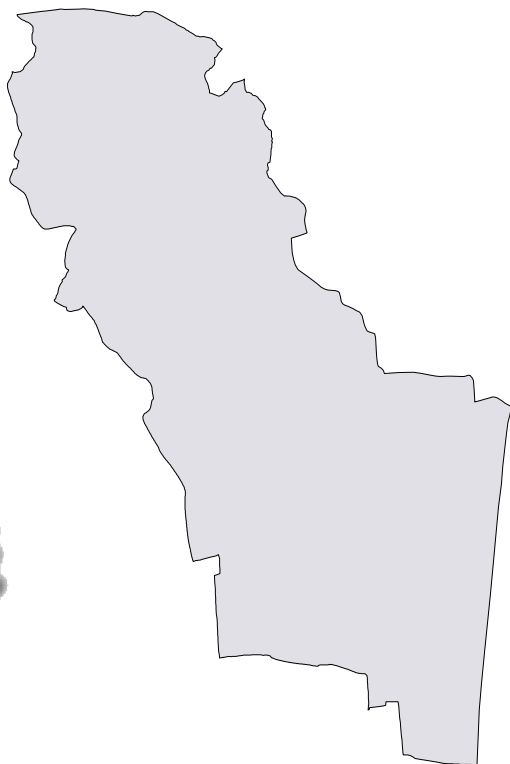


Elaborato

7

# Regolamento Edilizio



**Sindaco**  
Gaetano Rizzo

**Progettista**  
ing. Luca Zanella



<b>PARTE I DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>4</b>
<b>TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>4</b>
ART. 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO .....	4
ART. 2 - RESPONSABILITÀ DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI, REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI .....	4
<b>TITOLO II .....</b>	<b>4</b>
<b>DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE PER RICHIESTE DI PERMESSO DI COSTRUIRE - SCIA ...</b>	<b>4</b>
ART. 3 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI .....	4
ART. 4 - DESCRIZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE .....	7
<b>TITOLO III COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE .....</b>	<b>8</b>
ART. 5 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA .....	8
ART. 6 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA .....	8
ART. 7 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA .....	9
ART. 8 - IL DIRIGENTE .....	9
<b>TITOLO IV ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE.....</b>	<b>10</b>
ART. 9 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI .....	10
ART. 10 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO.....	10
ART. 11 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI .....	10
ART. 12 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE.....	10
<b>TITOLO V USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI .....</b>	<b>11</b>
ART. 13 - COLLAUDO, LICENZA D'USO, ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ .....	11
<b>PARTE II NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE .....</b>	<b>12</b>
<b>TITOLO I CARATTERISTICHE EDILIZIE.....</b>	<b>12</b>
ART. 14 - CORTILI E LASTRICI SOLARI .....	12
ART. 15 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI .....	12
<b>TITOLO II ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI .....</b>	<b>12</b>
ART. 17 - DECORO DEGLI EDIFICI .....	12
ART. 18 - DECORO DEGLI SPAZI .....	13
ART. 19 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO ....	13
ART. 20 - ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI .....	13
ART. 21 - COMIGNOLI, ANTENNE E SOVRASTRUTTURE VARIE .....	14
ART. 22 - RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE .....	14
ART. 23 - ALBERATURE .....	15
ART. 24 - COPERTURE .....	15
ART. 25 – MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER MANUTENZIONE IN QUOTA.....	15
ART. 26 - SCALE ESTERNE .....	16
ART. 27 - MARCIAPIEDI .....	16
ART. 28 - PORTICI .....	16
ART. 29 - TIPOLOGIA EDILIZIA PARTICOLARE.....	16
ART. 30 - CAMPIONATURE.....	17
ART. 31 - SALVAGUARDIA DEI CARATTERI DEGLI INTONACI .....	18
ART. 32 - MODALITÀ E PRESENTAZIONE DEI PROGETTI .....	18
ART. 33 - SANZIONI .....	19
<b>TITOLO III PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE .....</b>	<b>19</b>
ART. 34 - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE, MONUMENTALE, ARCHEOLOGICO.....	19
ART. 35 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO ARTISTICO .....	19
ART. 36 - INDICAZIONI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI .....	19
ART. 37 - NUMERI CIVICI.....	20
<b>PARTE III NORME IGIENICO - SANITARIE .....</b>	<b>21</b>
<b>TITOLO I PRESCRIZIONI IGIENICO – COSTRUTTIVE.....</b>	<b>21</b>



ART. 38 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO.....	21
ART. 39 - TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI .....	21
ART. 40 - PROTEZIONE DALL'UMIDITÀ.....	21
ART. 41 - REQUISITI TERMICI, IGROMETRICI, DI VENTILAZIONE E DI ILLUMINAZIONE NELLE COSTRUZIONI EDILIZIE.....	21
ART. 42 - ISOLAMENTO ACUSTICO.....	21
ART. 43 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI.....	22
<b>TITOLO II FOGNATURE.....</b>	<b>22</b>
ART. 44 - FOGNATURE PRIVATE.....	22
ART. 45 - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO.....	22
ART. 46 - CONDOTTI CHIUSI.....	22
ART. 47 - DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI .....	22
ART. 48 - ALLACCIAMENTI .....	22
ART. 49 - FOGNATURE RESIDENZIALI.....	22
<b>TITOLO III REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI .....</b>	<b>23</b>
ART. 50 - PARAMETRI ABITATIVI .....	23
ART. 51 - CARATTERISTICHE TECNICHE DEGLI EDIFICI E DELLE ABITAZIONI .....	23
ART. 52 - LOCALI ABITABILI.....	23
ART. 53 - SOTTOTETTI O MANSARDE .....	23
ART. 54 - CUCINE .....	24
ART. 55 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI .....	24
ART. 56 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI .....	24
ART. 57 - CORRIDOI E DISIMPEGNI .....	25
ART. 58 - LOCALI ACCESSORI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI.....	25
<b>TITOLO IV COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE .....</b>	<b>25</b>
ART. 59 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO.....	25
ART. 60 - BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	26
ART. 61 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE .....	27
ART. 62 - EDIFICI RESIDENZIALI E ACCESSORI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI .....	27
ART. 63 - IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA .....	28
<b>PARTE IV STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI .....</b>	<b>29</b>
<b>TITOLO I NORME DI BUONA COSTRUZIONE .....</b>	<b>29</b>
ART. 64 - STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI.....	29
ART. 65 - MANUTENZIONI E RESTAURI.....	29
ART. 66 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI.....	29
<b>TITOLO II PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO .....</b>	<b>29</b>
ART. 67 - LOCALI PER LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI.....	29
ART. 68 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE.....	29
ART. 69 - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO .....	30
ART. 70 - PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE.....	30
ART. 71 - USO DI GAS IN CONTENITORI .....	30
ART. 72 - COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO .....	30
<b>TITOLO III CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI .....</b>	<b>30</b>
ART. 73 - OPERE PROVVISORIALI .....	30
ART. 74 - SCAVI E DEMOLIZIONI .....	31
ART. 75 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI.....	31
<b>PARTE V DEFINIZIONI URBANISTICO - EDILIZIE.....</b>	<b>32</b>
<b>TITOLO I ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI, STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....</b>	<b>32</b>
ART. 76 - APERTURA DI ACCESSI E STRADE PRIVATE.....	32
ART. 77 - DISPOSIZIONI SPECIALI PER LE AREE DESTINATE A SERVIZI ED IMPIANTI PUBBLICI....	32
<b>PARTE VI DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI .....</b>	<b>33</b>



ART. 78 - MISURE DI SALVAGUARDIA .....	33
ART. 79 - NORME ABROGATE.....	33
ART. 80 - SANZIONI .....	33

## **PARTE I DISPOSIZIONI GENERALI**

### **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **ART. 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO**

Il presente Regolamento disciplina tutte le attività di costruzione, di demolizione, di trasformazione dell'ambiente fisico, di utilizzazione e sistemazione del suolo e del sottosuolo e i relativi controlli sull'esecuzione e la destinazione d'uso; definisce, per la materia, i compiti del Dirigente o del Responsabile dell'ufficio o del servizio, d'ora in avanti il Dirigente, definisce la composizione e le attribuzioni della Commissione Edilizia.

Stante la sua natura di fonte normativa secondaria ai sensi degli artt. 1-4 delle disposizioni sulla legge in generale, il presente Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari; cioè con leggi sia statali che regionali, e atti aventi forma di legge.

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

I richiami alla legislazione riportati, devono intendersi riferiti al testo di legge in vigore al momento dell'applicazione.

