

Comune di Cavedine

Presentazione del nuovo regolamento edilizio Redatto dal Servizio tecnico comunale



Premessa

L'attuale regolamento edilizio è stato adottato contestualmente al piano di fabbricazione ed aggiornato da ultimo con provvedimento n°14 del 11.3.1985



Fonte normativa art 36 LP 1/2008

- a) le modalità e la documentazione per presentare al comune i progetti di opere per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica e del certificato di agibilità;
- b) i criteri e le modalità per il decoro esterno degli edifici, la sistemazione e le caratteristiche delle aree di pertinenza degli edifici e le caratteristiche delle recinzioni,
- c) le disposizioni integrative degli standard stabiliti dalla Giunta provinciale per quanto concerne le sporgenze sulle vie e piazze pubbliche, i parcheggi a servizio degli edifici;
- d) l'eventuale fissazione di una superficie minima degli alloggi, anche superiore a quella stabilita dalle disposizioni vigenti in materia di edilizia abitativa pubblica e agevolata;
- e) le modalità di calcolo del contributo di concessione,
- f) le caratteristiche tipologiche dei cartelli o altri mezzi pubblicitari da collocare all'interno dei centri abitati;
- g) i modi di approvvigionamento dalle reti dei servizi e le norme igieniche d'interesse edilizio;
- h) gli interventi soggetti al parere obbligatorio della CPC, in luogo della commissione edilizia,
- i) l'ordinamento della commissione edilizia,

Art. 3 Onerosità

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. 1/2008 alla corresponsione di un **contributo determinato dal Comune**



Art. 4 Decadenza

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 tre anni dalla data di inizio**. La relativa **decadenza** è dichiarata, sentita la Commissione edilizia.

Per inizio dei lavori si intende la realizzazione di consistenti opere che **non si riducano all'impianto di cantiere, all'esecuzione di scavi o di sistemazione del terreno o di singole opere di fondazione**.



Art. 6 Documentazione

La documentazione tecnica necessaria per la presentazione dei progetti è differenziata a seconda dei lavori proposti, e deve comprendere una serie di allegati obbligatori



Art. 8 Procedimento

A seguito della presentazione della domanda di concessione edilizia l'**Ufficio edilizia privata** provvederà a curarne l'istruttoria e solo ad avvenuta conclusione dell'attività di esame la pratica potrà essere sottoposta all'esame della **Commissione edilizia**.

L'Autorità competente provvede sulla domanda di concessione o di autorizzazione anche discostandosi motivatamente dal **parere** della Commissione Edilizia.



Art. 9 DIA

Interventi sottoposti a DIA

Con il decorso di **trenta giorni** possono essere eseguiti:

- interventi previsti dai piani attuativi;
- sopraelevazioni, ampliamenti e pertinenze costituenti volume prive di autonoma funzionalità concernenti edifici esistenti;
- aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumi;

- impianti di radiodiffusione sonora e televisiva e impianti fissi di telecomunicazione con strutture a palo o tralicci con altezza inferiore a sei metri;
- parcheggi da realizzare nel sottosuolo o nei locali a piano terreno degli edifici, da destinare a pertinenza di singole unità immobiliari.

Salva l'ipotesi di cui ai commi precedenti tutti gli altri lavori possono essere iniziati con il decorso di un giorno dalla data di registrazione al protocollo comunale della DIA.

Art. 10 Inizio lavori

Ai fini della validità temporale della concessione, qualora sia stato dato corso alle opere senza inviare la dichiarazione di cui al punto 1, **per inizio dei lavori verrà considerata la data di rilascio della concessione stessa.**



Art. 11 CEC

COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

presidente:

- **Sindaco;**

componenti di diritto:

- **il responsabile del Servizio tecnico comunale;**
- **il comandante del corpo volontario locale dei Vigili del Fuoco o suo sostituto;**

componenti ordinari:

- due esperti in materia urbanistico edilizia e di tutela del paesaggio;
- un tecnico libero professionista esperto in materia di edilizia civile ed industriale,

Art. 12 Competenze

La Commissione Edilizia esprime il proprio parere obbligatorio sui piani attuativi, sui piani guida, sulle richieste di lottizzazione, sulle autorizzazioni paesaggistiche, sulle concessioni ad edificare, sulle progettazioni speciali, sulle opere pubbliche per le quali il parere è prescritto, sulle deroghe urbanistiche. Queste competenze appena insediata la CPC dovranno essere riviste in quanto una parte considerevole delle stesse dovranno essere trasferite all'organo tecnico della Comunità ai sensi dell'art. 8 comma 2 della LP 1/2008

Il parere della CPC riguarda la qualità architettonica e dovranno essere definiti con regolamento di attuazione. In questo caso il parere della CEC non è più dovuto.

