beni immobili in modo da evitare danni alla incolumità, alla sicurezza ed all'igiene pubblica.

2. Nel caso in cui un edificio, o parte dello stesso, od altra opera minacci rovina, oppure quando si compiano lavori che possano comunque destare preoccupazione e pericolo per la pubblica incolumità, il Sindaco, previo accertamento ed eventuale intimazione dell'Ufficio, ingiunge con ordinanza contingibile ed urgente al proprietario l'esecuzione immediata dei lavori necessari per garantire la pubblica incolumità.

3. Ove il proprietario, o chi lo debba legalmente sostituire, non provveda entro il termine assegnato, il Comune procederà all'esecuzione d'ufficio con spese a carico del proprietario inadempiente secondo le leggi vigenti.

4. In situazioni straordinarie che esigono l'intervento immediato e diretto per ragioni di salute, di igiene e di sicurezza pubblica, in deroga

alle disposizioni dei commi precedenti, il Comune provvede all'esecuzione d'ufficio dei lavori necessari a spese dell'interessato.

#### **art. 32 (Decoro ambientale di aree ed edifici)**

1. I proprietari assicurano le condizioni di decoro ambientale delle aree e degli edifici nonché delle pertinenze e manufatti in genere, secondo quanto prescritto dalla disciplina e regolamentare di settore, con particolare riferimento ai regolamenti comunali di polizia rurale ed urbana.

#### **Art. 32 bis (Sanzioni per infrazioni al regolamento edilizio comunale)**

1. Fatte salve diverse disposizioni previste da specifiche norme legislative e regolamentari, le violazioni alle disposizioni contenute nel presente regolamento comportano l'applicazione, secondo le modalità prescritte dalla normativa, di una sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di Euro 50 ad un massimo di Euro 500, indicizzati annualmente su base ISTAT.

2. Per la mancata comunicazione prescritta dall' art. 9 bis, comma 1 (Opere temporanee), si applica una sanzione pecuniaria nella misura di Euro 50; la stessa sanzione si applica anche nel caso di comunicazione prodotta successivamente alla data di inizio dei lavori.

3. Per la mancata ottemperanza a quanto prescritto dall'art. 9 quinquies, commi 1 e 2 (Interventi urgenti di messa in sicurezza), si applica una sanzione pecuniaria nella misura di Euro 100.

4. Per la mancata ottemperanza a quanto prescritto dall'art. 22 (Inizio lavori) e dall'art. 26 bis (Proroga dei termini di inizio e ultimazione lavori) si applica una sanzione pecuniaria nella misura di Euro 50 se il ritardo non è superiore a 30 giorni e nella misura di Euro 100 negli altri casi.

5. Per la mancata ottemperanza di quanto prescritto dall' art 23 (Cartello e documentazione di cantiere) si applica la sanzione pecuniaria nella misura di Euro 50.

#### **Art. 32 ter (Sanzioni per violazioni alle norme in materia di agibilità degli edifici)**

1. La mancata presentazione, da parte del soggetto che ne è tenuto in base alla normativa, della domanda di agibilità entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 Euro, come prescritto in base al combinato disposto degli artt. 25, comma 1 e 24, comma 3 del D.P.R. 06.06.2001, n° 380.

2. La suddetta sanzione pecuniaria si applica nella misura di seguito indicata: Euro 77 nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata entro 30 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura

dell'intervento; Euro 154 nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata dal 31° al 60° giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento; Euro 464 nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata oltre il 61° giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento; Euro 464 anche nel caso in cui, trascorsi 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, sia stata accertata da parte dei competenti uffici comunali la mancata presentazione della domanda di agibilità.

3. Ai fini dell'applicazione delle sanzioni di cui al presente articolo si considera quale data di ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento quella contenuta nella dichiarazione di conformità per l'agibilità, prevista dalla normativa in materia, salvo che non sia pervenuta precedentemente separata comunicazione di ultimazione delle opere, nel qual caso si assume quella ivi indicata.

4. L'applicazione della sanzione pecuniaria di cui al presente articolo non preclude il rilascio del richiesto certificato di agibilità e viene comminata con separato provvedimento.

## ***Titolo 2 – Definizioni, indici e parametri***

### **art. 33 Fabbricati esistenti**

1. Sono fabbricati esistenti quelli costruiti alla data d'adozione del presente regolamento.

2. Sono considerati, altresì, fabbricati esistenti quelli in fase di costruzione alla data d'adozione del presente regolamento, qualora risultino completate le falde del tetto.

### **art. 34 Fabbricati di nuova costruzione**

1. Sono fabbricati di nuova costruzione quelli da edificare dopo l'adozione del presente regolamento.

2. Sono considerati, altresì, fabbricati di nuova costruzione quelli in fase di costruzione alla data d'adozione del presente regolamento, qualora non risultino completate le falde del tetto.

### **art. 35 Demolizione**

1. La demolizione è un intervento volto a rimuovere in tutto o in parte un manufatto preesistente.

### **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 controsoffitto.

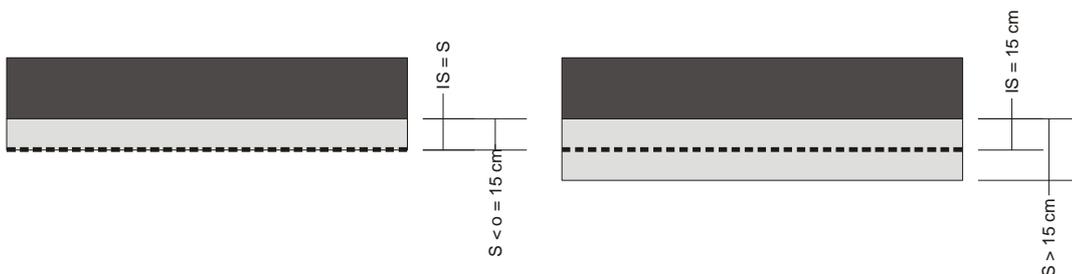
4. E' fatto salvo il rispetto della L.R. 30 luglio 1996, n. 21.

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

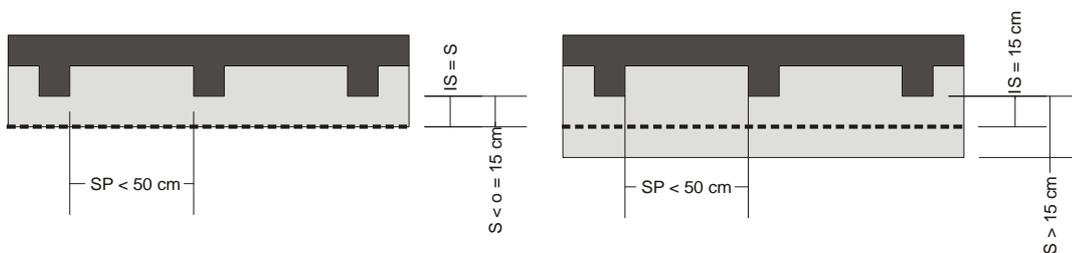
### Art. 36 - Grafici esplicativi Intradosso solaio (IS)