#### **ART. 2 - RESPONSABILITÀ DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI, REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI**

L'osservanza del presente Regolamento, non limita la responsabilità stabilita dalla legge per i Committenti titolari della concessione, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.

I progettisti e i Direttori dei lavori devono essere - nell'ambito delle rispettive competenze - Ingegneri, Architetti, Urbanisti, Geometri, Periti Edili, Periti Agrari o Dottori in Agraria, iscritti ai rispettivi Ordini, Collegi, o Albi Professionali.

Per richiamare i singoli professionisti ad un più vigilante senso di responsabilità nei riguardi della Società e per difenderli ad un tempo da inopportune richieste dei committenti, tendenti a modificare i rapporti dell'opera progettata con la vigente normativa, il Dirigente può deferire ai rispettivi Ordini e Collegi Professionali, affinché vengano presi provvedimenti disciplinari, coloro che, sia nella veste di progettisti, che di direttori dei lavori o collaudatori o per opera diretta o per negligenza ed omissione, dichiarino dati non conformi alla realtà od operino in difformità dalle norme vigenti o dal progetto approvato.

La responsabilità dei committenti, progettisti, direttori ed assuntori dei lavori è stabilita dalle disposizioni vigenti in materia. In particolare il progettista, in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità, è responsabile delle affermazioni rese in sede di asseverazione, nonché della correttezza e veridicità dei dati contenuti negli elaborati progettuali.

### **TITOLO II DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE PER RICHIESTE DI PERMESSO DI COSTRUIRE - SCIA**

#### **ART. 3 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI**

I disegni devono riportare, per ogni tipo di richiesta, una planimetria catastale aggiornata della località in scala 1:2.000 sufficientemente ampia e l'indicazione della destinazione del

Piano degli Interventi, nonché le servitù e i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame e copia aerofotogrammetrica della zona.

Con riferimento al tipo di intervento richiesto, i progetti devono inoltre contenere:

1.- PER LE NUOVE COSTRUZIONI, ANCHE PREFABBRICATE:

- a) relazione sommaria sul tipo di intervento;
- b) planimetria in scala 1:500 del lotto interessato, completa di tutte le quote orizzontali e verticali necessarie per individuare il lotto prima e dopo l'intervento, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi, con i relativi ingombri e altezze, e riportate inoltre le distanze dai confini sia della nuova costruzione che di quelle esistenti nei lotti confinanti, gli allineamenti stradali quotati, la larghezza delle strade prospicienti, l'ingombro planivolumetrico della costruzione;
- c) planimetria dell'area in scala 1:200, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrai, spazi per parcheggio, aree a verde e recinzioni. Per queste in particolare sono richiesti particolari costruttivi in scala 1:20 con indicato il tipo di materiale impiegato;
- d) tutte le piante dei vari piani, in scala 1:100, quotate e con la precisa destinazione d'uso dei vari locali;
- e) pianta della copertura in scala 1:100, con indicati gli eventuali volume tecnici (camini, torrette, vani scala, ecc.);
- f) tutti i prospetti esterni in scala 1:100;
- g) almeno una sezione verticale in scala 1:100 quotata;
- h) planimetria del fabbricato, in scala 1:100, con l'indicazione degli impianti relativi allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici, approvvigionamento idrico ed eventuale allacciamento alla rete del metanodotto, ove esiste;
- i) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente ai sensi del successivo Art. 88, alla sup. coperta, al volume e all'altezza fabbricato, all'area destinata a parcheggio e agli indici di fabbricazione;
- j) copia atto notarile di compravendita o dichiarazione di proprietà con indicazione degli estremi dell'atto;
- k) dichiarazione di consenso al vincolo, qualora necessaria;
- l) riproduzione fotografica della zona interessata dall'intervento;
- m) autorizzazione delle competenti autorità in relazione agli interventi richiesti (Genio Civile, Consorzi di bonifica, Soprintendenza, ecc.);
- n) relazione geologica o idrogeologica, qualora prescritta;
- o) La presentazione dei progetti per singoli edifici nei centri storici, nei nuclei insediati e a seguito delle previsioni puntuali dovrà avvenire come segue:
  - a) planimetria in scala 1:500 rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali necessarie ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali dei fabbricati e delle recinzioni debitamente quotate assieme alla larghezza delle strade prospettanti; dovrà essere altresì riportata la planivolumetria di progetto con tutte le quote necessarie ad individuarla;
  - b) planimetria in scala 1:200 della sistemazione dell'area con indicati gli accessi pedonali e carrabili, gli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, le aree a verde con le relative alberature, le pavimentazioni, recinzioni, punti luce esterni, le pavimentazioni e quant'altro esistente sull'area e sulla stessa - o in casi di particolare complessità su altra tavola di uguale scala - le soluzioni proposte adeguatamente dettagliate. In particolare per le recinzioni, le pavimentazioni

- sono richiesti disegni esecutivi in scala 1:20 con indicazione dei materiali e sezioni indicanti anche almeno parte dello spazio pubblico su cui prospetta il manufatto;
- c) piante esecutive dei diversi piani in scala non inferiore a 1:100 o, nel caso in cui la particolarità della pianta dell'edificio lo richieda, a 1:50 opportunamente quotate e recanti l'indicazione della destinazione dei singoli locali destinati ad attività diverse dalla residenza dovrà essere indicata l'attività da svolgere;
  - d) pianta esecutiva della copertura in scala non inferiore a 1:100 o, nel caso in cui la particolarità della pianta dell'edificio lo richieda, a 1:50 con indicati gli eventuali volumi tecnici (camini, torrioni, vani scala, sovrastrutture varie, etc.);
  - e) tutti i prospetti esterni in scala non inferiore a 1:100 o, nel caso in cui la particolarità della pianta dell'edificio lo richieda, a 1:50 con indicazione dei materiali usati e ogni altra necessaria informazione;
  - f) almeno due sezioni di cui almeno una longitudinale e una trasversale in scala non inferiore a 1:100 o, nel caso in cui la particolarità della pianta dell'edificio lo richieda, a 1:50;
  - g) dettagli esecutivi di elementi morfologicamente rilevanti e/o caratterizzanti quali serramenti, infissi, portoni, cornicioni, cancellate, etc. in scala adeguata e comunque non inferiore ad 1:20;
  - h) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio esteso a tutta l'altezza dello stesso con indicazione dettagliata dei colori e materiali;
  - i) planimetria del fabbricato in scala non inferiore a 1:100 con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico e allo smaltimento delle acque di rifiuto e meteoriche con indicazione degli elementi tecnici componenti, quotato adeguatamente ed esteso fino alla rete collettiva;
  - j) tutti i dati metrici e stereometrici necessari a verificare la corrispondenza del progetto presentato con la presente normativa speciale;
  - k) documentazione della proprietà mediante copia dell'atto notarile con allegato estratto di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a mesi sei dalla data di presentazione del progetto;
  - l) dichiarazione di consenso a vincolo se necessaria ai sensi delle norme regolamentari ed urbanistiche vigenti;
  - m) relazione.

Gli elaborati richiesti per la presentazione di progetti relativi ad interventi di ristrutturazione edilizia, restauro, e di straordinaria manutenzione che comportino modificazioni degli elementi costruttivi in atto nell'immobile o unità edilizia sono quelli elencati in precedenza integrati come segue:

- a) rilievo quotato in scala non inferiore a 1:100 o, nel caso in cui la particolarità della pianta dell'edificio lo richieda, a 1:50 dei diversi piani dell'edificio e della copertura con dettagli in scala non inferiore a 1:20 di particolari significativi dell'edificio quali cornicioni, stipiti di finestre, portali, ecc. ;
  - b) fotografie illustranti l'edificio nel suo complesso e i dettagli di cui al punto precedente in dimensione non inferiore a 18 x 13 cm;
  - c) sovrapposizione tra stato di fatto e stato di progetto con indicazione in colori indelebili delle demolizioni (giallo) e delle costruzioni o ricostruzioni (rosso);
  - d) relazione illustrativa dei criteri progettuali anche in relazione alle risultanze del rilievo effettuato e metodo d'esecuzione dei lavori progettati.
- 2.- PER AMPLIAMENTI, SOPRAELEVAZIONI, RISTRUTTURAZIONI RESTAURI E MANUTENZIONE STRAORDINARIA:
- a) le stesse indicazioni del comma precedente sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione; deve essere prodotto un apposito elaborato con indicati sovrapposti lo stato di fatto e di progetto e con la colorazione in giallo i manufatti da

