



Comune di Cavaion
Veronese

REGOLAMENTO EDILIZIO



Approvato con Deliberazione Consiliare n. 15 del 20/05/2021



Comune di Cavaion Veronese

Sindaco

Sabrina Tramonte

Ufficio tecnico

Andrea Alban

Adriana Banterla

Coordinamento scientifico

Giulio Saturni

Regolamento edilizio e allegato di sostenibilità

Giulio Saturni con

Mauro Zanconato

Piano del Colore

Alessandro Cesaraccio con

Riccardo Cazzador

Marco Favaro

Carlo Cesaraccio

Renzo Zardini

Alberto Zardini

Davide Massaro (AroundADV)

Regolamento del Verde

Fabio Pasqualini con

Giuseppe Palleschi

Francesco Segneghi

Carlo Schiesaro

Valentina Zecchi

INDICE

| | |
|---|-----------|
| DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA | 1 |
| ART. 1: FINALITÀ E OGGETTO | 1 |
| ART. 2: DEFINIZIONI UNIFORMI | 1 |
| ART. 3: NOTE ESPLICATIVE DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI | 1 |
| CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI | 19 |
| ART. 5: SPORTELLO UNICO EDILIZIA (SUE)..... | 19 |
| ART. 6: SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP) | 19 |
| ART. 7: COORDINAMENTO SUAP/SUE..... | 19 |
| ART. 8: PROCEDIMENTI EDILIZI: DISPOSIZIONI | 19 |
| ART.9: CONTROLLI A CAMPIONE | 21 |
| ART.10: COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA (CE) E DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO (CLP) | 21 |
| ART.11: COMMISSIONE EDILIZIA..... | 21 |
| ART.12: COMMISSIONE TERRITORIO | 22 |
| CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI | 22 |
| ART.13: ANNULLAMENTO D'UFFICIO IN AUTOTUTELA | 22 |
| ART.14: RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI | 22 |
| ART.15: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)..... | 22 |
| ART.16: PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI | 22 |
| ART.17: SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ | 23 |
| ART.18: CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI..... | 24 |
| ART.19: PARERI PREVENTIVI | 24 |
| ART.20: ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI, IN MATERIA EDILIZIA | 24 |
| ART.21: MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO | 25 |
| ART.22: COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI, DEGLI ABITANTI E DEI PORTATORI DI INTERESSE | 25 |
| ART.23: CONCORSI DI URBANISTICA E ARCHITETTURA | 25 |
| TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI | 26 |
| CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI | 26 |
| ART.24: COMUNICAZIONE DI INIZIO E DI DIFFERIMENTO DEI LAVORI, SOSTITUZIONE E VARIAZIONI, ANCHE RELATIVE AI SOGGETTI RESPONSABILI PER LA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI..... | 26 |
| ART.25: ATTI PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI | 26 |
| ART.26: COMUNICAZIONE DI FINE DEI LAVORI..... | 26 |
| ART.27: OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO | 27 |
| ART.28: COMUNICAZIONI DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA..... | 27 |
| CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI | 28 |
| ART.29: PRINCIPI GENERALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI | 28 |
| ART.30: PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO | 28 |
| ART.31: CONDUZIONE DEL CANTIERE | 28 |
| ART.32: CARTELLI DI CANTIERE | 29 |
| ART.33: CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI | 30 |
| ART.34: TOLLERANZE NELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILI | 30 |
| ART.35: SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA | 30 |
| ART.36: ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI E PER GLI INTERVENTI DI BONIFICA E DI RITROVAMENTI DI ORDIGNI BELLICI | 30 |
| ART.37: RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI | 31 |
| TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI | 32 |
| ART.38: CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI, DEGLI EDIFICI | 32 |

| | |
|--|-----------|
| ART. 39: REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI, RIFERITI ALLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE, ALL'EFFICIENZA ENERGETICA E AL COMFORT ABITATIVO, FINALIZZATI AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E IDRICI, ALL'UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI E DI MATERIALI ECOCOMPATIBILI, ALLA RIDUZIONE DELLE EMISSIONI INQUINANTI O CLIMA ALTERANTI, ALLA RIDUZIONE DEI RIFIUTI E DEL CONSUMO DI SUOLO | 37 |
| ART. 40: REQUISITI E PARAMETRI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI SOGGETTI A FLESSIBILITÀ PROGETTUALE..... | 37 |
| ART. 41: INCENTIVI (RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, PREMI DI EDIFICABILITÀ, DEROGHE AI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI, FISCALITÀ COMUNALE) FINALIZZATI ALL'INNALZAMENTO DELLA SOSTENIBILITÀ ENERGETICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI, DELLA QUALITÀ E DELLA SICUREZZA EDILIZIA, RISPETTO AI PARAMETRI COGENTI | 37 |
| ART. 42: PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON..... | 37 |
| ART. 43: SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE..... | 38 |
| ART. 44: DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. "LINEE VITA") | 38 |
| ART. 45: PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO L'INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA | 38 |
| CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO | 39 |
| ART. 46: STRADE | 39 |
| ART. 47: PORTICI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO | 39 |
| ART. 48: PISTE CICLABILI..... | 39 |
| ART. 49: AREE PER PARCHEGGIO | 39 |
| ART. 50: PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE | 40 |
| ART. 51: PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI | 40 |
| ART. 52: PASSI CARRAI E USCITE PER AUTORIMESSE | 40 |
| ART. 53: CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO..... | 40 |
| ART. 55: RECINZIONI..... | 41 |
| ART. 57: ALBERATURE | 41 |
| CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE | 42 |
| ART. 58: AREE VERDI..... | 42 |
| ART. 59: PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE | 42 |
| ART. 60: PARCHI E PERCORSI IN TERRITORIO RURALE..... | 42 |
| ART. 61: SENTIERI..... | 42 |
| ART. 62: TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO | 42 |
| CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE..... | 43 |
| ART. 63: APPROVIGIONAMENTO IDRICO | 43 |
| ART. 64: DEPURAZIONE E SMALTIMENTO ACQUE | 43 |
| ART. 65: RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI | 43 |
| ART. 66: DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA | 43 |
| ART. 67: DISTRIBUZIONE DEL GAS..... | 43 |
| ART. 68: RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI..... | 43 |
| ART. 69: PRODUZIONE DI ENERGIE DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO .. | 44 |
| ART. 70: TELECOMUNICAZIONI..... | 44 |
| CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO | 45 |
| ART. 71: PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI | 45 |
| ART. 72: FACCIAE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO | 45 |
| ART. 73: ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIAE, PARAPETTI E DAVANZALI | 46 |
| ART. 75: PIANO DEL COLORE | 46 |
| ART. 76: COPERTURE DEGLI EDIFICI..... | 47 |
| ART. 77: ILLUMINAZIONE PUBBLICA..... | 47 |
| ART. 78: GRIGLIE ED INTERCAPEDINI | 47 |
| ART. 79: ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI | 48 |
| ART. 80: SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI..... | 49 |
| ART. 81: INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE | 49 |

| | |
|---|-----------|
| ART. 82: CARTELLONI PUBBLICITARI | 49 |
| ART. 83: MURI DI CINTA | 49 |
| ART. 84: BENI CULTURALI E EDIFICI STORICI | 49 |
| ART. 85: CIMITERI MONUMENTALI E STORICI | 50 |
| ART. 86: PROGETTAZIONE E REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI | 50 |
| CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI | 50 |
| ART. 87: SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE | 50 |
| ART. 88: SERRE BIOCLIMATICHE | 50 |
| ART. 89: IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI | 50 |
| ART. 90: COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI | 51 |
| ART. 91: STRADE E PASSAGGI PRIVATI E CORTILI | 51 |
| ART. 92: CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE | 51 |
| ART. 93: RECINZIONI | 51 |
| ART. 94: INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AEREAZIONE | 51 |
| ART. 95: MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI | 51 |
| ART. 96: DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA | 52 |
| ART. 97: PISCINE | 52 |
| ART. 98: ALTRE OPERE DI CORREDO AGLI EDIFICI | 52 |
| TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO | 53 |
| ART. 99: ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO; | 53 |
| ART. 100: PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA, IN DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI DAL TITOLO EDILIZIO; | 54 |
| ART. 101: VARIANTI COMUNICATE A FINE LAVORI | 55 |
| ART. 102: VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI | 55 |
| ART. 103: SOSPENSIONE DEI LAVORI | 55 |
| ART. 104: SANZIONI PER VIOLAZIONI DELLE NORME DEL REGOLAMENTARI | 55 |
| TITOLO V - NORME TRANSITORIE | 56 |
| ART. 105: AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO | 56 |
| ART. 106: ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO | 56 |
| ART. 107: ABROGAZIONE DI PRECEDENTI NORME | 56 |

ALLEGATO A: Quadro delle definizioni uniformi

ALLEGATO B: Sostenibilità e salubrità

ALLEGATO C: Piano del Colore

ALLEGATO D: Regolamento del Verde

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

ART. 1: FINALITÀ E OGGETTO

Il presente regolamento disciplina l'attività edilizia ai sensi dell'art. 2 comma 4 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, conformemente ai disposti dell'art. 4 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dell'Intesa, sancita in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016, n. 268, e della DGR n. 1896 del 22 novembre 2017.

ART. 2: DEFINIZIONI UNIFORMI

Sono allegate al presente Regolamento le definizioni uniformi di cui all'allegato B della DGR n. 669 del 15.5.2018. Le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali esplicheranno la loro efficacia giuridica a seguito dell'entrata in vigore del primo strumento urbanistico approvato successivamente all'entrata in vigore del presente regolamento, secondo quanto disposto dall'art. 48ter della LR 11/2004.

- Ai fini degli interventi disciplinati dalle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo si intendono qui recepite le definizioni di cui all'art. 2 della LR 14/2017.
- Per le definizioni stradali si fa riferimento all'art. 3 del Nuovo Codice della strada e relativo Regolamento d'attuazione.
- Per le definizioni proprie delle zone agricole si fa riferimento all'art. 44 della LR 11/2004 e agli specifici provvedimenti di Giunta Regionale.
- Per le definizioni proprie della disciplina del commercio si fa riferimento alla LR 50/2012.

Di seguito si riportano le definizioni uniformi con relative note esplicative:

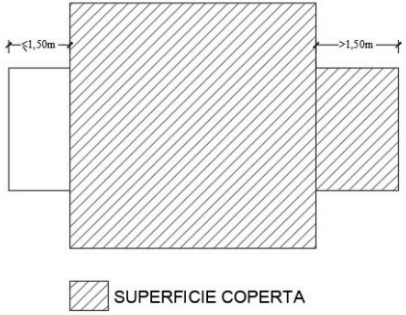
ART. 3: NOTE ESPLICATIVE DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI

Di seguito si riportano le definizioni uniformi di cui all'articolo precedente con relative note esplicative.

QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI CON NOTE ESPLICATIVE

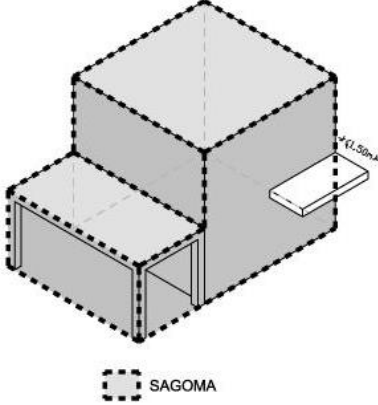
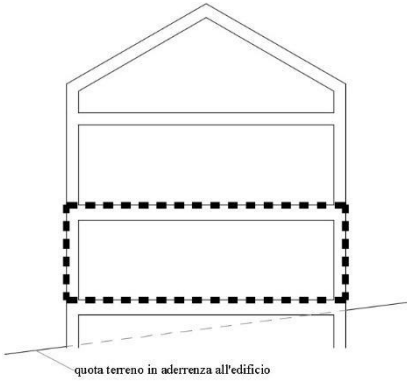
| VOCE | | DEFINIZIONE | INC. URB. | NOTE ESPLICATIVE |
|-----------------------------|----|---|-----------|------------------|
| 1 - Superficie territoriale | ST | Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. | SI | |
| 2 - Superficie fondiaria | SF | Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. | SI | |


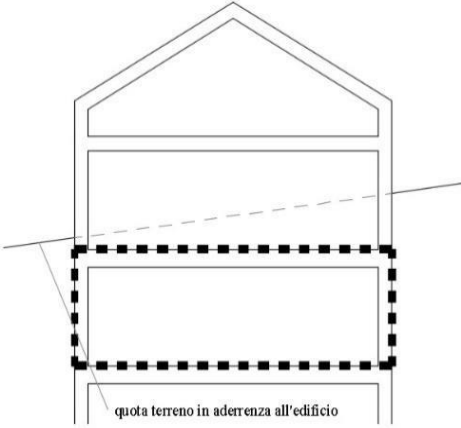
Regolamento Edilizio Comunale

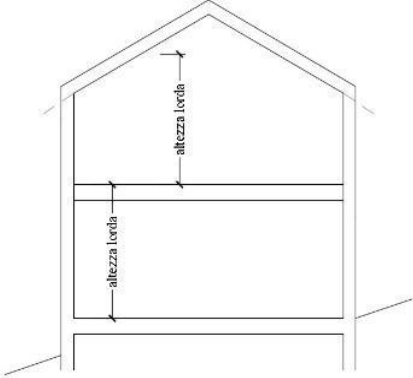
| VOCE | | DEFINIZIONE | INC. URB. | NOTE ESPLICATIVE |
|--|-------------|--|-----------|--|
| 3 - Indice di edificabilità territoriale | IT | Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. | SI | Per superficie si intende la superficie lorda. |
| 4 - Indice di edificabilità fondiaria | IF | Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. | SI | Per superficie si intende la superficie lorda. |
| 5 - Carico urbanistico | CU | Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso. | SI | |
| 6 - Dotazioni Territoriali | DT | Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano. | SI | |
| 7 - Sedime | | Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza. | SI | |
| 8 - Superficie coperta | SC | Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.  | SI | |
| 9 - Superficie permeabile | SP | Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. | NO | |
| 10 - Indice di permeabilità | IPT/ IPF | Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria). | SI | |
| 11 - Indice di copertura | IC | Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria. | SI | |

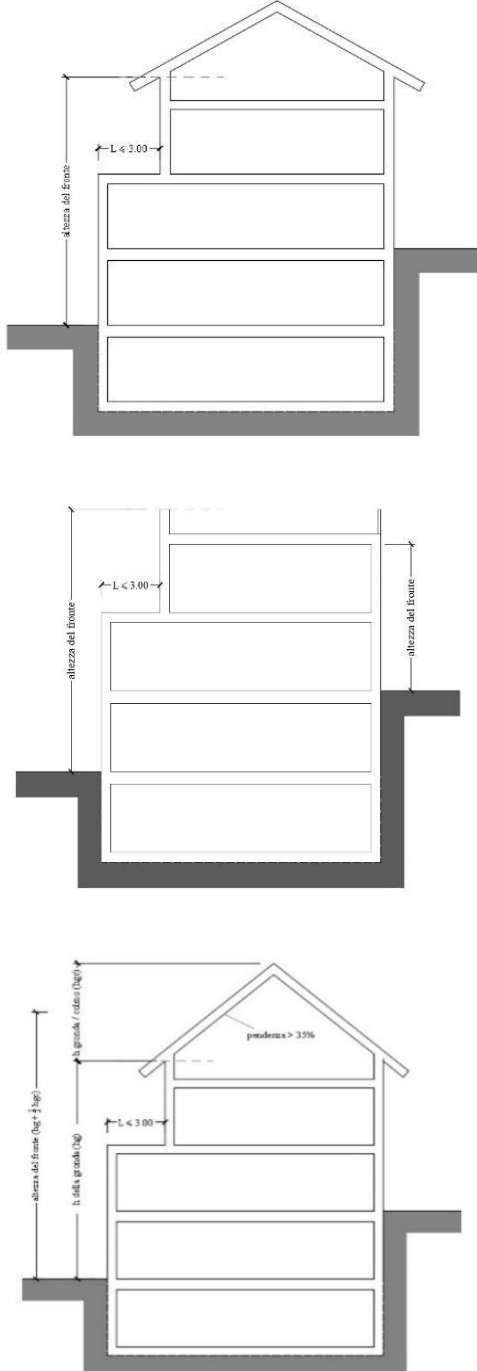
Regolamento Edilizio Comunale

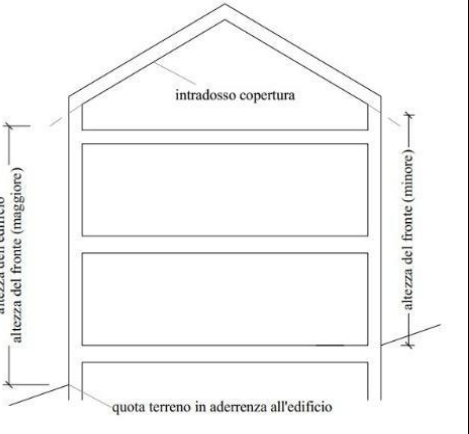
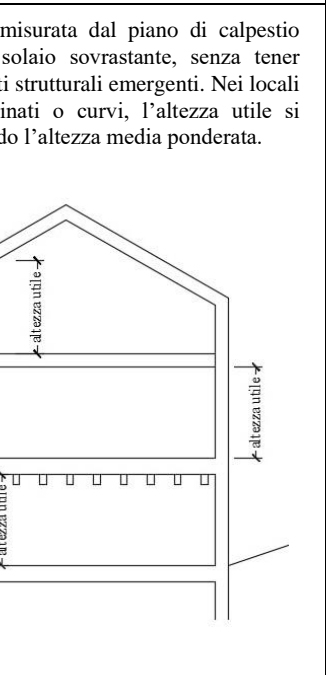
| VOCE | | DEFINIZIONE | INC. URB. | NOTE ESPLICATIVE |
|------------------------------|----|--|-----------|---|
| 12 - Superficie totale | ST | Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio. | SI | |
| 13 - Superficie lorda | SL | Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie. | SI | |
| 14 - Superficie utile | SU | Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. | SI | |
| 15 - Superficie accessoria | SA | <p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria ricomprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i portici e le gallerie pedonali; - i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; - le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; - le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; - i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; - i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; - spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; - le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile. | SI | Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune. |
| 16 - Superficie complessiva | SC | Somma della superficie utile e del 60 % della superficie accessoria (SC=SU+60% SA). | SI | |
| 17 - Superficie calpestabile | | Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento. | SI | Non vanno computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie. |