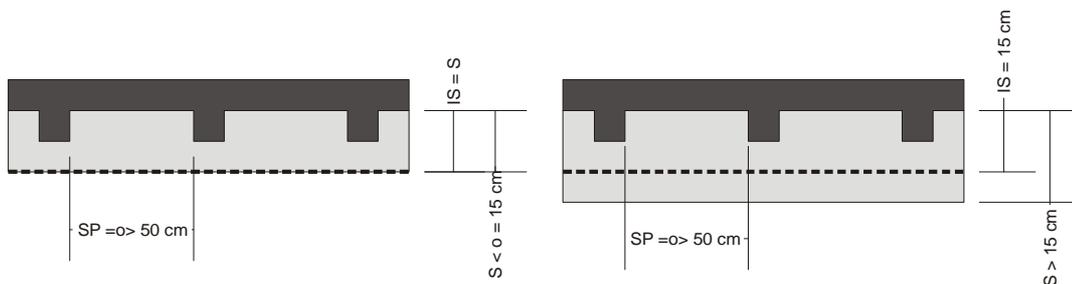
Solaio strutturale con piano inferiore continuo



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



### 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).

### **art. 38 Fabbricato Interrato (FI)**

1. Un fabbricato, corpo di fabbrica o porzione di essi, sono considerati “interrato”, qualora abbia l’estradosso del solaio di copertura, compreso l’eventuale spessore di isolamento e/o pavimentazione, al di sotto dell’andamento originario del terreno o, in casi motivati dalla particolare morfologia del terreno oppure da elementi infrastrutturali esistenti (strade, reti tecnologiche, ecc.), dalle sistemazioni esterne di progetto.

2. Il fabbricato interrato può avere una parete anche completamente fuoriterra purché necessaria per garantire l’accesso allo stesso.

3. Le rampe di accesso ai vani interrati non interrompono il perimetro del piano di riferimento.

### **art. 39 Copertura del Fabbricato e di Corpi di Fabbrica**

1. La copertura di un fabbricato o corpo di fabbrica, è costituita dal solaio di copertura, il quale può essere orizzontale, inclinato o curvo.

### **art. 40 Posto Macchina**

1. Il posto macchina dovrà avere dimensione minima di 2.50X5.00 esclusi gli spazi di manovra; per i posti auto coperti e quelli scoperti ricavati entro i corpi di fabbrica, in presenza di elementi strutturali e/o tecnologici quali setti murari, pilastri, colonne scarico, tubazioni impianti, sono comunque consentite riduzioni massime del 10 % delle dimensioni planimetriche previste lunghezza (m 5,00) e larghezza (m 2,50) e del 5% della superficie (mq 12,50).

2. Per posto macchina coperto si intende uno spazio ubicato all’interno dei corpi di fabbrica (CF) che compongono il fabbricato (FF).

3. Per posto macchina scoperto si intende uno spazio ubicato all’esterno dei corpi di fabbrica (CF) che compongono il fabbricato (FF). Possono essere computati quali “posto macchina scoperto” anche quelli ricavati entro i corpi di fabbrica (CF) costituiti da tettoie, pensiline o altre coperture aperte su più lati, purché siano di libera e agevole fruizione.

### **art. 41 Indice di densità territoriale (IDT):**

1. E' il rapporto tra il volume totale edificabile in un territorio oggetto di un intervento urbanistico esecutivo e la superficie territoriale (ST) dello stesso.

2. Nel caso di piano esecutivo comprendente zone a diversa destinazione, il volume totale edificabile è determinato dalla somma dei

volumi risultanti moltiplicando la superficie territoriale (ST) delle singole zone per i rispettivi indici territoriali.

#### **art. 42 Indice di densità fondiaria (IDF)**

1. E' il rapporto tra il volume di uno o più edifici (VU) e la superficie del lotto edificabile (SLE) ad essi pertinente.

2. La densità fondiaria si usa nei casi ove è consentita l'edificazione a semplice concessione edilizia in assenza di piano urbanistico attuativo.

#### **art. 43 Indice di copertura (IC)**

1. E' il rapporto tra la superficie coperta ridotta di uno o più edifici (SCR) e la superficie del lotto edificabile (SLE) ad essi pertinente.

#### **art. 44 Superficie Territoriale (ST)**

1. La Superficie territoriale è l'area di una porzione di territorio avente la medesima destinazione urbanistica desumibile come tale dal piano regolatore generale. La stessa comprende anche gli spazi per opere di urbanizzazione primaria e secondaria da definire con il piano attuativo.

#### **art. 45 Superficie del Lotto Edificabile (SLE)**

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. Il conteggio della potenzialità edificatoria del lotto dovrà comunque essere computato sulla base delle superfici come desunte dalla cartografia di piano o comunque nel rispetto del dimensionamento complessivo del P.R.G.

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 e confinanti con il lotto edificabile principale ove viene previsto il volume urbanistico, purché ricomprese nel medesimo azzonato 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.

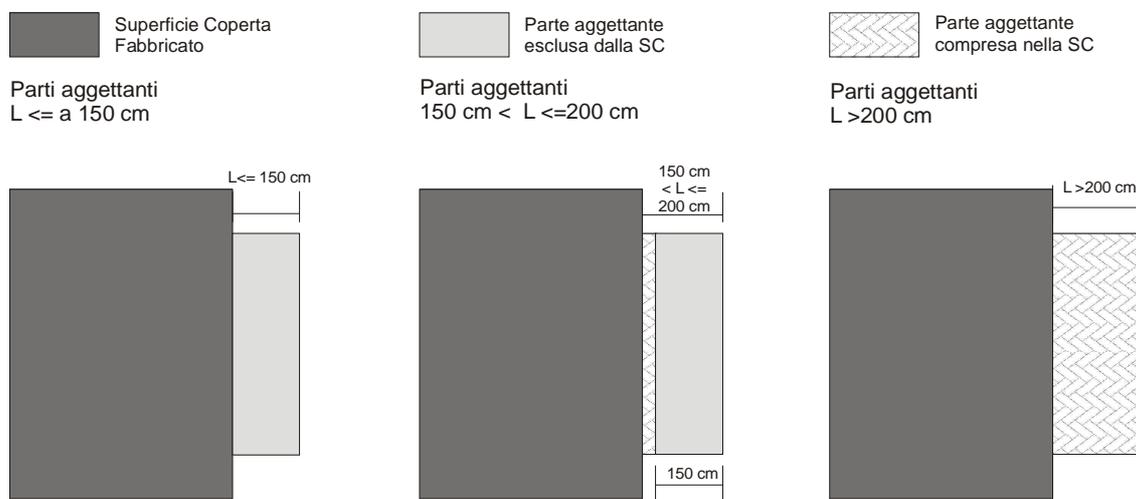
In questi casi, di cui viene ammessa anche la contestualità, i parametri metrici diversi dagli indici di copertura e di densità, faranno riferimento alla normativa della sottozona del lotto edificabile principale o su cui ricade la maggior parte del volume e/o della superficie coperta.

#### 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:

- 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 di cui al punto a) superiori a 150cm e fino a 200 cm verrà inclusa nella superficie coperta solo la parte eccedente tale dimensione misurata dal perimetro esterno dell'oggetto verso l'interno dello stesso. Nel caso di parti aggettanti più di 200 cm. verrà inclusa nella superficie coperta l'intera superficie. Di seguito si riportano alcuni schemi di aggetti con l'individuazione del limite di 150 cm e di 200 cm.
- degli sporti delle falde di copertura.