Art. 13 Preavviso di diniego

L'Amministrazione, prima di rendere un provvedimento di diniego di concessione edilizia, comunica al richiedente le ragioni ostative al rilascio del titolo abilitativo, assegnando termine **di giorni 30 (eventualmente prorogabili) per far pervenire deduzioni**, memorie, documenti o quanto ritenuto utile, con avvertimento che la comunicazione ha carattere interlocutorio e non costituisce atto finale del procedimento.



Art. 14 Vigilanza

Il titolare della concessione o della DIA deve comunicare per iscritto la data nella quale intende iniziare le opere, il nominativo dell'impresa costruttrice che dovrà timbrare e controfirmare tale comunicazione.

Per le concessioni e per le denunce d'inizio di attività deve essere comunicato per iscritto anche il nome del D.L. Nel caso di lavori in economia diretta è sufficiente la firma del titolare e del D.L.

I funzionari comunali possono in qualsiasi momento chiedere, comunicando il giorno e l'ora al titolare della concessione o della DIA e al D.L. per consentirne l'eventuale presenza, di effettuare controlli al cantiere per verificare la regolarità dei lavori (articoli 123 e 124 della Lp 1/2008)



Art. 16 Cantieri

All'interno del centro abitato i lavori di movimentazione terra mediante macchine scavatrici o spianatrici e i lavori di demolizione mediante macchine o attrezzature meccaniche deve rispettare l'orario stabilito dalle norme **8.00-12.00, 13.00-18.00** al quale si può derogare solo in casi di emergenza stabilita dagli organi competenti. Nei giorni festivi, domeniche e altre feste stabilite per legge, non è consentito il lavoro all'interno dei cantieri per nessuna attività da parte di imprese, imprese di subappalto diretto od indiretto, artigiani od altro.



Art. 18 Norme igienico edilizie

Norme igienico sanitarie, tra cui l'obbligo di dotazione di acqua potabile, vespai areati per gli alloggi del piano terra, disciplina degli scarichi tra cui il divieto di scarico delle acque meteoriche su suolo pubblico.



Art. 21 Sup. minima degli alloggi

Ogni nuovo alloggio ad uso permanente, con esclusione di quelli di edilizia pubblica, non può avere superficie inferiore a m² **50** misurati al netto delle murature.

Nel caso di interventi sugli alloggi esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, è consentito derogare alla superficie minima dell'alloggio, purché la nuova superficie non sia inferiore a quella preesistente

In ogni caso la misura minima dell'alloggio deve essere rispettata negli interventi che comportino il cambio di destinazione d'uso anche di una singola porzione di immobile.



Art. 22 Dimensione dei locali

I locali di abitazione, a qualsiasi piano, devono avere:
per le zone fino a 500 metri s.l.m., un'altezza minima di metri 2,60 misurata da pavimento a soffitto, ed una superficie minima dei vani abitabili e delle cucine di m² 8,00;
per le zone oltre i 500 metri e fino ai 900 metri s.l.m., un'altezza minima di metri 2,50 misurata dal pavimento al soffitto.



to, ed una superficie minima dei vani abitabili e delle cucine di m² 8,00; per le zone oltre i 900 metri un'altezza minima di metri 2,40 misurata dal pavimento al soffitto ed una superficie minima dei vani abitabili e delle cucine di m² 8,00.

Art. 23 Soppalchi

la superficie soppalcata non deve superare il 40% della superficie netta del locale da soppalcare nel caso di abitazioni e il 50% nel caso di usi diversi dall'abitazione;

l'altezza netta minima della superficie sottostante il soppalco deve essere non inferiore a metri **2,20**.

Tale altezza viene elevata a metri 2,60 per i locali da utilizzarsi come negozi, uffici o pubblici esercizi;



Art. 24 Servizi igienici

Nelle abitazioni almeno un servizio igienico deve avere dimensioni conformi a quanto previsto dalle vigenti normative per il superamento delle barriere architettoniche, comunque la superficie minima non deve essere inferiore a **m² 4,00**, e deve essere dotato di lavabo, vasca da bagno o doccia, tazza, bidet.

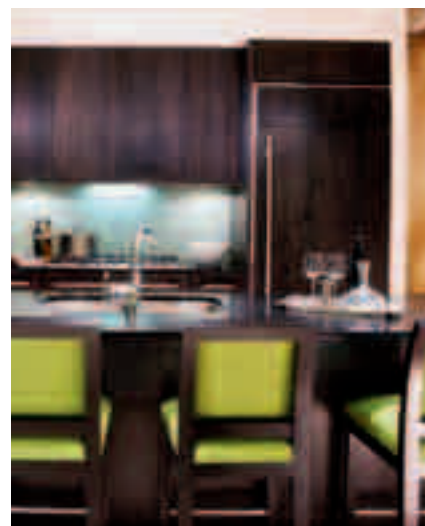


Art. 25 Cucina

Per il locale adibito a cucina deve essere assicurata diretta illuminazione e areazione.