| VOCE | DEFINIZIONE | INC. URB. | NOTE ESPLICATIVE |
|---|--|-----------|------------------|
| 18 - Sagoma | <p>Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.</p>  | SI | |
| 19 - Volume totale o volumetria complessiva | <p>Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.</p> | SI | |
| 20 - Piano fuori terra | <p>Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.</p>  | SI | |

| VOCE | DEFINIZIONE | INC. URB. | NOTE ESPLICATIVE |
|------------------------|--|-----------|--|
| 21 -Piano seminterrato | <p>Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio</p>  | SI | |
| 22 - Piano interrato | <p>Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.</p>  | SI | Con soffitto si intende l'intero spessore del solaio. |
| 23 - Sottotetto | <p>Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.</p> | SI | |
| 24 - Soppalco | <p>Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.</p> | SI | <p>I soppalchi sono ammessi nei locali aventi altezza media di m 4,60, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale.</p> <p>L'altezza netta al di sotto dello stesso non deve essere inferiore a m 2,20.</p> |
| 25 - Numero dei piani | <p>È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).</p> | SI | |

| VOCE | DEFINIZIONE | INC. URB. | NOTE ESPLICATIVE |
|--------------------|--|-----------|------------------|
| 26 - Altezza lorda | <p>Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.</p> <p>Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura</p>  | SI | |

| VOCE | DEFINIZIONE | INC. URB. | NOTE ESPLICATIVE |
|-------------------------|--|-----------|--|
| 27 - Altezza del fronte | <p>L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:</p> <ul style="list-style-type: none"> • all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio; • all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.  | NO | <p>In caso di terreno circostante l'edificio in pendenza, dovrà essere considerata la media dell'altezza del fronte.</p> |

| VOCE | DEFINIZIONE | INC. URB. | NOTE ESPLICATIVE |
|-----------------------------------|---|-----------|--|
| <p>28 – Altezza dell'edificio</p> | <p>Altezza massima tra quella dei vari fronti.</p>  | <p>SI</p> | <p>Possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi tecnici e gli impianti tecnologici (quali: serbatoi di acqua, extracorsa ascensori, vano scale, camini, centrali di riscaldamento e condizionamento, impianti di comunicazione elettronica ed impianti per la produzione di energie rinnovabili, ecc.).</p> |
| <p>29 -Altezza utile</p> | <p>Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.</p>  | <p>SI</p> | |
| <p>30 - Distanze</p> | <p>Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.</p> | <p>SI</p> | <p>Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 873 del Codice Civile e dell'art. 9 del DM 1444/68, la distanza tra pareti finestrate è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.</p> |
| <p>31 - Volume tecnico</p> | <p>Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).</p> | <p>NO</p> | |

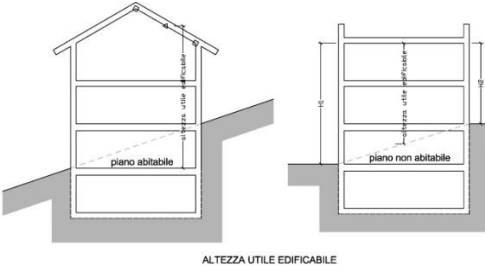
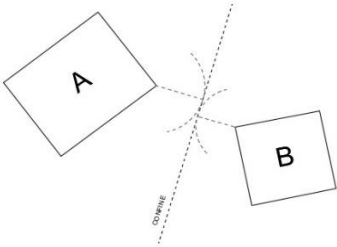
Regolamento Edilizio Comunale

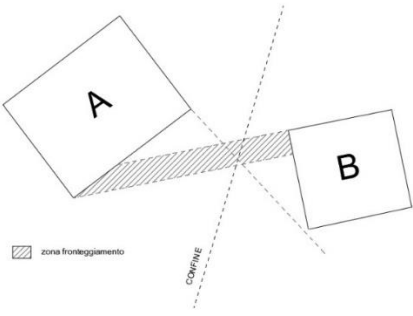
| VOCE | DEFINIZIONE | INC. URB. | NOTE ESPLICATIVE |
|----------------------------|---|-----------|------------------|
| 32 - Edificio | Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo. | NO | |
| 33 - Edificio Unifamiliare | Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare. | NO | |
| 34 - Pertinenza | Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria. | NO | |
| 35 - Balcone | Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni. | NO | |
| 36 - Ballatoio | Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto. | NO | |
| 37 - Loggia/Loggiato | Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni. | NO | |
| 38 - Pensilina | Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno. | NO | |
| 39 - Portico/Porticato | Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio. | NO | |
| 40 - Terrazza | Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni. | NO | |
| 41 - Tettoia | Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali. | NO | |

| VOCE | DEFINIZIONE | INC. URB. | NOTE ESPLICATIVE |
|--------------|---|-----------|---|
| 42 - Veranda | Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili. | NO | <p>La realizzazione delle verande è subordinata, per ragioni igienico-sanitario, al rispetto delle seguenti prescrizioni e divieti:</p> <ul style="list-style-type: none"> -è permessa in corrispondenza dei servizi igienici, purché gli stessi vengano dotati di areazione forzata; -è permessa in corrispondenza di cucine o soggiorni con zona cottura, purché i fori di sfio o aerazione non comunichino con la veranda stessa; -è permessa in corrispondenza degli altri locali. -nei casi in cui sono consentite, le verande devono essere apribili e di profondità non superiore a 1,50 m. Una profondità maggiore è possibile solo in presenza, nel locale cui accedono, di un'altra apertura, contrapposta o laterale, con ampiezza tale da raggiungere un rapporto illuminante di almeno 1/16. -i serramenti delle verande devono essere apribili per una superficie maggiore della somma delle superfici dei singoli serramenti dei vani che comunicano con la veranda stessa. |

Art. 4 - Definizioni tecniche di competenza comunale

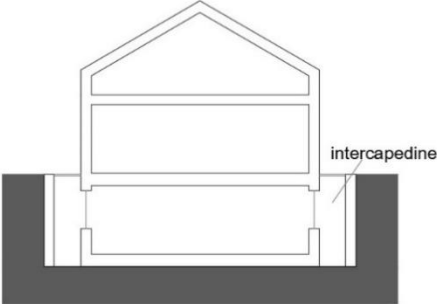
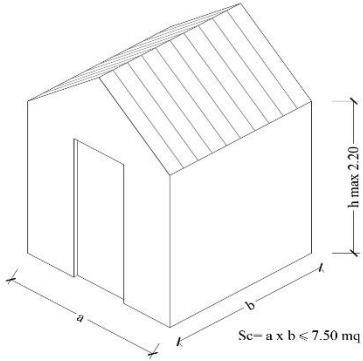
| VOCE | | DEFINIZIONE | INC. URB. | NOTE ESPLICATIVE |
|---------------------------------------|----|---|-----------|------------------|
| 43 – Volume edificabile o urbanistico | VU | <p>Volume convenzionale da utilizzarsi ai fini urbanistici ottenuto moltiplicando la superficie coperta per la media delle altezze utili edificabili dei singoli fronti.</p> <p>Nel computo del volume si considera il piano del sottotetto praticabile.</p> <p>Nel computo dei volumi non si considerano i sottotetti qualora gli stessi siano coperti da falde inclinate con pendenza uniforme non superiore al 35%, accesso diretto dall'appartamento sottostante attraverso scale retrattili, i locali ricavati siano destinati a ripostigli e vi sia un dislivello non superiore a 60 cm dalla quota del pavimento del sottotetto all'imposta della falda inclinata, dimostrandolo lungo tutto l'involucro della sagoma che definisce il volume del fabbricato sottostante la copertura. Il dislivello dovrà essere dimostrato in corrispondenza della rientranza, qualora la somma delle stesse insista per una lunghezza superiore al 50% del corrispondente prospetto; nel solo caso specifico, l'altezza da considerare, ai soli fini del calcolo della volumetria, è quella determinata come nel presente articolo, ma fino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura del piano abitabile. Qualora la pendenza delle falde o l'altezza dell'imposta del tetto siano maggiori va computato tutto il volume del sottotetto.</p> <p>Al volume così calcolato vanno detratti i vuoti lasciati dai corpi rientranti ancorché coperti, i balconi rientranti fino a ml. 3,00, i cortili e cavedi interni, i porticati aperti almeno su due lati, le scale esterne aperte almeno su due lati ancorché coperte, e tutti i volumi tecnici (canne fumarie, vano ascensore e torrioni extracorsa, apparecchi di impianti tecnici e loro strutture di protezione).</p> <p>Per gli interventi di edilizia sostenibile finalizzati al contenimento del fabbisogno energetico viene ammessa la possibilità di scomputare i volumi tecnici e delle murature perimetrali, secondo i criteri, le modalità e le procedure previste dalla L.R. 09/03/2007, n. 4, e dalle successive linee guida. Gli interventi proposti per poter essere considerati meritevoli di essere promossi ai sensi della succitata LR n. 4/2007, ed in applicazione dell'allegato "B" alla DGR n. 1579/2008, "Linee guida in materia di edilizia sostenibile" - devono totalizzare un punteggio complessivo NON INFERIORE a "+1".</p> | SI | |

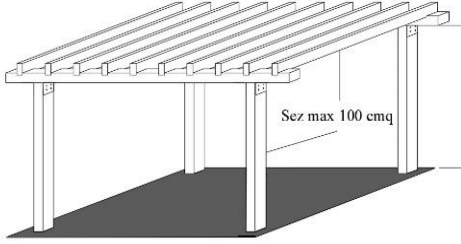
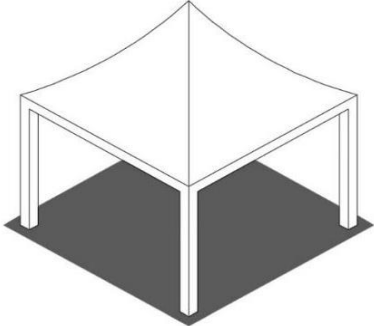
| VOCE | | DEFINIZIONE | INC. URB. | NOTE ESPLICATIVE |
|--|------|--|-----------|---|
| 44 – Altezza edificabile o urbanistica | HPRG | <p>L'altezza utile edificabile del fronte di un edificio è delimitata:</p> <p>all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio o dal piano di calpestio di un eventuale livello, o sua porzione, abitabile.</p> <p>all'estremità superiore all'intradosso dell'ultimo solaio, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi si determina calcolando l'altezza media ponderata.</p>  <p style="text-align: center;">ALTEZZA UTILE EDIFICABILE</p> | SI | |
| 45 – Distanza dai confini | DC | <p>Lunghezza minima tra il filo di fabbricazione di una costruzione e la linea di confine della proprietà; è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.</p> <p>Ai fini della presente norma, il filo di fabbricazione, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.</p> <p>Sono sempre esclusi i manufatti in legno di cui alla successiva definizione n. 62.</p>  | SI | <p>Salvo che non sia diversamente stabilito dalle norme del PI, tale distacco viene fissato in via generale, ad esclusione del Centro Storico, in mt. 5,00, con possibilità di diminuzione in caso di accordo tra confinanti registrato e trascritto.</p> <p>È ammessa la sopraelevazione in confine e la costruzione in aderenza al fabbricato in confine.</p> |
| 46 – Distanza degli edifici dalle strade | DS | <p>Lunghezza tra il filo di fabbricazione di una costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo, dal ciglio di una strada; è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.</p> | SI | |

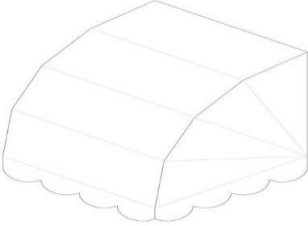
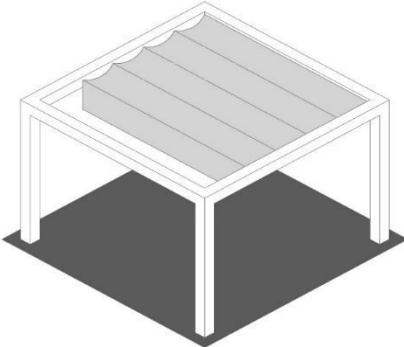
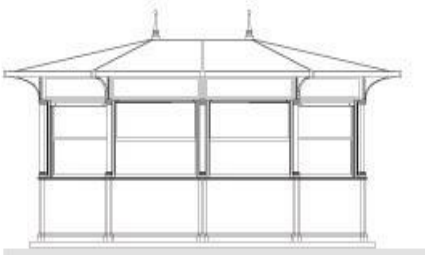
| VOCE | | DEFINIZIONE | INC. URB. | NOTE ESPLICATIVE |
|---------------------------------------|----|--|-----------|--|
| 47 – Distanza fuori terra tra edifici | DE | <p>Distanza minima fuori terra tra filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione,</p> <p>anche parzialmente fronteggiante, in conformità al disposto del D.M. 1444/68, misurata con il metodo della proiezione orizzontale a terra (lineare e non radiale).</p>  <p>Ai fini della presente norma, il filo di fabbricazione, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale e gli abbaini di forma non tradizionale (ovvero quelli di dimensioni massime eccedenti in altezza i 120 cm, in larghezza i 100 cm ed in profondità i 250 cm).</p> <p>Sono sempre esclusi i manufatti in legno di cui al successivo punto.</p> | SI | <p>Salvo che non sia diversamente stabilito dalle norme del PI, il distacco tra pareti, di cui almeno una finestrata, viene fissato in via generale in mt. 10,00 fatti salvi i casi puntualmente disciplinati dal PI e dai PUA.</p> <p>Gli interventi volti all'adeguamento sismico dell'intera struttura, che comportino la variazione di altezza dell'edificio per la realizzazione di cordoli sommitali, rientrano nell'intervento di ristrutturazione edilizia e non di ampliamento.</p> |
| 48 – Destinazione d'uso | DU | <p>Destinazione d'uso legittimamente esistente o legittimata o quella assentita con il provvedimento abilitativo previsto dall'ordinamento in conformità con le disposizioni sugli usi del territorio. I mutamenti di destinazione d'uso, ancorché meramente funzionali, devono rispettare le disposizioni sugli usi del territorio previsti dalle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.</p> | NO | <p>La destinazione d'uso legittimamente esistente è quella risultante dal titolo abilitativo edilizio;</p> <p>in assenza la destinazione d'uso è autocertificata dall'avente titolo allegando all'autocertificazione la documentazione catastale e le autorizzazioni amministrative legittimanti l'esercizio delle attività precedentemente insediate.</p> |
| 49 – Cortile | | <p>Si definisce cortile lo spazio delimitato da fabbricazione lungo l'intero suo perimetro, nell'ambito della stessa unità edilizia, destinato ad illuminare e ventilare anche locali abitabili.</p> <p>I cortili devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.</p> | NO | |