#### Art 46 punto 1 lett. b) - Grafici esplicativi Superficie Coperta (SC) e Aggetti



#### **art. 47 Superficie Coperta Ridotta (SCR)**

1. La superficie coperta ridotta, utilizzata ai fini della determinazione del solo indice di copertura, è pari alla superficie coperta (SC) dalla quale andrà scomputata la superficie dei seguenti elementi:

- a) spazi da cedere o destinare ad uso pubblico quali portici, gallerie, piazze coperte ecc., da vincolare con atto pubblico;
- b) posto macchina coperto per ogni unità abitativa, previsto al successivo art. 54 comma 3° lettera d), se corpo di fabbricato (CF) non compreso in altra porzione di fabbricato già costituente superficie coperta (SC).

#### **art. 48 Superficie Lorda di Pavimento (SLP)**

1. La superficie lorda di pavimento è data dalla somma delle superfici coperte SC dei singoli piani, ancorché interrati con la sola esclusione delle eventuali superfici poste all'interno dell'edificio da adibire a:

- a) standard urbanistici;
- b) parcheggi di pertinenza;
- c) spazi da cedere o destinare all'uso pubblico vincolati con atto pubblico, quali portici e gallerie;

#### **art. 49 Superficie Netta (SN)**

1. La superficie netta è la superficie del locale misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, vani di porte e finestre, sguinci, eventuali scale interne, logge e balconi.

#### **art. 50 Altezza Netta (HN)**

1. L'altezza netta del locale è misurata dal pavimento all'intradosso del solaio IS.

2. Nel caso di soffitti inclinati è pari alla altezza media geometrica.

#### **art. 51 Volume Netto (VN)**

1. Il volume netto è dato dal prodotto tra la superficie netta SN e l'altezza netta del locale HN.

### **art. 52 Superficie Utile Unità Immobiliare (SUUI)**

1. La superficie utile dell'unità immobiliare è la somma delle superfici nette SN dei locali costituenti l'unità immobiliare direttamente collegati tra loro, posti anche su piani e/o livelli diversi, con la sola esclusione delle autorimesse.

### **art. 53 Volume Utile Unità Immobiliare (VUUI)**

1. Il volume utile dell'unità immobiliare è la somma dei volumi netti VN dei locali costituenti l'unità immobiliare direttamente collegati tra loro, posti anche su piani e/o livelli diversi, con la sola esclusione delle autorimesse.

### **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 e fino a 200 cm includendo solo la parte eccedente la dimensione di 150 cm misurata dal perimetro esterno dell'oggetto verso l'interno dello stesso. Nel caso di parti aggettanti più di 200 cm verrà inclusa l'intera superficie.

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 ovvero una limitata pendenza fino al 20%. 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”.

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) comma stralciato con d.g.r.v. n° 2636 del 07/08/2006.
- f) limitatamente alla zona omogenea “E” e per gli interventi di nuova edificazione o ampliamento, i volumi relativi a portici, loggiati o ballatoi che si ispirano all’architettura tradizionale bellunese, previsti sul fronte principale degli edifici e fino a una profondità massima di m 1.50 dal filo esterno dei pilastri; per profondità maggiori viene conteggiato il volume corrispondente all’eccedenza. Per tali portici, loggiati o ballatoi è escluso ogni tipo, anche precario di chiusura.

#### **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.

#### **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..

#### **art. 57 Distanza dai confini (DC)**

1. E' la minima distanza misurata sulla proiezione orizzontale delle superfici coperte SC, dei singoli piani ed il confine di proprietà.

2. La sopraelevazione di fabbricati esistenti a distanza dai confini inferiore a quella prevista dalle norme di attuazione del piano regolatore generale, è consentita fatti salvi i diritti dei terzi.

#### **art. 58 Distanza dalle strade (DS)**

1. E' la minima distanza misurata sulla proiezione orizzontale fra le superfici coperte SC, dei singoli piani ed il limite della sede stradale (come definita dal Codice della Strada) esistente o prevista, da valutare per quest'ultima sulle planimetrie di piano regolatore generale

#### **art. 59 Distanza dagli spazi pubblici (DSP)**

1. E' la minima distanza misurata sulla proiezione orizzontale fra le superfici coperte SC, dei singoli piani ed il limite degli spazi pubblici intesi quali aree classificate zone territoriali omogenee "F".

#### **art. 59 bis Ascensori esterni**

1. Limitatamente ai fabbricati 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.

#### **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:
- della 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, torrioni, 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.

## ***Titolo 3 – REQUISITI IGIENICO-SANITARI***

### **art. 60 (Requisiti igienico-sanitari)**

1. L'opera deve essere progettata e realizzata garantendo la massima salubrità ed igiene, tese alla salvaguardia della salute degli occupanti e del rispetto dell'ambiente.

### **art. 61 (Applicazione dei requisiti igienico sanitari)**

1. Le norme di cui al presente "Titolo 3" sono vincolanti per i nuovi interventi e per quelli sugli edifici esistenti limitatamente allo specifico intervento progettato.

2. Non sono vincolanti negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, qualora le condizioni igienico sanitarie esistenti siano mantenute o migliorate.

3. Limitatamente agli aspetti igienico sanitari, su apposita richiesta motivata del progettista e previo parere del competente Servizio Igiene e Sanità Pubblica, possono essere concesse specifiche deroghe alle norme del presente "Titolo 3".

### **art. 62 (Classificazione dei locali)**

1. Ai fini del presente regolamento, i locali sono classificati secondo i seguenti tipi:

tipo principale – sigla **P** -, comprendente i locali di abitazione e di lavoro, nei quali la presenza delle persone ha carattere di continuità;

tipo secondario – sigla **S** -, comprendente i locali accessori o di servizio, nei quali la presenza delle persone non ha carattere di continuità.

2. I locali di tipo **P** si suddividono nelle seguenti categorie:

**P1** – locali costituenti l'alloggio quali: soggiorno, pranzo, letto, studio e cucine di superficie superiore a 9 mq oppure a 8 mq per gli edifici esistenti;

**P2** – uffici *privati*, studi professionali, ambulatori e relative sale di attesa;

**P3** – uffici pubblici, negozi, sale di riunione, sale di lettura, sale di esposizione, palestre, sale di pubblici esercizi, bar, ristoranti e annesse cucine, laboratori scientifici (di analisi, ricerca e simili), laboratori tecnici (di grafica, fotografia e simili), magazzini, depositi e archivi o centri di elaborazione dati, nei quali è prevista la presenza prolungata di persone;

**P4** – locali adibiti ad attività produttive le quali:

a) appartengono ad unità produttive con superficie complessiva netta (SUUI) non superiore a mq. 50;

- b) non risultino a giudizio del Sindaco, sentito il competente Servizio Igiene e Sanità Pubblica, nocivi alla salute degli addetti e/o molestie nel contesto urbanistico-edilizio.

**P5** – locali adibiti ad altre attività produttive.

3. I locali di tipo **S** si suddividono nelle seguenti categorie:

**S1** – taverne, stanze per il gioco e gli hobbies anche situate al piano interrato o seminterrato;

**S2** – servizio igienico o bagno principale, cucine di superficie non superiore a mq 8, cucine a servizio delle tavernette, spogliatoi e altre stanze per i lavori domestici all'interno dell'unità immobiliare;

**S3** – ingressi, corridoi e disimpegni a servizio di locali di tipo P;

**S4** – cantine, lavanderie, stenditoi, stirerie, servizi igienici secondari;

**S5** – servizi igienici, ingressi, antibagni, corridoi, disimpegni a servizio di locali di categoria S;

**S6** – ripostigli, magazzini e depositi a servizio dei locali di categoria P1 e P2, soffitte nei quali non è prevista la permanenza prolungata delle persone.

