

**Provincia di Trento**

**COMUNE DI ROMENO**



---

**REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**  
**TESTO UNICO**

---

**VARIAZIONE 2010**

**Allegato A** alla Deliberazione consigliere  
**n. 34** di data **13/07/2010**

**Il segretario Comunale**  
**( Dott. Franca Abram)**

**Romeno , 13/07/2010**

<b>TITOLO I</b> .....	<b>6</b>
<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	<b>6</b>
CAPO I.....	6
NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO .....	6
ART. 1 .....	6
OGGETTO DEL REGOLAMENTO .....	6
ART. 2 .....	6
RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI DEI LAVORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI. ....	6
CAPO II .....	6
AUTORIZZAZIONI.....	6
ART. 3 .....	6
OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE .....	6
ART. 4.....	6
DOMANDE DI CONCESSIONE E ALLEGATI A CORREDO DELLA DOMANDA.....	6
ART. 5 .....	8
CONCESSIONE - DURATA ED EFFETTI.....	8
ART. 6 .....	9
DECADENZA DELLA CONCESSIONE.....	9
ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE.....	9
ART. 7.....	9
OPERE SOGGETTE A SOLA DENUNCIA ART. 31 L. 457/78.....	9
ART. 7/bis.....	10
INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ .....	10
ART. 8 .....	10
INTERVENTI NON SOGGETTI A CONCESSIONE, O A DENUNCIA D'INIZIO ATTIVITA' .....	10
ART. 9 .....	10
OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA ART.31 L.457/78 .....	10
ART. 9 BIS.....	10
OPERE INTERNE ART. 26 L. n. 47 d.d. 28.02.1985.....	10
ART. 10 .....	10
EDIFICI DI PREGIO ARTISTICO 0 STORICO 0 SOTTOPOSTI ALLA TUTELA .....	10
DEL PAESAGGIO 0 RICADENTI IN AREE A TUTELA AMBIENTALE .....	10
CAPO II .....	11
COMMISSIONE EDILIZIA.....	11
ART. 11 .....	11
COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE .....	11
ART. 12 .....	12
COMPETENZE E MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA .....	12
CAPO IV .....	12
ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE .....	12
ART. 13 .....	12
SVOLGIMENTO DEI LAVORI .....	12
ART. 14 .....	13
ULTIMAZIONE DEI LAVORI, ABITABILITA' E AGIBILITA' .....	13
ART. 15 .....	13
PROVVEDIMENTI PER OPERE NON AUTORIZZATE 0 ESEGUITE IN DIFFORMITA' .....	13
CAPO V .....	13
LOTTIZZAZIONI.....	13
ART. 16.....	13
LOTTIZZAZIONI DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO .....	13
ART. 16 BIS.....	14
PIANO GUIDA .....	14
ART. 17 .....	15
DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE E DOCUMENTI A CORREDO.....	15

ART. 18 .....	16
ONERI SOSTITUTIVI DELLA CESSIONE DI AREE E DELL'ESECUZIONE .....	16
DELLE OPERE PER L'URBANIZZAZIONE SECONDARIA .....	16
ART. 19 .....	16
CAUZIONE .....	16
ART. 19 BIS .....	16
<b>TITOLO II.....</b>	<b>17</b>
<b>DISCIPLINA URBANISTICA .....</b>	<b>17</b>
CAPO I.....	17
INDICI DI FABBRICAZIONE - ELEMENTI GEOMETRICI.....	17
E DEFINIZIONI PARTICOLARI.....	17
ART. 20 .....	17
INDICI DI FABBRICAZIONE .....	17
ART. 21 .....	17
DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI .....	20
ART. 22 .....	20
ASSERVIMENTO DELLE AREE ALLE COSTRUZIONI.....	20
CAPO II – NORME DI ZONA.....	21
( dall'art. 23 all'art. 33) abrogato con l'entrata in vigore delle norme di attuazione.....	21
<b>TITOLO III .....</b>	<b>22</b>
<b>PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICHE, ANTINCENDIO E DIVERSE .....</b>	<b>22</b>
CAPO I.....	22
ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI .....	22
ART. 34 .....	22
INSERIMENTO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI .....	22
ART. 35 .....	22
ASPETTO ESTERNO DELLE COSTRUZIONI E DELLE COPERTURE .....	22
ART. 36 .....	24
DECORO DEGLI SPAZI .....	24
ART. 37 .....	24
MINIERE, CAVE E TORBIERE.....	24
ART. 38 .....	24
SPORGENZE DELLE FACCIATE.....	24
ART. 39 .....	25
VOLUMI TECNICI, TORRETTE DA CAMINO, ANTENNE, MENSOLE, PANNELLI.....	25
SOLARI E SOVRASTRUTTURE VARIE.....	25
ART. 40 .....	25
RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE.....	25
ART. 41 .....	25
PORTICI E PASSAGGI COPERTI .....	25
ART. 42 .....	25
INDICATORI STRADALI, APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI E NUMERI.....	25
CIVICI.....	25
ART. 43 .....	26
IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO - OPERE INTERRATE .....	26
ART. 44 .....	26
ISOLAMENTO TERMICO ED ACUSTICO - IMPIANTI DI RISCALDAMENTO.....	26
ART. 44 BIS.....	26
COEFFICIENTI VOLUMETRICI GLOBALI DI DISPERSIONE TERMICA MASSIMI CONSENTITI .....	26
ART. 45 .....	27
INQUINAMENTI ATMOSFERICI, IDRICI, ECC.....	27
CAPO II .....	27
FOGNATURE - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO - IMMONDIZIE .....	27
ART. 46 .....	27

CANALI E BACINI A CIELO APERTO .....	27
ART. 47 .....	27
SCARICO DI ACQUE NERE.....	27
ART. 48 .....	28
ACQUE BIANCHE NEI CENTRI ABITATI .....	28
ART. 49 .....	28
APPROVVIGIONAMENTO IDRICO.....	28
ART. 50 .....	28
RIFIUTI SOLIDI URBANI.....	29
CAPO III .....	29
REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI .....	29
ART. 51 .....	29
DIMENSIONI MINIME DEI LOCALI ABITABILI E DELLE APERTURE, DEGLI.....	29
ACCESSI E DEGLI ASCENSORI .....	29
ART. 52 .....	30
CARATTERISTICHE DEI LOCALI DI ABITAZIONE.....	30
ART. 53 .....	30
LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI .....	30
ART. 54 .....	30
CANTINATI E SEMINTERRATI .....	30
ART. 55 .....	31
COLLEGAMENTI VERTICALI.....	31
CAPO IV .....	31
COSTRUZIONI A SPECIALE DESTINAZIONE.....	31
ART. 56 .....	31
IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA.....	31
<b>TITOLO IV .....</b>	<b>32</b>
<b>STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI.....</b>	<b>32</b>
CAPO I.....	32
NORME DI BUONA COSTRUZIONE.....	32
ART. 57 .....	32
STABILITA' DELLE COSTRUZIONI.....	32
ART. 58 .....	32
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI.....	32
ART. 59 .....	32
EDIFICI PERICOLANTI .....	32
CAPO II .....	32
PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO.....	32
ART. 60 .....	32
LOCALI PER LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED.....	32
INFIAMMABILI.....	32
ART. 61 .....	33
IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE .....	33
ART. 62 .....	33
PREVENTIVO NULLAOSTA DEI VIGILI DEL FUOCO.....	33
ART. 63 .....	33
PARTICOLARI PREVENZIONE CAUTELATIVE .....	33
ART. 64 .....	34
USO DI GAS IN CONTENITORI.....	34
ART. 65 .....	34
COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO.....	34
ART. 66 .....	34
RINVIO A LEGGI PARTTCOLARI.....	34
CAPO III .....	34
CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI .....	34
ART. 67 .....	34

<i>FORMAZIONE DI CANTIERI, OCCUPAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO, STECCATI</i> .....	34
<i>ART. 68</i> .....	35
<i>SCAVI E DEMOLIZIONI</i> .....	35
<i>ART. 69</i> .....	36
<i>RINVENIMENTI E SCOPERTE</i> .....	36
<i>ART. 70</i> .....	36
<i>ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO</i> .....	36

**TITOLO I**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**

**CAPO I**

**NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO**

**ART. 1**

**OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

Il presente Regolamento Edilizio disciplina tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sul suolo nel soprassuolo e nel sottosuolo, le destinazioni d'uso ed i controlli sull'esecuzione dell'attività stessa in relazione alla strumentazione urbanistica vigente, alle leggi provinciali e nazionali in materia.

**ART. 2**

**RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI DEI LAVORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI.**

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

I progettisti e i direttori dei lavori devono essere nell'ambito delle rispettive competenze, ingegneri, architetti, geometri, periti edili, periti agrari dottori in agraria o in forestale, iscritti ai rispettivi albi professionali.

Il Sindaco può, deferire ai rispettivi ordini o collegi professionali, affinché vengano presi provvedimenti disciplinari, coloro che, sia nella veste di progettisti, che di direttori dei lavori o collaudatori, o per opera diretta o per negligenza di omissione, dichiarino dati non conformi alla realtà od operino in difformità alle norme vigenti od al progetto approvato.

Il titolare della concessione, il committente ed il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché unitamente al direttore dei lavori a quelle della concessione ad edificare ed alle modalità esecutive stabilite dalla medesima.

Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidamente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

**CAPO II**

**AUTORIZZAZIONI**

**ART. 3**

**OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE**

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, ivi compreso il sottosuolo, è soggetta a concessione, ad eccezione degli interventi soggetti a denuncia d'inizio di attività e di quelli elencati dall'articolo 77 della L.P.22/91.