Regolamento Edilizio Comunale

| VOCE | | DEFINIZIONE | INC. URB. | NOTE ESPLICATIVE |
|--------------|--|---|-----------|------------------|
| | | <p>La distanza minima tra le pareti che li delimitano non deve essere inferiore all'altezza della parete più elevata, con un minimo di m 5.</p> <p>Per i cortili da costruire sui confini di altra proprietà debbono essere soddisfatte le condizioni di area minima e di distanza minima tra due muri opposti di cui ai precedenti commi, supponendo costruito sui lati di confine un muro dell'altezza massima consentita per la zona; se già vi fossero fabbricati di altezza maggiore si valuterà nel computo l'altezza effettiva.</p> <p>Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la sporgenza degli stessi non superi la misura di m 1,50; nel caso di sporgenze superiori la superficie di proiezione va detratta interamente.</p> <p>I cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.</p> | | |
| 50 – Cavedio | | <p>Si definisce cavedio o chiostrina lo spazio, delimitato da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro, destinato esclusivamente all'illuminazione ed aerazione di locali non abitabili.</p> <p>Le pareti delimitanti cavedi o chiostrine dovranno avere un'altezza non superiore a quattro volte la distanza minima tra le opposte pareti, che non deve tuttavia essere inferiore a m 3.</p> <p>Detta altezza si misura dal piano di pavimento del più basso locale illuminato dal cavedio o chiostrina alla cornice di coronamento dei muri perimetrali.</p> <p>L'area dei cavedi o chiostrine si intende al netto della proiezione orizzontale di ballatoi, gronde e qualsiasi altra sporgenza.</p> <p>Ogni cavedio o chiostrina deve essere accessibile. Deve essere garantita la circolazione d'aria.</p> <p>Il pavimento deve essere di materiale impermeabile con chiusino per la raccolta delle acque.</p> <p>I cavedi o chiostrine in confine con altre proprietà, anche se i lati di detti confini non siano fabbricati, o siano fabbricati per un'altezza inferiore a quella massima, si considerano delimitati da un muro avente l'altezza massima consentita.</p> | NO | |

| VOCE | | DEFINIZIONE | INC. URB. | NOTE ESPLICATIVE |
|-----------------------|--|---|-----------|--|
| 51 – Intercapedine | | <p>Vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.</p>  | NO | |
| 52 – Casette in legno | | <p>Manufatti in legno privi di qualsiasi fondazione stabile adibiti a magazzino/deposito attrezzi per giardinaggio o al gioco dei bambini fino ad una superficie coperta (SC) massima di mq. 7,50 e di altezza in gronda non superiore a ml. 2,20 di pertinenza degli edifici residenziali o per la coltivazione di terreni, nel rispetto - ai fini delle distanze - delle norme del Codice Civile.</p> <p>Tali manufatti non potranno mai rientrare in operazioni di condono o in trasformazioni in annessi.</p>  | NO | <p>Manufatti accessori alle residenze, ammessi nel numero massimo di uno per ogni unità abitativa su area di proprietà o con diritto d'uso esclusivo; nei condomini, sulle aree scoperte non assegnate in uso esclusivo a singole unità immobiliari è ammesso un solo manufatto. Tali manufatti non potranno mai rientrare in operazioni di condono o in trasformazioni in annessi.</p> <p>Per la coltivazione di terreni sono ammessi nel limite massimo di uno per fondo (mappali in proprietà o affitto contigui). In caso di fondi superiori a mq. 2.000 la superficie SC del manufatto può arrivare ad un massimo di mq. 15,00, con le stesse altezze massime. Tali manufatti non possono essere realizzati in aderenza o in modo cumulativo e devono essere rimossi al venire meno delle necessità per le quali sono stati realizzati oppure qualora divengano fatiscenti ed indecorosi. Tali manufatti non potranno mai rientrare in operazioni di condono o in trasformazioni in annessi.</p> <p>Tale struttura deve comunque rispettare la distanza prevista dagli artt. 892 e 907.</p> |

| VOCE | | DEFINIZIONE | INC. URB. | NOTE ESPLICATIVE |
|----------------|--|---|-----------|--|
| 53 – Pergolato | | <p>Struttura realizzata al fine di adornare e ombreggiare giardini o terrazzi e consiste in un'impalcatura, generalmente di sostegno di piante rampicanti, costituita da due o più file di montanti verticali riuniti superiormente da elementi orizzontali, tale da consentire il passaggio delle persone e aperta su almeno tre lati e nella parte superiore.</p> <p>I pergolati, con struttura leggera lignea o in metallo aventi la funzione di sostenere i rampicanti, devono avere un'altezza massima non superiore a m 3,50. Tutti gli elementi strutturali che costituiscono i pergolati devono avere una sezione massima di 100 cmq.</p>  | NO | <p>La Superficie massima ammissibile è fissata in mq 30,00 per ogni unità abitativa su area di proprietà o con diritto d'uso esclusivo; nei condomini, sulle aree scoperte non assegnate in uso esclusivo a singole unità immobiliari è ammesso un solo manufatto.</p> <p>Tale struttura deve comunque rispettare la distanza prevista dagli artt. 892 e 907 del codice civile.</p> |
| 54 – Gazebo | | <p>Struttura leggera, non aderente a altro fabbricato, coperta nella parte superiore ed aperta ai lati e realizzata con una struttura portante in ferro battuto, in alluminio o in legno strutturale, talvolta chiuso ai lati da tende facilmente rimuovibili e talvolta realizzato in modo permanente per la migliore fruibilità di spazi aperti come giardini o ampi terrazzi.</p>  | NO | <p>La Superficie massima ammissibile è fissata in mq 30,00 per ogni unità abitativa su area di proprietà o con diritto d'uso esclusivo; nei condomini, sulle aree scoperte non assegnate in uso esclusivo a singole unità immobiliari è ammesso un solo manufatto.</p> <p>Se utilizzato come struttura temporanea non necessita di titoli edilizi; nel caso in cui sia infisso/ancorato al suolo è necessario il permesso di costruire.</p> <p>Tale struttura deve comunque rispettare la distanza prevista dagli artt. 892 e 907 del codice civile.</p> |
| 55 – Tenda | | <p>Elemento ombreggiante retrattile manualmente o meccanicamente, installato sulla facciata degli edifici e destinato a copertura di terrazze e/o serramenti in vetro</p> | NO | |

| VOCE | | DEFINIZIONE | INC. URB. | NOTE ESPLICATIVE |
|-----------------|--|--|-----------|---|
| | |  | | |
| 56 – Pergotenda | | <p>Struttura leggera che costituisce un elemento di migliore fruizione dello spazio esterno, stabile e duraturo.</p> <p>L'opera principale non è la struttura in sé, ma la tenda, quale elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, con la conseguenza che la struttura si qualifica in termini di mero elemento accessorio, necessario al sostegno e all'estensione della tenda.</p>  | NO | <p>La Superficie massima ammissibile è fissata in mq 30,00 per ogni unità abitativa su area di proprietà o con diritto d'uso esclusivo; nei condomini, sulle aree scoperte non assegnate in uso esclusivo a singole unità immobiliari è ammesso un solo manufatto.</p> <p>Tale struttura deve comunque rispettare la distanza prevista dall'art. 892 e 907 del codice civile.</p> |
| 57 – Chiosco | | <p>Manufatto rimovibile in metallo e vetri con copertura in lamiera di metallo in rame o colorata di verde scuro, di forma regolare, con possibilità di chiusura totale, atto ad ospitare un servizio pubblico, un pubblico esercizio o un servizio commerciale.</p>  | NO | |

Regolamento Edilizio Comunale

| VOCE | | DEFINIZIONE | INC. URB. | NOTE ESPLICATIVE |
|------------------------|--|---|-----------|------------------|
| 58 – Dehors | | <p>Insieme di elementi mobili posti in modo funzionale ed armonico sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico, che costituisce, delimita ed arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un esercizio di somministrazione di alimenti e bevande.</p> <p>Il dehors può essere aperto, semichiuso o chiuso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - è aperto quando lo spazio occupato non ha altre delimitazioni se non le fioriere; - è semichiuso o chiuso quando lo spazio occupato ha delimitazioni laterali e/o frontali che determinino un ambiente circoscritto. | NO | |
| 59 – Coperture a verde | | <p>Coperture continue dotate di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tali coperture sono realizzate tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno sul quale radicano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione, coperture a verde estensivo, o con interventi di manutenzione media e alta, coperture a verde intensivo.</p> | NO | |

CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

ART. 5: SPORTELLO UNICO EDILIZIA (SUE)

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), tramite le proprie strutture organizzative, svolge le attività di informazione, di ricezione delle comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie, nonché di ogni atto comunque denominato in materia edilizia, in applicazione dell'art. 5 del DPR 380/2001. Il SUE si rapporta e si coordina anche con le attività degli altri Settori e Servizi comunali competenti in attività inerenti i titoli edilizi, le convenzioni urbanistiche, i piani di attuazione e gli accordi di programma.
2. Le pratiche edilizie indirizzate al SUE sono presentate in modalità telematica (piattaforma di supporto CCIAA SUAP-SUEP Infocamere).

ART. 6: SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), costituisce unico punto di accesso in relazione a tutte le vicende amministrative concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi, ivi compreso il rilascio del titolo abilitativi edilizi, in applicazione del DPR 160/2010.

ART. 7: COORDINAMENTO SUAP/SUE

1. Le comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi sono trasmesse allo SUAP ed i relativi procedimenti sono disciplinati dal DPR 160/2010 e dal vigente regolamento sul funzionamento del SUAP.
2. Le comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie non concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi sono trasmesse al SUE ed i relativi procedimenti sono disciplinati dal DPR 380/2001.
3. Salva diversa disposizione organizzativa e ferma restando l'unicità del canale di comunicazione telematico con le imprese da parte del SUAP, sono attribuite al SUAP le competenze dello sportello unico per l'edilizia produttiva.

ART. 8: PROCEDIMENTI EDILIZI: DISPOSIZIONI

1. La presentazione delle istanze, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia avviene esclusivamente per via telematica. Si considerano irricevibili le istanze, dichiarazioni, segnalazioni e comunicazioni prodotte in forma cartacea o mediante l'utilizzo di forme di trasmissione differenti da quella adottata.
2. I documenti di cui al comma 1 sono trasmessi in conformità agli standard previsti dalla piattaforma utilizzata per l'inoltro delle pratiche.
3. Sono sostanzialmente legittimati ad inoltrare istanza edilizia coloro che si trovino in una relazione qualificata con l'area ove si intende realizzare l'intervento edilizio e che abbiano la disponibilità giuridica e materiale del bene. Questa "disponibilità qualificata" può discendere dalla titolarità o da un diritto reale oppure da un diritto personale. A titolo esemplificativo, sono legittimati ad avanzare la richiesta i seguenti soggetti:

- a. il proprietario o i comproprietari, se le innovazioni sul bene comune comportano una trasformazione radicale dello stesso; i comproprietari possono firmare una dichiarazione di assenso alla presentazione dell'istanza da parte di uno solo di essi;
- b. il procuratore designato dall'avente titolo con procura notarile. In tal caso i rapporti intercorrenti tra i due soggetti sono regolati dalle disposizioni privatistiche e non coinvolgono l'Amministrazione Comunale;
- c. il singolo condomino-proprietario, per opere che, sebbene incidano su parti comuni, siano strettamente pertinenti alla sua unità immobiliare;
- d. il promissario acquirente che abbia stipulato e registrato un contratto preliminare di compravendita, nel quale sia espressamente previsto, in suo favore, il trasferimento del possesso dell'immobile;
- e. il titolare di un diritto di uso o di usufrutto, limitatamente ad interventi fino alla ristrutturazione di edifici esistenti di cui all'art.3 comma 1 lett. d del DPR 380/2001;
- f. l'affittuario di fondi rustici, limitatamente ad interventi fino alla ristrutturazione di cui all'art.3 comma 1 lett. d del DPR 380/2001 degli edifici facenti parte dell'azienda agricola;
- g. il titolare di una servitù volontaria o coattiva, solo per le opere necessarie ad esercitare tale diritto;
- h. i destinatari di ordini dell'Autorità Giudiziaria od Amministrativa che riguardino l'esecuzione di opere;
- i. il responsabile dell'abuso, nei casi di sanatoria, a condizione che non vi sia espressa opposizione del proprietario.
- j. il locatario e il comodatario, per i soli interventi di edilizia libera o limitatamente ad opere che rivestano carattere di urgenza, altrimenti la richiesta va inoltrata congiuntamente al proprietario;

4. Nei procedimenti di particolare complessità, per i quali è comunque obbligatoria la gestione in modalità digitale, il Responsabile del procedimento può richiedere, in fase istruttoria, la produzione di una copia in forma cartacea degli elaborati grafici, conforme all'originale formato digitale.

5. I documenti di cui al comma 1 dovranno essere corredati da tutti gli allegati obbligatori in relazione alla specifica tipologia di pratica e di intervento, riportati nel "Quadro riepilogativo della documentazione" facente parte della vigente modulistica unificata e standardizzata.

6. È facoltà degli Uffici definire le specifiche tecniche dei documenti di cui ai precedenti commi, oltre a richiedere la produzione dei formulari relativi alla Rilevazioni statistiche ISTAT, all'aggiornamento delle cartografie comunali, del Quadro conoscitivo e del monitoraggio comunale.

7. Il termine per la presentazione della documentazione integrativa a seguito di richieste di conformazione delle SCIA è fissato in 30 giorni. Nel caso in cui le integrazioni richieste non siano prodotte entro il termine stabilito, esse si considerano decadute, o in alternativa, se prodotte entro tale termine non siano ritenute corrette, l'Ufficio procederà alla notifica dell'ordine motivato di divieto di prosecuzione dell'attività ai sensi dell'art. 19 comma 3 della L. 241/1990 o dell'ordine motivato di non eseguire il previsto intervento ai sensi dell'art. 23 comma 6 del DPR 380/2001.

8. Nella ipotesi di cui all'art.20 comma 4 DPR 380/01, una volta richieste le modifiche di modesta entità, laddove l'interessato non si pronunci nel termine di 30 giorni dal ricevimento della relativa comunicazione, ovvero, in caso di adesione, non integri la documentazione nei successivi 15 giorni, il responsabile del procedimento comunicherà nei successivi 15 giorni il rigetto della domanda e la conclusione del procedimento.

9. Le tariffe dei diritti di segreteria sono approvate con Deliberazione di Giunta Comunale. Gli importi sono differenziati in base alla tipologia di procedimento edilizio.

8.1: Stato legittimo

1. In attuazione dell'art. 9bis, comma 1 bis, del DPR 380/200, lo stato legittimo di immobili in proprietà o in disponibilità di soggetti non autori di variazioni non essenziali risalenti ad epoca anteriore al 30 gennaio 1977, data di entrata in vigore della L. 10/1977, e dotati di certificato di abitabilità/agibilità, coincide con l'assetto dell'immobile al quale si riferiscono i predetti certificati, fatta salva l'efficacia di eventuali interventi successivi attestati da validi titoli abilitativi.

2. Lo stato legittimo di immobili realizzati in zone esterne ai centri abitati e alle zone di espansione previste da eventuali piani regolatori in epoca anteriore al 1° settembre 1967 è attestata dall'assetto dell'edificio realizzato entro quella data e adeguatamente documentato, non assumendo efficacia l'eventuale titolo abilitativo rilasciato anche in attuazione di piani, regolamenti o provvedimenti di carattere generale comunque denominati, di epoca precedente.

ART.9: CONTROLLI A CAMPIONE

1. Sono assoggettate a controllo a campione le Comunicazioni di Inizio Attività Lavori Asseverate, nella misura minima di una ogni dieci rispetto alla consistenza di quelle pervenute, in base al numero progressivo di protocollo assegnato, fatta salva la possibilità per il dirigente o il responsabile del procedimento di provvedervi, oltre alla succitata procedura, in ogni altro caso.

2. Le CILA selezionate a campione sono sottoposte a verifica istruttoria in ordine:

- all'idoneità dell'istituto della CILA in relazione alla classificazione tecnico/giuridica dell'intervento;
- alla conformità dell'intervento allo strumento urbanistico vigente;
- alla veridicità delle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e di notorietà;
- alla veridicità di quanto dichiarato dal tecnico progettista nella relazione tecnica di asseverazione;

3. Tutte le CILA trasmesse sono in ogni caso sottoposte al controllo di verifica di completezza documentale.

4. Le CILA non rientranti nel quantitativo a campione stabilito al precedente comma 1 sono archiviate previo inserimento nel programma di gestione delle pratiche edilizie e controllo di verifica di completezza documentale di cui al comma 3.

ART.10: COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA (CE) E DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO (CLP)

1. La **Commissione locale per il paesaggio**, in conformità alla Legge Regionale n. 11/2004, art. 45 nonies, è composta di membri di diritto e di membri eletti dal Consiglio Comunale.

2. La Commissione di cui al comma precedente è disciplinata da un apposito Regolamento in analogia a quanto disposto dalla DGR n. 2037/2015.

ART.11: COMMISSIONE EDILIZIA

1. La Commissione Edilizia (CE) attualmente è soppressa ma potrebbe essere nuovamente istituita con deliberazione di Consiglio Comunale. Tale Commissione, se istituita, va disciplinata da un apposito Regolamento in analogia a quanto disposto dalla DGR n. 2037/2015.

ART.12: COMMISSIONE TERRITORIO

1. La Commissione Territorio attualmente non è mai stata istituita. Si demanda quindi ad una eventuale Delibera di Consiglio Comunale che ne disciplini l'istituzione, la composizione ed il funzionamento.

CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

ART.13: ANNULLAMENTO D'UFFICIO IN AUTOTUTELA

1. L'annullamento d'ufficio in autotutela, con efficacia retroattiva, di un provvedimento è disciplinato dall'art. 21 nonies della Legge n. 241 del 1990.

ART.14: RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI

1. È possibile per l'istante proporre all'Ufficio che ha ricevuto, emesso o respinto l'atto una motivata richiesta di riesame, al fine di riforma, modifica o ritiro dell'atto stesso.
2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, entro 60 giorni dalla richiesta di riesame, comunica all'interessato le proprie determinazioni in merito con indicazione sulla fondatezza o infondatezza delle motivazioni prospettate, adottando i provvedimenti conseguenti.

ART.15: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), nel rispetto delle modalità e delle finalità previste dalla vigente normativa, attesta la destinazione urbanistica di un'area e identificata al catasto con un numero di Foglio e di Mappale, come definita dalla strumentazione urbanistica comunale vigente e adottata e attesta inoltre le risultanze del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) nonché eventuali oneri reali iscritti a seguito dell'approvazione di progetti di bonifica ai sensi del comma 1, art. 253 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 - Norme in materia ambientale.
2. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) viene rilasciato dal Dirigente competente entro il termine perentorio di 30 giorni dalla presentazione della relativa domanda; conserva validità per un anno dalla data del rilascio, se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
3. Il rilascio del CDU è assoggettato al preventivo pagamento dei diritti nella misura quantificata con apposita deliberazione di Giunta Comunale.

ART.16: PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI

1. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori sono disciplinati dall'art. 15 del D.P.R. 380/01, con le seguenti specifiche e integrazioni:

16.1 Proroga

1. La "proroga dei titoli abilitativi urbanistici ed edilizi" è costituita dalla mera protrazione dell'efficacia temporale dell'originario provvedimento abilitativo senza una nuova comparazione con le previsioni urbanistiche; ai fini della proroga del medesimo titolo abilitativo, non è necessario depositare nuovamente tutta la documentazione già prodotta con la precedente domanda;
2. La richiesta di proroga non costituisce atto dovuto, fatte salve norme di carattere derogatorio o speciale, e deve obbligatoriamente essere presentata prima della scadenza dei termini stessi ed accompagnata da specifica e documentata relazione sui motivi che hanno impedito il tempestivo inizio o la tempestiva fine dei lavori, in ottemperanza a quanto previsto dal comma 2 e 2bis del succitato art.15 del DPR 380/2001.
3. Non sono prorogabili i termini di fine lavori delle SCIA, fatte salve norme di carattere derogatorio o speciale.
4. Eventuali varianti non essenziali e cambi di intestazione del Permesso di costruire (vulture) non modificano i termini indicati nel titolo originario.