4. Non sono compresi nella classificazione di cui al presente articolo:

a) i **locali destinati ad attività speciali** come spettacoli, scuole, ospedali, usi agricoli, ecc., per i quali valgono le apposite prescrizioni di legge;

b) i **locali di servizio specialistici**, quali vani scale, vani ascensori, autorimesse, centrali termiche, ai quali si applicano le specifiche norme di cui al presente regolamento.

5. I locali non espressamente elencati nel presente articolo vengono classificati per analogia dal competente Dirigente Comunale.

6. Non possono essere attribuite ai locali, destinazioni d'uso per le quali gli stessi locali non siano dotati dei requisiti minimi richiesti, così come di seguito specificati.

#### **art. 63 (Requisiti minimi – ambito di applicazione)**

1. Gli interventi devono garantire il rispetto dei requisiti minimi di seguito specificati, in relazione alla definizione di edificio esistente o di nuova costruzione prevista ai precedenti articoli 33 e 34.

2. Per gli ampliamenti di volume urbanistico (VU) superiore a quello dell'edificio originario, si applicano i requisiti relativi agli edifici di nuova costruzione.

3. Si applicano i requisiti relativi agli edifici esistenti nel caso di ampliamenti di volume urbanistico (VU) inferiore a quello dell'edificio originario riferiti ad edifici considerati esistenti ai sensi dell'art. 33 del regolamento.

**art. 64 (Altezza utile netta)**

<b>Tipo locale</b>	<b>Nuova Costruzione</b>	<b>Edifici esistenti</b>
<b>P1</b>	Altezza non inferiore a m 2,55 Nel caso di locali con soffitto inclinato (sottotetti) l'altezza media dei locali, calcolata sulla superficie con altezza non inferiore a m 1.60, deve essere non inferiore a ml 2.20	Altezza non inferiore a m 2,40 Nel caso di locali con soffitto inclinato (sottotetti) l'altezza media dei locali, calcolata sulla superficie con altezza non inferiore a m 1.60, deve essere non inferiore a ml 2.20
<b>P2</b>	Si applicano le disposizioni emanate dalla Regione Veneto, in ogni caso l'altezza non potrà essere inferiore a m 2,55	Si applicano le disposizioni emanate dalla Regione Veneto, in ogni caso l'altezza non potrà essere inferiore a m 2,55.
<b>P3</b> <b>P4</b> <b>P5</b>	Si applicano le disposizioni emanate dalla Regione Veneto, in ogni caso l'altezza non potrà essere inferiore a m 2,70 ad esclusione delle palestre, delle cucine dei ristoranti e delle sale da pranzo con superficie > a mq 50 per le quali l'altezza minima non potrà essere inferiore a m. 3.00	Si applicano le disposizioni emanate dalla Regione Veneto, in ogni caso l'altezza non potrà essere inferiore a m 2,55 ad esclusione delle palestre per le quali l'altezza minima non potrà essere inferiore a m. 3.00
<b>S1 - S2 - S3</b>	Altezza non inferiore a m 2,40 Nel caso di locali con soffitto inclinato (sottotetti) l'altezza media dei locali, calcolata sulla superficie con altezza non inferiore a m 1.60, deve essere non inferiore a ml 2.20	Altezza non inferiore a m 2,20 Nel caso di locali con soffitto inclinato (sottotetti) l'altezza media dei locali, calcolata sulla superficie con altezza non inferiore a m 1.60, deve essere non inferiore a ml 2.20
<b>S4 - S5 - S6</b>	Altezza non inferiore a m 2,20 Relativamente ai locali con soffitto inclinato (sottotetti) non vengono fissate altezze minime.	Altezza non inferiore a m 2,20 Relativamente ai locali con soffitto inclinato (sottotetti) non vengono fissate altezze minime.

1. L'altezza utile netta del locale è la misura della distanza da pavimento all'intradosso del solaio IS e coincidente per i soffitti orizzontali con l'altezza netta (HN).

2. Nel caso di locali con soffitto a volta o con soffitto inclinato, ai fini del rispetto della misura dell'altezza utile netta si considera l'altezza media, determinata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m.1,60 per la relativa superficie utile.

Non è necessaria la delimitazione fisica del locale nella parte di altezza minima da considerare per la determinazione dell'altezza utile media.

#### **art. 65 (Dimensioni planimetriche)**

<b>Tipo locale</b>	<b>Nuova Costruzione</b>	<b>Edifici esistenti</b>
<b>P1</b>	Tutti i locali devono avere una superficie minima di mq 9. La camera da letto per due persone ed il soggiorno devono avere una superficie minima di mq. 14 Le dimensioni lineari planimetriche non devono essere inferiori a: - m 2,60, per il soggiorno e la camera da letto doppia; - m 2,00, per gli altri locali ad esclusione delle cucine.	Tutti i locali devono avere una superficie minima di mq 8. La camera da letto per due persone ed il soggiorno devono avere una superficie minima di mq. 12 Le dimensioni lineari planimetriche non devono essere inferiori a m 1,80 ad esclusione delle cucine.
<b>P2 - P3 P4 - P5</b>	Si applicano le disposizioni emanate dalla Regione Veneto	Si applicano le disposizioni emanate dalla Regione Veneto
<b>S1</b>	Superficie minima mq 8 (taverne)	Superficie minima mq 8 (taverne)
<b>S2 - S3 S4 - S5 -S6</b>	Nessuna superficie minima	Nessuna superficie minima

#### **art. 66 (Illuminazione e aerazione)**

1. I locali di seguito specificati devono essere dotati di illuminazione e aerazione dirette da spazi esterni.

2. L'illuminazione naturale, ove prescritta, deve essere ottenuta a mezzo di finestre e porte-finestre trasparenti, le quali abbiano posizione e dimensioni tali da realizzare le seguenti condizioni:

- a) l'illuminazione deve essere sufficientemente distribuita in tutte le parti del locale;
- b) il rapporto di illuminazione (R.I.) del locale, cioè il rapporto tra la superficie finestrata utile (convenzionalmente intesa quale la superficie finestrata detratta l'eventuale quota inferiore fino ad un'altezza di cm. 70 dal pavimento e la quota superiore

eventualmente coperta da sporgenze, aggetti, velette) e la superficie netta del locale, non deve essere inferiore al valore minimo di seguito specificato per ciascun tipo di locale;

- c) le superfici vetrate devono possedere coefficienti di trasparenza  $\geq 0,7$  ;
- d) le superfici finestrate o comunque trasparenti delle pareti perimetrali o delle coperture devono essere dotate di dispositivi che consentano il loro oscuramento;
- e) la superficie finestrata dei locali P1 e P2 dovrà assicurare un fattore medio di luce diurna non inferiore a 0,02;
- f) nei locali P1 e P2 posti al piano sottotetto almeno la metà della superficie finestrata deve essere collocata sulle pareti verticali, mentre la rimanente metà può essere realizzata mediante lucernari (l'abbaino è considerato superficie finestrata verticale);

3. L'aerazione naturale diretta, ove prescritta, deve essere ottenuta a mezzo di finestre (anche a tetto) e porte apribili (ad esclusione delle porte di ingresso), le quali abbiano posizione e dimensioni tali da realizzare le seguenti condizioni:

- a) l'aerazione deve essere sufficientemente distribuita in tutte le parti del locale;
- b) il rapporto di aerazione (R.A.) del locale, cioè il rapporto tra la superficie finestrata apribile (convenzionalmente misurata sul foro della cassa fissa del serramento) e la superficie netta del locale, non deve essere inferiore ai valori minimi di seguito specificati;
- c) nei locali P1 e P2 posti al piano sottotetto almeno la metà della superficie finestrata apribile deve essere collocata sulle pareti verticali mentre la rimanente metà può essere realizzata mediante lucernari (l'abbaino è considerato superficie finestrata apribile verticale);
- d) i sistemi di ventilazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'immissione ed il riflusso nei medesimi dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la mutua diffusione nei locali di esalazioni e di inquinamenti in essi prodotti.