- demolire e in rosso da costruire. Deve essere presentata documentazione fotografica; deve essere allegata la planimetria del fabbricato censita al N.C.E.U.
- 3.- PER NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, SOPRAELEVAZIONI, DEMOLIZIONI E MODIFICAZIONI DI RECINZIONI:
    - a) relazione sull'intervento proposto;
    - b) planimetria in scala 1:200;
    - c) sezione e prospetto tipo della recinzione in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali impiegati, con l'estensione alla sede stradale, se esiste;
    - d) fotografie.
  - 4.- PER LE DEMOLIZIONI DI EDIFICI:
    - a) relazione sull'intervento proposto;
    - b) piante ed almeno una sezione quotate, in scala 1:100 del fabbricato con l'indicazione delle parti da demolire;
    - c) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.
  - 5.- PER IL COLLOCAMENTO, LA MODIFICAZIONE O LA RIMOZIONE DELLE OPERE DI CUI AI PUNTI l), m), DELL'ART. 4:
    - a) relazione sull'intervento proposto;
    - b) planimetria quotata in scala 1:100;
    - c) prospetti e sezioni quotati in scala 1:20, con indicazione dei materiali e dei colori.
  - 6.- PER LE LOTTIZZAZIONI E LE OPERE DI URBANIZZAZIONE RELATIVE:
    - a) tutti gli elaborati richiesti dall'art. 19 della L.R. 11/2004.
  - 7.- PER SCAVI E MOVIMENTI DI TERRA, IMPIANTI SPORTIVI ALL'APERTO, COSTRUZIONE DI PONTI, APERTURA DI STRADE E RELATIVI MANUFATTI:
    - a) relazione sull'intervento proposto;
    - b) planimetria quotata in scala adeguata, con indicazioni delle sezioni stradali e del profilo, con indicazione degli scavi e rilevati;
    - c) piante, prospetti e sezioni dei manufatti, in scala adeguata.
  - 8.- PER LE OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA :
    - a) relazione descrittiva dei lavori da eseguire;
    - b) fotografia e planimetria catastale;
    - c) piante, prospetti e sezioni sull'intervento da eseguire, in scala adeguata.
  - 9.- PER LE VARIANTI DA APPORTARE A PROGETTI APPROVATI:
    - a) Stessi elaborati previsti per il progetto originario con aggiunta tavola comparativa con indicazione in giallo delle demolizioni previste, in rosso delle nuove costruzioni.

#### **ART. 4 - DESCRIZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

##### **A) OPERE DI URBANIZZAZIONE**

###### **PRIMARIA**

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta e di parcheggio;
- c) fognatura con eventuali impianti di depurazione;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

###### **SECONDARIA**

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;



- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere.

**B) CESSIONE DI AREE**

per opere primarie: tutte le aree necessarie.

per opere secondarie: tutte le aree necessarie, ovvero potranno essere monetizzate.

### **TITOLO III COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE**

#### **ART. 5 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

Previo esame da parte degli Uffici Comunali, che esprimono per iscritto il proprio referto, il progetto di tutte le opere che comportano nuova edificazione, ampliamento e opere di urbanizzazione, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, interventi che comportano variazioni essenziali, progetti preliminari e definitivi di opere pubbliche, interventi soggetti a permessi di costruire in deroga, abusi edilizi e sanzioni per interventi assoggettabili a permesso di costruire, è presentato alla Commissione Edilizia, la quale esprime il proprio parere sull'osservanza delle norme urbanistiche, edilizie, tecniche ed igieniche vigenti e sull'adeguatezza del progetto sotto i profili estetico ambientale.

La Commissione esprime il proprio parere sui provvedimenti per le opere eseguite senza permesso di costruire o in difformità, sull'opportunità di dar luogo alla loro rimozione.

La Commissione Edilizia può richiedere per il progetto edilizio quelle modifiche che lo rendano idoneo e più coerente con lo spirito delle prescrizioni urbanistiche e edilizie vigenti e con l'ambiente in cui la costruzione viene a sorgere.

La Commissione Edilizia è l'Organo Tecnico Consultivo del Comune in materia di edilizia e territorio.

Può altresì essere sentita su richiesta degli organi comunali o del Dirigente nei casi di particolare rilevanza architettonica o paesaggistica dell'intervento.

Per le pratiche soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e successive modifiche, è istituita apposita commissione locale per il paesaggio in forma associata con altri comuni.

#### **ART. 6 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La Commissione è composta da un membro di diritto e da 4 membri eletti dal Consiglio Comunale.

È membro di diritto il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o Tecnico delegato che funge da presidente.

I membri eletti dal Consiglio Comunale sono scelti tra esperti diplomati e/o laureati nelle materie inerenti a edilizia, urbanistica, geologia, agronomia. Data la particolare morfologia del territorio comunale di Pianezze deve essere garantita la presenza di un geologo.

È facoltà delle minoranze proporre la candidatura, nel rispetto dei requisiti professionali, di un componente della Commissione.

La Commissione Edilizia ha durata corrispondente a quella dell'Amministrazione Comunale.

I membri sono rieleggibili ed esercitano la loro funzione fino all'entrata in carica dei successori.

Non può essere eletto a far parte della Commissione chi sia parente o affine fino a terzo grado di altro componente la Commissione.

Spetta ai membri della Commissione Edilizia, un gettone di presenza.

Il ruolo di Segretario verbalizzante può essere svolto da un membro della Commissione o da un funzionario comunale esterno alla Commissione.

#### **ART. 7 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La Commissione si riunisce ordinariamente, su convocazione del Presidente, ogni mese, se necessario, e straordinariamente, ogni volta che il Presidente lo creda opportuno.

Per la validità delle sedute è necessaria la presenza del Presidente, del Segretario, e di almeno la metà dei componenti compresi i suddetti.

Qualora uno dei membri elettivi risulti assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, il Consiglio Comunale può dichiararlo dimissionario e provvedere alla sua sostituzione.

I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

I pareri della commissione sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti, in caso di parità prevale il voto del presidente.

La Commissione può sentire, qualora questi ne facciano richiesta scritta al Presidente, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i firmatari delle domande.

La Commissione può effettuare sopralluoghi nei posti interessati, al fine di acquisire gli elementi ritenuti utili al fine di una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.

Il Presidente ha facoltà di incaricare uno dei membri della Commissione a fungere da relatore su particolari progetti.

Dei pareri espressi dalla Commissione, il Segretario redige un verbale, che viene sottoscritto da questi e dal Presidente.

Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso.

Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.

I membri della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.

Il Responsabile del Servizio potrà, comunque, discostarsi dal parere espresso dalla Commissione, purché sia data idonea motivazione.

Gli esperti non possono avere alcun rapporto con i privati relativamente a pratiche edilizie oggetto di esame.

#### **ART. 8 - IL DIRIGENTE**

Il Dirigente è responsabile del procedimento ai sensi della L. 241/90.

In particolare al Dirigente competono tutte le funzioni disciplinate nel presente Regolamento Edilizio e ogni altra azione o provvedimento ritenga necessario adottare nell'ambito della sua competenza.

## TITOLO IV ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

### **ART. 9 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI**

Il periodo di un anno entro il quale deve darsi inizio ai lavori di costruzione a pena la decadenza della relativa concessione, decorre dalla data di notificazione della concessione stessa agli interessati.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative a lottizzazioni di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.

Entro dieci giorni dalle date di inizio e di ultimazione dei lavori, il concessionario deve darne comunicazione scritta al Sindaco con l'indicazione del Direttore dei Lavori e l'Impresa costruttrice, controfirmata dagli stessi.

### **ART. 10 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO**

Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Sindaco ed ottenere l'autorizzazione.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera.

Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nell'autorizzazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

Il Responsabile dell'ufficio ha la facoltà di revocare la concessione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.

La tassa di occupazione viene determinata in base ai provvedimenti comunali.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Sindaco subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

### **ART. 11 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI**

L'Ufficio Tecnico è tenuto a esercitare sul territorio comunale le funzioni di vigilanza generale, affinché non siano eseguiti interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia in contrasto con le norme o i regolamenti vigenti o in assenza o in difformità dalla concessione o autorizzazione rilasciata o tacitamente assentita.

Per le opere abusive eseguite da amministrazioni statali, il Sindaco informa immediatamente il Presidente della Giunta Provinciale al quale compete, l'esercizio dei conseguenti poteri sospensivi e repressivi.

### **ART. 12 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE**

La Concessione o Autorizzazione può essere annullata quando autorizzi opere non conformi alle prescrizioni del PATI e PI, o che ne costituiscano violazione ai sensi delle normative vigenti.