16.2 Rinnovo

1. Qualora non sussistano i presupposti per prorogare i termini d'inizio e/o fine lavori dell'istanza edilizia e ne intervenga la decadenza è possibile presentare domanda di "rinnovo" del Permesso di Costruire, tramite presentazione di un nuovo Permesso di Costruire o di una c.d. "SCIA di completamento opere" riproponendo il progetto per il medesimo intervento, integrato con le eventuali ulteriori verifiche necessarie a fronte di intervenute normative urbanistico-edilizie. Si procede altresì, ove necessario, al versamento del contributo di costruzione proporzionalmente alla parte non ancora realizzata.
2. Ai fini del rinnovo del medesimo titolo abilitativo non è necessario depositare nuovamente tutta la documentazione già prodotta con la precedente domanda solo nei casi in cui, nel frattempo, non siano intervenute variazioni normative e/o delle previsioni urbanistiche e nei casi in cui l'intervento non abbia variazioni che necessitino di nuova istruttoria.
3. Per le opere di completamento su edifici per cui non è stata ancora presentata Segnalazione Certificata di Agibilità, anche qualora si tratti di opere rientranti nell'attività edilizia libera, è necessaria la presentazione di una SCIA di completamento opere.

ART.17: SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ

1. La disciplina relativa alla sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità è contenuta nel DPR 380/2001 artt. 24 e 26.
2. Quando le condizioni di un'abitazione siano riconosciute non in armonia con le disposizioni sanitarie vigenti, in evidenti condizioni di insalubrità, con riscontrabili carenze strutturali e funzionali per una coerente pratica dell'abitare, il competente ufficio comunale, eventualmente supportato dallo specifico ufficio dell'ULSS promuovere gli opportuni provvedimenti affinché l'abitazione sia risanata e le cause di insalubrità siano eliminate. Nel caso vi sia anche pericolo per gli abitanti, l'intervento deve assumere carattere d'urgenza.
3. Fermo restando il disposto degli artt. 24 e 26 del DPR 380/2001, un edificio dichiarato inagibile non può essere utilizzato fino a quando non siano rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità. L'inagibilità comporta il distacco delle utenze e delle forniture da parte delle aziende erogatrici di

servizi pubblici ai sensi dell'art. 48 del DPR 380/2001.

4. L'inagibilità è dichiarata con Ordinanza del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o, qualora la situazione comporti pregiudizio alla sicurezza e all'igiene pubblica, con Ordinanza Sindacale.

ART.18: CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI

1. Il contributo di cui gli articoli 16, 17 e 19 del TUE 380/2001 e ss.mm.ii. è regolato dalla LRV 61/85 e ss.mm.ii. è determinato con Delibera del Consiglio Comunale.

ART.19: PARERI PREVENTIVI

1. È facoltà dei soggetti interessati chiedere allo Sportello Unico un parere preventivo in merito alla fattibilità degli interventi edilizi oggetto di successivo titolo abilitante, con particolare riguardo agli interventi non asseverabili nonché in merito alle modalità applicative delle disposizioni legislative vigenti materia urbanistica ed edilizia.
2. Nella richiesta devono essere indicati: il luogo dell'intervento (via, numero civico o individuazione del lotto su planimetria), i dati anagrafici del richiedente, il domicilio elettronico, oppure, in caso di affidamento ad altri per la firma digitale ed invio telematico, anche i dati del procuratore, la procura ed i documenti d'identità.
3. Deve inoltre essere allegata alla richiesta adeguata documentazione comprensiva di elaborati grafici che rappresentino lo stato di fatto e di riforma in pianta, prospetti e sezioni, documentazione fotografica dei luoghi con coni visuali e relazione tecnica illustrativa.
4. La richiesta di parere preventivo è assoggettata al preventivo pagamento dei diritti nella misura quantificata con apposita deliberazione di Giunta Comunale.
5. Entro 60 giorni dalla richiesta, lo Sportello Unico dell'Edilizia si esprime con un parere di massima, in alcun modo vincolante circa pareri o atti successivi.

ART.20: ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI, IN MATERIA EDILIZIA

1. Il proprietario di immobili o colui che ne ha la disponibilità e/o responsabilità è tenuto ad evitare che lo stesso possa concretare pericolo per persone e/o cose.
2. Nei casi in cui ricorrano imminenti condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone e/o cose per la stabilità delle costruzioni o comunque per l'integrità del sito o dell'ambiente, il proprietario dell'immobile interessato deve, nel rispetto della vigente normativa, eseguire gli interventi finalizzati esclusivamente alla rimozione delle condizioni di pericolo, sua sponte o in ottemperanza delle indicazioni dell'Autorità, senza preventiva acquisizione del necessario titolo abilitativo, limitatamente alle opere provvisorie di servizio, alle demolizioni e alle rimozioni strettamente necessarie per far cessare lo stato di pericolo.
3. L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario, o l'avente disponibilità, e del professionista incaricato anche per quanto riguarda la effettiva verifica della esistenza del pericolo e del suo superamento / rimedio.
4. Il proprietario o l'avente disponibilità deve dare immediata comunicazione dei lavori allo Sportello Unico ed entro trenta giorni dall'inizio degli stessi deve presentare domanda per il rilascio il necessario titolo abilitativo.

5. Rimangono fermi il potere del Sindaco di adottare ordinanze contingibili ed urgenti nel rispetto della vigente normativa e la facoltà del Dirigente/Responsabile del servizio competente di provvedere.

ART.21: MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO

1. Nella gestione degli atti/procedimenti è sempre garantito il rispetto degli obblighi previsti dalla vigente normativa in materia di trasparenza, accesso ai documenti amministrativi e lotta alla corruzione nelle pubbliche amministrazioni.

2. È fatto obbligo di pubblicare nell'apposita sezione del sito istituzionale comunale quanto previsto dal D.Lgs. 33/2013 e ss.mm.ii..

ART.22: COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI, DEGLI ABITANTI E DEI PORTATORI DI INTERESSE

1. Fatte salve le forme di partecipazione al procedimento urbanistico ed edilizio previste dalla vigente normativa, il Comune può promuovere l'attivazione di ulteriori e idonee forme di coinvolgimento e partecipazione della cittadinanza per interventi edilizi comportanti un forte impatto con riguardo alla struttura urbana e alla qualità della vita della città.

ART.23: CONCORSI DI URBANISTICA E ARCHITETTURA

1. Il Comune favorisce le procedure concorsuali, nel rispetto della vigente normativa, allo scopo di promuovere la qualità architettonica.

2. Il concorso è una procedura di aggiudicazione intesa a fornire un piano o un progetto, selezionato da una commissione giudicatrice, sulla base di criteri qualitativi.

3. Eventuali concorsi saranno disciplinati con specifico bando, da adottare nei concorsi di progettazione e di idee e nelle procedure ordinarie di affidamento dei Servizi di Architettura e Ingegneria, in relazione all'importo stimato del corrispettivo ed alla tipologia delle opere da realizzare.

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ART.24: COMUNICAZIONE DI INIZIO E DI DIFFERIMENTO DEI LAVORI, SOSTITUZIONE E VARIAZIONI, ANCHE RELATIVE AI SOGGETTI RESPONSABILI PER LA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI

1. La comunicazione di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, è disciplinata ai sensi del DPR 380/2001.
2. In caso di mancata indicazione dell'inizio dei lavori per interventi asseverati (SCIA, CIL e CILA) sarà considerata quale data di inizio dei lavori quella di protocollazione e per interventi asseverati con SCIA in alternativa al Permesso di costruire, quale data di inizio lavori il trentesimo giorno dopo la data di protocollazione.
3. Eventuali successive variazioni dei dati, dei termini e dei soggetti responsabili dell'opera da eseguirsi devono essere comunicate tempestivamente al SUE in forma scritta, utilizzando la modulistica disponibile nel portale del Comune.
4. Nel caso di trasferimento del titolo abilitativo, i titolari subentranti devono presentare apposita richiesta al SUE per il cambio d'intestazione degli atti, allegando copia della documentazione che giustifica il cambio di titolarità degli immobili.
5. Qualora vi sia la variazione del direttore dei lavori, il titolare deve comunicare al SUE il nominativo del nuovo tecnico ed il subentrante deve sottoscrivere gli elaborati progettuali depositati presso l'Amministrazione comunale per accettazione del progetto architettonico.
6. In caso di opere di urbanizzazione, la comunicazione di inizio lavori di cui ai commi precedenti deve essere preceduta dal deposito del progetto esecutivo, presso il competente Servizio/Settore ed essere trasmessa al medesimo per gli adempimenti previsti nel vigente regolamento comunale per la disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione.
7. L'omissione dell'adempimento relativo alla comunicazione di inizio lavori comporta l'applicazione delle sanzioni previste all'art. IV.6 del presente Regolamento.

ART.25: ATTI PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI

1. Prima dell'inizio dei lavori il titolare del permesso di costruire o della SCIA, deve comunicare/trasmettere al Comune la documentazione ai sensi del DPR 380/2001 e dalla relativa normativa di settore.
2. Prima dell'inizio lavori per nuove costruzioni e ristrutturazioni pesanti, è fatto obbligo di concordare un sopralluogo con la Polizia Locale e l'ufficio comunale dei lavori pubblici al fine di verificare lo stato di consistenza del sedime stradale di accesso all'area oggetto di intervento.

ART.26: COMUNICAZIONE DI FINE DEI LAVORI

1. La comunicazione di fine lavori è disciplinata ai sensi del DPR 380/2001 e dalla relativa normativa di settore.

2. A seguito della comunicazione di ultimazione dei lavori, il personale tecnico incaricato può effettuare un accertamento atto a verificare che i lavori siano effettivamente ultimati in ogni loro parte, redigendo in tal caso apposito verbale.
3. Qualora al termine dei lavori emergessero danni al sedime stradale derivanti dal cantiere edile, è fatto obbligo, da parte del soggetto attuatore titolare del titolo abilitativo, il ripristino delle condizioni originarie, pena la sospensione del procedimento di agibilità.

ART.27: OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

1. Le eventuali occupazioni o manomissioni di suolo pubblico che si rendessero necessarie per l'esecuzione dei lavori devono essere preventivamente autorizzate dall'Ente proprietario e l'esecuzione dovrà avvenire, previo pagamento del canone dovuto, nel rispetto dei tempi e delle prescrizioni tecniche contenute nel provvedimento abilitativo alla occupazione e/o alla manomissione. Per le domande di occupazione rivolte al Comune si applica il Regolamento COSAP.
2. Il provvedimento abilitativo definisce anche le modalità di esecuzione delle opere necessarie per il ripristino delle ordinarie condizioni di utilizzo e funzionalità del suolo pubblico interessato dall'intervento. In caso di SCIA o CILA l'intervento sarà eseguibile con le stesse modalità.
3. L'abbandono e il deposito incontrollato di rifiuti sul suolo e nel sottosuolo sono vietati. Gli interventi di ripristino del suolo pubblico, l'eventuale bonifica e lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere derivanti dall'attività edilizia dovranno essere eseguiti dai soggetti responsabili e dovranno essere condotti nel rispetto della vigente normativa.

ART.28: COMUNICAZIONI DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA

1. La eventuale necessità di avvio di opere di bonifica che dovesse emergere in corso di esecuzione dei lavori deve essere immediatamente comunicata ai competenti uffici, adottando ogni misura precauzionale prevista dalla vigente normativa.

CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ART.29: PRINCIPI GENERALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

1. Le opere edilizie devono essere eseguite, nel rispetto degli obblighi di cui alla vigente normativa, in modo conforme al progetto assentito oltre che alle prescrizioni del titolo abilitativo nonché alle eventuali convenzioni e atti d'obbligo ad esso collegati.

ART.30: PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO

1. L'intestatario del titolo, in allegato alla comunicazione di inizio lavori o alla SCIA, deve inoltrare una relazione asseverata corredata da planimetria conforme allo stato dei luoghi prima dell'edificazione, su cui sono individuati il punto fisso piano/altimetrico di coordinate certe, collocato nell'intorno dell'immobile oggetto di intervento e resistenti all'intervento stesso.

2. L'intestatario del titolo abilitativo, della SCIA o della CILA, per le ipotesi di interventi relativi a nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni, ricostruzioni e ristrutturazioni pesanti, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori può chiedere ai competenti uffici comunali, la determinazione dei punti fissi.

3. Ove ricorra la necessità di effettuare la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area di pertinenza della costruzione, l'intestatario chiede ai competenti uffici comunali di effettuare apposito sopralluogo e redigere, in contraddittorio con le parti private, un verbale che richiama i grafici approvati. L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni. Il sopralluogo dei tecnici comunali non esonera i soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori da ogni responsabilità circa l'osservanza delle disposizioni di legge e le modalità esecutive del titolo edilizio.

4. L'inottemperanza alle disposizioni del presente articolo, comporta la sospensione dei lavori oltre all'irrogazione delle sanzioni di cui all'art. IV.6 del presente Regolamento.

ART.31: CONDUZIONE DEL CANTIERE

1. In tutti i cantieri ove si svolgono gli interventi di cui agli articoli 6 bis, 22, 23 e 10 del D.P.R. n. 380/2001, l'assuntore dei lavori deve rispettare tutte le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni, di prevenzione incendi e dovrà adottare tutti gli accorgimenti necessari ad evitare pericoli o danni a persone o cose provvedendo ad attenuare rumori e molestie.

2. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il luogo destinato all'opera, va recintato lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml 2,00 ed essere costruite secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive richieste dall'Ufficio comunale competente compatibilmente con le norme di sicurezza.

3. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.

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

5. Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml 4,50 per la viabilità veicolare e ml 2,50 per il transito pedonale ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. Il Dirigente competente ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

6. In cantiere devono essere conservati o messi, entro 24 ore, a disposizione degli addetti ai controlli i seguenti documenti:

- il titolo abilitativo che legittima i lavori (permesso di costruire o SCIA) con tutti gli elaborati grafici allegati;
- Denunce depositate per eventuali opere in cemento armato corredata dal relativo progetto strutturale;
- Giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei lavori, ai sensi della normativa vigente;
- Il progetto degli impianti (elettrico, idraulico, ascensori, ecc.) con tutta la documentazione relativa all'applicazione della legislazione vigente;
- La documentazione relativa a terre e rocce da scavo;
- Ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità esecutive del progetto o dalle caratteristiche ambientali del luogo.

7. Il committente che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo, di far eseguire tutti quei lavori che, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, risultino necessari per eliminare fonti di pericolo per l'incolumità, l'igiene pubblica, nonché assicurare il decoro ed evitare l'intrusione di persone non autorizzate.

ART.32: CARTELLI DI CANTIERE

1. I cantieri edili devono essere muniti di un cartello di dimensioni idonee (minimo formato a2), affisso in modo tale da consentirne chiaramente la lettura);

2. Il cartello deve essere posto in posizione visibile e contenere le indicazioni relative a:

- Tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
- Estremi del titolo abilitativo
- Nominativo del committente;
- Nominativo del progettista;
- Nominativo del Direttore dei Lavori;
- Nominativo dell'esecutore dei lavori;
- Nominativo del responsabile di cantiere;
- Nominativo del responsabile della sicurezza;
- Recapito telefonico per emergenze;

- Nominativo del Coordinatore in fase di progettazione;

- Nominativo del Coordinatore in fase di esecuzione;

e quant'altro previsto dalle norme vigenti.

3. Il cartello e le scritte in esso contenute sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.

ART.33: CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI

1. Le operazioni di scavo devono essere effettuate secondo criteri volti a garantire stabilità e sicurezza dei terreni; detti criteri devono essere previsti già in sede progettuale nel rispetto della vigente normativa, con particolare riferimento al D.Lgs. 81/2008.

ART.34: TOLLERANZE NELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILI

Per quanto riguarda la disciplina delle tolleranze nella realizzazione delle opere edili si rimanda a quanto previsto dall'art. 34bis del DPR 380/2001.

ART.35: SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA

1. I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare, debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente, evitando i pericoli o danni a persone o a cose. Si richiama la specifica normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri e, per quanto attiene il presente Regolamento, devono essere visibili dall'esterno tutte le tabelle prescritte relativamente alla prevenzione degli infortuni sul lavoro. Si intendono integralmente richiamate le disposizioni di cui al D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii..

ART.36: ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI E PER GLI INTERVENTI DI BONIFICA E DI RITROVAMENTI DI ORDIGNI BELLICI

1. Nel caso di ritrovamenti di carattere archeologico, storico o artistico, l'intestatario del titolo edilizio dovrà darne pronta comunicazione alla competente Soprintendenza secondo le modalità stabilite dall'art. 90 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

2. L'oggetto dei ritrovamenti di presumibile interesse archeologico nonché di ordigni bellici devono essere posti a disposizione degli Enti competenti, nel rispetto della vigente normativa.

3. L'intestatario del titolo abilitativo e/o il Responsabile del cantiere deve darne immediata comunicazione al Direttore dei lavori e all'Amministrazione Comunale; i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi in modo da lasciare intatte le cose ritrovate.

4. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, oltre ai luoghi in cui è prescritto per norma, comprese le opere di urbanizzazione, la verifica dell'interesse archeologico deve essere anticipata alla fase del progetto di fattibilità tecnica ed economica.