Le cucine, devono comunque 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 purchè nel rispetto delle vigenti norme tecniche Uni-Cig;

Tipo locale	Nuova Costruzione	Edifici esistenti
P1	R.I. = R.A. = 1/8	R.I. = R.A. = 1/10
P2 - P3 P4 - P5	Si applicano le disposizioni emanate dalla Regione Veneto	Si applicano le disposizioni emanate dalla Regione Veneto
S1	R.I.= R.A. = 1/12 anche da finestre inserite in cavedi o bocche di lupo	R.I.= R.A. = 1/12 anche da finestre inserite in cavedi o bocche di lupo
S2	R.A. = 1/12 R.I. = non sono richiesti requisiti minimi Anche da finestre inserite in cavedi o bocche di lupo Per R.A. inferiori 1/12 dovrà essere garantita l'integrazione attraverso l'adozione di idonea aspirazione forzata. E' sempre consentito l'uso di ambienti non direttamente aerati dall'esterno attraverso l'adozione di idonea aspirazione forzata	R.A. = 1/12 R.I. = non sono richiesti requisiti minimi Anche da finestre inserite in cavedi o bocche di lupo Per R.A. inferiori 1/12 dovrà essere garantita l'integrazione attraverso l'adozione di idonea aspirazione forzata. E' sempre consentito l'uso di ambienti non direttamente aerati dall'esterno attraverso l'adozione di idonea aspirazione forzata
S3 - S4 S5 - S6	non sono richiesti requisiti minimi	non sono richiesti requisiti minimi

#### art. 67 (Dotazioni minime dei locali)

1. Servizi igienici:
- i servizi igienici classificati come S1, S2 e S4 dovranno avere i pavimenti e le pareti lisci, impermeabili e lavabili fino all'altezza di m 2.00; quelli annessi ai locali di tipo P1 dovranno essere preceduti da un idoneo anti-wc o locale filtro ad eccezione dei servizi igienici secondari alle camere da letto;
  - i servizi igienici dei locali P2, P3, P4 e P5 dovranno essere sempre preceduti da idoneo locale anti-wc nel quale potranno essere installati i lavabi; entrambi i locali dovranno avere i pavimenti e le pareti regolarmente piastrellate o rivestite con analogo materiale fino a 2 metri di altezza; per comprovate esigenze di natura tecnica potrà essere tollerata l'assenza del locale filtro per i

servizi igienici destinati esclusivamente a soggetti portatori di handicap purché non siano in diretta comunicazione con eventuale cucina e sala da pranzo.

Per i locali adibiti a bar, ristoranti e locali assimilati compresi quelli inseriti nei centri commerciali devono essere previsti servizi igienici destinati in modo specifico agli addetti aventi le caratteristiche previste dall'art. 28 del D.P.R. 327/80; devono inoltre essere previsti servizi igienici per il pubblico secondo il seguente schema:

BAR: - almeno un servizio igienico per locali con superficie di utilizzo effettivo fino a mq. 50.

RISTORANTI E LOCALI ASSIMILATI : - fino a 30 posti a sedere almeno un servizio igienico

BAR: - almeno due servizi igienici (uno per sesso) per i locali con superficie di utilizzo effettivo superiore a mq. 50.

RISTORANTI E LOCALI ASSIMILATI : - fino a 60 posti a sedere almeno due servizi igienici (uno per sesso);

- oltre i 60 posti a sedere si dovrà disporre di un ulteriore servizio igienico ogni 50 posti o frazione.

- c) i servizi igienici ubicati in sottotetti dotati di apertura a lucernario, dovranno essere muniti di idoneo sistema di aspirazione artificiale;

2. Per gli edifici destinati a collegio, convivenza, convento etc., ove non fossero regolati da specifiche leggi, valgono le norme dei locali P1.

3. Gli alberghi dovranno rispettare le specifiche normative.

#### **art. 68 (Locali a doppio volume, con soppalchi o altezza variabile)**

1. Nei locali di categoria P1, P2 e P3, esistenti o di nuova costruzione, è possibile realizzare soppalchi e zone con altezze inferiori a quelle prescritte dalla norma generale alle seguenti condizioni:

- a) la proiezione orizzontale del soppalco non ecceda il 50-40 % della superficie del locale;
- b) siano ampiamente comunicanti;
- c) l'altezza del vano qualora a soffitto orizzontale non sia minore di ml 4.70 (categoria P1 e P2) e m 5.10 (categoria P3);
- d) l'altezza delle zone inferiori e superiori al soppalco abbiano:
  - l'altezza della parte con soffitto orizzontale non minore di m 2.20 (categoria P1 e P2), m 2.40 (categoria P3);
  - l'altezza media della parte con soffitto inclinato non inferiore a m 2.20 (categoria P1 e P2), m 2.40 (categoria P3) con un minimo di m 1.80 (categoria P1 e P2) m 2.00 (categoria P3);
- e) il soppalco sia provvisto di balaustra di altezza minima m 1.00;
- f) ai fini del calcolo del rapporto illuminante e aerante (R.I. ed R.A.) la superficie netta è pari alla somma della superficie netta di pavimento del locale e del 20 % di quella del soppalco.

#### **art. 69 (Locali interrati o seminterrati)**

1. I locali di tipo P1 e P2 non possono essere interrati.
2. Per i locali di tipo P3, P4, P5 si applicano le specifiche disposizioni emanate dalla Regione Veneto
3. In tutti i casi deve essere assicurata una adeguata illuminazione e aerazione anche artificiale o meccanica, nonché l'isolamento dall'umidità.

#### **art. 70 (Recupero dei sottotetti esistenti al 31/12/1998 ai fini abitativi)**

1. I sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 possono essere recuperati a fini abitativi fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:

- a) l'altezza utile media di m 2,20 sia dei locali principali sia di quelli accessori, quali corridoi, disimpegno, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del locale la cui altezza sia non minore di m1,60 per la relativa superficie utile. Non è necessaria la delimitazione fisica del locale nella parte di altezza minima da considerare per la determinazione dell'altezza utile media;
- b) il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.

2. Per sottotetti esistenti si intendono anche quelli riferiti ad edifici a quella data in fase di costruzione, con falde del tetto completate.

3. 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.

4. La coibentazione del tetto, esterna al suo intradosso e nei limiti di cui alla L.R. n.21/96 e successive modificazioni, non costituisce modifica delle altezze di colmo e di gronda. Per gli edifici ricadenti in z.t.o. "A" tale spessore non può essere maggiore di m. 0.15, salvo il caso di coperture contigue in cui non può superare m 0.10.

5. Gli stessi interventi sono inoltre subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione soggetta a recupero. L'obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali può essere monetizzato con il pagamento al Comune della somma equivalente al costo effettivo dell'area di parcheggio e delle relative opere. Per gli interventi relativi a fabbricati ricadenti in z.t.o. "A", la somma dovuta a titolo di monetizzazione viene ridotta della metà.