## TITOLO V USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

### **ART. 13 - COLLAUDO, LICENZA D'USO, ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ**

Prima di usare i fabbricati o porzioni di essi, il titolare del provvedimento autorizzatorio deve richiedere al Dirigente il certificato di abitabilità, allegando alla domanda:

- a) un certificato di collaudo statico, se previsto, rilasciato da un tecnico iscritto all'albo professionale, nell'ambito delle competenze previste dalla legge;
- b) un certificato di regolare esecuzione indicante la rispondenza dell'opera al progetto approvato e alle prescrizioni di legge e del presente Regolamento;
- c) una dichiarazione sottoscritta dal richiedente e dal direttore dei lavori di conformità dell'opera rispetto il progetto approvato, nonché dell'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- d) l'eventuale nulla-osta degli enti e degli organi competenti, interpellati dal Dirigente in sede di rilascio della concessione;
- e) una dichiarazione dell'Ente gestore dell'avvenuto collegamento alla fognatura ovvero, nel caso la pratica edilizia di riferimento autorizzava un diverso sistema di trattamento dei reflui, richiesta di autorizzazione allo scarico su suolo o ancora, in caso di competenza regionale, specifica autorizzazione dell'Ente competente per il recapito su suolo o su corso d'acqua;
- f) un certificato di collaudo o una dichiarazioni di conformità a seconda delle indicazioni normative degli impianti presenti nell'edificio, se le norme vigenti lo richiedono;
- g) una ricevuta della pratica di accatastamento con relative planimetrie ed elaborato planimetrico;
- h) altre certificazioni previste dalle norme (linea vita, energetica, installazione fotovoltaico, etc.).

Il Dirigente, previa ispezione qualora prevista, del medico delegato di base dell'U.S.S.L. il quale controlla la rispondenza delle opere eseguite alle norme della legislazione e dei regolamenti vigenti e, per i casi contemplati dalla legge, vista la licenza d'uso rilasciata dalle autorità competenti, autorizza l'occupazione dell'immobile o l'uso dei manufatti.

Il Dirigente ha comunque la facoltà, qualora ne ravvisi a suo giudizio l'opportunità, di richiedere un certificato di collaudo statico anche per le opere, manufatti o impianti non previsti nel primo comma del presente articolo.

Per le lottizzazioni, il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione.

Il Dirigente è tenuto a comunicare le sue determinazioni entro 30 giorni dalla richiesta del certificato; l'istanza si intende accolta in caso di inutile decorso del termine.

Prima del termine di cui al cui al comma precedente e in assenza del certificato o dopo motivato diniego, è fatto divieto ai Comuni e alle aziende di erogazione dei servizi pubblici di effettuare le relative forniture, fatte salve quelle relative a subentri.

## PARTE II NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE

### TITOLO I CARATTERISTICHE EDILIZIE

#### **ART. 14 - CORTILI E LASTRICI SOLARI**

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

La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dagli articoli relativi al distacco tra i fabbricati.

Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggiali non superi il 20% dell'area del cortile stesso.

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

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

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobligo e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a 1,00 m lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.

#### **ART. 15 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI**

Oltre alle vigenti disposizioni legislative, in ogni nuovo edificio devono essere previsti almeno due posti macchina o un posto auto ed un magazzino-ripostiglio di 8,00 mq, per ogni unità abitativa.

I locali interrati senza sovrastante costruzione non possono avere estradosso della copertura a quota superiore del piano campagna e dovranno avere copertura con manto erboso del tipo "tetto verde" per circa 40 cm di spessore.

Ubicazione, dimensionamento o conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, ecc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive e se del caso protetti da alberi.

Detti impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e potranno essere concessi anche in difformità alle distanze dai confini e dai fabbricati dalle strade previste per la zona medesima.

### TITOLO II ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

#### **ART. 16 - DECORO DEGLI EDIFICI**

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

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

Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parte di edifici visibili al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Sindaco, sentita la C.E., di imporre ai proprietari la loro sistemazione, riservandosi l'intervento sostitutivo in caso di inadempienza.

#### **ART. 17 - DECORO DEGLI SPAZI**

Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e arborati.

A tale riguardo il Dirigente, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

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

Il Dirigente, sentito il parere della C.E., ha facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione di terreni non coltivati, indecorosi o pericolosi.

#### **ART. 18 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO**

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

- a) sono sempre consentiti aggetti non superiori a 5 cm, purché fino a una altezza dal suolo di 2,20 m
- b) terrazzini, balconi e spazi simili potranno essere realizzati se con sporto non superiore a 1,50 m, e altezze dal suolo non inferiori a 3,00 m e comunque non superiore alla superficie del marciapiede.

Nelle vie di larghezza inferiore a 6,00 m, è vietato ogni oggetto sull'area stradale.

Debbono essere inoltre rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) per tende davanti ad aperture: sono ammesse tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a 2,20 m e la loro proiezione della sporgenza massima deve distare almeno 20 cm dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;
- b) per lanterne, lampade, fanali, insegne e altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico sprovvisti di marciapiede ad un'altezza inferiore a 4,00 m, devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

Non sono consentiti scalini esterni su marciapiedi o su sede stradale.

Le cassette per il gas devono essere poste a filo muro esterno così pure i tubi di scarico delle acque meteoriche e i tubi di sfiato.

#### **ART. 19 - ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI**

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei,

purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono essere munite di opportune difese.

#### **ART. 20 - COMIGNOLI, ANTENNE E SOVRASTRUTTURE VARIE**

Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.

#### **ART. 21 - RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE**

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

##### **NELLE ZONE RESIDENZIALI**

- a) L'altezza delle recinzioni, misurata dalla quota media del piano stradale prospettante e dal piano campagna per i confini interni, non può essere superiore a 1,50 m di cui la parte cieca non deve superare l'altezza di 0,50 m.
- b) Le recinzioni possono essere realizzate con siepi di essenze sempre verdi o a foglia caduca, cancellate in tondino di ferro verniciato e a disegno molto semplice, reti metalliche; tratti di recinzione in muratura sono ammessi entro l'altezza 1,50 m e con uno sviluppo massimo strettamente necessario a contenere eventuali impianti tecnici; il basamento ed i tratti in muratura potranno essere intonacati, in mattoni a vista o in pietra locale.

##### **NELLE ZONE PRODUTTIVE E COMMERCIALI**

- a) Entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad esse assimilati, valgono le norme di cui al comma a) relativo alle zone residenziali; è consentita tuttavia l'altezza massima di 2,00 m, con parte cieca di massimo 0,50 m.

##### **NELLE ZONE AGRICOLE**

- a) Entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, si prescrive quanto segue:
  - siepe di essenze sempre verdi (ligustro, lauro, crataegus ecc.);
  - siepe come sopra con rete metallica dell'altezza di 1,50 m e pali in legno senza zoccolo in muratura fuori terra; l'altezza complessiva non dovrà comunque essere superiore a 1,50 m;
  - staccionate in legno dell'altezza massima di 1,50 m;
  - muri o pilastri in corrispondenza degli accessi carrai e pedonali devono essere di forma molto semplice, sobri e ben proporzionati;
  - è vietata la costruzione di pensiline o di coperti in corrispondenza degli accessi;
  - è assolutamente vietato l'uso di pannelli prefabbricati in cemento armato o altro materiale;
  - le strette pertinenze delle abitazioni potranno essere recintate con recinzioni aventi un'altezza misurata dalla quota media del piano stradale e dal piano campagna per i confini interni non superiore a 1,50 m di cui la parte cieca non deve superare l'altezza di 20 cm, ed essere realizzata in pietra locale. Dovrà inoltre essere addossata una siepe;
- b) Per quanto attiene all'apertura o al rifacimento di passi carrai si prescrive l'arretramento degli stessi a 5,00 m dal ciglio asfalto; qualora lo stato dei luoghi non consenta tale arretramento o questo contrasti in modo evidente con la razionale organizzazione degli spazi scoperti di pertinenza degli edifici, previo sopralluogo dell'U.T.C., il Dirigente può autorizzare distanze inferiori entro limiti che non compromettano la sicurezza della viabilità purché venga predisposto un sistema di apertura automatico a distanza;



- c) In tutte le Z.T.O. le recinzioni devono arretrare almeno di 1,00 m salvo il rispetto del Codice della strada dal ciglio stradale; previo sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale il Sindaco può prescrivere arretramenti maggiori o inferiori tenendo conto della morfologia dei luoghi, delle preesistenze e delle caratteristiche della viabilità.