**ART. 4**

**DOMANDE DI CONCESSIONE E ALLEGATI A CORREDO DELLA DOMANDA**

La domanda di concessione, compilata su carta legale, deve essere diretta al Sindaco.

Alle domande dovranno essere allegati in duplice copia tutti i documenti di progetto, (piegati secondo il formato cm. 21x29.7 UNI A4), firmati da un professionista debitamente abilitato dal professionista.

Il proprietario è impegnato a dare notizia al comune del nominativo del costruttore e dell'eventuale direttore dei lavori, secondo quanto dispone il seguente art. 13.

Nel caso che all'atto della presentazione del progetto i due ultimi non fossero ancora nominati, il proprietario è impegnato a far firmare dai medesimi i disegni predetti successivamente, ma in ogni caso prima dell'inizio dei lavori.

Tale documentazione dovrà comprendere fra l'altro tutte le volte che la natura dell'opera lo comporti:

- 1) Estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, copia stralcio del programma di fabbricazione, del piano comprensoriale o del piano generale comprensoriale degli insediamenti storici del piano urbanistico provinciale con evidenziata l'area interessata;
- 2) Planimetria dello stato di fatto a scala di mappa con l'indicazione delle proprietà confinanti, con quote planimetriche e altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati o manufatti limitrofi al lotto, e con l'indicazione degli alberi ad alto fusto esistenti sul lotto ed ogni altro eventuale particolare di rilievo;
- 3) Planimetria quotata dello stato di progetto, in rapporto non inferiore a 1:50 e 1:200, per le opere a carattere edilizio con l'ubicazione delle opere, con i dati relativi alla superficie fondiaria interessata, alla superficie coperta al volume, alla altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione, il tutto comparato con i dati risultanti dagli strumenti urbanistici o dalle leggi vigenti;
- 4) Planimetria della sistemazione degli arredi dell'area circostante, con speciale riferimento a ingressi carrai, recinzioni, alberature e muri di sostegno, pavimentazioni;
- 5) Tutte le piante dei vari piani quando non siano identiche fra loro, normalmente in scala 1:100, quotate e orientate, recanti la precisa indicazione dei locali, nonché la loro destinazione dei locali, nonché la loro destinazione d'uso, il rapporto di illuminazione, la superficie utile e l'orientamento;
- 6) Sezioni longitudinali e trasversali normalmente in rapporto 1:100, quotate in base al livello originario di campagna messe in relazione alla larghezza delle strade e degli altri spazi, con evidenziato altresì il profilo altimetrico dell'andamento del terreno esistente, di progetto ed il piano virtuale (art.21);
- 7) Disegni, normalmente nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera, completi di riferimenti agli edifici circostanti. Nei prospetti deve essere rappresentato anche il profilo altimetrico dell'andamento del terreno, esistente e di progetto (in alternativa può essere schematizzato in altro disegno). Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti. I prospetti devono riportare in ogni caso le indicazioni dei materiali impiegati e del loro colore, delle zoccolature, dei parapetti, delle coperture, dei pluviali in vista, dei volumi tecnici;
- 8) Per gli edifici compresi nella perimetrazione del centro storico questo tipo di elaborati sono richiesti anche per l'analisi dello stato di fatto corredati da una descrizione dettagliata dei materiali e delle caratteristiche architettoniche e strutturali del manufatto;
- 9) Schema dei collegamenti alla rete principale, per gli impianti idrici, acque bianche e nere;
- 10) Nel caso di lavori in edifici esistenti, dovranno essere segnate sugli elaborati di progetto in giallo le demolizioni e in rosso le ricostruzioni o le nuove strutture;

- 11) Perizia idrogeologica e parere di fattibilità laddove la legge lo richiede;
- 12) Relazione tecnico-esplicativa;
- 13) Progetto e relazione tecnica inerente l'impianto termico ai sensi della legge 373 del 30.04.1976; tale documentazione può, essere depositata al competente ufficio comunale prima dell'inizio lavori;
- 14) Computo del volume per il calcolo del contributo di concessione ;
- 15) I titolari delle attività indicate nel decreto del ministro di prevenzione incendi secondo le procedure di cui alla legge 26.07.1965, n. 966 ed al D.P.R. 29.07.1982, n. 577. Se si tratta di costruzioni industriali dovranno essere presenti anche tutti i permessi prescritti dalle leggi in vigore (igiene del lavoro, prevenzione degli infortuni sul lavoro, scarichi rifiuti, esalazioni insalubri);
- 16) Ogni altra documentazione richiesta da leggi o regolamenti in vigore, (nullaosta dei vigili del fuoco, nullaosta servizio protezione ambiente, nullaosta servizi beni culturali, visto corrispondenza assessorato al turismo per strutture ricettive, nullaosta paesaggistico). Dai documenti di progetto dovranno in ogni caso risultare l'ubicazione della centrale termica o di condizionamento,' del deposito dei combustibili, del deposito dei rifiuti solidi urbani. Le indicazioni di cui ai precedenti numeri 2) 3) e 4) potranno anche essere presentate su di una stessa planimetria;
- 17) E' facoltà del Sindaco e della Commissione Edilizia richiedere ulteriore documentazione, qualora sia necessario.

## **ART. 5**

### **CONCESSIONE - DURATA ED EFFETTI**

Entro 60 giorni dalla domanda, il sindaco, sentito il parere della commissione edilizia di cui ai successivi articoli, farà conoscere al richiedente le proprie determinazioni.

Qualora il progetto contrasti con le norme del presente regolamento o con altre norme vigenti, il Sindaco rigetterà la domanda indicando i motivi.

La concessione è data al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla.

La concessione comporta la corresponsione di un contributo conformemente alle leggi in vigore.

Il rilascio della concessione può essere condizionato all'osservanza di determinate modalità o all'introduzione di modifiche al progetto presentato o ad un ordine particolare di esecuzione dei lavori.

Assieme alla concessione sarà consegnata al richiedente una copia del progetto debitamente vistato dall'autorità comunale, copia che dovrà essere tenuta a disposizione nel luogo dei lavori.

La concessione viene pubblicata all'albo pretorio nei 15 giorni successivi a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del rilascio della concessione stessa ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione, previa domanda scritta al Sindaco.

Il comune ha l'obbligo di rilasciare copia della concessione edilizia a chi ritenga di essere interessato al provvedimento; tale obbligo non si estende al progetto della costruzione essendo sufficiente che l'interessato venga ammesso a prenderne visione.

La concessione è valida per un anno dalla data del rilascio. Le opere non iniziate entro questo termine e quelle iniziate ma rimaste sospese per oltre 9 mesi, non potranno essere intraprese o proseguite se non previa nuova concessione edilizia (da ottenersi nei modi previsti dalle precedenti disposizioni) per la cui richiesta è sufficiente la sola domanda, qualora non vi siano mutamenti di progetto rispetto alla concessione originaria.



Per l'inizio lavori s'intende l'esecuzione di tutti gli scavi e la realizzazione dei dadi di fondazione, per nuove costruzioni o ampliamenti, negli altri casi, se non espressamente dichiarato in comune, l'inizio lavori è quello risultante dalla concessione edilizia.

La concessione deve indicare i termini di inizio e ultimazione dei lavori che non possono essere superiori rispettivamente ad 1 e a 3 anni.

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

Ad ogni rilascio di concessione il comune provvede a riportare su apposita planimetria in scala catastale tenuta a libera visione del pubblico, il fabbricato e la superficie fondiaria ad esso corrispondente, anche ai fini delle disposizioni di cui all'art.212.

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

Ove nel corso dell'esecuzione delle opere muoia il titolare della concessione, ne dovrà essere data immediata notizia al comune ai fini della conseguente voltura della concessione medesima. detta voltura non costituisce una nuova concessione e pertanto in sede di esame della domanda relativa, è precluso il riesame del progetto già autorizzato.

## **ART. 6**

### **DECADENZA DELLA CONCESSIONE**

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di 3 anni dalla data di inizio.

La relativa decadenza è dichiarata dal sindaco, sentita la commissione edilizia.

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

Per completamento dei lavori s'intende la costruzione delle strutture dell'edificio e tutta la copertura.

### **ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE**

Fatto salvo il regime delle lottizzazioni convenzionate, di cui ai successivi articoli del presente Regolamento, il rilascio della concessione è subordinato alla presenza di idonee opere di urbanizzazione primaria o dell'impegno formale del richiedente alla realizzazione delle medesime da parte dello stesso e, salvo i casi espressamente previsti dalla L. P. 5 settembre 1991 n. 22 e s.m. alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione e al costo di costruzione, calcolato secondo quanto disposto dal vigente Regolamento Comunale per l'applicazione del Contributo di concessione. Le eventuali esenzioni o riduzioni del contributo di concessione sono quelle previste dalla normativa vigente in materia.

## **ART. 7**

### **OPERE SOGGETTE A SOLA DENUNCIA ART. 31 L. 457/78.**

→ abrogato

**ART. 7/bis**

**INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

Sono soggetti a denuncia di inizio attività gli interventi di cui all'articolo 83 della L.P. 22/91 e ss.mm.