6. Le aperture necessarie per soddisfare i requisiti di aereo illuminazione, sia sulla falda sia sulle murature dell'edificio, dovranno rispettare lo specifico grado di protezione eventualmente assegnato all'edificio dallo strumento urbanistico.

7. Gli abbaini non costituiscono aumenti di volume qualora la loro forma e la loro ampiezza rispetti le previsioni del presente regolamento.

8. I requisiti igienico sanitari dei locali, sono quelli prescritti dal "Titolo 3" del presente regolamento, ad eccezione di quello illuminante che, se in falda, può essere pari a 1/16 della superficie netta di pavimento del locale. Ai fini del computo della superficie di pavimento di cui alla precisata norma, vanno escluse, le parti dei locali con altezza inferiore a m.1,60 o a quella minima stabilita dal progetto, per la determinazione dell'altezza utile media, anche se non delimitate a mezzo di pareti.

9. Nel computo delle superfici di aereo illuminazione possono essere ricompresi i lucernari sulle falde per la loro superficie effettiva e/o tutte le aperture verticali, indipendentemente dalla loro quota rispetto al pavimento, anche se poste sulle parti dei locali con altezza inferiore a m.1,60.

10. I lucernari sono ammessi senza limiti dimensionali, ove non vietati o limitati espressamente dal grado di protezione dell'edificio.

11. Le terrazze a vasca sulle falde del tetto sono ammesse entro il limite entro il limite di 1/3 della larghezza del fronte su cui sono realizzate.

12. I progetti per il recupero dei sottotetti a fini abitativi devono rispettare la vigente normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, salva la possibilità di conseguire in ogni caso la deroga alla installazione dell'ascensore, ove richiesta dalla predetta normativa, se gli interventi non riguardino parti comuni o altri piani degli edifici.

#### **art. 71 (Requisiti minimi degli alloggi)**

1. Negli edifici sono prescritti i requisiti minimi degli alloggi di seguito specificati.

2. Gli alloggi monostanza, cioè composti da un solo vano principale (locale con destinazioni di tipo P1), sia in edifici di nuova costruzione che in quelli esistenti, devono avere una superficie netta minima, comprensiva dei servizi (locali di tipo S2 e S3), non inferiore a mq 28 se per una persona e non inferiore a mq 38 se per due persone.

3. Sono fatti salvi i requisiti particolari previsti dalle norme vigenti per gli alloggi compresi in interventi di edilizia abitativa sovvenzionata, convenzionata, agevolata.

4. Ogni alloggio, ad esclusione di quelli monostanza e dell'edilizia speciale, deve avere le seguenti dotazioni minime:

Nuova Costruzione	Edifici esistenti
a) un zona cottura dotata di canna di aspirazione, prolungata oltre la copertura.	a) una zona cottura dotata di canna di aspirazione, prolungata oltre la copertura.
b) una canna fumaria (oltre alla canna d'aspirazione della cucina o zona cottura). Il comignolo preferibilmente, deve avere il foro d'uscita ad una quota posta oltre il colmo del tetto e/o comunque ad un'altezza ed in posizione tale da non arrecare molestia agli abitanti delle unità immobiliari in cui sono ubicati e/o a quelli degli edifici vicini.	b) - - - - -
c) un soggiorno	c) un soggiorno
d) una camera da letto da mq 9 per gli alloggi di superficie utile unità immobiliare (SUUI) inferiore a mq 60	d) una camera da letto da mq 8 per gli alloggi di superficie utile unità immobiliare (SUUI) inferiore a mq 60
e) una camera da letto da mq 14, compresa l'eventuale cabina armadio, per gli alloggi di superficie utile unità immobiliare (SUUI) oltre mq 60	e) una camera da letto da mq 12 per gli alloggi di superficie utile unità immobiliare (SUUI) oltre mq 60
f) un servizio igienico comprendente lavabo, w.c. , bidè anche integrato con altro sanitario, vasca da bagno o doccia	f) un servizio igienico comprendente lavabo, w.c. , bidè anche integrato con altro sanitario, vasca da bagno o doccia

**art. 72 (Requisiti minimi degli edifici)**

1. Gli edifici devono essere dotati dei seguenti servizi fondamentali, ad esclusione dei casi nei quali ricorrono particolari e comprovate esigenze riconosciute dai competenti uffici:

Nuova costruzione	Edifici esistenti
a) scale, negli edifici a più piani;	a) scale, negli edifici a più piani;
b) ascensori, nei casi previsti da normative vigenti (es. barriere architettoniche);	b) ascensori, nei casi previsti da normative vigenti (es. barriere architettoniche);
c) un posto macchina coperto ed uno scoperto; per alloggi di superficie (SUUI) superiore a mq 80 un ulteriore posto macchina coperto o scoperto.	c) nel caso di ristrutturazione edilizia con formazione o aumento del numero degli alloggi, esclusi gli interventi in zona A, un posto macchina coperto o scoperto per ogni alloggio.  Nel caso di ristrutturazione edilizia su porzioni di edifici, con formazione o aumento del numero degli alloggi, esclusi gli interventi in zona A, un posto macchina coperto o scoperto per ogni alloggio, garantendo per le parti non interessate dall'intervento il loro preesistente parcheggio.
d) sistema di riscaldamento;	d) sistema di riscaldamento;
e) impianto di distribuzione dell'energia elettrica;	e) impianto di distribuzione dell'energia elettrica;
f) impianto di illuminazione artificiale;	f) impianto di illuminazione artificiale;
g) impianto di distribuzione dell'acqua potabile; l'acqua destinata al consumo umano deve essere conforme ai requisiti fissati dalle vigenti norme. In caso di allacciamento all'acquedotto pubblico, si dovranno rispettare le norme previste dall'Ente erogatore. L'acqua potabile proveniente da pozzi o sorgenti private deve essere dichiarata idonea a tal uso dai competenti organi dell'ULSS ai sensi delle vigenti norme.	g) impianto di distribuzione dell'acqua potabile; l'acqua destinata al consumo umano deve essere conforme ai requisiti fissati dalle vigenti norme. In caso di allacciamento all'acquedotto pubblico, si dovranno rispettare le norme previste dall'Ente erogatore. L'acqua potabile proveniente da pozzi o sorgenti private deve essere dichiarata idonea a tal uso dai competenti organi dell'ULSS ai sensi delle vigenti norme.

Nuova costruzione	Edifici esistenti
h) impianto di scarico delle acque meteoriche;	h) impianto di scarico delle acque meteoriche;
i) impianto di raccolta e scarico delle acque nere;	i) impianto di raccolta e scarico delle acque nere;
l) impianto di depurazione delle acque di scarico, nei casi previsti da normative vigenti;	l) impianto di depurazione delle acque di scarico, nei casi previsti da normative vigenti;
m) impianto di abbattimento degli inquinanti atmosferici, nei casi previsti da normative vigenti;	m) impianto di abbattimento degli inquinanti atmosferici, nei casi previsti da normative vigenti;

2. I locali al piano terra adibiti ad abitazione permanente delle nuove costruzioni devono essere muniti di vespaio aerato di almeno 50 cm. rispetto alla quota media del terreno circostante.

#### **art. 73 (Insediamenti a servizio dell'agricoltura)**

1. Fatte salve le specifiche normative in materia di Igiene Veterinaria derivanti da legislazione nazionale e/o europea, i ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevano oltre il tetto.

2. Tutte le stalle devono essere realizzate secondo le norme statali e regionali in materia e comunque devono essere provviste di concimaia e vasconi per il contenimento del liquame con fondo e pareti intonacate ed impermeabili situati a distanza non minore di m 200 da cisterne, pozzi, fonti e/o prese di acqua potabile.