#### **ART. 22 - ALBERATURE**

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

#### **ART. 23 - COPERTURE**

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante. Le caratteristiche tipologiche ed i materiali da impiegare per la realizzazione di coperture nel caso di edificazione nelle zone centro storico, di contesto, agricole e nei nuclei insediati e contrade sono definite nel PRONTUARIO Allegato sub A) alle Norme Tecniche Operative di PI

#### **ART. 24 – MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER MANUTENZIONE IN QUOTA**

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

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

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

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

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

Gli interventi soggetti a sola comunicazione preventiva, come l'installazione di impianti a recupero energetico di copertura (solari termici, fotovoltaici, eolici) di cui al capo 3 del D.Lgs. n. 115/2008 e gli interventi di manutenzione straordinaria sul tetto, indicati all'art. 5 della L. n. 73/2010 dovranno essere corredati da idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. La comunicazione preventiva all'installazione dovrà essere integrata con la documentazione progettuale di seguito indicata.

##### Modalità operative:

I progetti delle misure preventive e protettive sono soggette a valutazione da parte dei preposti servizi di prevenzione delle USL, contestualmente all'espressione del parere sanitario nei casi previsti dall'art. 5 del DPR n. 380/2001. I progetti delle misure preventive



e protettive, per gli interventi edilizi non soggetti a parere sanitario da parte dei preposti servizi di prevenzione delle USL, come indicato nell'art. 20, comma 1, del DPR n. 380/2001 o soggetti a sola comunicazione preventiva, sono autocertificati dal progettista dell'opera, fatta salva la possibilità dello stesso progettista di richiedere il parere preventivo ai preposti servizi di prevenzione igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro delle USL.

Documentazione progettuale:

I sistemi di prevenzione dovranno essere redatti dal progettista con tavola grafica in scala appropriata, di norma 1:100 indicante, tra l'altro, i percorsi e i sistemi di accesso alla copertura, con i criteri previsti dall'allegato al DGR 2774 del 22/09/2009, tali grafici saranno integrati con idonea relazione tecnica.

#### **ART. 25 - SCALE ESTERNE**

Sono ammesse le scale esterne fino ad una altezza massima di 3,50 m dal piano di campagna.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

#### **ART. 26 - MARCIAPIEDI**

Lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici il Comune provvede a sistemare i marciapiedi.

I proprietari, in fase di costruzione dei fabbricati, devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà. Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico, e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata per essere riservata ad uso privato, l'area stessa deve essere pavimentata a cura e spese del proprietario; tale importo potrà essere detratto dagli oneri di urbanizzazione primaria.

#### **ART. 27 - PORTICI**

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

Il pavimento dei portici deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.

È a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione, mentre al Comune spettano le spese di manutenzione e la spesa per la fornitura di energia elettrica.

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

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 norma a 2,00 m, mentre l'altezza non deve essere inferiore a 2,70 m.

#### **ART. 28 - TIPOLOGIA EDILIZIA PARTICOLARE**

In zone di rilevante interesse paesaggistico la realizzazione degli edifici deve sottostare alle seguenti prescrizioni:

- a) tutti i materiali impiegati per la costruzione devono essere quelli tradizionali e locali, quali : pietra, mattoni, cemento intonacato, legno trattato naturale e verniciato;
- b) la decorazione dei prospetti deve uniformarsi con quella degli edifici circostanti e dall'ambiente in cui l'edificio sorge;



- c) tutti i serramenti esterni devono essere di tipo con oscuri in legno verniciato o avvolgibili in legno verniciato. È assolutamente vietato l'uso di serramenti in alluminio e persiane in plastica;
  - d) si consiglia di realizzare la copertura in legno che dovrà per la parte a vista essere verniciata e lavorata a spigolo vivo. Sono concesse le aperture di abbaini e lucernari, purché gli stessi non si affaccino sul filo di gronda;
  - e) i parapetti di protezione dei poggioli, delle balconate, delle terrazze e dei portici dovranno essere adeguati alla morfologia tradizionale;
  - f) tutti i muri di contenimento, di controripa o di scarpata o di eventuali altre opere di protezione devono essere realizzati in mattoni o in calcestruzzo intonacato e tinteggiato;
  - g) le linee elettriche e telefoniche lungo le strade di penetrazione ed all'interno dei singoli lotti devono correre in condotti sotterranei o, in casi eccezionali, su palificazioni di sostegno in legno o cemento;
  - h) tutte le essenze arboree proprie di ogni lotto devono essere mantenute nei limiti consentiti dalle costruzioni;
  - i) i lotti possono non essere recintati, ovvero recare una recinzione ridotta al minimo ed analoga a quelle circostanti, tutte realizzate con i materiali del punto 1., e in ogni caso approvate dalla Commissione Edilizia.
- È consentito di derogare alle suddette prescrizioni solo in casi particolari di motivata necessità od opportunità.

## **ART. 29 - CAMPIONATURE**

La coloritura delle facciate, dei nuovi edifici e di quelli esistenti, deve essere eseguita secondo le indicazioni impartite dall'Ufficio Tecnico comunale, sulla base di campionature di colore, minimo tre campioni per ogni colore da impiegare. Per i materiali da impiegare si rimanda a prescrizioni specifiche contenute nel presente Regolamento.

### Finalità

La presente normativa stabilisce i criteri di intervento per il ripristino, il restauro, la manutenzione dei parametri murari esterni dei fabbricati nel Comune di Pianezze, comprendendo le superfici a tinteggio e tutto l'insieme di componenti del prospetto architettonico quali legni, il ferrame, le parti in pietra, ed ogni altro apparato decorativo e funzionale concorrente a formare la percezione complessiva dei fronti delle unità edilizie.

### Cartelle dei colori

Sulla base della lettura critica dell'esistente, della ricerca storico-critica sul patrimonio edilizio di interesse storico-cromatico e sulla scorta delle metodologie consolidate di realizzazione dei colori effettuate con i prodotti e le tecniche della tradizione vengono scelti i colori da utilizzare che saranno tenui - pastello.

L'insieme delle tinte forma la cartella generale dei colori del Comune di Pianezze, parte integrante del presente Regolamento; in essa vengono definite una serie di possibili scelte di tinte singole ed in abbinamento per fondi, decorazioni, balconi e serramenti in legno e ferro.

La scelta della tonalità effettuata dal proponente implica l'obbligo, per lo stesso, alla maggiore aderenza possibile al campione originario cartella. Saranno in ogni caso tollerate lievi variazioni nel grado di saturazione e luminosità dei colori.

La soluzione di colorazione da proporre per le facciate e gli elementi architettonici è comunque in generale propositiva e non impositiva ed è affidata alla scelta del proponente l'intervento che è guidato, in questa operazione, dalla cartella dei colori, degli abbinamenti e dalle indicazioni d'uso della stessa.

### **ART. 30 - SALVAGUARDIA DEI CARATTERI DEGLI INTONACI**

Per gli edifici oggetto delle presenti norme, nelle apposite relazioni tecniche allegate al progetto di intervento si dovranno specificare le operazioni riguardanti gli intonaci originari; nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di recupero degli stessi, si dovranno produrre tutti gli elaborati necessari (fotografie di dettaglio, disegni restitutivi, ecc.) per il successivo rifacimento delle decorazioni, secondo i principi di cui all'articolo precedente.

I criteri per la scelta dei prodotti per gli interventi sulle facciate sono i seguenti:

Mantenimento della traspirabilità delle vecchie murature e del loro equilibrio igrometrico quantomeno al livello complessivo esistente prima dell'intervento;

Realizzazione di un effetto coloristico a toni non completamente saturi, il più possibile vicino alla resa cromatica a tinte a calce.

Nell'ambito del centro storico è pertanto vietata la realizzazione di sistemi di rivestimento comportanti complessivamente uno strato non traspirante ed a toni completamente saturi; si dovranno quindi preferibilmente utilizzare le tinte a base di calce, gli intonaci premiscelati non quarzosi privi di cemento, l'affresco e tutte le tinte ai silicati; solamente in caso di intonaci preesistenti a base cementizia, se questi vengono mantenuti o rifatti con le medesime caratteristiche, è ammesso l'uso di tinte acriliche ad alta capacità di traspiranza.

Gli intonaci dovranno comunque essere di tipo civile a frattazzo fine e le caratteristiche degli stessi privilegeranno, per quanto possibile, le miscele a base di calce.

In ogni caso ogni intervento deve comportare un livello di traspirabilità delle murature migliore, o quantomeno equivalente, a quello in essere prima dell'intervento.