**ART. 8**

**INTERVENTI NON SOGGETTI A CONCESSIONE, O A DENUNCIA D'INIZIO ATTIVITÀ**

Non sono subordinate a concessione, ad autorizzazione o a preventiva denuncia d'inizio attività:

1. le opere di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 77 bis, comma 1, lettera a) della L.P. 5 settembre 1991 n. 22 e s.m. e art. 4 del presente Regolamento;
2. i manufatti costituenti arredi esterni come attrezzature e cassette adibite a gioco bambini, barbecue, fontane, fioriere e simili poste su proprietà privata;
3. le serre temporanee per esigenze stagionali, purché non stabilmente fisse al suolo e realizzate secondo la tipologia prevista dal P.R.G.;
4. l'installazione di antenne e apparecchiature esterne per il condizionamento rispondenti alle caratteristiche di cui all'art. 69 comma 2 del presente Regolamento;
5. cassette di derivazione delle linee elettriche e telefoniche anche se alloggiate in apposite nicchie;
6. l'impianto del cantiere, comprese le baracche prefabbricate, finalizzato alla realizzazione di interventi regolarmente assentiti;
7. L'impianto dovrà essere totalmente rimosso alla scadenza dell'atto abilitativo.
8. gli interventi pubblici disciplinati dagli articoli 78, 79, 80 e dall'articolo 81, commi 2, 3, 4 e 5 della L. P. 5 settembre 1991 n. 22 e s.m.
9. le opere di bonifica e sistemazione del terreno connesse con il normale esercizio dell'attività agricola, purché non comportanti l'asportazione di materiale o il riporto di nuovo materiale;
10. l'attività mineraria di estrazione e di relativa scarica nell'ambito dell'area di concessione mineraria.

Per la coltivazione delle cave e torbiere restano ferme le disposizioni legislative provinciali che le concernono.

**ART. 9**

**OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA ART.31 L.457/78**

abrogato

**ART. 9 BIS**

**OPERE INTERNE ART. 26 L. n. 47 d.d. 28.02.1985**

abrogato

**ART. 10**

**EDIFICI DI PREGIO ARTISTICO 0 STORICO 0 SOTTOPOSTI ALLA TUTELA DEL PAESAGGIO 0 RICADENTI IN AREE A TUTELA AMBIENTALE**

Nel caso di opere o lavori nei territori o sugli immobili vincolati dalla L. P. 06.09.1971, n. 12, o interessanti cose immobili vincolate dalla l. 01.06.1939, n. 1089, o da leggi provinciali nella medesima materia, l'autorizzazione comunale dovrà essere preceduta dal nulla osta delle competenti autorità. Si fa presente comunque che ai sensi della legge 1089/39, deve essere rilasciato il nulla osta per tutti gli edifici pubblici con età superiore ai 50 anni.

I territori ricadenti nelle aree a tutela ambientale (art. 6 delle norme di attuazione della L.P. n. 26 d.d. 09.11.1987) sono gestiti direttamente dalla giunta provinciale, pertanto per le opere in tali aree le autorizzazioni sono rilasciate con provvedimento della giunta provinciale.

## CAPO II

### COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

#### ART. 11

**E' istituita, con funzioni consultive, una commissione edilizia comunale, la quale esprime il proprio parere sull'osservanza delle norme urbanistiche, edilizie, tecniche ed igieniche vigenti, e sull'andamento del progetto alle esigenze estetiche.**

**La commissione sarà chiamata ad esprimere il proprio parere, oltre che nei casi previsti dal presente regolamento, su tutti quegli argomenti di ordine ai quali il Sindaco lo ritenesse opportuno.**

**Sono membri di diritto della Commissione Edilizia Comunale:**

- 1) Il Sindaco o un Assessore da lui delegato, che la presiede; in caso di assenza del Presidente, le relative funzioni vengono assunte dal componente più anziano di età presente alla seduta**
- 2) Il Comandante Locale dei Vigili del Fuoco, scelto tra i comandanti dei corpi dei vigili del fuoco del Comune ;**
- 3) Il Tecnico Comunale (senza diritto di voto);**

**Sono componenti ordinari della Commissione Edilizia:**

**tre membri nominati dalla Giunta Comunale, dei quali almeno uno sia Ingegnere, uno Architetto e uno Avvocato .**

**Le funzioni di segreteria e di verbalizzazione delle riunioni della Commissione edilizia sono affidate al segretario comunale o a un dipendente comunale da lui delegato.**

**La commissione, ove lo ritenga opportuno, potrà di volta in volta invitare a partecipare alle proprie riunioni, senza diritto di voto, tecnici ed esperti, o rappresentanti di enti o associazioni particolarmente interessati.**

**I membri di nomina elettiva durano in carica sino alla scadenza del rispettivo consiglio comunale e possono essere riconfermati. In ogni caso continueranno a svolgere i loro compiti fino alla nomina dei successori.**

**Non possono contemporaneamente far parte della commissione i parenti fino al 4° grado, gli affini fino al 4° grado, l'adottante e l'adottato, l'affiliante e l'affiliato. Il membro decade o per dimissione volontaria o per assenza ingiustificata alle riunioni per più di 3 volte consecutive. Il membro decaduto viene sostituito con la stessa procedura di nomina. Il nuovo nominato dura in carica per il restante periodo di validità del membro sostituito.**

**I componenti della commissione edilizia devono astenersi dal prendere parte alla discussione e trattazioni di pratiche che rappresentano un interesse immediato ed attuale proprio o del proprio coniuge o di parenti ed affini fino al secondo grado. “**

## **ART. 12**

### **COMPETENZE E MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La Commissione Edilizia è organo consultivo. Essa ha il compito di coadiuvare con pareri e proposte l'autorità comunale nella attività attinente all'edilizia e all'urbanistica, nonché nella tutela del decoro e dell'estetica delle costruzioni, anche in relazione al loro inserimento nell'ambiente.

La Commissione Edilizia esprime il proprio parere obbligatorio sui piani attuativi, sui piani guida, sulle richieste di lottizzazione, sugli interventi di restauro e risanamento, sulle autorizzazioni paesaggistica di cui all'art. 99 della L.P. 22/1991 e s.m., sulle concessione ad edificare, sulle opere pubbliche per le quali il parere è prescritto, sulle deroghe urbanistiche.

Non è obbligatorio il parere della Commissione Edilizia per le concessioni relative a lavori per opere interne agli edifici, per le opere di allacciamento all'acquedotto e alla fognatura, per l'apposizione di insegne, targhe e tabelle e per le autorizzazioni in genere, escluse quelle soggette a tutela paesaggistica di competenza comunale di cui all'art.99 della L.P. 22/1991 e s.m.. Il parere della Commissione Edilizia può comunque essere richiesto qualora sia ritenuto opportuno.

Il parere della Commissione può inoltre essere richiesto su qualsiasi oggetto inerente alla materia edilizia e urbanistica da ciascun organo del Comune che lo ritenga utile ed opportuno.

La commissione si riunisce ordinariamente, su convocazione del presidente, quando lo creda opportuno.

L'avviso di convocazione è comunicato ai membri almeno tre giorni prima di ogni seduta.

Per la validità delle riunioni che avvengono in seduta segreta, e' necessaria la presenza della maggioranza dei componenti.

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

La commissione può sentire qualora questi ne facciano domanda scritta al presidente, o convocare, qualora ne ravvisi la necessità i firmatari delle domande di concessione.

Dei pareri espressi dalla commissione, il segretario redige un verbale che viene sottoscritto da questi e dal presidente.

Qualora la commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente od 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.

Per i membri, nella posizione di cui al comma precedente, è fatto obbligo di allontanarsi dalla sala delle votazioni.

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

Quando il sindaco assuma una decisione difforme dal parere della commissione edilizia, deve darne comunicazione scritta alla commissione stessa.

## **CAPO IV**

### **ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

## **ART. 13**

### **SVOLGIMENTO DEI LAVORI**

Il titolare della concessione prima di dare inizio ai lavori, deve chiedere al sindaco l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamento e quote verticali) cui riferire in concreto i dati di progetto che devono essere osservati scrupolosamente.

Il costruttore è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni.

Il titolare della concessione di cui all' Art. 3, deve denunciare al Sindaco le date di inizio e di ultimazione dei lavori, entro 6 giorni dalla data di inizio e rispettivamente di ultimazione.

Nel caso di nuove costruzioni di cui all' Art. 3, la data di inizio si configurano scavo delle fondazioni; negli altri casi, per inizio dei lavori si intende quanto l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate.

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

In mancanza delle dichiarazioni di cui al presente articolo, sono assunte come data di inizio dei lavori la data della licenza o della concessione di costruzione e come data di ultimazione quella dell'accertamento comunale.

La denuncia d'inizio deve essere sottoscritta anche dall'assuntore e dall'eventuale direttore dei lavori e deve contenere l'indicazione del domicilio (vedi precedente Art. 4).

#### **ART. 14**

##### **ULTIMAZIONE DEI LAVORI, ABITABILITA' E AGIBILITA'**

Ove il titolare della concessione non porti a compimento le opere e ove le condizioni in cui l'immobile rimasto sino pregiudizievoli alla buona sistemazione urbanistica del territorio comunale, il Sindaco udito il parere della commissione edilizia potrà adottare nei confronti del titolare, previa diffida i provvedimenti previsti dall'art. 32, II comma, della L.47/85.

Prima di usare i fabbricati ed i manufatti il titolare della concessione deve chiedere al sindaco il certificato di abitabilità per gli edifici comprendenti locali di cui al successivo art. 51 o di agibilità per gli altri manufatti, allegando alla domanda il certificato di collaudo, rilasciato da un tecnico iscritto all'albo professionale, nell'ambito delle competenze previste dalla legge e comunque in persona diversa dal progettista e dal direttore dei lavori, e dalla certificazione dell'avvenuto accatastamento (NCEU).

Il Sindaco, previa iscrizione dell'ufficio sanitario, rilascia il certificato di abitabilità o di agibilità, qualora riscontri che le opere sono state realizzate conformemente alle esigenze di ordine igienico-sanitario.

Per i locali, le attività, i depositi e gli impianti e le industrie elencate dal D.M. 16.02.1982, e per gli edifici civili nei quali siano installate centrali termiche con potenza superiore a 100.000 kcal/h., deposito di combustibili liquidi, di gas compressi o liquefatti, dovrà essere allegato alla domanda di agibilità il certificato di prevenzione incendi, rilasciato dal competente ufficio dei vigili del fuoco (Legge n. 818 d.d. 07.12.1984).