ART.37: RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI

1. L'impresa esecutrice è tenuta a mantenere costantemente pulito lo spazio pubblico attiguo al cantiere o eventualmente interessato dai lavori per tutta la durata degli stessi. Qualora si verificassero spargimenti di materiale l'impresa deve provvedere tempestivamente alla pulizia.
2. Ultimati i lavori, l'impresa esecutrice e l'intestatario del titolo abilitativo sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, e nel rispetto delle vigenti norme sul superamento delle barriere architettoniche, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
3. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese dell'impresa esecutrice e, in solido con questi, dell'intestatario del titolo abilitativo.

TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.

ART.38: CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI, DEGLI EDIFICI

38.1: Caratteristiche dei locali

1. Al fine di favorire il recupero e rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, in tutte le tipologie di intervento, in caso di abitazioni esistenti legittime o giuridicamente legittimate, l'intervento può essere in ogni caso eseguito a condizione che i criteri igienico-sanitari siano migliorati. Tale condizione vale anche in caso di cambio d'uso che ripristini l'originaria destinazione residenziale dell'unità immobiliare.
2. Per una corretta progettazione dal punto di vista igienico-sanitario, costruttivo e funzionale degli edifici, è raccomandata la consultazione delle linee guida presenti sul sito web dell'ULSS locale e degli altri Enti competenti in materia.
3. Nelle abitazioni prive dei requisiti di cui al presente articolo che si rendano libere, l'avente titolo, prima di consentire il loro riutilizzo, dovrà effettuare i lavori che si rendano necessari al fine di adeguarle a quanto prescritto dal presente articolo, fatto salvo il criterio generale del miglioramento, di cui al precedente comma 1. L'abitazione si considera libera quando il contratto di locazione sia scaduto e non sia stato prorogato allo stesso soggetto, oppure sia stipulato un nuovo contratto con lo stesso soggetto o con soggetto diverso, oppure sia concessa in comodato, e in ogni caso in cui ne cessi l'utilizzo da parte di chi ne ha la disponibilità.
4. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie al nucleo familiare e i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o perlomeno attraverso passaggi coperti e protetti lateralmente.
5. Deve essere prevista la possibilità di isolare in modo conveniente le aree destinate ai servizi igienico – sanitari e anche le aree destinate al dormire se l'alloggio prevede più di un letto, mentre tutte le altre aree, e in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che si svolgono.
6. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
 - a) Spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale soggiorno, cucine, sale da pranzo, locali studio;
 - b) Spazi accessori (locali integrativi): mansarde, verande, bagni, lavanderia, spogliatoi, guardaroba, corridoi, angoli cottura ecc.;
 - c) Spazi di servizio (locali di servizio): depositi, ripostigli, centrali termiche, magazzini, garage, ecc.
7. I requisiti di cui al presente capo, salvo quanto previsto dalla DGRV 1887/1997 e dal Dlgs 81/2011, si applicano anche per uffici, negozi, studi professionali e laboratori intendendosi gli spazi ove si svolge l'attività, assimilabili agli spazi di abitazione.

38.2: Altezze minime

1. Fatte salve le previsioni normative del Piano dei Centri Storici, riportate al comma 5, nei locali di abitazione devono essere garantite le misure dal D.M. del 05.07.1975 e ss.mm.ii. con le seguenti precisazioni:

- a) L'altezza media interna degli spazi ad uso abitativo è fissata in un minimo di ml 2,70; per gli spazi accessori è riducibile a ml 2,40, ulteriormente riducibile a ml 2,20 per gli spazi di servizio.
- b) In caso di soffitto non orizzontale l'altezza media è data dalla media aritmetica tra le altezze misurate dal pavimento all'intradosso del solaio, il punto più basso non deve essere inferiore a ml 1,80 per gli spazi di abitazione; in caso di solaio con travetti l'intradosso è riferito all'assito.
- c) Per i locali con soffitti a volte, l'altezza media è considerata come la media aritmetica tra la saetta o quella del colmo della volta stessa misurata dal pavimento al loro intradosso.

2. Fatto salvo il rispetto di normative speciali i locali destinati ad attività ed usi collettivi avranno un'altezza utile minima di ml 3,00 (negozi, uffici pubblici e aperti al pubblico, ristoranti, banche, ecc.), salvo i locali accessori (WC, disimpegno, magazzini, ripostigli, ecc.) la cui altezza utile può essere ridotta fino a ml 2,40.

3. Le autorimesse con le caratteristiche di cui al DM del 1.2.1986 e ss.mm.ii. possono avere altezza minima ulteriormente ridotta a ml. 2,00 .

4. I locali ricavati nei Centri Storici secondo le varie tipologie e destinazioni d'uso, dovranno avere di norma le caratteristiche dimensionali ed igieniche previste dal Regolamento Edilizio vigente, ma sono ammesse le seguenti deroghe:

- a) i locali d'abitazione ricavati in edifici restaurati o ristrutturati mantenendo le strutture esistenti, potranno avere altezze inferiori a quelle prescritte dal R.E.C., sempreché venga rispettata complessivamente per ogni vano abitabile l'altezza media di ml. 2,40, fermi restando, ai fini della dichiarazione di abitabilità, gli altri standards riferiti ai minimi di superficie per vano.

Il rapporto di illuminazione potrà essere inferiore a 1/8, purché non scenda oltre 1/12; le stesse deroghe valgono per i locali sottotetto, per i quali è consentita l'apertura di lucernari, purché di superficie non superiore a mq. 1,50.

- b) i locali adibiti a negozi, pubblici esercizi, sedi di uffici pubblici, laboratori artigianali tradizionali, ricavati in edifici restaurati o ristrutturati mantenendo le strutture esistenti, potranno mantenere le attuali caratteristiche dimensionali se gli interventi non mutano destinazione d'uso; nei casi in cui le destinazioni summenzionate corrispondano a nuove immissioni di attività in locali recuperati o trasformati, la superficie minima complessiva dei locali destinati all'attività dovrà essere di mq. 25 e l'altezza media non inferiore a ml. 2,40.

- c) i locali per i bagni e i servizi igienici immessi in restauri e ristrutturazioni che mantengano le principali strutture esistenti possono essere ciechi, ma devono essere dotati di aerazione forzata.

5. Nel caso di interventi di restauro su edifici realizzati in forza di titolo rilasciato prima del D.M. del 5.7.1975 in cui non si raggiungono le altezze minime sopra descritte e della destinazione d'uso, è consentito il mantenimento delle altezze esistenti, previo parere dell'azienda ULSS ovvero apposita asseverazione del professionista.

6. Negli interventi su edifici legittimamente esistenti, anche se già conformi al D.M. 05/07/1975, l'altezza interna esistente può essere ridotta fino ad un massimo di 10 cm per ragioni di risparmio energetico (posa in opera di isolamenti, pavimenti radianti, etc...) in attuazione dell'articolo 4, comma 1, del decreto legislativo n. 192/2005. La medesima deroga è possibile anche per ragioni di rinforzo strutturale.

7. In caso di ribassamenti (controsoffitti, velette etc...), i quali non devono mai avere altezze inferiori a quelle previste per i locali accessori, la parte di locale con le altezze abitabili deve avere superficie e dimensioni minime che rispettino quelle previste per i singoli locali dal successivo punto 38.3.

38.3: Superfici minime

1. I locali di abitazione devono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. del 5.7.1975 e comunque devono essere garantite le seguenti misure:

- a) Superficie minima di pavimento di almeno mq 9,00, il lato minimo di almeno ml 2,00; sono ammessi i soppalchi abitabili purché in corrispondenza di altezza media di almeno ml 4,60, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale, siano disimpegnati unicamente dal locale medesimo ed abbiano un'altezza minima di ml 2,20;
- b) Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14,00, per i primi quattro abitanti e mq 10,00 per ciascuno dei successivi; per gli alberghi, pensioni, locande e similari (esclusi affittacamere e affitta appartamenti) le stanze da letto possono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e mq 14,00 se per due persone.
- c) Nel caso di interventi di su edifici realizzati in forza di titolo rilasciato prima del D.M. del 5.7.1975 sono consentiti parametri inferiori, acquisiti i necessari pareri.

38.4: Dotazione degli alloggi

1. Tutti gli alloggi oggetto di intervento devono essere dotati dei seguenti locali:

- a) Stanza di soggiorno di mq 14,00. Il "posto di cottura", eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo (apertura minima ml.1,80) e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli o carboni attivi. In questo ultimo caso la stanza di soggiorno deve essere di almeno mq 18,00.
- b) Camera da letto di almeno mq 9,00 se per una persona e mq 14,00 se per due persone;
- c) Un locale servizio igienico areato e illuminato direttamente di almeno mq 4,00 dotato di un vaso, un bidet, un lavabo, una doccia o vasca da bagno. In caso di ristrutturazione l'areazione diretta può essere sostituita con un impianto di areazione forzata.

2. L'eventuale cucina in vano separato dal soggiorno deve avere una superficie minima di mq 9,00;

3. È consentito l'alloggio monolocale con superficie utile minima, comprensiva del servizio igienico, non inferiore a mq 28,00 se per una persona e non inferiore a mq 38,00 se per due persone; in essi dovranno essere previsti un servizio igienico aerato e possibilmente illuminato dall'esterno, con superficie di almeno mq 4,00 opportunamente disimpegnato.

4. Sono fatti salvi i parametri di cui alle lettere a) e b) del primo comma della L.R.12/99.

5. Nelle cucine e nei posti di cottura va assicurata l'aspirazione dei fumi e dei vapori, da allontanare mediante canna di esalazione (dotata di scarico a condensa con espulsione all'esterno, garantendo il necessario afflusso d'aria compensativa, che deve tenere conto della concomitante presenza di impianti a combustione (UNI-CIG 7129 punto 3.4).

6. la superficie finestrata verticale utile non deve essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile e al 10% (1/10) nei centri storici.

Nel caso di interventi di restauro su edifici di particolare pregio storico – architettonico, sono consentite misure inferiori acquisiti i necessari pareri/nulla osta/autorizzazioni ai sensi della parte seconda del Codice dei Beni Culturali e dell'Azienda Sanitaria.

7. Nel caso di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998, come previsto dalla L.R. 12/99 il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.

8. Le superfici finestate devono essere accessibili alle pulizie anche per la parte esterna.

9. Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione, devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporizzato.

38.5: Ventilazione ed areazione

1. Oltre alle norme generali (UNI-CIG di cui alla L. 6.12.1971, n. 1083 e D.M.7.6.1973 e ogni successiva modifica ed integrazione) in particolare si dovrà assicurare anche il rispetto delle norme che seguono.

2. La superficie illuminante e di aerazione viene computata in base al serramento apribile.

3. I volumi minimi dei locali devono essere verificati in base alla quantità di sostanze inquinanti e di vapore acqueo prodotte dalle persone, alle concentrazioni ammissibili alla portata di aria necessaria per l'alimentazione di eventuali modesti processi di combustione ai ricambi d'aria effettivamente realizzabili.

4. I ricambi d'aria negli ambienti non dotati di impianti di condizionamento o ventilazione meccanica permanente devono essere ottenuti mediante aperture dei serramenti, di parti di questi o da altri dispositivi.

5. In ogni caso deve poter essere garantito un costante e continuo ricambio dell'aria interna senza causare molestia agli occupanti. Sono pertanto vietati tutti i sistemi di chiusura mediante infissi assolutamente e totalmente ermetici che non consentano una aerazione del locale, ancorché minima.

7. I locali che la normativa assimila alla residenza quali, a titolo esemplificativo, destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative nei quali non sia possibile effettuare una adeguata ventilazione naturale devono essere condizionati o ventilati a seconda delle caratteristiche morfologiche delle attività previste, rispettando quanto disposto dall'art. 9 della Circolare Regionale n. 13 del 1 luglio 1997.

8. La stanza da bagno deve essere fornita di finestra apribile della misura non inferiore a mq 0,60 per il ricambio dell'aria.

9. Nel caso di bagni ciechi, l'aspirazione forzata deve essere tale da assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente.

10. Gli spazi di servizio che non abbiano idonea finestratura dovranno essere serviti di idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato.

11. Si definiscono canne di ventilazione quelle impiegate per l'immissione e l'estrazione di aria negli ambienti. Dette canne possono funzionare in aspirazione forzata ovvero in aspirazione naturale.

12. Per tutte le unità immobiliari deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, attraverso aperture su pareti contrapposte o perpendicolari tra loro, anche affaccianti su cortili, chiostrine, patii, o anche con aperture in copertura (vedi ART. III.VI.5: STRADE E PASSAGGI PRIVATI E CORTILI). Il riscontro d'aria si intende garantito anche qualora sia presente un sistema di ventilazione meccanica controllata (V.M.C.).

13. Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a 60 mq potranno essere monoaffaccio anche senza la presenza di un sistema di ventilazione meccanica controllata.

38.6: Scale, ascensori, ringhiere e parapetti

1. Le scale di uso comune che collegano più di due piani compreso il P.T. devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie e comunque non inferiore a mq 1,00 per ogni piano, salvo i casi in cui la prescrizione è in contrasto con le norme di sicurezza per la prevenzione incendi.
2. Potrà essere consentita l'illuminazione e l'aerazione dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere di mq 0,40 per piano servito.
3. Gli eventuali infissi devono essere comodamente ed agevolmente apribili allo scopo di consentire anche una corretta ventilazione. I vetri che costituiranno pareti sul vano scala devono essere adeguatamente protetti o di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.
4. Nei vani scala è vietato di realizzare aperture di finestre per l'aerazione dei locali contigui. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza per le quali si applicano le vigenti norme specifiche.
5. Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita sia alla discesa, essere sempre dotate di corrimano ad un'altezza non inferiore a ml 0,90.
6. È vietata l'apertura delle porte in adiacenza del gradino della rampa e comunque la distanza tra i punti più vicini fra il primo gradino e la soglia del vano porta non potrà essere inferiore a ml 0,80.
7. La larghezza della rampa e dei pianerottoli deve essere commisurata al numero dei piani, degli alloggi e degli utenti serviti con un minimo di ml 1,20 e riducibili a ml 1,00 nel caso di restauri o ristrutturazioni ove vi sia servizio di ascensore.
8. Nei casi di scale interne che collegano locali di abitazione, o che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, ecc., ad esclusione delle autorimesse, può essere consentita una larghezza inferiore a ml 1,20, struttura a chiocciola o con gradini a piè d'oca, ma con un minimo di ml 0,80.
9. Le scale condominiali o interne alle unità immobiliari esistenti, ma già presenti alla data di entrata in vigore della DGR 509/2010 (2 marzo 2010), anche qualora non conformi alle vigenti normative, possono essere mantenute o sostituite qualora migliorative della situazione esistente, nel rispetto del punto 38.1 del presente articolo.
10. Le altre prescrizioni di dettaglio sono contenute nella DGRV n. 1428 del 06 settembre 2011. Aggiornamento delle "Prescrizioni tecniche atte a garantire la fruizione degli edifici residenziali privati, degli edifici residenziali pubblici e degli edifici e spazi privati aperti al pubblico, redatte ai sensi dell'art. 6, comma 1, della LR 12/07/2007 n. 16" approvate con DGR n. 509 del 2/03/2011.

38.7: Piani seminterrati e sotterranei

1. I piani sotterranei non possono in ogni caso essere adibiti ad uso abitazione; essi potranno essere destinati a locali accessori o di servizio;
2. I vani seminterrati ed interrati devono essere ventilati ed illuminati a mezzo di fori aperti su spazi liberi, di conseguenza essi dovranno essere muniti di drenaggi sufficienti e dovranno essere realizzati mediante l'impiego di materiale idrofugo, ricorrendo alla formazione di opportune intercapedini.

38.8: Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

Per i sottotetti esistenti alla data del 06 aprile 2019 si applicano le disposizioni di cui alla Legge Regionale 23 dicembre 2019 n.51, come recepita dal presente Regolamento Edilizio.

38.9: Locali ad usi non abitativi

Per i locali a destinazione ricettiva/alberghiera si applicano le disposizioni vigenti in materia tra cui la DGR 807/2014, 1521/2014 e 1578/2018; per quelli a destinazione ricettiva/complementare (alloggi turistici, camere, centri vacanze, etc...) si applicano le disposizioni della DGR 419/2015. I locali delle "abitazioni a locazione turistica" e dei "Bed & Breakfast" sono soggetti alle norme del presente articolo.

Per i locali degli edifici a destinazione agricola deve essere rispettato quanto stabilito dall'art.44 e seguenti della LR 11/2004, dal vigente PI, nonché dalle specifiche normative di settore vigenti

Per i locali a destinazione produttiva, direzionale e commerciale si applicano le disposizioni contenute nella DGR 1887/1997, nella relativa Circolare Regionale n. 13/1997, nel D.lgs 81/2008 o le linee guida pubblicate sui siti web istituzionali e in tutte le norme specialistiche nazionali e regionali di settore, in relazione alla tipologia di attività. Il tecnico progettista deve sempre asseverare la conformità del progetto a tali normative.

Per le strutture scolastiche e ore scolastiche, per le strutture universitarie, socio-sanitarie ed ospedaliere si applicano le specifiche disposizioni vigenti in materia.

ART. 39: REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI, RIFERITI ALLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE, ALL'EFFICIENZA ENERGETICA E AL COMFORT ABITATIVO, FINALIZZATI AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E IDRICI, ALL'UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI E DI MATERIALI ECOCOMPATIBILI, ALLA RIDUZIONE DELLE EMISSIONI INQUINANTI O CLIMA ALTERANTI, ALLA RIDUZIONE DEI RIFIUTI E DEL CONSUMO DI SUOLO

1. Si rinvia a quanto disposto dall'allegato di "Sostenibilità e salubrità" al presente Regolamento Edilizio (ALLEGATO B).