### **ART. 31 - MODALITÀ E PRESENTAZIONE DEI PROGETTI**

Gli interventi di manutenzione ordinaria, comportanti la semplice tinteggiatura e ritinteggiatura della facciata, sono ammessi, dietro comunicazione su apposito modulo (*allegato A*).

Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia su fabbricati schedati che comportino anche il rifacimento della tinteggiatura dei fronti prospicienti la pubblica via, oltre alle normali prescrizioni di Piano degli Interventi e di legge, sono subordinati alla presentazione della s.c.i.a. previa presentazione di:

- Documentazione fotografica delle zone interessate dall'intervento, comprendendo anche gli edifici attigui;
- Prospetti delle facciate oggetto d'intervento e delle facciate contigue, con la proposta di coloritura della stessa.

**APPARATO CROMATICO E DECORATIVO: Tinteggiature**

È vietato in ogni caso l'impiego di rivestimenti plastici non traspiranti: graffiati e quarzi.

In presenza di fabbricati a schiera e bifamiliari vi dovrà essere una omogeneità nella tipologia dei serramenti e concordanza cromatica nelle relative coloriture.

**ELEMENTI DI FINITURA DELLE FACCIATE**

È vietato tinteggiare paramenti lapidei od in cotto a vista, dovendosi procedere invece, ove tale condizione sia in atto, con la pulitura ed il ripristino dei caratteri originari dei manufatti. Gli elementi lapidei dovranno, di norma, essere recuperati con tecniche adeguate e non rimossi.

In presenza di decorazioni, è di norma obbligatorio procedere ad una colorazione policroma.

### **ART. 32 - SANZIONI**

Tutte le sanzioni di cui al presente articolo si intendono aggiuntive, e non sostitutive, a quelle previste per le rispettive competenze dalle vigenti normative nazionali e regionali. Ciò premesso, per le inosservanze alle presenti norme sono previste le seguenti sanzioni. Se la colorazione è quella prevista o rientra tra quelle della cartella dei colori:

- da € 25,00 a € 100,00 per mancata presentazione della comunicazione dell'intervento.

## **TITOLO III PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE**

### **ART. 33 - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE, MONUMENTALE, ARCHEOLOGICO**

Oltre agli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico, il Sindaco può richiedere il preventivo parere degli organi competenti (Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, Regioni) per tutte le opere previste dai precedenti articoli e ricadenti:

- a) Nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con particolari connotati del territorio, ancorché non vincolate;
- b) Nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con preesistenze storico-artistiche o archeologiche, ancorché non vincolate.

Nelle zone del territorio comunale, contemplate dal presente articolo, vincolate o no, non è ammessa l'installazione di cartelli pubblicitari.

Particolare cura va osservata nel consentire interventi su manufatti tipici esistenti.

### **ART. 34 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO ARTISTICO**

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

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

### **ART. 35 - INDICAZIONI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI**

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

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

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



I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopra citati. Non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino se distrutti per casi a loro imputabili.

#### **ART. 36 - NUMERI CIVICI**

All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente articolo, il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede alla consegna della relativa piastrina da applicare sull'edificio o sulla recinzione.

La spesa conseguente è a carico del privato interessato.

## **PARTE III NORME IGIENICO - SANITARIE**

### **TITOLO I PRESCRIZIONI IGIENICO – COSTRUTTIVE**

#### **ART. 37 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

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

In particolare è vietato costruire su terreni paludosi, golenali, franosi o comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni d'acqua.

È vietato inoltre impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dall'Ufficiale Sanitario e dall'Ufficio Tecnico comunale o dal tecnico a ciò delegato dal Comune.

#### **ART. 38 - TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI**

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

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

#### **ART. 39 - PROTEZIONE DALL'UMIDITÀ**

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

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

Per le nuove costruzioni i locali del piano terra, abitabili qualora non esista sottostante cantinato devono essere sopraelevati di almeno 50 cm rispetto al piano campagna circostante.

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

Per gli interventi su fabbricati esistenti, il Dirigente potrà derogare da tale criterio, purché vengano adottati particolari accorgimenti tecnici al fine della protezione dall'umidità.

#### **ART. 40 - REQUISITI TERMICI, IGROMETRICI, DI VENTILAZIONE E DI ILLUMINAZIONE NELLE COSTRUZIONI EDILIZIE**

I requisiti dovranno essere conformi alle norme vigenti.

#### **ART. 41 - ISOLAMENTO ACUSTICO**

Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un adeguato isolamento acustico nei locali abitabili.

Devono inoltre essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad attenuare le vibrazioni e i rumori dagli impianti tecnici interni dell'edificio.

Al fine di ridurre l'esposizione umana al rumore, la progettazione e la realizzazione degli edifici dovranno essere conformi ai requisiti acustici passivi fissati dalla legislazione vigente.

#### **ART. 42 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI**

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

### **TITOLO II FOGNATURE**

#### **ART. 43 - FOGNATURE PRIVATE**

Viene richiamato il rispetto della normativa posta dal D.lgs. 152/2006, e dal Piano di Tutela delle Acque della Regione Veneto, approvato con D.C.R. n. 107 del 05/11/2009, dal Regolamento comunale per il servizio di fognatura e depurazione, nonché dal Regolamento d'igiene.

#### **ART. 44 - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO**

Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, ecc.), è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici, industriali, ecc., diverse da quelle meteoriche.

#### **ART. 45 - CONDOTTI CHIUSI**

Le acque usate devono essere immesse in condotti chiusi di adeguato materiale e di idonea sezione e pendenza e convogliate verso opportuni impianti di depurazione.

#### **ART. 46 - DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI**

In assenza di una rete fognaria idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia di igiene.

#### **ART. 47 - ALLACCIAMENTI**

Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura (del tipo misto o del tipo separato per acque usate e meteoriche), sono concessi nella osservanza delle norme contenute nel regolamento e autorizzate dagli enti competenti.

#### **ART. 48 - FOGNATURE RESIDENZIALI**

Va prevista in generale una canalizzazione separata, per lo smaltimento delle acque bianche e nere, di regola allacciata alla fognatura comunale per le acque nere, smaltita in proprio o convogliante in fossati previa autorizzazione dell'Ente competente per le acque meteoriche. In caso di mancanza delle rete fognaria dovrà essere ottenuta specifica autorizzazione allo scarico su suolo previa presentazione di adeguata progettazione per la

scelta del sistema di trattamento delle acque reflue, basato sulle condizioni litostratigrafiche, pedologiche e idrogeologiche locali.

Qualora tale impianto non esista, o non sia possibile realizzare, per motivi tecnico-economici, l'allacciamento alla fognatura dinamica:

a) per piani di lottizzazione deve essere prevista la realizzazione di idoneo impianto di depurazione con trattamento primario e secondario.

### **TITOLO III** **REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI**

#### **ART. 50 - PARAMETRI ABITATIVI**

In ogni abitazione deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a 14,00 mq per ciascuno dei primi quattro abitanti e 10,00 mq per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di 9,00 mq se per una persona, e di 14,00 mq se per due persone.

Ogni abitazione deve essere dotata di una stanza di soggiorno di almeno 14,00 mq.

Sono ammesse abitazioni monostanza, purché abbiano una superficie comprensiva dei servizi non inferiore a 45,00 mq.

Tutte le unità immobiliari residenziali non potranno avere una superficie inferiore a 45,00 mq.

Ogni abitazione, anche monostanza, dovrà essere dotata di uno o più locali di servizio (autorimessa, ripostiglio e magazzino) di superficie totale non inferiore a 16,00 mq.

#### **ART. 51 - CARATTERISTICHE TECNICHE DEGLI EDIFICI E DELLE ABITAZIONI**

Salva diversa normativa statale prevalente, gli edifici residenziali che comprendono abitazioni, devono avere le seguenti caratteristiche:

a) Altezza netta delle abitazioni e dei loro vani accessori, misurata tra pavimento e soffitto, fatte salve le inferiori altezze previste dal successivo articolo, non inferiori a 2,70 m per gli ambienti abitativi e non inferiori a 2,40 m per i vani accessori.

Le disposizioni del presente articolo, ad eccezione di quella contenuta nella lettera a) del secondo comma, non si applicano per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

#### **ART. 52 - LOCALI ABITABILI**

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

Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina, garage, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, taverne, ecc.

I locali di abitazione permanente debbono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. 5-7-1975 e successive modificazioni.

#### **ART. 53 - SOTTOTETTI O MANSARDE**

I sottotetti, se adibiti ad abitazione, devono soddisfare alle caratteristiche stabilite al precedente art. 50 ed essere opportunamente isolati termicamente.