#### **ART. 15**

##### **PROVVEDIMENTI PER OPERE NON AUTORIZZATE O ESEGUITE IN DIFFORMITA'**

Si applica le norme di cui al titolo X della LP.P. 22/91 e ss. mm.

#### **CAPO V LOTTIZZAZIONI**

#### **ART. 16**

##### **LOTTIZZAZIONI DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO**

Chiunque voglia procedere alla lottizzazione di terreni a scopo edilizio, deve sottoporre al comune il relativo progetto ed astenersi dal darvi anche solo in parte esecuzione, fino a quando il comune non lo abbia autorizzato.

L'autorizzazione è data fatte salve le disposizioni previste dalle vigenti norme di legge con deliberazione del consiglio comunale, con la quale e' anche approvata la convenzione relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a carico del lottizzante, secondo le norme in vigore.

## **ART. 16 BIS**

### **PIANO GUIDA**

La Legge Provinciale 53/75 crea l'istituto del piano guida per poter dare modo di realizzare in sostituzione di interventi lottizzatori riguardanti intere zone individuate dagli strumenti urbanistici singole lottizzazioni di estensione relativamente modesta (art. 3, al num. 7 Art. 21 e 22 della L.P. 11.12.1975, n. 53).

Gli elementi costitutivi indispensabili alla formazione del piano guida sono:

- 1) Estratto del documento urbanistico in vigore (P.U.C., P.R.G., P.D.F. ecc.) indicante esattamente il perimetro del "piano guida" che, di norma, dovrà corrispondere all'intera zona soggetta a lottizzazione.
- 2) Planimetria in scala adeguata (1: 1000 o 1 :500) dello stato di fatto; atta ad individuare l'andamento planialtimetrico del terreno (curve di livello - quote - sezioni in numero adeguato, ecc.) aggiornata con le preesistenze edilizie nonché con le opere di urbanizzazione esistenti, e le eventuali particolari emergenze naturali di spiccato interesse paesaggistico.
- 3) Planimetria in scala adeguata (1:1000 o 1:500) dello stato di progetto, che definisca gli "ambiti di intervento" individuati tenendo conto essenzialmente della morfologia del terreno (nella fattispecie di viabilità principale esistente, corsi d'acqua, accentuate discontinuità altimetriche e/o planimetriche del terreno ecc.).
- 4) Planimetria nella stessa scala con i punti b) e c) dello stato di progetto, con indicati per ogni comparto:
  - Gli assi di orientamento e/o eventuali allineamenti rispetto ai quali debbono disporsi gli edifici, nel rispetto delle direzioni di affaccio che siano eventualmente indicate nella planimetria dello strumento urbanistico in vigore;
  - La volumetria e/o superficie coperta massima e minima realizzabile, sempre in conformità con il documento urbanistico in vigore;
  - L'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria con particolare riferimento agli accessi potabili ed alla viabilità principale di penetrazione, alle reti idrica, elettrica, fognaria, ai parcheggi, ecc.
- 5) Relazione tecnico descrittiva concernente:
  - Criteri adottati nella definizione degli ambiti di intervento;
  - Tipologie edilizie prescritte, per ogni singolo comparto specificando:
    - Tipo di costruzione (case a schiera, in linea, abbinata, a blocco ecc.);
    - Coperture piane (a due o quattro falde ecc.);
    - Principali materiali da usare sugli esterni degli edifici, (manto di copertura, intonaci, infissi esterni, colori ecc.);
    - Rappresentazione schematica delle singole unità edilizie e/o eventuali aggregazioni di dette unità;
- 6) Dati tecnici ed urbanistici generali, comparto per comparto, debitamente raffrontati con la normativa regolamentare in vigore;
- 7) Schema di convenzione, con le specificità proprie di ogni ambito di intervento.

E' indispensabile che sugli elaborati di cui trattasi intervenga preventivamente il pronunciamento di competenza della commissione comprensoriale per la tutela del paesaggio.

## ART. 17

### DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE E DOCUMENTI A CORREDO

Per ottenere l'autorizzazione di cui al recedente articolo, il lottizzante deve presentare al sindaco domanda in carta legale.

Alla domanda deve essere allegato in duplice copia il progetto di lottizzazione, composto, ogni qualvolta ciò sia necessario, dai seguenti elaborati:

- 1)** Stralcio delle previsioni del piano urbanistico provinciale e del piano urbanistico comprensoriale programma di fabbricazione relativo alla zona oggetto del piano di lottizzazione ed esteso anche nelle zone adiacenti in modo che risultino chiare le connessioni con le altre parti del territorio comunale;
- 2)** Il titolo idoneo (rappresentanza sociale, procura, ecc.) necessario a dimostrare il tipo di diritto esercitato sulle aree interessate al progetto;
- 3)** Stato di fatto della zona; planimetria generale orientata comprendente le proprietà soggette al piano di lottizzazione, in scala 1:500, sulla quale dovranno essere indicati:
  - i dati catastali;
  - le aree interessate al progetto con la distinzione tra le aree destinate ad uso privato e quelle destinate ad uso pubblico (strade, piazze, parcheggi, aree per attrezzature di interesse collettivo e di interesse pubblico, giardini pubblici, ecc.);
  - descrizione della natura geologica del terreno;
  - tutti i fabbricati esistenti nella zona compresa nella planimetria, con indicazione, per ciascuno, del numero dei piani, della loro utilizzazione (se residenziale, industriale o per servizi pubblici);
- 4)** Planimetria generale con curve di livello quotate, del progetto del piano di lottizzazione, in scala 1:500 o 1:200, a seconda delle dimensioni del piano, con l'indicazione dell'organizzazione planimetrica dei fabbricati, della rete viabile, degli spazi verdi ed eventuali percorsi stradali, e del profilo altimetrico degli stessi, con le sezioni più significative;
- 5)** Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria: planimetria quotata in scala 1:500 o 1:200 del progetto delle opere di urbanizzazione primaria e cioè:
  - a)** Strade di lottizzazione, con specificato il tipo di pavimentazione;
  - b)** Spazi riservati a parcheggio sia pubblico che privato;
  - c)** Rete dell'impianto di fognatura per lo smaltimento delle acque nere e bianche, precisando dimensionamento dei materiali impiegati, sistema di smaltimento finale;
  - d)** Rete idrica: con precisazione dei materiali e delle modalità di approvvigionamento e di allacciamento alla rete esistente per l'acquedotto, con l'indicazione della posizione degli idranti;
  - e)** Indicazione della rete di distribuzione di eventuali cabine dell'energia elettrica, del gas (se esiste o è prevista) (sia aerea che sotterranea);
  - f)** Rete di illuminazione pubblica: il progetto che deve specificare il tipo di sostegno dei corpi illuminanti e le relative ubicazioni, va esteso a tutto il tracciato viario e deve anche prevedere le modalità di allacciamento alla rete esistente;
- 6)** Relazione che illustri i criteri informativi del piano di lottizzazione e la sua realizzazione;
- 7)** Schema di convenzione il quale deve precisare:
  - le caratteristiche del piano proposto (volume complessivo costruibile, aree complessive delle superfici ad uso privato ed uso pubblico);
  - superficie totale delle aree ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico, ecc.);
  - opere di urbanizzazione primaria con la descrizione di massima delle opere da eseguirsi e dei tempi della loro realizzazione;
  - periodo di validità del piano non superiore a 10 anni ed eventuali tempi di attuazione;

dalla convenzione.

#### **ART. 18**

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

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

Del pari, può convenirsi nella medesima forma che il luogo della parziale cessione delle aree per singole opere, vengono cedute integralmente per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una o per alcune soltanto di tali opere.

#### **ART. 19**

##### **CAUZIONE**

Con la convenzione di cui ai precedenti articoli, verranno stabilite le modalità di versamento della cauzione la quale non potrà essere inferiore al 50% del complesso degli oneri posti a carico del lottizzante.

#### **ART. 19 BIS**

Nei piani di lottizzazione già approvati ed intavolati, restano in vigore le norme urbanistiche al momento della stipulazione della convenzione.



## TITOLO II

### DISCIPLINA URBANISTICA

#### CAPO I

#### INDICI DI FABBRICAZIONE - ELEMENTI GEOMETRICI

##### E DEFINIZIONI PARTICOLARI

#### ART. 20

##### INDICI DI FABBRICAZIONE

Per l'edificazione delle singole zone del territorio comunale vengono definiti i seguenti indici:

- densità edilizia fondiaria: in mc/mq.;
- indice di copertura: in % del lotto.

Per densità edilizia fondiaria si intende il rapporto fra volume del fabbricato e superficie fondiaria edificabile del lotto ad esso corrispondente.

Qualora un lotto interessi due o più aree aventi diversa densità edilizia, possono sommarsi, ai fini della determinazione del volume costruibile, i relativi volumi, purché le zone siano omogenee tra loro per destinazione funzionale.

Per indice di copertura si intende il rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie del lotto ad essa corrispondente.