L'eventuale angolo cottura annesso al locale soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo.

Nei nuovi edifici, nelle ristrutturazioni totali e in tutti gli altri interventi in cui sia possibile, le cucine e gli angoli cottura devono essere dotati di tubo di ventilazione per lo scarico dei vapori e deve essere in ogni caso assicurata l'immissione di aria esterna. Le cucine di ristoranti, pizzerie e attività simili dovranno essere dotate di idoneo sistema di aspirazione meccanica dei vapori e dei fumi direttamente sui luoghi ove questi vengono prodotti.

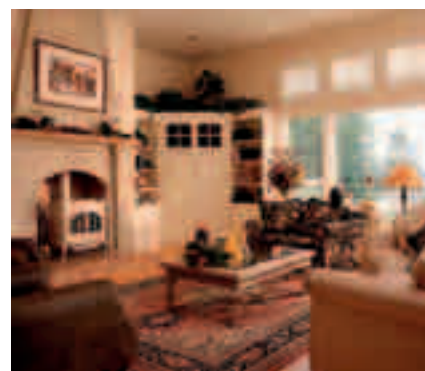


Art. 26 Locali a piano terreno

Non è ammesso di norma l'uso abitativo di locali interrati.

È ammesso l'utilizzo di locali interrati ad uso deposito, magazzino, cantina, ripostiglio, stube, servizio igienico, lavanderia, corridoi, garage, ecc..

La stube dovrà avere un'idonea aerazione naturale, mentre il servizio igienico e la lavanderia potranno essere aerati anche con sistema meccanizzato.



Art. 27 Scale

Nel caso di costruzione di nuovi edifici, ristrutturazione di interi edifici, sostituzione totale del vano scala o creazione di nuovo vano scala o parte di esso, questo deve presentare caratteristiche geometriche in **ottemperanza alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche**. Le scale di uso individuale possono avere pedata a forma **trapezoidale**.

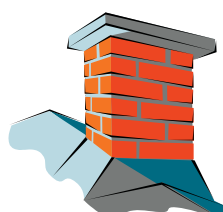
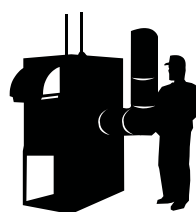
Tutte le pedate, misurate in asse alla scala, deve avere misura costante non inferiore a cm 25.

La larghezza minima della pedata nel punto più stretto non deve essere inferiore a cm 12.



Art. 28 29 30 31 32

Articoli relativi a norme tecniche in materia di parapetti e balconi, locale caldaia, rifiuti urbani, camini e riscaldamento.



Art. 33 Arredo urbano

Elementi di arredo

È ammessa la posa di strutture per la copertura e la delimitazione di spazi pubblici, concessi temporaneamente in uso, per la collocazione di tavolini e sedie, a scadenza stagionale, antistanti esercizi pubblici. **La tipologia di tali strutture deve essere preventivamente autorizzata in via amministrativa;** qualsiasi successiva modifica dovrà essere del pari autorizzata.



Art. 34 Decoro

Decoro e recinzioni pericolose

La coloritura dovrà essere conforme al piano colore o alla mappatura cromatica adottata.

Sono in ogni caso **vietate recinzioni** con materiali laceranti o realizzate in maniera da costituire pericolo per la pubblica incolumità.



Art. 35 Recinzioni aree private

Entro le zone insediative, qualora **la recinzione sia realizzata con struttura piena, questa non dovrà superare l'altezza di m 0,60, misurata dalla quota stradale o dal piano di campagna se autorizzato a quota superiore.**

La recinzione delle aree agricole è di norma vietata.

Qualora sia necessaria per difendere dagli ungulati le coltivazioni, la recinzione dovrà essere realizzata con rete in filo di ferro zincato a maglie rettangolari di grandi dimensioni ed altezza degradante specifica per riserve di caccia posta su pali di sostegno infissi nel terreno o in plinti completamente interrati. Le recinzioni, i pali, gli ancoraggi e gli ostacoli fissi in genere dovranno comunque **essere arretrati di m 1,50 dal ciglio stradale esistente.**

Art.36 Targhe ed insegne

Le bacheche e similari, le insegne e le targhe professionali quando sono poste sugli edifici ricadenti nel centro storico e costituenti manufatti e siti di interesse storico devono essere realizzate con materiali e tipologie non in contrasto con le caratteristiche storiche dell'ambiente. Esse sono soggette a denuncia d'inizio di attività

Le bacheche e similari, le insegne e le targhe professionali di dimensione non superiori a cm 60x40 quando sono poste sugli edifici non ricadenti nel centro storico e non costituenti manufatti e siti di interesse storico non sono soggette a denuncia d'inizio di attività.