Si considera abitabile la porzione del sottotetto avente un'altezza media, riferita all'intera unità immobiliare, pari a 2,70 m, con altezze minime di 1,80 m per locali abitabili e di 1,80 m per locali accessori, nonché gli altri requisiti di legge relativi alla illuminazione, alla salubrità ecc.

I sottotetti si considerano volumi tecnici quando sono sprovvisti di qualsiasi apertura verso l'esterno, non sono praticabili e l'altezza a filo interno perimetrale non supera 50 cm; si considerano praticabili quando sono accessibili mediante scala fissa.

Non si considerano invece praticabili i sottotetti provvisti di accesso mediante botola per l'ispezione agli impianti.

I locali abitabili ricavabili in soppalchi aperti sul piano sottostante dovranno avere un'altezza media di 2,20 m per i quali è consentito mantenere i parametri esistenti purché siano rispettate le norme igienico-sanitarie.

#### **ART. 54 - CUCINE**

Le cucine devono essere comunque fornite di due condotti verticali di cui uno per l'aerazione dell'ambiente e l'altro per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

#### **ART. 55 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI**

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

- a) superficie non inferiore a 4,00 mq;
- b) aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a 0,80 mq.

Le pareti ed il pavimento devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno 2,00 m.

I locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione devono essere muniti di idoneo locale antibagno; per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto.

Quando l'alloggio sia provvisto di più di un locale di servizio igienico, almeno uno deve possedere i requisiti sopra indicati: i rimanenti dovranno essere di superficie non inferiore a 2,50 mq o provvisti di aerazione diretta dall'esterno come sopra specificato.

È consentita l'aerazione indiretta di un locale di servizio igienico solo se, per ubicazioni è chiaramente al servizio di una sola camera da letto; in tal caso l'aerazione dovrà essere eseguita mediante condotto verticale prolungato fino oltre il tetto.

È consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente areati ed illuminati dall'esterno a condizione che:

- a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;
- b) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

#### **ART. 56 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI**

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a 1,20 m nel caso di nuove costruzioni e 1,00 m nel caso di restauri o ristrutturazioni, ed essere areate e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore a 1/10 della superficie del vano scale per ogni piano.

Sono scale principali le scale che servono più di un alloggio; per le scale interne ad alloggi bifamiliari è ammessa la larghezza minima di 0,90 m.

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

Per le scale che servano fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scala.

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

In tutti i fabbricati con 4 o più piani abitabili, oltre al piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a 2,00 m dal piano su cui prospettano, dovranno avere un'altezza minima di 1,00 m; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di 12 cm di diametro.

In conformità all'art.19 della legge del 27 Maggio 1975 N° 166, è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrature sull'esterno a condizione che:

- a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
- b) le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

#### **ART. 57 - CORRIDOI E DISIMPEGNI**

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

L'altezza minima è fissata in 2,40 m; la larghezza minima è fissata in 1,00 m.

#### **ART. 58 - LOCALI ACCESSORI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI**

I locali al piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di 2,20 m negli interventi sugli edifici esistenti compresi gli ampliamenti, di 2,40 m nelle nuove edificazioni

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante, devono rispettare le prescrizioni del primo e del secondo comma del precedente art. 50.

Debbono altresì avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno immediatamente prospiciente.

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

#### **ART. 59 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO**

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

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

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

I locali ad uso commerciale debbono avere:

- a) l'altezza minima di 3,00 m, salvo il caso di fabbricati preesistenti già adibiti a tale uso per i quali può essere conservata l'altezza originaria; tale altezza si misura sulla verticale tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio senza considerare eventuali travature a vista in legno; se il soffitto è a volta l'altezza si misura all'intradosso della volta, a due terzi della monta;
  - b) sotterranei e vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;
  - c) vano di porta, vetrina o finestra all'aria aperta di superficie complessiva pari ad almeno 1/6 della superficie degli ambienti, con apertura a riscontro d'aria; adeguati sistemi di ventilazione nei locali aventi profondità superiori a 7,00 m;
  - d) disponibilità di almeno un gabinetto, con superficie minima di 1,50 mq, per esercizio;
  - e) scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possano dar luogo a rigurgiti.
- A parte tali requisiti i locali ad uso commerciale devono comunque rispondere alle prescrizioni stabilite dal DPR 303 del 19/03/1956 nonché alle norme del D.lgs. 09/04/2008 n. 81.

I depositi e magazzini devono essere ben aerati ed illuminati e debbono avere pareti ricoperte da intonaco civile.

In particolare i depositi o magazzini di derrate alimentari debbono avere le pareti imbiancate e ricoperte da uno zoccolo alto almeno 1,50 m formato da vernice o altro materiale liscio, impermeabile e lavabile.

I pavimenti devono essere in battuto di cemento, in piastrelle di cemento, od in altro materiale liscio, duro e compatto.

Per lo scarico delle acque di lavaggio, i depositi di derrate devono essere muniti di canale scaricatore con sifone idraulico allacciato alla fognatura.

Gli edifici industriali devono ottenere il prescritto nulla osta dell'Ispettorato del Lavoro ed uniformarsi alle Norme vigenti per la prevenzione degli infortuni.

Per gli edifici speciali si applicano le norme vigenti caso per caso.

Fatte salve maggiori dotazioni stabilite da leggi vigenti si prescrive una dotazione minima di:

- fino a 50 posti 1 lavandino e 1 gabinetto donne 1 lavandino e 1 gabinetto uomini;
- da 51 a 150 p. 2 lavandini e 2 gabinetti donne 2 lavandini e 2 gabinetti uomini;
- da 151 a 250 p. 3 lavandini e 3 gabinetti donne 3 lavandini e 3 gabinetti uomini;
- > di 250 posti 3 lavandini e 3 gabinetti donne 3 lavandini e 3 gabinetti uomini, 1 locale provvisto di lavandino, w.c., bidet, doccia, di superficie non inferiore a 4,00 mq.

I locali w.c. devono essere preceduti da antibagno attrezzato con lavandini a comando di erogazione dell'acqua non manuale, distributore fisso di sapone, asciugamani usa e getta o impianti ad aria forzata, attaccapanni e munito di porta di accesso dotata di dispositivo per la chiusura automatica.

I locali per i servizi igienici dovranno avere le seguenti dimensioni minime:

- altezza libera interna non inferiore a 2,40 m;
- antibagno di superficie utile minima non inferiore a 3,00 mq e comunque proporzionato al numero di lavandini e w.c. previsti;
- superficie utile minima per ogni posto w.c. di 1,50 mq con lato minimo di 1,10 m.

Per gli esercizi alberghieri e le attività similari, fatte salve maggiori dotazioni stabilite da leggi vigenti, si prescrive una dotazione di locali per servizi igienici con i seguenti standard minimi: 1,70 mq ogni camera, che possono essere concentrati fino ad un massimo di 4 camere (e quindi un unico servizio di 6,80 mq).

## **ART. 60 - BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Nelle progettazioni edilizie negli edifici sia pubblici che privati e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere

architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impediti, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi. Dovrà essere dedicata particolare cura alla agibilità dei servizi, al dimensionamento e alla idoneità dei percorsi interni ed esterni.

Le presenti disposizioni dovranno essere adottate in conformità alle disposizioni della L. 13/1989, del D.M. 236/1989, della D.G.R. n. 509 del 02/03/2010 e successive modifiche e della D.G.R n. 1428 del 06/11/2011.

#### **ART. 61 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE**

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi; devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento, alle norme per i locali abitabili e per quelli sussidiari.

Sono considerati locali abitabili gli uffici, i refettori, gli spogliatoi, ecc.

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

#### **ART. 62 - EDIFICI RESIDENZIALI E ACCESSORI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI**

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti artt. 52 e seguenti.