#### ART. 21

##### DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI

Ai fini dell'applicazione delle norme del presente regolamento si assumono le seguenti definizioni e metodi di misurazione:

- **SUPERFICIE DEL LOTTO:** è quella superficie reale del terreno, accorpato, misurata in proiezione orizzontale. Si considerano facenti parte del lotto, al solo effetto del raggiungimento della superficie minima prevista dalle norme urbanistiche e non per quanto attiene il rapporto superficie volume edificabile, anche le strade in comproprietà (in quest'ultimo caso, per la quota percentuale di competenza del proprietario del lotto) e le fasce di rispetto stradale riportate in cartografia. Del pari, possono commutarsi ai medesimi fini di cui al comma precedente, anche quelle parti del lotto, eventualmente aventi una diversa destinazione di zona. L'uso edilizio dei lotti irregolari non modificabili, esistenti alla data dell'entrata in vigore del presente regolamento, potrà essere consentito purché la superficie a disposizione non sia inferiore del 25% di quella del lotto minimo prevista per le singole zone. Il lotto si intende non modificabile quando esso sia circondato da strade pubbliche o private esistenti, ferrovie, corsi d'acqua, ovvero da lotti già edificati.
- **SUPERFICIE COPERTA:** è l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti fuori terra del fabbricato, con esclusione degli sporti di gronda e delle pensiline. I poggiali aperti si computano, agli effetti della superficie coperta, in ragione di 1/3 della loro proiezione orizzontale.
- **ALTEZZA DEL FABBRICATO:** ai fini di determinare l'altezza massima del fabbricato, si assume che: la linea mediana del timpano o delle falde di copertura, misurata all'estradosso del tetto a meno

del manto di copertura o l'estradosso dell'ultimo solaio di copertura nel caso di tetti piani, devono essere in ogni punto contenuti fra la superficie del terreno, considerato allo stato naturale, ed il piano virtuale ad essa parallelo portato sulla verticale all'altezza consentita dalle norme riferendosi alle singole zone. Tuttavia qualora il piano di spiccato del fabbricato risulti in tutto o in parte a quota inferiore rispetto all'andamento naturale del terreno, sarà presa in considerazione la superficie del terreno risultante dallo sbancamento. L'applicazione della presente norma sarà effettuata sulla base dei disegni allegati.

- **VOLUME DEL FABBRICATO:** è il volume dell'edificio emergente dal terreno, considerato allo stato naturale, o dal piano di spiccato qualora questo sia ricavato a livello inferiore, ivi comprese logge rientranti, balconi chiusi su cinque lati, vani per scale ascensori e portinerie ad esclusione i porticati liberi al piano terreno e tettoie in genere, per i quali è necessario il solo rispetto delle norme di zona sulla distanza dai confini e fabbricati.
  - Sono esclusi dal calcolo del volume e di conseguenza è consentita solo negli spazi di pertinenza degli edifici la costruzione di manufatti accessori da adibire esclusivamente a legnaie, piccoli depositi di attrezzi agricoli, ricovero limitato di animali da diporto, gazebo, casette per giuochi, tende parasole con relative strutture portanti nelle seguenti zone del territorio comunale di cui all'art. 19 delle norme di attuazione:
    - aree di antico insediamento, limitatamente alle aree scoperte del centro storico, escluse le aree di pertinenza degli edifici soggetti a restauro;
    - aree per insediamenti abitativi residenziali e di carattere turistico;
    - aree produttive del primario e del secondario.

#### **LEGNAIE :**

- Le legnaie dovranno essere costruite secondo le tipologie allegate e nel rispetto delle seguenti norme:
  - dimensioni massime ingombro a terra: m 4,00 x 5,00 per la tipologia isolata a due falde; m 2,50 x 8,00 per la tipologia a una falda con il lato maggiore addossato al muro dell'edificio.
  - altezza massima al colmo: m 3,20.
  - distanze: devono essere rispettate le norme del codice civile; è possibile la realizzazione a confine nel caso di addossamento in aderenza a muro di sostegno ed in tal caso la copertura non dovrà sporgere oltre la testa del muro stesso.
  - Il Sindaco, o il tecnico comunale, sentita la commissione edilizia, può disporre localizzazioni diverse all'interno del lotto a motivo di valutazioni paesaggistiche ed ambientali ove queste ultime risultino di competenza sindacale
  - La tipologia costruttiva della legnaia deve corrispondere ai disegni allegati alle presenti norme.
  - Per le case con più unità abitative è possibile la costruzione di una legnaia per ogni unità abitativa, con un massimo di 4 legnaie, singole o accorpate, nel rispetto ciascuna della tipologia prescritta.

#### **ALTRI MANUFATTI ACCESSORI :**

- È ammessa la costruzione di gazebo e case per giuochi fino ad un volume massimo di mc 25, nel rispetto del numero, delle altezze massime e delle distanze dai confini prescritte per le legnaie.

## **TENDE PARASOLE**

- E' ammessa l'installazione di tende parasole a servizio di ristoranti , bar , case per ferie e strutture alberghiere , anche di notevoli dimensioni, con strutture portanti fisse al terreno .
- Distanze: devono essere rispettate le norme del codice civile;
- Il Sindaco, o il tecnico comunale , sentita la commissione edilizia, può disporre tipologie e localizzazioni diverse all'interno del lotto a motivo di valutazioni paesaggistiche ed ambientali ove queste ultime risultino di competenza sindacale

### **• DISTACCO TRA LE COSTRUZIONI, DAI CONFINI E DALLE STRADE:**

- È il distacco minimo misurato in proiezione orizzontale che deve intercorrere in ogni punto e in tutte le direzioni tra la proiezione orizzontale del fabbricato e la proiezione dei fabbricati finitimi, il confine di proprietà, il ciglio stradale.
- E' ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se è preesistente una parete o porzione di parete non finestrata o in base alla presentazione di un progetto unitario per i fabbricati da ristrutturare o da realizzare in aderenza.
- In tutte le zone, le costruzioni, ove consentite, potranno essere realizzate a distanza dai confini inferiore a quella prevista dalle presenti norme, ovvero a confine, alle seguenti condizioni:
- sia comunque garantito il rispetto del distacco minimo tra le costruzioni;
- sia dimostrato il consenso del proprietario finitimo a mezzo di atto debitamente intavolato;
- Potranno essere edificate costruzioni con pareti non finestrate ad una distanza dal confine minore di quella prevista dal Norme di zona del P.R.G., comunque non minore di ml. 3.00 , salvo consenso del proprietario finitimo a mezzo di atto debitamente intavolato;
- Tra pareti non finestrate dovrà essere garantita la distanza minima di ml. 6.00
- Tra parete finestrata e parete non finestrata dovrà essere garantita la distanza minima di ml. 8.00
- L'incremento volumetrico in sopraelevazione , in allineamento verticale delle murature perimetrali , non è subordinato alle distanze minime dai confine del lotto , purché consentito e nel rispetto dalle norme di zona e delle norme del Codice Civile .
- Sono esclusi dall'obbligo di mantenere i distacchi sopra descritti le sporgenze delle falde di copertura, dei poggiosi aperti e delle pensiline, se aggettanti fino a 1,50 m; per sporgenze superiore a 1,50 m, le distanze minime di zone, riferite al corpo delle costruzioni della quale spiccano gli aggetti medesimi, dovranno esser aumentate dalla maggiore misura adottata rispetto alla misura di 1,50 m. Nell'ambito degli insediamenti storici, l'aggetto dei nuovi poggiosi ampliati, deve rispettare su tutti i lati, la distanza minima di 1,50 m dai confini di proprietà e di m 3,00 dalle costruzioni.
- Fra i diversi corpi di fabbrica di un unico edificio insistenti sullo stesso lotto la distanza non deve esser in alcun punto inferiore a 8,00 m.

### **• DISTANZA PER MURI DI CONTENIMENTO, DI SOSTEGNO, TERRE ARMATE E TERRAZZAMENTI**

- Per la realizzazione di muri di sostegno del terreno naturale conseguenti a sbancamento con altezza superiore a ml 3.00 sussiste l'obbligo del rispetto delle distanze previste dal codice civile.

- Per tutti i muri di contenimento, dei riporto di terreno, terre armate, di terrazzamenti artificiali aventi altezza superiore ai tre metri vi è l'obbligo di rispettare la distanza di ml 3.00 dai confini (salvo il consenso del proprietario finitimo) e di ml 8.00 dai fabbricati. Ove detti muri di contenimento, terre armate, terrazzamenti abbiano altezza inferiore a ml 3.00 sussiste l'obbligo del rispetto delle distanze previste dal codice civile (art. 873).
- Per tutti i muri di contenimento, dei riporto di terreno, terre armate, di terrazzamenti artificiali sussiste l'obbligo di rispettare le distanze di rispetto stradale previste dalle Norme di attuazione del vigente PRG .

## **ART. 22**

### **ASSERVIMENTO DELLE AREE ALLE COSTRUZIONI**

Nei casi in cui siano imposti dalle norme urbanistiche relative alle singole zone di volumetria o di copertura, l'utilizzazione di una determinata area fa sorgere un vincolo di inedificabilità sull'area stessa, per l'estensione necessaria al rispetto dei rapporti superficie - volume e superficie libera superficie coperta.

Pertanto, ogni qualvolta, ai fini di determinare la volumetria consentita o il rapporto di copertura ammesso, sia preso in considerazione in sede di rilascio di una licenza un determinato lotto, non è consentito enucleare successivamente parte dei terreni compresi in tale lotto, ai fini di un'utilizzazione per altri edifici, se non per la parte eventualmente eccedente a quella necessaria a mantenere il rispetto dei rapporti superficie volume e superficie libera superficie coperta, in vigore al momento in cui venga richiesta la successiva autorizzazione.

Le norme di cui ai commi precedenti si applicano anche agli edifici preesistenti all'entrata in vigore delle presenti norme, nel senso che ogni volume edilizio esistente determina un vincolo sulle contigue aree scoperte, di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, sino a raggiungere il valore dei relativi indici di volumetria o di copertura.