Art. 38 Numeri civici

Al Comune è riservata, per ragioni di pubblica utilità, la facoltà di applicare o fare applicare, previo avviso agli interessati e senza obblighi di indennizzo, alle fronti esterne dei fabbricati, edifici o costruzioni di qualsiasi natura prospicienti su spazi pubblici:

- i numeri civici che vengono assegnati ad ogni accesso;
- le indicazioni dei nomi delle strade, delle piazze e in genere di tutti gli spazi pubblici;
- pali, bracci, apparecchi illuminanti, ganci, cavi, cassette di derivazione, eventualmente alloggiati in apposite nicchie, per la pubblica illuminazione.



Art. 39 Passi carrai

PASSI CARRAI

Il Comune ha facoltà di autorizzare **distanze inferiori a quelle fissate dal Regolamento di esecuzione al codice della strada**, per i passi carrai già esistenti alla data di entrata in vigore del detto Regolamento, nel caso che sia tecnicamente impossibile procedere all'adeguamento di cui all'art. 22 del Codice della Strada. Se ricorre tale circostanza ed al fine di garantire la sicurezza pubblica, **il Comune ha facoltà di obbligare il titolare della concessione al rispetto di prescrizioni integrative.**



Art. 40 Sporgenze sulle vie

Sono ammesse le seguenti sporgenze da edifici e da muri che aggettino su spazi pubblici:

- **lo zoccolo** degli edifici per una sporgenza di non più di 5 cm purché la larghezza del marciapiede non venga ridotta a meno di metri 1,50;
- **le modanature**, i rilievi e gli infissi esterni per una sporgenza non superiore a 20 cm;
- **i poggiali, le gronde e le pensiline** aggettanti per non più di metri 1,50 purché poste ad un'altezza netta minima superiore a metri 3,00 dal piano del marciapiede e a metri 5,00 dal piano viabile;
- **le ante ad oscuro**, purché poste ad un'altezza netta minima superiore a metri 2,20 dal piano del marciapiede e a metri 5,00 dal piano viabile.
- **le tende**

Art. 41 Antenne

L'installazione sul tetto di **antenne paraboliche** riceventi, purché di diametro non superiore a cm 100 e di antenne radiotelevisive riceventi normali non è soggetta a denuncia d'inizio di attività. È vietata l'installazione di antenne paraboliche riceventi e di antenne radiotelevisive riceventi sulle facciate e sui balconi degli edifici.

L'installazione di apparecchiature per il condizionamento, purché con frontale principale non superiore a m² 1,00, purché non siano poste sulle facciate prospettate strade e gli spazi pubblici del centro storico, non sono soggette a denuncia d'inizio di attività.



Art. 42 Agibilità

Gli edifici non possono essere abitati o destinati alla frequenza dell'uomo senza la preventiva **certificazione di agibilità** che viene rilasciata previo accertamento della conformità della costruzione alle norme vigenti ed al progetto approvato.

Il certificato di agibilità è necessario sia per le nuove costruzioni, sia per la rioccupazione di unità immobiliari o edifici che siano stati oggetto di interventi edilizi di ristrutturazione e risanamento conservativo, ovvero per tutti gli interventi che comunque possono influire sulle condizioni di salubrità degli edifici esistenti.

Art. 43 CDU

L'Amministrazione Comunale rilascia, **entro dieci giorni** dalla richiesta, certificato di destinazione urbanistica che specifica, per l'immobile o area oggetto della richiesta stessa, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati. Il certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio se non intervengono prima modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 44 Servitù

Al Comune è riservata, la facoltà di applicare, previo avviso agli interessati, senza che i medesimi possano fare opposizione o richiedere compensi, alle fronti esterne dei fabbricati o costruzioni:

- **i numeri civici ed i nomi delle vie, piazze, corsi, viali, vicoli,**
- **gli avvisatori di incendi;**
- **le targhette degli idranti e saracinesche;**
- **i capisaldi di quota;**
- **pali, bracci, apparecchi illuminanti, ganci, cavi, cassette di derivazione, eventualmente alloggiati in apposite nicchie, per la pubblica illuminazione;**
- **le targhe ed in genere tutte le segnalazioni relative al traffico stradale;**

Le spese per la posizione e per la manutenzione di tutte le installazioni esclusi i numeri civici, sono a carico del Comune.

Art. 45 Entrata in vigore

Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari contrarie a quelle contenute nel presente Regolamento o con esse incompatibili.

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione del Consiglio Comunale.

L'entrata in vigore del presente Regolamento non comporta la decadenza della Commissione Edilizia in carica che continuerà a svolgere le proprie funzioni fino alla scadenza del mandato.