Non sono ammessi nel corpo del fabbricato locali ad uso stalla e ricovero di animali, fienile, granaio, e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

Le nuove costruzioni e l'ampliamento di quelle esistenti in area rurale ad uso abitazione e altre tipologie pur nella massima libertà di composizione distributiva interna, consona con l'attuale e moderno modo di vivere, per quanto riguarda l'aspetto esterno devono rispettare le forme e le caratteristiche peculiari del patrimonio edilizio rurale esistente e si possono così riassumere:

- tetto preferibilmente a falde ed esclusione di cornici in calcestruzzo a vista e di sporti sui fianchi;
- il tetto a padiglione può essere adottato purché siano evitate le cornici di gronda in calcestruzzo a faccia vista o del tipo squadrato a vaschetta o con velette di vario genere e dimensioni;
- accostamento di volumi fra loro proporzionati;
- pilastri del portico realizzati in muratura, evitando l'impiego di colonne in pietra variamente bombate e decorate, o in calcestruzzo a vista lavorato con decori leziosi;
- il paramento murario esterno può essere lavorato a vista con ciottoli o mattoni o misto, oppure intonacato e tinteggiato con colori variabili dal bianco spento all'ocra, alle terre naturali, oppure può essere rifinito mediante rasatura con grassello di calce o marmorino; si fa divieto dell'uso dei graffiati, mentre possono essere applicati rivestimenti granulati rustici arrotati, intonaci rustici fratazzati, realizzati con impasti di graniglia di pietra, polvere di marmo e leganti di colore bianco, oppure con graniglia di cotto impastata con cemento miscelato a calce idraulica che da come risultato un intonaco tipo Veneziano;
- in ogni caso dovranno essere predisposte delle campionature sia per le tinteggiature che per i rivestimenti di cui prenderà visione la C.E.O. o il tecnico comunale delegato dalla stessa;
- sono assolutamente vietate le costruzioni di rampe in trincea di accesso ai piani interrati che superino il dislivello di 100 cm rispetto la quota del piano campagna;

- sono assolutamente vietate le costruzioni di collinette artificiali dirimpetto alle facciate delle case che superino il dislivello di 100 cm rispetto la quota del piano campagna;
- sono vietate le modifiche altimetriche sostanziali (che superino i 100 cm di dislivello rispetto la quota del piano campagna) del terreno;
- si fa obbligo in sede di domanda di Conc. Ed., di indicare il tipo di materiali e di finiture che saranno usati nell'intervento.

#### Annessi rustici

Gli annessi rustici (fienili, ricovero attrezzi, magazzini) possono essere costruiti collegati con la casa d'abitazione ed in questo caso devono rispettare le caratteristiche architettoniche e costruttive di questa già descritte in precedenza.

Nel caso di fabbricati rurali in genere, l'ampliamento dovrà essere costruito pure in sintonia con l'esistente.

Qualora la loro costruzione dovesse essere staccata dalla casa d'abitazione ed in questo caso vengono incluse anche le stalle per le quali si stabilisce secondo il tipo dell'allevamento la distanza di rispetto dalle abitazioni, dovranno seguire un ordine planimetrico ortogonale contestualmente con tutti gli altri fabbricati in modo da definire uno spazio interno a forma quadrata o rettangolare (la tipica corte rurale).

L'aspetto architettonico esteriore deve essere consono con le forme tipiche esistenti, sia nel caso di realizzazioni tradizionali in muratura sia nel caso di realizzazioni con strutture prefabbricate in ferro o in cemento armato.

Il coperto deve essere pur nella diversità del materiale del colore dei tradizionali coppi, il paramento murario esterno lavorato a vista con i materiali tradizionali mattoni e ciottoli, oppure intonacato e tinteggiato con colore che può variare tra il bianco spento, l'ocra e le terre naturali.

#### **ART. 63 - IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA**

I ricoveri per gli animali devono essere areati 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 elevino oltre il tetto.

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, scabro, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni. Il pavimento può essere protetto da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Le stalle, i locali di ricovero del bestiame per gli allevamenti agricoli e le attrezzature relative devono distare non meno di 25,00 m dalle abitazioni singole.

Tutte le stalle devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di 30,00 m dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di 20,00 m dalle strade, non minore di 50,00 m da cisterne e prese di acqua potabile ad eccezione delle condotte a pressione e non minore di 8,00 m dalle stalle .

Alle richieste di concessione deve essere allegato il parere favorevole del responsabile veterinario dell'U.L.S.S. e del settore igiene pubblica dell'U.S.S.L.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Per le acque usate valgono le disposizioni di cui al precedente art. 59. Per gli allevamenti zootecnici intensivi valgono i disposti di cui alla D.G.R. 22 dicembre 1989 e 7949.

## **PARTE IV STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI**

### **TITOLO I NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

#### **ART. 64 - STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI**

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

#### **ART. 65 - MANUTENZIONI E RESTAURI**

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

#### **ART. 66 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI**

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

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

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

#### **ART. 67 - LOCALI PER LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI**

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

L'accertamento dei requisiti dovrà essere eseguito dal Comando Provinciale VV.FF., che rilascerà in proposito apposita certificazione.

#### **ART. 68 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE**

In tutti quei casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o qualificate scelte architettoniche richiedano l'uso di materiali lignei l'impiego di essi è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a ridurre la possibilità di combustione.

#### **ART. 69 - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO**

Per i locali, le attività, i depositi, gli impianti e le industrie soggetti al regolamento di prevenzione incendi, devono essere presentati in sede di progetto la documentazione prevista dalla legislazione vigente e in sede di agibilità la relativa SCIA o il Certificato di Prevenzione Incendi.

#### **ART. 70 - PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE**

In relazione alla loro destinazione d'uso le costruzioni dovranno rispettare tutte le norme vigenti in materia di:

- Strutture portanti, ubicazione, scale, compartimentazioni, aperture per sfogo calore e fumo, vie di uscita;
- Autorimesse;
- Isolamenti e impianti termici;
- Impianti elettrici;
- Impianti per l'impiego del gas combustibile;
- Rete idrica antincendio;
- Impianti per l'impiego del gas combustibile;
- Inquinamento atmosferico.

#### **ART. 71 - USO DI GAS IN CONTENITORI**

I contenitori di gas (bombole, ecc.) devono essere previsti in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno dei fabbricati ed isolati dai locali di abitazione; la tubazione fissa metallica di erogazione provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

L'impianto interno del gas dovrà essere realizzato in conformità alle Norme UNI-CIG approvate.

#### **ART. 72 - COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO**

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente articolo 77, è richiesto il collaudo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

### **TITOLO III**

#### **CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

#### **ART. 73 - OPERE PROVVISORIALI**

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

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

Le aperture che si aprono nelle recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'interno.

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso avere una altezza non minore di 2,00 m ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica.

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

Opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico devono avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

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

#### **ART. 74 - SCAVI E DEMOLIZIONI**

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

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

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

#### **ART. 75 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI**

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

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



**PARTE V**  
**DEFINIZIONI URBANISTICO - EDILIZIE**

**TITOLO I**  
**ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI,**  
**STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

**ART. 76 - APERTURA DI ACCESSI E STRADE PRIVATE**

Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica e devono comunque soddisfare le norme prescritte dal Codice della Strada.

Essi devono essere altresì muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque ed illuminati convenientemente.

**ART. 77 - DISPOSIZIONI SPECIALI PER LE AREE DESTINATE A SERVIZI ED IMPIANTI PUBBLICI**

Nelle aree per le quali il Piano degli Interventi prescrive l'adozione di uno strumento attuativo, la posizione dei servizi, degli impianti e degli edifici pubblici (scuole, verde, parcheggi, ecc.) ricadenti all'interno dell'area dell'intervento può venire collocata anche in sede diversa da quella indicata dal P.I., ove tale diversa posizione sia imposta da esigenze di razionale pianificazione. Il P.I. può individuare quelle aree a servizio per le quali è obbligatorio rispettare l'ubicazione e/o la superficie, anche in aggiunta agli standard previsti dalla vigente normativa regionale e nazionale.



## **PARTE VI DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

### **ART. 78 - MISURE DI SALVAGUARDIA**

Dalla data di adozione a quella dell'entrata in vigore del Piano degli Interventi le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.

### **ART. 79 - NORME ABROGATE**

È abrogata ogni disposizione regolamentare emanata dal Comune contraria od incompatibile con le norme del presente Regolamento.

### **ART. 80 - SANZIONI**

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si praticano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla Legge Urbanistica e dalla legge comunale e provinciale.

**Allegato A)**

All'Ufficio Tecnico Comunale  
Piazza IV Novembre 11  
36060 Pianezze (VI)

Il/La sottoscritto/a .....

Nato/a a ..... il .....

residente a .....in Via .....

tel n..... Cod. Fisc./partita IVA (obbligatorio) .....

in qualità di .....

CHIEDE

il rilascio dell'autorizzazione per la tinteggiatura esterna dell'edificio sito in  
via/Piazza .....

DICHIARA CHE

le opere saranno realizzate in economia/dall'Impresa .....

con sede in .....tel. ....

partita IVA o Cod. Fisc. (obbligatorio) .....

A tal fine, allega:

- Modulo campione debitamente compilato

- N° ..... fotografie a colori dell'edificio in oggetto (almeno due con diversi angoli di ripresa, formato minimo 10x15)

Lì.....

Il richiedente

\_\_\_\_\_