## **CAPO II – NORME DI ZONA**

( dall'art. 23 all'art. 33) abrogato con l'entrata in vigore delle norme di attuazione

### **TITOLO III**

## **PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICHE, ANTINCENDIO E DIVERSE**

### **CAPO I**

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

#### **ART. 34**

##### **INSERIMENTO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI**

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

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

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

Nel caso di terreni e territori soggetti a speciale protezione dell'autorità, i provvedimenti del sindaco dovranno essere preceduti dalla necessaria autorizzazione dell'autorità stessa.

#### **ART. 35**

##### **ASPETTO ESTERNO DELLE COSTRUZIONI E DELLE COPERTURE**

Per costruzioni di qualunque tipo, deve essere usato in linea di massima un solo tipo di materiale o di colorazione esterna.

In relazione al rilevante aspetto formale delle coperture, nelle zone residenziali di conservazione, il manto, la forma e la pendenza delle coperture dovranno rispettare le caratteristiche originarie tenendo conto dei valori e delle tradizioni locali.

#### **ART. 35/bis**

##### **DISTANZE DA TERRAPIENI O MURATURE**

1. Nelle nuove costruzioni le pareti delle abitazioni e di tutti i locali adibiti alla presenza permanente delle persone, quali attività industriali, artigianali, commerciali, ecc. devono distare dai rilievi, terrapieni o murature di sostegno (con esclusione delle intercapedini):

- a) almeno m 1,50 se la differenza di quota fra la sommità dei rilievi, terrapieni o murature di sostegno e il piano di spicco non è superiore a m 1,00;
- b) almeno m 3,00 se la differenza di quota fra la sommità dei rilievi, terrapieni o murature di sostegno e il piano di spicco è maggiore di m 1,00 ma non superiore a m 3,00;

- c) devono interamente essere iscritti alla linea a  $45^\circ$  avente origine dalla intersezione del piano di spiccatto con la parete perimetrale se la differenza di quota fra la sommità dei rilievi, terrapieni o murature di sostegno e il piano di spiccatto è superiore a m 3,00.

Si veda schema 1.

2. Negli edifici su terreni in pendio è consentito realizzare una intercapedine areata ed accessibile della larghezza minima di m. 0.60 e massima di m. 1.50 solo lungo il lato a monte dell'edificio.

Sull'intercapedine non possono affacciarsi i locali ad uso abitativo. E' però consentita la realizzazione di locali tecnici nelle intercapedini, purchè tra il terrapieno ed i locali ad uso abitativo vi siano almeno 2 m. di profondità.

Si veda schema 2.

3. Devono essere previsti mezzi idonei all'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione.

4. Negli edifici esistenti le trasformazioni d'uso devono rispettare le disposizioni dei commi precedenti.

## ART. 36

### DECORO DEGLI SPAZI

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

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

Il Sindaco, sentita la commissione edilizia comunale, ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati privi di specifica destinazione e che risultino indecorosi o pericolosi.

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

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

## ART. 37

### MINIERE, CAVE E TORBIERE

Le miniere, le cave e le torbiere costituiscono attività industriale di grande rilievo urbanistico, per le modificazioni che esse comportano nel territorio.

L'apertura di nuove miniere, cave e torbiere e' soggetta allo specifico regime autorizzatorio della L.P. 6/80.

Alle miniere, cave e torbiere abbandonate per le quali non siano previste dagli strumenti urbanistici vigenti particolari destinazioni, si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 36.

## ART. 38

### SPORGENZE DELLE FACCIATE

Sul suolo pubblico potranno aggettare solamente le sporgenze delle falde di copertura; debbono inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:

#### 1) Per tende davanti ad aperture

Sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a m. 2,90 e la proiezione della sporgenza massima deve essere arretrata almeno di cm 50 dal filo esterno del marciapiede.

La posizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità;

#### 2) Per lampade, fanali, insegne ed altri infissi

La loro installazione è consentita, oltre ai m. 4,50 di altezza, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza dello spazio prospettante, con un massimo di m. 1,50.

Nelle parti del territorio di cui al precedente art. 26, forma e dimensione degli oggetti vanno valutati in funzione delle caratteristiche tipologiche e figurative dell'ambiente.

I serramenti prospettanti su spazi pubblici, ad un'altezza inferiore a m. 4,50, devono potersi aprire senza sporgere dal parametro esterno.

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale sono ammesse, previa concessione da parte del comune, le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare



luce ai sotterranei purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, tecnicamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo.

#### **ART. 39**

##### **VOLUMI TECNICI, TORRETTE DA CAMINO, ANTENNE, MENSOLE, PANNELLI SOLARI E SOVRASTRUTTURE VARIE**

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

#### **ART. 40**

##### **RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE**

**Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:**

- 1) Entro i limiti delle zone residenziali, qualora le recinzioni delle aree private siano realizzate non debbono superare l'altezza complessiva di m. 1,50 misurata dalla quota del piano stradale prospettante o dal piano di campagna per i confini interni. Qualora la recinzione sia realizzata con struttura piena, questa non dovrà superare l'altezza di m. 0.40 misurata secondo quanto specificato in precedenza;**
- 2) Entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensioni, materiali saranno definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali;**
- 3) E' vietato in ogni caso l'uso di materiali taglienti o acuminati.**
- 4) Nel caso di lotto prospiciente su strada comunale e/o privata se adibita a pubblico transito, la recinzione va tenuta' ad una distanza minima di ml. 0,50 dal confine del lotto.**

**Il sindaco, sentita la commissione edilizia, può autorizzare soluzioni diverse.**

#### **ART. 41**

##### **PORTICI E PASSAGGI COPERTI**

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

Il pavimento e i corpi illuminanti dei portici, destinati ad uso pubblico, devono essere realizzati con materiale riconosciuto idoneo dal comune.

Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario salvo che la creazione dei portici non sia dipesa da una prescrizione di piano Urbanistico comunale ovvero da accordi venuti con il comune.

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

La larghezza dei portici, misurata tra il parametro interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di m. 2,00 mentre l'altezza non deve essere inferiore a m. 2,40.

#### **ART. 42**

##### **INDICATORI STRADALI, APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI E NUMERI CIVICI**

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

- A) Tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
- B) Segnaletica stradale e turistica;
- C) Numeri civici;
- D) Piastrine dei caposaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
- E) Mensole, ganci, tubi, quadri di comando, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili.

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

- F) Piazzole per cassonetti per rifiuti solidi urbani.

I proprietari degli immobili interessati solo tenuti al rispetto degli elementi sopracitati e non possono coprirli o nasconderli, e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatto loro imputabile.

#### **ART. 43**

##### **IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO - OPERE INTERRATE**

E' vietata qualsiasi costruzione su terreni usati in precedenza come deposito di immondizie o di materiale putrescibili insalubri, se non dopo adatta opera di bonifica, che rimetta in buone condizioni igieniche, riconosciute tali dall'ufficio sanitario e,ove esista, dall'ufficio tecnico comunale.

In particolare è vietato costruire su terreni paludosi, golenali franosi o comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni d'acqua, ovvero, che abbiano portata inferiore a 0,80 kg/cmq.

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'imbizione delle murature per capillarità.

Per locali di piano terra abitati ai sensi dell'art.51 del presente regolamento, i pavimenti relativi devono essere realizzati con strutture portanti tali da assicurare la necessaria camera d'aria ventilata.

#### **ART. 44**

##### **ISOLAMENTO TERMICO ED ACUSTICO - IMPIANTI DI RISCALDAMENTO**

Particolari accorgimenti e adeguamenti materiali devono essere adottati ai fini di realizzare un efficiente isolamento termico ed acustico dei locali abitabili, che rispetti le norme previste dalla legge 373 del 30.04.1976.

In particolare devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad attenuare le vibrazioni ed i rumori prodotti dagli impianti tecnici interni all'edificio (ascensori, impianti idrosanitari, colonne di scarico, ecc.).

Gli alloggi destinati ad abitazione permanente devono essere dotati di impianti di riscaldamento.

La temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa tra i 18 e i 20 gradi centigradi; deve essere in effetti rispondente a tali valori e deve essere tale in tutti gli ambienti abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.

Ogni alloggio deve essere dotato almeno di una canna fumaria avente sezione minima cmq 100,00 in materiale refrattario idoneo.

#### **ART. 44 BIS**

##### **COEFFICIENTI VOLUMETRICI GLOBALI DI DISPERSIONE TERMICA MASSIMI CONSENTITI**

Nella costruzione di nuovi edifici devono essere rispettate le disposizioni della legge n. 373 del 30.04.1976, del relativo regolamento di esecuzione ai sensi del D.P.R. 28.06.1977 n. 1052 e del consumo energetico per usi termici negli edifici.

In particolare devono essere rispettati i seguenti coefficienti volumetrici globali di dispersione termica massimi approvati con decreto del presidente provinciale di Trento il 26.05.1978 n. 17-128 leg. pubblicato sul bollettino ufficiale del 22.08.1978 l. 41 che per il Comune di Romeno sono i seguenti:

- gradi giorno n. 3966
- zona climatica f
- temperatura dell'aria esterna di progetto: - 18°C.

Di norma è previsto che dovranno essere presentate, per l'apposito visto, due copie della documentazione relativa all'isolamento termico del fabbricato:

- A) Prima dell'inizio dei lavori, per quanto attiene la costruzione di nuovi edifici;
- B) Prima del rilascio della concessione edilizia, per la ristrutturazione di edifici esistenti.

Inoltre, prima del rilascio del certificato di abitabilità, dovrà essere presentata una dichiarazione congiunta, a firma del costruttore, del progettista e del direttore dei lavori, attestante che i lavori di isolamento termico dell'edificio e degli impianti interni sono stati eseguiti in conformità a quanto previsto dal progetto termico.