ART. 40: REQUISITI E PARAMETRI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI SOGGETTI A FLESSIBILITÀ PROGETTUALE.

1. Tali specifiche sono disciplinate dal PI, qualora previste.

ART. 41: INCENTIVI (RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, PREMI DI EDIFICABILITÀ, DEROGHE AI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI, FISCALITÀ COMUNALE) FINALIZZATI ALL'INNALZAMENTO DELLA SOSTENIBILITÀ ENERGETICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI, DELLA QUALITÀ E DELLA SICUREZZA EDILIZIA, RISPETTO AI PARAMETRI COGENTI

1. Si rinvia a quanto disposto dall'allegato di "Sostenibilità e salubrità" al presente Regolamento Edilizio (ALLEGATO B).

ART. 42: PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON

1. Insieme alle altre sorgenti naturali di radiazioni, il radon costituisce una delle principali fonti di radiazioni ionizzanti alle quali è esposta la popolazione.

2. Nelle more dell'approvazione delle linee guida del Piano Regionale, per diminuire la concentrazione di radon all'interno di un'abitazione, si applicano le seguenti disposizioni e cautele:

- a) evitare o limitare l'impiego di materiali da costruzione ricchi di radon e minimizzare l'ingresso del gas dal terreno con adeguate tecniche di isolamento dei locali con esso confinanti;
- b) facilitare la rimozione del radon dal suolo sottostante l'edificio (per aspirazione, pressione contraria) e in particolare con la realizzazione di vespai areati;
- c) una ventilazione adeguata e bilanciata dei locali costituisce comunque uno strumento importante di limitazione della presenza del gas nell'edificio.

ART. 43: SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE

1. Tutti i locali destinati a servizi igienici devono avere i requisiti previsti dalla normativa vigente in materia oltre a quelli già elencati al precedente art. 38.

ART. 44: DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. "LINEE VITA")

Si demanda a quanto previsto all'art. 79 bis della LR 61/1985 così come modificato dalla LR 29/2019.

ART. 45: PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO L'INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA

Le prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa sono contenute nella LR 38/2019 e nel vigente PI.

CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

ART. 46: STRADE

1. La disciplina relativa alle strade pubbliche e di uso pubblico è regolata dal vigente codice della Strada e relativo regolamento di esecuzione.
2. Per nuovi interventi edilizi potranno essere previsti in sede di progettazione, secondo le indicazioni dell'ufficio tecnico comunale, appositi spazi destinati al posizionamento dei contenitori della raccolta differenziata.

ART. 47: PORTICI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

1. I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.
2. Il pavimento dei portici destinati ad uso pubblico deve essere costruito con materiale riconosciuti idoneo dal Comune.
3. Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario.
4. Il Responsabile dell'ufficio tecnico fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
5. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune.
6. Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.
7. Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravata da servitù perpetua di pubblico transito.
8. L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di m. 2.00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a m. 2.80, e comunque da valutare in sede di progettazione esecutiva.

ART. 48: PISTE CICLABILI

1. Per le nuove costruzioni realizzate a confine di aree pubbliche, l'Amministrazione comunale può demandare al privato, attraverso apposita convenzione, la realizzazione di tratti di piste ciclabili, a completamento dei percorsi esistenti e/o di progetto, come individuati nel PRC adottando le medesime caratteristiche costruttive di quelle presenti in aree confinanti o vicine, formando così un sistema continuo di percorsi protetti finalizzati ad una mobilità dolce.
2. La continuità delle piste ciclabili dovrà essere garantita anche attraverso diverse soluzioni tipologiche in funzione dello stato fisico dei luoghi e delle sezioni stradali esistenti e, ove possibile, essere separate dal traffico carrabile.

ART. 49: AREE PER PARCHEGGIO

1. Nella progettazione e nella realizzazione di parcheggi a raso dovrà essere privilegiato il mantenimento di condizioni di permeabilità del terreno.
2. Qualora dotati di un numero di posti auto superiore a 10, tali parcheggi devono essere adeguatamente piantumati, di norma in ragione di un albero di media grandezza ogni 7 posti auto. Relativamente alle specie arboree da utilizzare, queste dovranno garantire elevata capacità di ombreggiamento nel periodo estivo e con apparato radicale contenuto e profondo.

3. Il Comune potrà indicare le soluzioni ritenute maggiormente adeguate agli obiettivi della sicurezza del traffico, del decoro urbano, del rispetto dei diversi contesti ambientali e delle esigenze ecologiche del luogo.

ART. 50: PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE

1. La progettazione delle aree aperte pavimentate pubblici o di uso pubblico dovrà essere volta ad una adeguata caratterizzazione dello spazio come fulcro della città pubblica e della vita urbana, curando la omogeneità formale rispetto ai luoghi annessi o collegati, finalizzando la composizione degli spazi a scenari che rispondono a criteri progettuali inclusivi e tali da incentivare obiettivi di coesione sociale.

2. Le piazze devono essere realizzate nel rispetto delle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche, con particolare riferimento al DPR 24.07.1996, n. 503 e all'eventuale Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche (PEBA).

3. I materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali secondo le direttive che verranno impartite dall'Ufficio Tecnico del Comune.

ART. 51: PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI

1. Lungo gli edifici posti in fregio a spazi pubblici ed in tangenza al confine di proprietà il Comune provvede alla sistemazione dei marciapiedi.

2. In caso di edifici arretrati rispetto al confine di proprietà il Comune provvede alla sistemazione dei marciapiedi sull'area pubblica; i proprietari frontisti sono tenuti a completare i marciapiedi sull'area di loro proprietà, a loro spese, e mantenendo l'uguaglianza delle quote e delle pavimentazioni.

3. Il Sindaco può obbligare i proprietari frontisti a tali opere, ed intervenire direttamente, a spese degli stessi, in caso di loro verificata inerzia.

4. I passaggi pedonali e marciapiedi devono essere realizzati nel rispetto delle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche, con particolare riferimento al DPR 24.07.1996, n. 503 e all'eventuale Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche (PEBA).

ART. 52: PASSI CARRAI E USCITE PER AUTORIMESSE

1. Le caratteristiche e le tipologie degli accessi carrai sono disciplinate dal vigente Codice della Strada e dalle norme di rango locale, oltre che da regolamentazione di enti competenti e gerarchicamente sovraordinati.

2. La creazione di passi carrabili non dovrà in alcun modo rendere difficoltoso il transito pedonale o tortuosa la linea del marciapiede.

3. La richiesta di fornitura del Cartello indicante il divieto di sosta in corrispondenza del Passo carraio dovrà essere depositata presso l'Ufficio Polizia Locale, con i relativi costi a carico del richiedente.

ART. 53: CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO

1. Si demanda a quanto previsto dal vigente Regolamento per la disciplina dell'utilizzo dei plateatici.

ART. 54: SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI

1. Tutti gli interventi edilizi che comportino la temporanea occupazione o manomissione di suolo pubblico o che prevedano la realizzazione di strutture temporanee a sbalzo aggettanti su area pubblica sono subordinati ad autorizzazione che deve essere richiesta mediante apposita istanza agli uffici comunali competenti.

2. Gli interventi derivanti dall'attività edilizia che comportino l'esecuzione, la modifica o la rimozione con conseguente ripristino di ogni opera o servizio pubblico o di uso pubblico (pali dell'illuminazione, segnaletica

stradale, pozzetti, cordonate etc.) dovranno essere eseguiti dai soggetti responsabili a propria cura e spese, previo accordo con l'ufficio tecnico comunale per le modalità di esecuzione, previo versamento del deposito cauzionale e/o fideiussione.

ART. 55: RECINZIONI

1. Le nuove recinzioni nelle zone residenziali possono avere una parte in muratura, decorosamente finita con sasso seregno, fino ad una altezza di cm. 100, sovrastata da una cancellata aperta per almeno l'80% verso lo spazio pubblico, per un'altezza complessiva massima di cm 200 compresa la parte in muratura. Sono ammessi pilastri e setti in muro fino alla stessa altezza, purché contenuti in larghezza entro cm. 80.
2. Il Comune può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre o accettare l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie, nonché concedere deroghe per comprovati motivi di sicurezza e salubrità.
3. È sempre possibile l'impiego di siepi di essenze arbustive locali eventualmente integrate con rete metallica disposta sul lato interno.
4. Le recinzioni esistenti in muro pieno possono essere conservate e, quando rivestono valore ambientale segnalato negli elaborati relativi ai centri storici, devono essere restaurate.
5. In tutte le Z.T.O. rimane vietata l'installazione di reti ombreggianti, di qualsiasi materiale e colore, sulle recinzioni.
6. I cancelli pedonali e carrai, inseriti nelle recinzioni, devono aprirsi verso l'interno della proprietà. I cancelli carrai dovranno essere posti in arretrato dal filo della recinzione secondo le norme del Codice della Strada e raccordati con svaso a 45° o raggio di curvatura pari a m 5,00 e le apparecchiature elettriche di controllo e di apertura automatica devono essere opportunamente inserite nell'ambiente circostante.
7. Nelle zone produttive la recinzione deve curare l'inserimento nell'ambiente rispettando le particolari esigenze funzionali dell'azienda. È consentita un'altezza massima di ml. 2,80.
8. Nelle zone agricole sono vietate le recinzioni a cancellata. Sono ammesse le reti con paletti in legno o in ferro, meglio se accompagnate da siepi di essenze arbustive locali; sono pure ammesse recinzioni piene che utilizzino materiali tradizionalmente in uso (mattoni, pietra, legno, ecc.) e che tuttavia non isolino impropriamente l'edificio o gli annessi rustici dall'ambiente circostante.
9. L'altezza consentita è quella rilevabile dalla tradizione locale considerando anche l'ampiezza dell'area di pertinenza dell'edificio o degli edifici principali interessati alla richiesta; in ogni caso l'altezza massima non potrà superare ml. 2,50, salvo per le siepi o i filari di piante.

ART. 56: NUMERI CIVICI

1. Prima di presentare la SCIA di agibilità dovrà essere richiesto presso l'ufficio Anagrafe del Comune il numero civico la cui applicazione della relativa piastrina e il suo costo sono a carico del privato interessato.
2. È riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.

ART. 57: ALBERATURE

1. Si rinvia a quanto disposto dal "Regolamento del Verde" allegato al presente Regolamento Edilizio (ALLEGATO D).

CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

ART. 58: AREE VERDI

1. Si rinvia a quanto disposto dal "Regolamento del Verde" allegato al presente Regolamento Edilizio (ALLEGATO D).

ART. 59: PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE

1. Si rinvia a quanto disposto dal "Regolamento del Verde" allegato al presente Regolamento Edilizio (ALLEGATO D).

ART. 60: PARCHI E PERCORSI IN TERRITORIO RURALE

1. Si rinvia a quanto disposto dal "Regolamento del Verde" allegato al presente Regolamento Edilizio (ALLEGATO D).

ART. 61: SENTIERI

1. Gli interventi di sistemazione/ rifunionalizzazione del paesaggio agrario, fermo restando il rispetto dell'ambiente naturale, devono essere particolarmente attenti alla fruibilità collettiva del territorio, a cui sono preordinati vie, tracciati, sentieri, strade poderali e percorsi naturalistici in genere.

ART. 62: TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

1. Si demanda alle leggi vigenti in materia e alle NTO del PI.

CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

ART. 63: APPROVIGIONAMENTO IDRICO

1. Si rimanda alla carta dei Servizi del Gestore del Servizio.

ART. 64: DEPURAZIONE E SMALTIMENTO ACQUE

1. Si rimanda alla carta dei Servizi del Gestore del Servizio.

ART. 65: RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI

1. Si rimanda alla carta dei Servizi del Gestore del Servizio.

ART. 66: DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

1. Si rimanda alla carta dei Servizi del Gestore del Servizio.

ART. 67: DISTRIBUZIONE DEL GAS

1. Si rimanda alla carta dei Servizi del Gestore del Servizio.

ART. 68: RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI

1. Secondo quanto disposto dall'art.4 commi 1-bis e 1-ter del D.Lgs 192/2005, così come modificato dall'art.6 del D.Lgs 48/2020. In particolare:

Negli edifici di nuova costruzione, negli edifici sottoposti a ristrutturazione importante e negli edifici non residenziali dotati di più di venti posti auto sono rispettati i seguenti criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici:

a) negli edifici non residenziali di nuova costruzione e negli edifici non residenziali sottoposti a ristrutturazioni importanti, dotati di più di dieci posti auto, sono installati:

1) almeno un punto di ricarica ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE;

2) infrastrutture di canalizzazione, vale a dire condotti per cavi elettrici, per almeno un posto auto ogni cinque, al fine di consentire anche in una fase successiva di installare ulteriori punti di ricarica per veicoli elettrici;

b) l'obbligo di cui alla lettera a) si applica qualora:

1) il parcheggio sia situato all'interno dell'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione riguardino il parcheggio o le infrastrutture elettriche dell'edificio;

2) il parcheggio sia adiacente all'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione riguardino il parcheggio o le infrastrutture elettriche del parcheggio;

c) entro il 1° gennaio 2025, negli edifici non residenziali dotati di più di venti posti auto, è installato almeno un punto di ricarica ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE;

d) negli edifici residenziali di nuova costruzione e negli edifici residenziali sottoposti a ristrutturazioni importanti, dotati di più di dieci posti auto, sono installate, in ogni posto auto, infrastrutture di canalizzazione, vale a dire condotti per cavi elettrici, al fine di consentire anche in una fase successiva di installare punti di ricarica per veicoli elettrici ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE;

e) l'obbligo di cui alla lettera d) si applica qualora:

- 1) il parcheggio è situato all'interno dell'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione comprendono il parcheggio o le infrastrutture elettriche dell'edificio;
- 2) il parcheggio è adiacente all'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione comprendono il parcheggio o le infrastrutture elettriche del parcheggio;

f) le disposizioni di cui alle lettere da a) a e) non si applicano nel caso in cui:

- 1) l'obbligo insista su edifici di proprietà di piccole e medie imprese, quali definite al titolo I° dell'allegato della raccomandazione 2003/361/CE della Commissione europea, e da esse occupati;
- 2) con riguardo esclusivo alle lettere a) e d), siano state presentate domande di permesso a costruire o domande equivalenti entro il 10 marzo 2021;
- 3) le infrastrutture di canalizzazione necessarie si basino su microsistemi isolati e ciò comporti problemi sostanziali per il funzionamento del sistema locale di energia e comprometta la stabilità della rete locale;
- 4) il costo delle installazioni di ricarica e di canalizzazione superi il 7% del costo totale della ristrutturazione importante dell'edificio;
- 5) l'obbligo insista su edifici pubblici che già rispettino requisiti comparabili conformemente alle disposizioni di cui al decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE

ART. 69: PRODUZIONE DI ENERGIE DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO

1. L'obbligo di integrazione con tecnologia da fonti rinnovabili nei nuovi edifici e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti è disciplinato dal D.lgs 28/2011 – Allegato 3.

ART. 70: TELECOMUNICAZIONI

1. Nelle more di uno specifico regolamento comunale si demanda alla normativa nazionale e regionale in materia.

CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

ART. 71: PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI

1. Tutte le costruzioni devono rispettare, nel loro aspetto esterno, il decoro edilizio ed essere inserite armonicamente nel contesto ambientale, con riferimento ai caratteri prevalenti dell'ambiente urbano o naturale e ai valori culturali di interesse storico, architettonico e ambientale.
2. Le norme di carattere tecnico-estetico contenute nel presente Capo, in quanto preordinate ad un corretto inserimento degli edifici nel contesto ambientale, costituiscono necessario riferimento per la progettazione degli interventi edilizi di nuova edificazione e per quelli di recupero degli edifici esistenti.
3. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici in condizioni di decoro, di idoneità igienica e statica, di sicurezza socio-ambientale, assicurando tutti gli interventi necessari.
4. In particolare, i fronti degli edifici devono essere mantenuti in buono stato, con riguardo agli intonaci, alle tinteggiature, agli infissi, alle ringhiere, ai canali di gronda, alle tende, alle insegne e alle scritte pubblicitarie legittimamente autorizzate. Devono essere rimossi dai fronti degli edifici, dai porticati o da ogni altro luogo visibile da aree pubbliche, gli impianti, le insegne, le tende e ogni altra sovrastruttura in disuso o di cui comunque sia accertato lo stato di abbandono, con esclusione degli elementi di valore storico - culturale o oggetto di tutela.
5. Il Comune può far eseguire in ogni momento ispezioni per accertare le condizioni delle costruzioni e determinare gli adeguamenti ritenuti necessari. Può altresì ordinare ai proprietari di effettuare le verifiche necessarie ad accertare le condizioni di stabilità degli edifici quando, per segni esteriori o per qualsiasi altra ragione, sia ipotizzabile un pericolo per l'incolumità delle persone. Qualora fossero accertate carenze manutentive, tali da compromettere il decoro e/o la sicurezza socio-ambientale e/o l'igiene, ai proprietari potrà essere ingiunto di eseguire i lavori necessari a eliminare gli inconvenienti, prescrivendo l'adozione di soluzioni idonee e assegnando un termine per adempiere.
6. In caso di inottemperanza il Comune, fatte salve le sanzioni previste per l'inosservanza delle norme dei Regolamenti Comunali, può disporre l'esecuzione d'ufficio a carico degli inadempienti, con recupero delle spese sostenute nelle forme stabilite dalla legge.
7. Sono fatti salvi in ogni caso gli interventi di competenza del Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. n.267/2000, a tutela dell'igiene, della sicurezza e dell'incolumità pubbliche.
8. Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che sezionino i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti ove possa presentarsi pericolo di incendio o di esplosione, devono essere conformi alle norme CEI / ATEX vigenti in materia.
9. 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. 1,00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm. 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.
10. I contenitori di gas (bombole, ecc.) devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno dei fabbricati ed isolati dai locali di abitazione; la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature esterne deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

ART. 72: FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

1. Le facciate degli edifici dovranno essere integrate con l'ambiente circostante, in particolare con gli edifici che hanno rapporti di vicinanza diretta o indiretta. La scelta dei materiali di finitura deve essere compiuta sulla base di un adeguato inserimento del manufatto nel contesto urbano, preservando il carattere unitario delle facciate, l'armonia dell'architettura ed i caratteri stilistici dell'edificio.