3. Le nuove stalle ed i locali di ricovero del bestiame dovranno distare non meno di 25 metri dalle abitazioni, ad eccezione di quella dell'operatore agricolo e non meno di 50 metri dai centri abitati esistenti e previsti; negli edifici preesistenti non si possono costruire alloggi o vani destinati ad uso abitativo sopra le stalle; le nuove concimaie dovranno essere normalmente situate a distanza non inferiore a 25 metri dalle abitazioni e dalle strade, nonché dalle condutture di acqua potabile.

#### **art. 74 (Requisiti di sicurezza)**

1. Negli edifici deve essere assicurata la salvaguardia della incolumità delle persone e delle cose, in particolare devono essere predisposte adeguate protezioni di difesa verso il vuoto come parapetti, fioriere, arredi, ecc. .

2. I dislivelli superiori a m 1.50 dal piano su cui prospettano dovranno essere protetti da parapetti di altezza minima pari a m 1.00.

3. Eventuali aperture dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 10 di diametro.

4. Sono escluse le finestre con altezza dal pavimento del davanzale superiore a m 0.80, qualora la somma dell'altezza e della profondità del parapetto sia pari o superiore a m. 1.20.

#### **art. 75 (Scale)**

1. Le scale e i vani scale devono rispettare i requisiti di seguito specificati, oltre a quelli prescritti da norme di legge specifiche, quali norme antincendio, norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche, norme tecniche per l'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, ecc..

2. E' consentita la realizzazione di scale senza aerazione e illuminazione diretta a che saranno sostituite con adeguati sistemi artificiali per il ricambio d'aria e l'illuminazione.

3. Le scale principali di uso comune, e quelle di uso pubblico devono avere i seguenti requisiti:

- a) rampa con larghezza minima di m 1.20. Per gli interventi sugli edifici esistenti, ad eccezione delle scale di uso pubblico, per la tutela di dimostrate qualità tipologiche e architettoniche del fabbricato è ammessa la riduzione della larghezza a m 1.00;
- b) qualora siano esterne alla superficie coperta o al volume del fabbricato, il dislivello massimo superabile sarà di metri 2. Limitatamente agli edifici esistenti, è consentito superare il dislivello intercorrente tra il piano terra e primo anche se superiore a m 2.00 con la realizzazione di una sola scala esterna per edificio;
- c) i gradini devono essere caratterizzati da un corretto rapporto tra alzata e pedata;
- d) i gradini devono essere preferibilmente rettangolari con pedata minima pari m 0.30. Sono consentiti gradini di forma triangolare con angolo compreso tra i due lati lunghi maggiore o uguale di 30°, di forma trapezoidale con il lato corto minimo di m 0.20. Altre forme dovranno garantire la pedata media di m 0.30 misurata sull'asse;
- e) l'altezza minima dei parapetti delle scale deve essere pari a m 0.90, misurata sullo spigolo esterno del gradino, ed essere inattraversabile da una sfera di diametro di m 0.10;
- f) la rampa deve essere dotata di corrimano almeno su un lato.

4. Le scale non rientranti nel precedente comma 3, devono rispettare i seguenti requisiti:

- a) rampa con larghezza minima di m 0.80;
- b) è ammessa al massimo una scala per fabbricato che sia esterna alla superficie coperta o al volume dello stesso, che potrà collegare un dislivello massimo pari a m 2.80;
- c) i gradini devono essere preferibilmente rettangolari con pedata minima pari m 0.25. Sono consentiti gradini di forma triangolare con angolo compreso tra i due lati lunghi maggiore o uguale di 30°, di forma trapezoidale con il lato corto minimo di m 0.15. Altre forme dovranno garantire la pedata media di m 0.25 misurata sull'asse;
- d) l'altezza minima dei parapetti delle scale deve essere pari a m 0.90, misurata sullo spigolo esterno del gradino, ed essere inattraversabile da una sfera di diametro di m 0.10;
- e) la rampa deve essere dotata di corrimano almeno su un lato;

5. Le singole unità immobiliari ricavate su più livelli dovranno essere dotate di scale di collegamento interne al fabbricato.”

#### **art. 76 (Barriere architettoniche)**

1. Tutti gli interventi di nuova costruzione e quelli su fabbricati esistenti, quest'ultimi limitatamente alle parti interessate dai lavori, sono soggette alle specifiche norme di legge, in materia di eliminazione di barriere architettoniche.

#### **art. 77 (Ascensori)**

1. Gli ascensori e i vani ascensore devono rispettare le norme di legge specifiche.

2. Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a locali abitabili devono essere comunque attuati tutti gli accorgimenti per garantire un adeguato isolamento acustico.

3. L'inserimento dell'impianto ascensore in fabbricati esistenti dovrà rispettare le qualità tipologiche e architettoniche degli stessi, in ogni caso, in tali interventi non sono ammesse strutture emergenti dalla copertura in edifici avente grado di protezione 1-2-3-4.

#### **art. 78 (Autorimesse)**

1. I locali ad uso autorimesse sono soggetti alle specifiche norme di legge.

2. Il progettista dovrà dichiarare ed indicare negli elaborati progettuali il numero massimo di autoveicoli che si intendono ricoverare, che verrà riportato nell'atto di agibilità.

3. Sono in ogni caso da rispettare le seguenti disposizioni:

- a. dovrà essere garantita una areazione permanente non inferiore a 1/100 della superficie netta del locale (SN);
- b. l'altezza netta (HN) del locale non deve essere inferiore a m. 2,20.
- c. le autorimesse in fabbricati con più destinazioni non dovranno avere comunicazione diretta con i locali del tipo P;

#### **art. 79 (Centrali termiche)**

1. Le centrali termiche sono soggette alle specifiche norme di sicurezza vigenti, in particolare norme di sicurezza antincendi e norme contro l'inquinamento atmosferico, differenziate secondo la potenzialità dell'impianto e il combustibile usato che dovranno essere dichiarate ed indicate negli elaborati progettuali.

#### **art. 80 (Reti e servizi di comunicazione elettronica)**

1. Gli interventi relativi all'installazione, modifica, sostituzione, riconfigurazione, manutenzione ecc. di reti e servizi di comunicazione elettronica, di cui all'art. 2 comma 1 del D.Lgs. 01.08.2003 nr. 259 e successive modifiche ed integrazioni, sono assoggettati alla citata normativa, alle norme speciali in materia, alle specifiche norme di legge sulla protezione dalle esposizioni a campi elettro-magnetici, agli strumenti urbanistici, nonché agli eventuali accordi stipulati tra gli Enti Locali e gli operatori, così come disposto dall'art. 86 comma 2 del citato decreto legislativo.

2. Sono disciplinati dal presente articolo anche gli interventi relativi all'installazione, modifica, sostituzione, riconfigurazione, manutenzione ecc. degli impianti e delle stazioni radioelettriche ad uso delle Amministrazioni dello Stato, di cui all'art. 100 del D.Lgs. 01.08.2003 nr. 259 e successive modifiche ed integrazioni.

3. L'esecuzione delle opere di cui ai commi 1 e 2 è subordinata all'espletamento delle procedure di cui all'art. 8 bis (Titoli abilitativi edilizi) del presente regolamento, fatta salva la possibile applicazione dell'art. 9 (Attività edilizia libera) e il rispetto delle altre normative aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (es. normativa in materia ambientale igienico-sanitaria, strutturale).