#### **ART. 45**

#### **INQUINAMENTI ATMOSFERICI, IDRICI, ECC.**

Il Sindaco, sentiti eventualmente gli enti competenti preposti al controllo ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici, idrici, e dovranno essere rispettate le norme della L.P. 18.11.1979 n. 47 e successive modifiche.

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

In particolare non sono consentiti i pozzi a dispersione o altre fonti di inquinamento idrico a distanza minore di ml. 200 rispetto ad opere di presa di acquedotti, per distanze superiori, fino a ml. 500, i relativi progetti debbono essere preventivamente autorizzati dal medico provinciale.

#### **CAPO II**

#### **FOGNATURE - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO - IMMONDIZIE**

#### **ART. 46**

#### **CANALI E BACINI A CIELO APERTO**

Nei condotti a cielo aperto (fosse, canali, scoline, rogge, ecc.) e nei bacini (laghi, stagni, ecc.) è fatto divieto di immettere direttamente acque utilizzate per uso domestici, industriali, ecc. diverse da quelle meteoriche, qualora non rispettino i minimi inquinanti previsti dal D.P.G.R. 1483/A 15.06.1970 senza l'autorizzazione di cui alla L.P. 47/78.

#### **ART. 47**

#### **SCARICO DI ACQUE NERE**

Gli scarichi di acque nere devono essere convogliate a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica o direttamente nella fognatura comunale, ove questa esista o in pozzo a tenuta ermetica.

Le condutture di convogliamento esterno devono avere sezione e pendenze sufficienti e giungi ermetici e devono essere costruiti con materiali impermeabili ed inattaccabili.

L'impianto fognante interno all'edificio deve essere dotato di ventilazione con condutture di areazione a bocca aperta portate oltre il piano della copertura.

#### **ART. 48**

##### **ACQUE BIANCHE NEI CENTRI ABITATI**

Le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo della fognatura; in mancanza di questa a mezzo di pozzi perdenti oppure di canalizzazioni scoperte verso la campagna.

Queste non devono mai essere sul suolo stradale o pubblico.

Le acque meteoriche devono essere di norma convogliate dalle coperture al suolo mediante appositi pluviali. Il loro tratto terminale deve essere realizzato con tubi di ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a metri 1,50.

Sono consentiti i doccioni quanto siano richiesti di particolari soluzioni architettoniche.

Il convogliamento esterno delle acque di scarico, nelle fognature o nei canali pubblici, può avvenire soltanto dopo aver ottenuto l'autorizzazione dal Comune.

#### **ART. 49**

##### **APPROVVIGIONAMENTO IDRICO**

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale e distribuita in modo proporzionale al numero di locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento di ogni alloggio e dell'eventuale impianto antincendio.

Nelle aree prive di acquedotto comunale, l'acqua per uso domestico ed antincendio, può essere prelevata o da acquedotti o da pozzi privati e nel caso di uso domestico risultare potabile all'analisi dei laboratori di igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'Autorità Sanitaria (Medico Provinciale).

Gli impianti e la distribuzione dell'acqua potabile all'interno dell'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel eventuale Regolamento Comunale per il servizio di acquedotto.

L'approvvigionamento idrico da pozzi di emungimento o da corsi d'acqua e bacini lacustri per usi industriali, agro-industriali, di irrigazione, di refrigerazione, dovranno altresì essere preventivamente autorizzati dall'autorità competente.

#### **ART. 50**

## **RIFIUTI SOLIDI URBANI**

Tutti gli edifici devono disporre di uno spazio per il deposito dei contenitori dei rifiuti solidi urbani in misura di almeno 1 mq. ogni 250 mc. di volume, detto spazio deve essere ubicato al piano terra e facilmente accessibile dalla strada.

In ogni caso dovranno essere rispettate le norme particolari vigenti nell'ambito del Comune o del Comprensorio in merito alla raccolta e allo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

### **CAPO III**

#### **REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI**

##### **ART. 51**

###### **DIMENSIONI MINIME DEI LOCALI ABITABILI E DELLE APERTURE, DEGLI ACCESSI E DEGLI ASCENSORI**

Sono considerati locali di abitazione permanente i locali abitabili ai fini dell'applicazione del presente regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà.

Per essi valgono le seguenti norme:

**1) Zone di fondovalle (fino a quota 500 m.).**

L'altezza utile, misurata da pavimento a soffitto, non dovrà essere inferiore a ml. 2,60.

La superficie di illuminazione ed aerazione, su spazi liberi esterni non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

**2) Zona di mezza montagna (da 501 a 900 m. di quota).**

L'altezza utile, misurata da pavimento a soffitto, non dovrà essere inferiore a ml. 2,50.

La superficie di illuminazione ed aerazione, su spazi liberi esterni, non dovrà essere inferiore ad 1/10 della superficie del pavimento.

**3) Zone di montagna (oltre ai 901 m. di quota).**

L'altezza utile, misurata da pavimento a soffitto, non dovrà essere inferiore a ml. 2,40.

La superficie di illuminazione ed aerazione, su spazi liberi esterni non dovrà essere inferiore a 1/12 della superficie del pavimento.

I locali abitabili, con esclusione della cucina, debbono avere una superficie minima netta di mq. 8,00 tuttavia l'alloggio monostanza deve avere una superficie netta, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 50.

Per i locali abitabili ricavati in sottotetti delimitati anche parzialmente dalla falda del tetto avente una inclinazione minima del 35% è consentita in tutte le zone una altezza media ponderale di ml. 2,20 riferita almeno alla superficie minima dei locali di cui al comma precedente.

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

Per i piani terra, adibiti ad attività ed usi collettivi di nuova costruzione, e' prescritta una altezza minima di ml. 3,00 per quelli adibiti ad abitazione, valgono le norme di cui alle precedenti lett. a, b e c, fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 43.

Per i negozi alti almeno ml. 4,60 sono ammessi i soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% del pavimento del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di ml. 2,10.

Nell'effettuazione di opere di restauro o di risanamento di fabbricati compresi negli agglomerati di interesse storico, artistico o di particolare pregio ambientale, o comunque soggetti alla disciplina delle case di interesse artistico o storico, e' consentito derogare alle norme di cui ai precedenti comma II n. 1-2-3 e 5, purché l'autorità' sanitaria comunale accerti espressamente la sufficienza igienica dei locali abitabili.

#### **ART. 52**

##### **CARATTERISTICHE DEI LOCALI DI ABITAZIONE**

La stanza da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile sull'esterno.

Nelle condizioni di occupazione o di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente.

E' comunque da assicurare in ogni caso l'aspirazione dei fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc.) prima che si diffondano.

Il posto di "cottura" eventualmente ammesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Le camere di ventilazione, anche ai fini di quanto previsto alla lettera b) del successivo art. 53, non dovranno avere una sezione inferiore a 0,04 mq.

#### **ART. 53**

##### **LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI**

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dai seguenti requisiti:

- a) superficie non inferiore a mq. 4;
- b) aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0,60 oppure ventilazione meccanica con un minimo di quindici ricambi ora, da assicurarsi mediante impianto di aspirazione centralizzato e regolato da temporizzatore;
- c) pareti rivestite di materiale lavabile fino all'altezza minima di ml. 2;
- d) vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno e doccia.

E' vietata la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici.

Qualora l'appartamento abbia più di un locale per i servizi igienici, i requisiti sopra indicati sono richiesti per uno solo di essi; per gli altri è tollerata una superficie di pavimento inferiore, e minori strutture igieniche, ma devono ugualmente essere rispettati i requisiti sub. b), ad eccezione della superficie minima finestrata che può essere ridotta a mq. 0,30, e sub. c).

Negli edifici a destinazione alberghiera, quando il locale e per i servizi igienici sia al servizio di singole stanze, si applicano i requisiti di cui alla L.P. n.23 del 16.11.1981 e successive modifiche.

#### **ART. 54**

##### **CANTINATI E SEMINTERRATI**

I cantinati e i seminterrati non possono essere adibiti ad uso di abitazione.

L'altezza minima nei sotterranei posti in confine di sede stradale non potrà essere, in ogni caso, inferiore a ml. 2,10.

Finestre dai confini di pianta ml. 1,50; distanza dalle strade 50% della distanza di zona, salvo diversa indicazione cartografica (fasce di rispetto).

## **ART. 55**

### **COLLEGAMENTI VERTICALI**

La struttura portante della scala deve essere in cemento armato o di materiale con analoghe caratteristiche di resistenza. L'adozione di materiali diversi è consentita soltanto per edifici unifamiliari o all'interno di alloggi singoli. Le pareti del vano scala e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena.

I collegamenti verticali e orizzontali devono essere conformi alle norme previste dalla L.9 gennaio 1989 n.13 e relativo regolamento di attuazione D.M. 14 giugno 1989 n.286.

## **CAPO IV**

### **COSTRUZIONI A SPECIALE DESTINAZIONE**

## **ART. 56**

### **IMPIANTI A 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, 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.

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 concimaie devono avere fondo e pareti intonacate ed impermeabili e ove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle di pozzi, fontane, strade, ecc.

La platea deve avere superficie non inferiore a mq. 4 per capo adulto di bestiame, se posta all'aperto, e se in volume chiuso, di adeguata capacità in modo da garantire un massimo di 4 svuotamenti anno con pendenza idonea a raccogliere il colaticcio nell'apposito pozzetto, che deve essere a tenuta e di mc. 2 per capo di bestiame.

Deve essere di facile accesso per permettere la pulizia e non provocare incidenti al personale.

Per gli allevamenti di tipo industriale, i locali di ricovero degli animali e le attrezzature relative debbono distare non meno di m. 100 dai centri abitati, esistenti e previsti.