2. La realizzazione di cappotti termici, o di rivestimenti finalizzati al risparmio energetico, è consentita con le seguenti prescrizioni:

- particolare attenzione deve essere rivolta alla progettazione del raccordo tra il cappotto e gli elementi decorativi delle facciate, che vanno preservati sia a livello sia fisico che percettivo; è obbligatoria la presentazione di idonei particolari costruttivi che illustrino le soluzioni tecnologiche a tal fine adottate;
- deve essere estesa all'intera facciata o comunque essere architettonicamente coerente con l'impaginato architettonico dell'edificio; nel caso di edifici a schiera, fermo restando che è preferibile venga predisposto ed attuato progetto unitario, potranno essere valutate richieste su singole porzioni qualora si adottino accorgimenti tali da non pregiudicare la lettura unitaria delle facciate.
- su facciate di edifici prospicienti il suolo pubblico, l'isolamento termico esterno (tipo cappotto), non costituisce occupazione di suolo pubblico.

ART. 73: ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE, PARAPETTI E DAVANZALI

1. Le facciate degli edifici dovranno essere integrate con l'ambiente circostante, in particolare con gli edifici che hanno rapporti di vicinanza diretta o indiretta. La scelta dei materiali di finitura deve essere compiuta sulla base di un adeguato inserimento del manufatto nel contesto urbano, preservando il carattere unitario delle facciate, l'armonia dell'architettura ed i caratteri stilistici dell'edificio. Negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate, le cornici, le fasce e tutti gli elementi architettonici debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà.

2. Negli interventi sui prospetti degli edifici esistenti non è consentito, senza preventiva autorizzazione del Comune, modificare, semplificare o eliminare le modanature architettoniche, le cornici in rilievo, gli elementi decorativi, i dipinti murali, le lapidi, gli stemmi e ogni altro elemento che orna le facciate. Sono fatte salve le disposizioni previste dal Testo Unico di cui al D.Lgs.42/2004, con particolare riferimento all'art. 50.

3. Gli impianti tecnici e di distribuzione in rete, da posizionare sui fronti degli edifici, sia pubblici che privati, devono essere collocati nel rispetto delle linee architettoniche delle facciate, per quanto possibile sotto traccia, o, preferibilmente, sui fronti interni, non visibili dalle pubbliche visuali. In occasione del rinnovo degli impianti tecnici o di reti di distribuzione, gli enti pubblici o privati erogatori dei servizi connessi, in accordo con la proprietà privata, devono eliminare gli impianti obsoleti o abbandonati di loro proprietà, avendo cura di ripristinare lo stato originario.

4. In occasione di interventi di riqualificazione delle facciate, gli impianti tecnici esterni devono essere obbligatoriamente riordinati seguendo le disposizioni di cui al comma precedente.

ART. 74: ALLINEAMENTI

1. La progettazione delle nuove costruzioni, ivi compresi anche gli ampliamenti degli edifici esistenti, dovrà avvenire nel rispetto degli allineamenti, in quanto eventualmente sussistenti, o comunque riconoscibili, dei corpi di fabbrica che identifichino un preciso carattere di disegno urbano.

2. Ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento connotante dell'immagine urbana, l'eventuale sopraelevazione deve conservare detto valore, attraverso adeguate soluzioni architettoniche.

ART. 75: PIANO DEL COLORE

1. Si rinvia a quanto disposto dal "Piano del Colore" allegato al presente Regolamento Edilizio (ALLEGATO C).

ART. 76: COPERTURE DEGLI EDIFICI

1 Nelle zone sottoposte a vincoli di cui alla parte II o III del D.Lgs. n.42/2004, ogni intervento sulle coperture è ammissibile qualora ottenga il relativo atto di assenso.

2. Ad esclusione delle zone produttive e di quelle di cui ai commi precedenti, per le coperture degli edifici si applicano le seguenti prescrizioni:

- la pendenza delle falde non può superare il 35%, salvo il caso, negli edifici esistenti, di maggiori pendenze preesistenti;
- è ammessa la realizzazione di tetti piani purché la superficie degli stessi sia decorosamente finita, evitando guaine a vista e materiali riflettenti; sono incentivate le coperture verdi in applicazione delle vigenti normative in materia bioclimatica e di risparmio energetico; le strutture di arredo sulle coperture praticabili devono rispettare le prescrizioni e le tipologie previste per le aree di pertinenza degli edifici di cui all'art. 98 del presente Regolamento.
- la realizzazione di abbaini è ammessa per l'aeroilluminazione dei locali sottostanti. Gli stessi devono avere le misure massime definite dal PI, ovvero altezza di 1,20 m, larghezza di 1,00 m e profondità di 2,50 m.
- la realizzazione di lucernari è ammessa per l'aeroilluminazione dei locali sottostanti e/o per l'agevole accesso alla copertura;
- la realizzazione di terrazze in falda non deve interessare le linee di colmo e di gronda; non possono essere realizzate terrazze al di sopra delle coperture esistenti;
- nel caso di realizzazione di volumi tecnici e impianti tecnologici (tra i quali gli extracorsa degli ascensori) in copertura, i progetti devono prevedere posizioni e tecniche esecutive tali da minimizzare l'alterazione dell'equilibrio architettonico dell'edificio.

3. Gli interventi di cui al precedente comma non sono ammessi quando l'alterazione introdotta risulti particolarmente pregiudizievole o comunque incompatibile con il valore architettonico, ambientale o tipologico del contesto in cui devono inserirsi.

4. Soluzioni diverse, se motivate da particolari esigenze, potranno essere valutate della Commissione Locale per il Paesaggio.

5. L'inserimento di sistemi per fonti di energie rinnovabili (pannelli solari, fotovoltaici) è consentito a condizione che siano installati con forma geometrica regolare e conformi a quanto stabilito dall'ALLEGATO B "Sostenibilità e Salubrità".

ART. 77: ILLUMINAZIONE PUBBLICA

1. Si demanda alle disposizioni legislative vigenti in materia.

ART. 78: GRIGLIE ED INTERCAPEDINI

1. Si definisce "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute. (vedasi quadro delle definizioni).

2. Qualora le intercapedini siano collocate in fregio al piano stradale di vie o piazze pubbliche o gravate di servitù d'uso pubblico, sono soggette a preventiva concessione comunale ed al pagamento delle relative imposte.

3. I grigliati inseriti nella pavimentazione devono essere realizzati con maglie compatibili con le vigenti norme per il superamento delle barriere architettoniche.

4. Le intercapedini devono essere mantenute pulite, sgombrare da qualsivoglia materiale e prive di percolamenti o ristagni di acque meteoriche o liquami, a cura e spese dei concessionari.

5. Il Comune non si assume alcuna responsabilità per eventuali infiltrazioni di acqua o umidità dal suolo stradale nelle intercapedini.

ART. 79: ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI

Per le antenne paraboliche valgono le seguenti prescrizioni:

- devono essere installate sulla copertura dell'edificio, il più possibile defilate dai principali punti di vista della pubblica via. Esse devono essere posizionate sulla falda tergale. Qualora per motivate ragioni di carattere tecnico non sia possibile tale posizionamento e quindi le antenne paraboliche debbano essere collocate su falde prospicienti spazi pubblici, esse devono essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a non renderle visibili da strade e spazi pubblici.
- qualora per motivate ragioni tecniche non sia possibile l'installazione sulla copertura, è consentito posizionarle altrove, evitando comunque il montaggio sulle recinzioni e sulle facciate degli edifici; qualora vengano installate sui balconi, dovranno essere arretrate in modo da evitare la vista dagli spazi pubblici ed il loro ingombro non dovrà sporgere oltre le dimensioni del balcone stesso. E' ammessa la loro installazione su murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a renderle il meno possibile visibili da strade e spazi pubblici.
- qualunque sia la loro collocazione, le parabole dovranno avere le dimensioni più ridotte reperibili in commercio con diametro massimo di cm 120, presentare una colorazione che si mimetizzi con quella del manto di copertura (o della parete, quando su murature) ed essere prive di logotipi, fregi, scritte, o altri elementi in grado di evidenziarne la presenza.
- negli edifici plurifamiliari e/o condominiali le antenne paraboliche devono essere sempre ad installazione centralizzata, in modo che l'utilizzo sia garantito a tutti i condomini. Per garantire una adeguata ricezione, è possibile l'installazione sulla copertura dell'edificio di più antenne paraboliche, purché sempre con installazione centralizzata ad uso condominiale. I convertitori e i relativi supporti possono mantenere la zincatura esterna, e, se colorati, devono avere una tonalità uguale o simile a quella dell'antenna di ricezione satellitare. I cavi di collegamento non devono essere visibili all'esterno dell'edificio. Se fissati alle pareti esterne dell'edificio, devono essere mimetizzati seguendo grondaie e cornicioni o mediante colorazione in accordo con quella delle murature dell'edificio.
- negli interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione della copertura dell'edificio, le parabole esistenti devono essere adeguate alle prescrizioni di cui ai commi precedenti.

Le unità esterne di condizionamento in via generale non possono essere collocate su facciate di edifici visibili dagli spazi pubblici. Pertanto, nell'installazione di tali impianti dovranno essere osservati i seguenti accorgimenti:

- Nelle nuove costruzioni e nelle demolizioni e ricostruzioni è obbligatorio predisporre idonei spazi adibiti ad alloggiamento degli impianti tecnologici, non visibili in alcun modo dagli spazi pubblici;
- Negli interventi su edifici esistenti:
- se l'unità immobiliare o l'edificio possiede più di un prospetto, l'impianto di condizionamento deve essere posizionato sul retro del fabbricato;
- se non sussiste tale possibilità in quanto l'unità è dotata di unico prospetto, l'impianto deve essere collocato sulla pavimentazione del balcone;
- in mancanza del balcone dovrà essere posizionato incassato nella muratura. - in ogni caso i condizionatori devono essere opportunamente tinteggiati del medesimo colore della facciata.

Le canne fumarie devono

- essere collocate in aderenza alla facciata e rivestite in rame o comunque con il materiale con cui sono state realizzate le altre lattonerie; in alternativa potranno essere inserite in apposito paramento in muratura intonacato e tinteggiato.
- essere conformi a quanto previsto dalla norma UNI-CIG 7129.
- Gli scarichi di caldaie, scaldabagni, impianti di aspirazione di fumi in genere, devono essere di norma portati oltre la copertura; qualora negli edifici esistenti sia tecnicamente documentata l'impossibilità di

assolvere a tale obbligo, gli stessi possono scaricare a parete solo se conformi alla suddetta norma UNI-CIG 7129.

Per gli impianti tecnici e di distribuzione posizionati sui fronti degli edifici valgono le seguenti prescrizioni, che devono essere rispettate in occasione di tutti gli interventi di riqualificazione delle facciate:

- i cavi devono essere collocati nel rispetto delle linee architettoniche delle facciate, per quanto possibile sotto traccia, o, preferibilmente, sui prospetti meno visibili da spazi pubblici o di uso pubblico;
- le condutture esterne di distribuzione del gas devono essere inserite nella facciata in modo da non alterarne l'unitarietà e non interferire con modanature architettoniche o decorazioni dipinte. A tal fine devono essere posizionate sui prospetti meno visibili da spazi pubblici o di uso pubblico, e comunque essere mascherate da lattonomie o dipinte dello stesso colore della facciata.
- i contatori e simili devono essere alloggiati entro nicchie chiuse da sportelli, in lamiera opportunamente dipinta dello stesso colore o nello stesso materiale della facciata o della recinzione, a seconda della posizione.
i fori di ventilazione da realizzare in facciata a filo muro devono essere dotati di griglie di protezione di minima sporgenza verniciate del medesimo colore della facciata, a condizione che non interferiscano con modanature architettoniche o decorazioni dipinte.

ART. 80: SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI

1. I serramenti esterni, i portoni d'ingresso e le serrande di chiusura dei fori e infissi delle finestre nelle facciate degli edifici devono avere finiture cromatiche uniformi e conformi a quanto previsto dal "Piano del Colore" allegato al presente Regolamento Edilizio (ALLEGATO C).

2. Tutte le aperture di porte e di negozi verso la strada devono essere munite di serramenti che non si aprano verso l'esterno, salvo deroghe per necessità di rispetto di normative di sicurezza.

3. Le finestre di locali interrati poste nei marciapiedi, devono essere protette con apposita struttura in acciaio e/o vetri antisfondamento o similari, onde eliminare il pericolo di sfondamento da parte dei passanti.

ART. 81: INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE

1. Per tale disciplina si demanda allo specifico Regolamento per l'autorizzazione ed installazione della pubblicità.

ART. 82: CARTELLONI PUBBLICITARI

1. La disciplina della cartellonistica pubblicitaria è regolamentata dal Regolamento per l'autorizzazione ed installazione della pubblicità.

ART. 83: MURI DI CINTA

1. I muri di cinta fronte strada o spazio pubblico dovranno essere decorosamente finiti con rivestimento in sasso seregno o altra pietra locale.

ART. 84: BENI CULTURALI E EDIFICI STORICI

1. Per gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, sia applica quanto previsto dall'art. 29 delle NTO del Piano degli Interventi vigenti e sue modifiche e integrazioni. Ogni intervento edilizio deve essere previamente autorizzato dalla competente Soprintendenza. Eventuali deroghe ai parametri igienico sanitari e antincendio dovranno essere richieste rispettivamente alla competente ULSS, servizio SISP, e al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. In

materia di sicurezza sismica, si applicano le Linee guida per la valutazione e la riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale coordinate con le vigenti Norme Tecniche per le Costruzioni.

ART. 85: CIMITERI MONUMENTALI E STORICI

1. Gli interventi edilizi di cui al presente articolo trovano trattazione nel “Regolamento comunale di Polizia Mortuaria”, in attuazione del DPR 285/1990.

ART. 86: PROGETTAZIONE E REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI

1. I luoghi pubblici urbani sono progettati nel rispetto delle norme di sicurezza specifiche di settore.

CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI

ART. 87: SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche previste dall'art. 77 all'art. 82 del D.P.R. n. 380/2001, dalla Legge n. 13/89, dal Regolamento approvato con Decreto Ministeriale n. 236/89, dalla DGR 1428/2011 come integrate con D.G.R.V. n. 1898/2014 e da ogni altra eventuale norma vigente in materia.

2. Nel caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli interventi strutturali ed impiantistici sugli edifici esistenti o nel caso in cui le opere di adeguamento costituiscano pregiudizio per valori storici ed estetici del bene tutelato, nel rispetto di quanto contenuto agli artt. 7.2 e 7.5 del D.M. 236/89, si ritengono tuttavia ammissibili soluzioni alternative alle specificazioni ed alle soluzioni tecniche previste dalla normativa vigente, purché rispondano alle esigenze sottintese dai criteri di progettazione. In tali casi nella relazione tecnica dovranno essere esposte, in modo dettagliato, le ragioni che impediscono il rispetto delle prescrizioni di legge. Possono in tali casi essere proposti o prescritti sistemi di accessibilità equivalente (come definiti dalla D.G.R.V. 1428/2011).

3. In caso di ristrutturazione di locali privati aperti al pubblico per la somministrazione di alimenti e bevande (ristoranti, pub, bar e simili) è fatto obbligo di prevedere almeno un servizio igienico per disabili, progettato a norma della L. 13/89 e relativa normativa di attuazione.

ART. 88: SERRE BIOCLIMATICHE

1. Si richiamano i contenuti dell'art. 5 della LR 4/09 e la DGRV n. 1781/2011 (art. 3, allegato A).

ART. 89: IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI

1. La collocazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici deve rispettare il contesto ambientale e paesistico.

2. I pannelli solari termici o fotovoltaici, disposti sui tetti a falda, devono preferibilmente essere a forma geometrica regolare e integrati nei tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda. Per quanto riguarda i collettori solari gli eventuali serbatoi di accumulo saranno preferibilmente posizionati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito vano tecnico.

3. È vietata l'installazione a terra degli impianti fotovoltaici.

ART. 90: COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

1. Per la realizzazione delle coperture si demanda al precedente art. 76.
2. I pluviali e le condutture di qualsiasi tipo, prospettanti sullo spazio pubblico o di uso pubblico, devono osservare le seguenti prescrizioni:
 - in tutti quei casi per i quali l'orientamento delle pendenze dei piani esposti alle acque meteoriche può essere eseguito verso l'interno della proprietà privata, è fatto divieto di assoggettare l'area pubblica a servitù di stillicidio;
 - i pluviali degli edifici che si affacciano sulle strade pubbliche devono, di norma, essere allacciati alla rete fognaria bianca e non devono scaricare le acque meteoriche direttamente sui marciapiedi e/o sulla sede stradale. Detti pluviali possono altresì, essere allacciati alla fognatura mista previo benestare del Gestore ed installazione di misuratore di portata per valutare i relativi costi di fognatura e depurazione. È vietato introdurre nei predetti pluviali qualsiasi scarico all'infuori delle acque meteoriche ricadenti sui tetti considerate non contaminate. In ogni caso lo scarico deve essere dotato di apposito sifone ispezionabile e l'onere di allacciamento è totalmente a carico dell'Utente.
è comunque fatto salvo il diritto di conservare i pluviali esistenti qualora venga documentata l'impossibilità tecnica ad adeguarsi alle prescrizioni dei commi precedenti.