## **TITOLO 4 – REQUISITI URBANISTICI E EDILIZI**

### **art. 82 (Strade e marciapiedi)**

1. Salvo diverse previsioni del piano regolatore generale, le nuove strade dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- a) nelle zone residenziali la larghezza minima di carreggiata dovrà essere pari a m 6.00 per le strade a doppio senso di circolazione e a m 3.00 per quelle a senso unico;
- b) nelle altre zone la larghezza minima di carreggiata dovrà essere pari a m 8.00 per le strade a doppio senso di circolazione e a m 4.00 per quelle a senso unico;
- c) idonei raggi di curvatura sia della strada sia degli spazi per l'inversione di marcia ed il raccordo, in relazione alle caratteristiche della strada della stessa.

2. Le nuove strade dovranno essere dotate di marciapiede di dimensione minima pari a m 1,50 almeno su un lato.

3. I marciapiedi non dovranno avere soluzione di continuità, particolare cura dovrà essere posta nella realizzazione delle rampe di accesso e dei passi carrai.

4. Possono essere ammesse riduzioni a tali caratteristiche tecniche nel caso si renda opportuno limitare l'alterazione dello stato naturale dei luoghi in funzione della tutela ambientale oppure per particolari e fondati motivi che dimostrino la non necessità di tali dimensioni.

5. Nelle zone agricole i requisiti di cui ai commi 1, 2 e 3 non si applicano rinviando alle specifiche normative di settore.

### **art. 83 (Parcheggi)**

1. I parcheggi siano essi standard urbanistici o pertinenze dei fabbricati dovranno avere idonea viabilità di accesso e una dislocazione funzionale, oltre a adeguate dimensioni degli stalli e degli spazi di manovra nel rispetto dei minimi previsti dal vigente Codice della Strada. In ogni caso lo stallo per automobili deve avere dimensione minima di m 2,50 x 5.00.

2. La superficie a parcheggio può comprendere le aree di manovra, con l'esclusione di quelle che costituiscono la viabilità.

### **art. 84 (Percorsi ciclabili e pedonali)**

1. Le piste ciclabili e i percorsi pedonali devono essere preferibilmente separati dalla carreggiata con cordoli, banchine, aiuole, ecc..

2. Le piste ciclabili dovranno rispettare la specifica normativa.

3. I percorsi pedonali dovranno avere la larghezza minima di m. 1.80.

4. Possono essere ammesse caratteristiche tecniche diverse da quelle di cui al presente articolo nel caso si renda opportuno limitare l'alterazione dello stato naturale dei luoghi in funzione della tutela ambientale e comunque per particolari e fondati motivi.

5. I sentieri ed i percorsi ciclo-pedonali nelle zone agricole non sono soggetti ai requisiti di cui ai commi 1 e 3, rinviando alle specifiche normative di settore.

#### **art. 85 (Portici, gallerie e spazi pubblici o di uso pubblico)**

1. I portici, le gallerie e altri spazi, gravati da servitù di uso pubblico, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario e rimangono di proprietà privata.

2. La manutenzione e l'illuminazione dei portici, delle gallerie e altri spazi, soggetti a servitù di uso pubblico sono a carico del Comune fatti salvi diversi accordi fra le parti, definiti con atto pubblico.

3. A cura e spese dei proprietari possono essere proposti e realizzati progetti finalizzati alla valorizzazione dei portici, gallerie e altri spazi pubblici o di uso pubblico.

4. L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di m 2.00 mentre l'altezza non deve essere minore a m 2.50.

5. L'ampiezza delle gallerie, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di m 3.00 mentre l'altezza non deve essere minore a m 3.00.

#### **art. 86 (Accessi veicolari e passi carrai)**

1. Gli accessi veicolari ed i passi carrai devono essere realizzati in conformità alle vigenti norme del Codice della Strada (D.Lgs. 30.04.1992, n° 285) e del relativo Regolamento di Esecuzione ( D.P.R. 16.12.1992, n° 495) e successive modifiche ed integrazioni, nel rispetto della normativa edilizia ed urbanistica.

2. Per particolari situazioni o esigenze tecnico-costruttive obiettivamente dimostrabili saranno eventualmente applicabili le deroghe previste dalla citata normativa in materia di accessi veicolari e passi carrai.

3. Qualora l'accesso sia destinato anche ad un notevole traffico pedonale, deve essere prevista una separazione dell'entrata carrabile da quella pedonale.

4. Le norme in materia di accessi veicolari e passi carrai citate al primo comma non si applicano agli accessi veicolari in diramazione da strade private e/o interpoderali per le quali non sia di fatto riscontrabile l'uso pubblico: in tal caso gli elementi di chiusura (cancelli o sbarre) devono essere realizzati in armonia con le norme legislative e regolamentari in materia di recinzioni.

#### **art. 87 (Recinzioni)**

1. Le nuove recinzioni, anche se realizzate con siepi, dovranno essere arretrate rispetto il confine con la carreggiata stradale di almeno m 1.00. Allo scopo di garantire il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione, il Comune ha la facoltà di imporre un maggiore arretramento.

2. Le recinzioni non devono avere altezza complessiva superiore a m 1.50, misurata dalla quota della sede stradale o dalla quota del piano di campagna qualora superiore a quella stradale.

3. In presenza di piano attuativo dovrà essere predisposta una progettazione complessiva che preveda una tipologia unitaria delle recinzioni.

4. Nel caso di cui al precedente comma, oppure per dimostrate esigenze estetico-progettuali o di sicurezza, sono ammissibili caratteristiche delle recinzioni diverse da quelle sopraindicate.

5. In ogni caso sono fatte salve le specifiche norme previste nel Regolamento di Polizia Urbana, nel Regolamento di Polizia Rurale e quelle relative alla Variante al Piano Regolatore Generale relativa al Territorio Rurale

#### **art. 88 (Elementi aggettanti su suolo pubblico)**

1. Gli elementi aggettanti sul suolo pubblico o su spazi aperti al pubblico, dovranno rispettare le seguenti caratteristiche:

- a) fino a m 2.50 di altezza sono ammessi con sporgenza massima pari a m 0.10;
- b) da m 2.50 a m. 4.50 di altezza sono ammessi con sporgenza massima pari a m 0.50. Qualora aggettanti su spazi esclusivamente pedonali non sono previste limitazioni;
- c) oltre i m 4.50 non sono previste limitazioni.

2. Per le tende da sole è ammessa l'installazione a partire dall'altezza di m 2.20 e comunque con sporgenza arretrata dal limite con lo spazio non esclusivamente pedonale di m 0.50.

#### **art. 89 (Antenne private per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive e radiotelevisive satellitari)**

1. Gli interventi relativi all'installazione di antenne radio-televisive ovvero radio-televisive satellitari rientrano nella fattispecie di cui all'art. 9 del presente regolamento (Attività edilizia libera), fatta salva l'applicazione delle procedure di cui all'art. 8 bis (Titoli abilitativi edilizi), qualora ne ricorrano i presupposti.

2. Nel caso di fabbricati composti da più unità immobiliari, l'impianto dovrà essere preferibilmente centralizzato, mediante l'installazione di antenne radiotelevisive satellitari collettive, così come disposto dall'art. 3 comma 13 della Legge 31.07.1997 nr. 249 e successive modifiche ed integrazioni.

3. Il precedente comma 1 si applica anche agli impianti di cui all'art. 105 del D.lgs. 01.08.2003 Nr. 259 e successive modifiche e integrazioni.