I depositi di stallatico in campagna devono essere preventivamente autorizzati dal Sindaco. L'autorizzazione avrà carattere temporaneo e definito tenendo conto delle condizioni ambientali ed atmosferiche e dovranno essere posizionate a distanza di 15 ml. a valle delle strade o spazi pubblici.

## **TITOLO IV**

### **STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI**

#### **CAPO I**

##### **NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

###### **ART. 57**

##### **STABILITA' 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 ai requisiti dei materiali da costruzione alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed all'esecuzione delle strutture, al fine di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

In particolare ogni costruzione dovrà essere conforme alle norme generali dettate dalla legge 25 novembre 1962, n. 1685 e successive modifiche.

Per opere in conglomerato cementizio semplice o armato devono essere osservate le norme del D.L. 05.11.1971, n. 1086, e D.M. 1 aprile 1983 e D.M. LL.PP. 27.07.1985, norme tecniche per l'esecuzione delle opere in C.A. normale e precompresso e per le strutture metalliche".

###### **ART. 58**

##### **MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI**

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

###### **ART. 59**

##### **EDIFICI PERICOLANTI**

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina, oppure quando si compiano lavori che possano comunque destare preoccupazione per l'incolumità delle persone o delle cose, il sindaco incarica l'ufficio tecnico comunale di fare le occorrenti constatazioni e sul relativo referto ingiungerà al proprietario di provvedere, fissando un breve termine.

In caso di inadempienza, il Sindaco provvede ai sensi dell'art. 27 della L.R. 31.10.1963, n. 29 e successive modifiche.

#### **CAPO II**

##### **PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO**

###### **ART. 60**

##### **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 dalle vigenti legislazioni in materia.

L'ispettorato provinciale prevenzione antincendio e competente a controllare l'applicazione delle norme.

#### **ART. 61**

##### **IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE**

Nel caso in cui particolari condizioni ambientali e tradizionali costruttive locali richiedano l'uso di strutture lignee, l'impiego di esse è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti ad aumentare la resistenza al fuoco e deve comunque essere preventivamente approvato dall'ispettorato antincendio se rientra nelle attività soggette nulla osta edilizio preventivo.

#### **ART. 62**

##### **PREVENTIVO NULLAOSTA DEI VIGILI DEL FUOCO**

Il preventivo nullaosta dell'ispettorato provinciale prevenzione antincendio e' richiesto, oltre ai casi espressamente previsti dal D.M. 08.03.1985.

In particolare per:

- a)** edifici per lavorazioni industriali ed artigianali;
- b)** edifici commerciali, magazzini e depositi;
- c)** locali, edifici ed impianti pubblici di uso collettivo;
- d)** edifici nei quali vi siano montacarichi o ascensori;
- e)** edifici nei quali l'impianto termico abbia potenzialità superiore alle 100.000 kcal/h;
- f)** edifici a struttura metallica;
- g)** impianti di gpl ad usi civili;
- h)** rivendita e depositi di gpl e kerosene.

#### **ART. 63**

##### **PARTICOLARI PREVENZIONE CAUTELATIVE**

L'eventuale impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarichi e le canne fumarie; gli apparecchi a gas installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm. 400 di colonna d'acqua; non è ammessa l'installazione di tali apparecchi in locali interrati.

Ogni impianto elettrico deve essere eseguito secondo le norme CEI e corrispondente alle disposizioni particolari delle aziende od enti distributori.

Ogni impianto elettrico deve essere dotato di interruttori generali che selezionino i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici, devono essere installati in ambienti adeguati e di facile ispezionabilità. Dove possa presentarsi pericolo di incendio o di esplosione gli stessi devono essere a tenuta stagna o antideflagranti.

L'impianto deve essere corredato di rete di terra.

Per gli impianti industriali, tutte le apparecchiature devono corrispondere alle norme CEI e la rete di terra deve essere realizzata in modo che la tensione totale di terra non superi i 65 V.

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno ml. 1 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm. 20 da strutture lignee e non possono essere installati nella muratura di fienili o di locali contenenti materiali combustibili. Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni a diffusione e simili, forni metallurgici, fucine, ecc., devono in ogni loro parte essere realizzate con materiali resistenti al fuoco (classe 120').

#### **ART. 64**

##### **USO DI GAS IN CONTENITORI**

I contenitori di gas (bombole, ecc.) devono essere collocati in appositi spazi ricavati all'esterno dei fabbricati, isolati dai locali di abitazione e costruiti in modo tale da indirizzare gli effetti di eventuali scoppi in una direzione prefissata.

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

#### **ART. 65**

##### **COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO**

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità, concernenti gli edifici di cui al precedente art. 61, è richiesto il collaudo da parte dell'ispettorato provinciale prevenzione antincendi.

#### **ART. 66**

##### **RINVIO A LEGGI PARTICOLARI**

Ascensori, montacarichi e relativi vani corsa, impianti elettrici, impianti termici, autorimesse e depositi di materiale infiammabile, sono soggetti inoltre a norme e a prescrizioni tecniche dagli enti allo scopo preposto.

Anche edifici speciali come sale spettacolo, edifici collettivi alberghi, scuole, collegi, ospedali e case di cura, industrie ed impianti sportivi, devono sottostare inoltre alle norme previste dalle leggi particolari.

### **CAPO III**

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

#### **ART. 67**

##### **FORMAZIONE DI CANTIERI, OCCUPAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO, STECCATI**

Chiunque esegua opere edilizie, siano esse nuove costruzioni, rifacimenti, restauri o demolizioni di fabbricati già esistenti, deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo, danno o molestia a persone o a cose.

Ove le opere di cui al precedente comma debbano intraprendersi sul fronte dei fabbricati verso le vie, piazze e suolo pubblico, dovranno erigersi steccati di recinzione del cantiere, solidi ed alti almeno m. 2,50.

Qualora per l'ampiezza della strada o per la natura del lavoro non fosse possibile erigersi steccati, il primo ponte dovrà essere posto ad un'altezza non inferiore a m. 4 dal suolo, ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

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

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

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

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

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

Nel caso di inosservanza di tali descrizioni, il sindaco ha facoltà di ordinare la sospensione dei lavori.

Quando le opere di chiusura del cantiere di lavoro richiedano la temporanea occupazione di area pubblica, l'interessato deve prima ottenere la concessione dal Sindaco, presentando domanda con l'indicazione della località, dell'estensione e della presumibile durata dell'occupazione.

Ottenuta detta concessione, e prima di iniziare i lavori, gli incaricati del comune procedono, in concorso con l'interessato alla constatazione dell'area stradale da comprendere nel cantiere o comunque da occupare o manomettere, al fine anche di determinare la tassa dovuta per la temporanea occupazione del suolo pubblico e l'ammontare della cauzione da versare al comune a garanzia del ripristino del suolo pubblico.

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

Il Sindaco può, negare la proroga per ragioni di interesse pubblico, come può, prescrivere un termine per l'esecuzione dei lavori e revocare la concessione accordata quando risulti evidente la sospensione dei lavori e la deficienza dei mezzi tecnici adeguati al loro compimento.

## **ART. 68**

### **SCAVI E DEMOLIZIONI**

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da garantire la pubblica incolumità.

Le sezioni di scavo devono essere adeguatamente puntellate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico o comunque inferiore all'angolo di attrito del terreno.

Per le opere di demolizioni devono usarsi tutte le cautele necessarie e sufficienti ad evitare danni o molestie a persone o a cose.

E' vietato calare materiali di demolizione verso la pubblica via, quando ciò, sia reso necessario dalla natura delle opere, i materiali previamente umettati per evitare il sollevamento della polvere devono essere calati mediante condotti o con altri mezzi.

E' altresì proibito ingombrare con qualsiasi materiale le vie e gli spazi pubblici adiacenti al fabbricato.

Nel caso di assoluta necessità il sindaco può concedere il permesso di deposito temporaneo previo pagamento della tassa relativa e l'osservanza delle disposizioni di cui al quartultimo comma art. 67.

Il caricamento e lo scaricamento dei materiali d'opera o di demolizione dai veicoli e dai carri dovrà essere fatto con la massima premura ed usando ogni necessaria cautela al fine di evitare disturbi o molestie sia ai fabbricati vicini che alla circolazione.

Il Sindaco potrà, occorrendo, ordinare che detti lavori vengano eseguiti in ore determinate.

Il deposito dei materiali di rifiuto dovrà avvenire o in aree private o nei luoghi previamente autorizzati dal comune.

Ultimati i lavori, il costruttore deve riconsegnare perfettamente sgombra e pulita l'area pubblica che venne racchiusa nel cantiere o comunque occupata per l'esecuzione dei lavori.

Il deposito cauzionale di cui al terzultimo comma dell'art. 67 può essere rimborsato se non dopo che i funzionari municipali abbiano constatato il ripristino del suolo pubblico a perfetta regola d'arte.

#### **ART. 69**

##### **RINVENIMENTI E SCOPERTE**

Oltre alle prescrizioni di cui all'art. 43 e seguenti della L. 01.06.1939, n. 1089, circa l'obbligo di denuncia all'autorità competente da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, archeologico o storico-artistico, il committente, il direttore o l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al sindaco i ritrovamenti del medesimo interesse che dovessero verificarsi nel corso dei lavori.

Analoga segnalazione va fatta nel caso di reperimento di ossa umane.

Il Sindaco potrà disporre tutti quei provvedimenti che ritenesse utili prendere in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

#### **ART. 70**

##### **ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

Il presente regolamento entrerà in vigore il 15 giorno dalla data di approvazione da parte della Giunta Provinciale e dopo la prescritta pubblicazione all'albo pretorio del comune.

Da tale data restano abrogate tutte le disposizioni regolamentari locali contrari a quelle contenute nel presente regolamento o con esse incompatibili