ART. 91: STRADE E PASSAGGI PRIVATI E CORTILI

1. Per i cortili si demanda alle definizioni di cui all'art. 3, per le strade al successivo art. 96

ART. 92: CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE

1. Si demanda alle definizioni di cui all'art. 3.

ART. 93: RECINZIONI

1. Si richiamano le norme stabilite al precedente art.55.

ART. 94: INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AEREAZIONE

1. Si richiamano le norme stabilite al precedente art.55.

ART. 95: MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI

1. In merito ai materiali e alle tecniche costruttive si demanda alla normativa vigente in materia. A titolo esemplificativo e non esaustivo si richiamano le seguenti disposizioni:
 - DM 17/01/2018 e relativa Circolare applicativa n. 7 del 21/01/2019 del C.S.LL.PP. in merito alle nuove Norme tecniche per le costruzioni;
 - DPR 380/2001 (PARTE II - CAPI I, II, IV) in merito alla normativa tecnica per l'edilizia;
 - D.Lgs. 151/2011 in merito alle disposizioni procedurali sulle pratiche antincendio;
 - DM 11 ottobre 2017 in merito ai Criteri Ambientali Minimi (CAM) per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici;
 - D.Lgs. 28/2011 in merito alla prestazione energetica degli edifici.

ART. 96: DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA

1. Gli spazi circostanti gli edifici dovranno essere sempre mantenuti decorosamente e, compatibilmente con il transito o il parcheggio, essere sistemati prevalentemente con piante e verde in relazione al contesto.
2. Nella progettazione delle aree di pertinenza dovrà essere descritta accuratamente la scelta delle essenze arboree in quanto fattori di qualificazione ambientale. Il ricorso al verde non ha solo un valore decorativo, potrà essere progettato in modo da produrre effetti positivi sul microclima, mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapotraspirazione e consentire l'ombreggiamento nel periodo estivo per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.

ART. 97: PISCINE

1. Le piscine private interrate devono rispettare le sole distanze previste dal codice civile per le cisterne (art. 889).
2. Le piscine esterne di facile montaggio e removibilità costituiscono opere provvisorie di edilizia libera, se mantenute per un massimo di 180 giorni nel corso dell'anno solare.

ART. 98: ALTRE OPERE DI CORREDO AGLI EDIFICI

1. I manufatti di arredo, per i quali non occorre acquisire specifico titolo né l'inoltro di alcuna comunicazione e/o segnalazione ai sensi della normativa in materia edilizia, devono essere realizzati nel rispetto del presente Regolamento.
2. Qualora venga accertata la posa in opera di manufatti in contrasto con il presente REC, L'Ufficio competente invita il soggetto inadempiente a conformare il manufatto alle medesime, assegnando, a tale scopo, un congruo termine. Qualora, entro il termine assegnato, l'interessato non ottemperi all'invito a conformare, troveranno applicazione le sanzioni demolitorie ai sensi del DPR 380/01.

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

ART. 99: ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO;

1. Il Dirigente del competente ufficio comunale, fermi restando i poteri di vigilanza e di controllo delle Autorità statali, provinciali e regionali, esercita la vigilanza sull'esecuzione ed utilizzazione di tutte le opere di trasformazione urbanistica ed edilizia che si eseguono nel territorio comunale, ai sensi dell'art.27 del DPR 380/2001 e dell'art. 89 della LR 61/85 e ss.mm.ii, al fine di assicurarne la rispondenza alle leggi, agli strumenti urbanistici, al presente Regolamento, nelle forme esecutive fissate dal titolo abilitativo.
2. La vigilanza è esercitata, sia durante i lavori che successivamente alla fine degli stessi, per mezzo di dipendenti comunali e/o forze dell'ordine, organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti nel rispetto delle disposizioni di legge e del principio del buon andamento dell'azione amministrativa.
3. In caso di interventi di particolare complessità, di aree di progetto non facilmente rappresentabili graficamente o fotograficamente o di edifici sottoposti a vincoli di tutela, è possibile per il personale dell'Ufficio Tecnico Comunale, eseguire sopralluoghi congiuntamente al richiedente ed al progettista, al fine di individuare la migliore soluzione progettuale prima della presentazione del titolo abilitativo o comunque prima del rilascio dello stesso.
4. L'attività di controllo del territorio può essere esercitata sia durante che al termine dell'esecuzione dei lavori; la stessa può avvenire d'ufficio o a seguito di segnalazioni da parte della polizia giudiziaria o di esposti/denunce da parte dei cittadini, debitamente sottoscritti e di cui sia certa la provenienza. In quest'ultimo caso, il Dirigente provvede ad effettuare i dovuti controlli soltanto nelle ipotesi in cui, dal contenuto dell'esposto, emergano dati o elementi tali da far presumere la presenza di irregolarità/abusi edilizi/situazioni di pericolo. Qualora, al contrario, l'esposto non contenga alcun elemento rilevante ai fini della pubblica sicurezza e della vigilanza sulla regolarità dell'attività edilizia, il Dirigente non è tenuto a disporre alcun accertamento. Gli esposti anonimi saranno presi in considerazione qualora presentati in modo compiuto e documentato, cioè che consentano agli uffici di verificare con la documentazione agli atti le eventuali irregolarità o abusi edilizi.
5. Gli immobili nei quali si eseguono opere edilizie o nei quali sono stati segnalati degli abusi, devono essere accessibili agli agenti di polizia locale e al personale tecnico incaricato, qualora si presentino per le relative ispezioni.
6. Nel redigere il verbale relativo alla visita di sopralluogo, il personale tecnico può avvalersi anche di rilievi fotografici, da conservare anche su supporto digitale, apponendo sulla stampa delle fotografie eseguite i dati di autenticazione, la data ed il luogo del rilievo, nonché la firma dei verbalizzanti.
7. I corrispettivi dovuti per l'effettuazione delle visite di sopralluogo sono determinati dalla Giunta Comunale. Qualora nel corso del sopralluogo, anche se disposto d'ufficio, venga accertata la presenza di abusi edilizi e/o di irregolarità, le somme dovute sono poste a carico del responsabile dell'abuso o, se questi non risulti identificato o identificabile, del proprietario. Se il sopralluogo di verifica è scaturito da segnalazioni di privati e non vengano riscontrate violazioni, l'importo relativo è posto a carico dell'esponente. Il corrispettivo è dovuto per ciascuna visita di sopralluogo effettuata, ad eccezione di quella disposta per verificare l'ottemperanza alle ordinanze di demolizione e/o ripristino dello stato dei luoghi, o di messa a norma degli impianti, che è gratuita purché venga effettivamente riscontrata l'eliminazione degli abusi o delle irregolarità.

8. Qualora venga accertata la posa in opera di manufatti non soggetti a titolo edilizio, ma in contrasto con le prescrizioni di cui al presente Regolamento, trovano ugualmente applicazione le disposizioni di cui agli artt. 27 e segg. del DPR 380/2001, nonché del presente titolo del Regolamento Edilizio.

9. Eventuali notizie di reato sono trasmesse alla competente autorità nei modi e nei termini previsti dalle vigenti leggi.

ART. 100: PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA, IN DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI DAL TITOLO EDILIZIO;

1. Le opere eseguite in assenza o in difformità o con variazioni essenziali dal titolo edilizio sono sanzionate ai sensi del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii. e degli artt. 91 e successivi della L.R. 61/85 e ss.mm.ii., per quanto non abrogati e non incompatibili con il DPR 380/01.

2. Ai fini dell'applicazione delle sanzioni, si richiamano i disposti di cui agli artt. 27 e segg. del DPR 380/01 e ss.mm.ii.

3. Le costruzioni temporanee autorizzate e non rimosse entro il termine stabilito sono considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio vigente.

4. In attuazione degli artt. 27 comma 2 e 37 comma 6 del DPR n. 380/2001 ed in conformità con il principio, ribadito dalla giurisprudenza, per cui ogni intervento edilizio, a prescindere dalla tipologia/grado ad esso attribuito, deve essere conforme alla normativa ed agli strumenti urbanistici, qualora il competente Dirigente accerti la presenza di opere eseguite in difformità dalle norme urbanistiche, provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi. Costituisce presupposto sufficiente per l'emanazione dell'ordinanza di demolizione di opere edilizie abusive la constatata esecuzione di queste ultime in assenza o in totale difformità dal titolo abilitativo, con la conseguenza che, essendo l'ordinanza atto dovuto, essa è sufficientemente motivata con l'accertamento dell'abuso, essendo in re ipsa l'interesse pubblico alla sua rimozione. L'onere di motivazione è configurabile solo qualora il lungo decorso del tempo, tra la realizzazione dell'opera abusiva e l'adozione della misura repressiva, abbia ingenerato a causa dell'inerzia della pubblica amministrazione, un qualche affidamento in capo al privato. In via generale si può ritenere che l'affidamento del privato sia prevalente rispetto all'interesse pubblico alla demolizione dell'opera abusiva nei seguenti casi:

- quando le opere siano state ultimate anteriormente al 01/09/1967 (data di entrata in vigore della L. n. 765/1967);
- quando le opere siano state ultimate tra il 01/09/1967 ed il 15/02/1977 (data di entrata in vigore della L. n. 10/1977) qualora queste non rientrino nelle ipotesi di vincolo di cui all'art. 33 della L. n. 47/1985 (vincoli imposti da leggi statali e regionali nonché dagli strumenti urbanistici a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali, idrogeologici; vincoli imposti da norme statali e regionali a difesa delle coste marine, lacuali e fluviali; vincoli imposti a tutela di interessi della difesa militare e della sicurezza interna; ogni altro vincolo che comporti l'inedificabilità delle aree.)

5. Nel procedimento sanzionatorio disciplinato dalla parte III del D.Lgs. n. 42/2004 (artt. 167 e 181), qualora al momento di adottare il provvedimento conclusivo (accertamento di compatibilità) non sia stato ancora effettuato il pagamento della sanzione dovuta, detto provvedimento è preceduto da apposita ingiunzione di pagamento della sanzione stessa.

ART. 101: VARIANTI COMUNICATE A FINE LAVORI

1. Ai sensi dell'art. 22 comma 2 bis del DPR 380/2001, non sono soggette a provvedimenti sanzionatori le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore, comunicate a fine lavori con attestazione del professionista.

ART. 102: VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI

1. La vigilanza viene effettuata secondo le modalità esposte all' art.99.

ART. 103: SOSPENSIONE DEI LAVORI

Fermo quanto indicato dall'art.27 DPR 380/01, Ove verifichi l'esecuzione di lavori in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, a meno di varianti ammissibili in corso d'opera prima della scadenza di fine lavori, ovvero il mancato deposito della prescritta documentazione prima dell'inizio dei lavori, il Dirigente notifica senza indugio al proprietario dell'immobile, all'intestatario del titolo edilizio (qualora diverso dal proprietario), al Direttore dei lavori e all'impresa esecutrice l'ordinanza di sospensione dei lavori, ai sensi dell'art. 27 del DPR 380/2001 e s.m.i e dell'art. 91 della L.R. 61/85 e ss.mm.ii ed adoterà successivamente i provvedimenti repressivi previsti dall'art. 92 e seguenti della L.R. stessa e dal DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

ART. 104: SANZIONI PER VIOLAZIONI DELLE NORME DEL REGOLAMENTARI

1. Per la violazione delle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla normativa nazionale e/o regionale vigente e dal presente Regolamento.
2. L'inosservanza delle disposizioni di cui agli articoli del presente Regolamento, quando la fattispecie non sia sanzionata da altre fonti normative, comporta una sanzione amministrativa pari ad Euro 500,00 ai sensi dell'art.7 bis del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali"; la determinazione dell'importo della sanzione avviene secondo i principi fissati dalla Legge 689/81 e ss.mm.ii.
3. Oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie il Dirigente del Servizio potrà intimare, con atto motivato, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alle prescrizioni medesime entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento. L'inottemperanza a tale ordine entro il termine stabilito (o quello eventualmente prorogato su richiesta dell'interessato qualora sussistano comprovati motivi), comporterà la reiterazione della violazione a seguito di nuovo accertamento e conseguente applicazione di un'ulteriore sanzione amministrativa pecuniaria. In caso di inadempienza da parte dell'interessato, il Comune potrà, comunque, provvedere d'autorità, ponendo gli oneri e le spese relative a carico del/dei soggetti responsabili.
4. Il Dirigente può altresì avvalersi dei poteri di ordinanza a sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali".
5. Il Sindaco può avvalersi dei poteri di ordinanza a sensi dell'art.54 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali".

TITOLO V - NORME TRANSITORIE

ART. 105: AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Salvo diversa previsione normativa, le modifiche al presente Regolamento Edilizio seguiranno le disposizioni di cui al D.Lgs. 267/2000 come dettate in materia di approvazione e modifica dei Regolamenti comunali.
2. Il mero aggiornamento di riferimenti a norme sovraordinate entrate in vigore successivamente al presente Regolamento può essere eseguito anche con Determinazione dirigenziale prendendo atto delle sopravvenute modifiche legislative.

ART. 106: ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Le norme del presente Regolamento si applicano ai progetti presentati successivamente all'entrata in vigore del Regolamento.
2. I procedimenti per il rilascio dei titoli edilizi avviati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento sono conclusi sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle relative istanze.
3. Le segnalazioni certificate di inizio attività e le comunicazioni di inizio lavori asseverate presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento vengono esaminate sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle stesse.
4. Le varianti non essenziali a interventi realizzati ai sensi del previgente Regolamento, sono esaminate sulla base della disciplina previgente.

ART. 107: ABROGAZIONE DI PRECEDENTI NORME

1. L'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio comporta la contemporanea abrogazione del precedente Regolamento edilizio e di precedenti norme regolamentari comunali in contrasto con quanto contenuto nel presente Regolamento.
2. In caso di contrasto tra le norme del presente Regolamento e quelle di altro Regolamento comunale, dovranno essere osservate le norme del presente Regolamento.
3. Data la sua natura di fonte normativa secondaria, prevalgono sulle prescrizioni riportate nel presente Regolamento, anche nel caso in cui il REC risulti più restrittivo, le norme tecniche attuative di disposizioni normative europee, statali e/o regionali, e le Norme Unificate (UNI – CEI – ISO, etc.) recepite a livello nazionale, entrate in vigore successivamente al presente Regolamento.

ALLEGATO A

QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI

| VOCE | ACRONIMO | DEFINIZIONE | INCIDENZA SULLE PREVISIONI DIMENSIONALI |
|--|----------|--|---|
| 1 - Superficie territoriale | ST | Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. | SI |
| 2 - Superficie fondiaria | SF | Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. | SI |
| 3 - Indice di edificabilità territoriale | IT | Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. | SI |
| 4 - Indice di edificabilità fondiaria | IF | Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. | SI |
| 5 - Carico urbanistico | CU | Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso. | SI |
| 6 - Dotazioni Territoriali | DT | Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano. | SI |
| 7 - Sedime | | Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza. | SI |
| 8 - Superficie coperta | SC | Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli oggetti e sporti inferiori a 1,50 m. | SI |
| 9 - Superficie permeabile | SP | Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. | NO |
| 10 - Indice di permeabilità | IPT/IPF | Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria). | SI |
| 11 - Indice di copertura | IC | Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria. | SI |
| 12 - Superficie totale | ST | Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio. | SI |
| 13 - Superficie lorda | SL | Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie. | SI |
| 14 - Superficie utile | SU | Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. | SI |

| | | | |
|---|----|--|----|
| 15 - Superficie accessoria | SA | <p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria ricomprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tetterie con profondità superiore a m 1,50; le tetterie aventi profondità inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; • spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile. | SI |
| 16 - Superficie complessiva | SC | Somma della superficie utile e del 60 % della superficie accessoria ($SC = SU + 60\% SA$). | SI |
| 17 - Superficie calpestabile | | Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento. | SI |
| 18 - Sagoma | | Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m. | SI |
| 19 - Volume totale o volumetria complessiva | | Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda. | SI |
| 20 - Piano fuori terra | | Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio. | SI |
| 21 - Piano seminterrato | | Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio. | SI |
| 22 - Piano interrato | | Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio. | SI |
| 23 - Sottotetto | | Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante. | SI |
| 24 - Soppalco | | Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso. | SI |
| 25 - Numero dei piani | | È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL). | SI |

| | | | |
|----------------------------|--|--|----|
| 26 - Altezza lorda | | Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura. | SI |
| 27 - Altezza del fronte | | L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: <ul style="list-style-type: none"> • all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; • all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane. | NO |
| 28 - Altezza dell'edificio | | Altezza massima tra quella dei vari fronti. | SI |
| 29 - Altezza utile | | Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata. | SI |
| 30 - Distanze | | Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. | SI |
| 31 - Volume tecnico | | Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.). | NO |
| 32 - Edificio | | Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo. | NO |
| 33 - Edificio Unifamiliare | | Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare. | NO |
| 34 - Pertinenza | | Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà. | NO |
| 35 - Balcone | | Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni. | NO |
| 36 - Ballatoio | | Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto. | NO |
| 37 - Loggia/Loggiato | | Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni. | NO |
| 38 - Pensilina | | Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno. | NO |

| | | | |
|------------------------|--|---|----|
| 39 - Portico/Porticato | | Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio. | NO |
| 40 - Terrazza | | Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni. | NO |
| 41 - Tettoia | | Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali. | NO |
| 42 - Veranda | | Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili. | NO |