



**COMUNE DI MARTIGNACCO**

Provincia di Udine

# **REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**



## **PARTE PRIMA**

Articolo 28 – Conduzione del cantiere e recinzioni ed opere provvisorie	14
Articolo 29 – Cartelli di cantiere e documenti	15
Articolo 30 – Criteri da osservare per scavi e demolizioni	16
Articolo 31 – Misure di cantiere e eventuali tolleranze	16
Articolo 32 – Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori	16
<b>TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI</b>	<b>17</b>
Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio	17
Articolo 33 – Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici e dei vani	17
33.1 – Distinzione dei locali e dotazioni	17
33.2 – Caratteristiche dimensionali ed igienico-sanitarie dei vani	17
33.3 – Scale, ascensori, ringhiere e parapetti	18
33.4 – Dotazione degli alloggi	19
33.5 – Piani seminterrati e sottotetti	19
33.6 – Prescrizioni per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon	19
Articolo 34 - 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	19
34.1 - Linee generali	19
34.2 – Efficienza energetica della struttura edilizia ed indicazioni progettuali	20
34.3 – Pannelli fotovoltaici/solari	20
34.4 – Serre solari bioclimatiche	20
34.5 – Ventilazione ed illuminazione	20
34.6 – Scarico delle acque	21
34.7 – Isolamento dei vani	21
Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico	22
Articolo 35 – Strade e piste ciclabili	22
Articolo 36 – Aree per parcheggio	22
Articolo 37 - Passaggi pedonali e marciapiedi	22
Articolo 38 - Passi carrai ed uscite per autorimesse	23
Articolo 39 - Chioschi/dehors e tende su suolo pubblico	23
Articolo 40 - Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato	24
Articolo 41 – Recinzioni	25
Articolo 42 – Numerazione civica	25
Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente	25
Articolo 43 – Aree verdi e parchi urbani	25
Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche	25
Articolo 44 – Depurazione e smaltimento delle acque	25
Articolo 45 – Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati	26

Articolo 46 – Distribuzione dell’energia elettrica, del gas, dell’acquedotto e rete digitale	26
Articolo 47 – Ricarica dei veicoli elettrici	26
Articolo 48 – Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento	27
Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico	28
Articolo 49 – Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi	328
Articolo 50 – Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio	29
Articolo 51 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti, davanzali e tende	29
Articolo 52 – Allineamenti	29
Articolo 53 - Coperture degli edifici	29
Articolo 54 - Illuminazione esterna	30
Articolo 55 - Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici	30
Articolo 56 - Serramenti esterni degli edifici	31
Articolo 57 - Insegne commerciali, mostre, vetrine, targhe e cartelloni pubblicitari	31
Articolo 58 – Beni culturali e edifici storici	31
Capo VI - Elementi costruttivi	32
Articolo 59 – Superamento barriere architettoniche	32
Articolo 60 – Serre bioclimatiche e verande	32
Articolo 61 – Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici	33
Articolo 62 – Coperture, canali di gronda e pluviali	33
Articolo 63 – Cortili ed aree di pertinenza	33
Articolo 64 – Cavedi	34
Articolo 65 – Piscine	34
<b>TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO</b>	<b>34</b>
Articolo 66 – Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio	34
Articolo 67 – Vigilanza durante l’esecuzione dei lavori	35
Articolo 68 – Controlli a campione sulle pratiche edilizie	35
Articolo 69 – Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari	35
<b>TITOLO V -NORME TRANSITORIE</b>	<b>35</b>
Articolo 70 – Prevalenza normativa e regolamentare	35
Articolo 71 – Aggiornamento del regolamento edilizio	36
Articolo 72 – Entrata in vigore	36
Articolo 73 – Abrogazione di precedenti norme	36
<b>ALLEGATO A - QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI</b>	<b>37</b>



## **PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

### **Articolo 1 - Finalità del Regolamento Edilizio**

Il presente regolamento disciplina l'attività edilizia ai sensi dell'articolo 7 della Legge Regione 11 novembre 2009 n. 19 e ss.mm.ii. conformemente all'Intesa, di cui in Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016, n. 268.

### **Articolo 2 - Definizioni**

Le definizioni riportate nell'Allegato A contengono le "Definizioni uniformi", di cui all'allegato A dell'Intesa Governo-Regioni-Comuni del 20 ottobre 2016, ed integra quelle definite dalla Legge Regione 11 novembre 2009 n. 19 e ss.mm.ii., dal relativo regolamento di attuazione approvato con Decreto del Presidente della Regione 20 gennaio 2012 n. 018/Pres. e del Piano Regolatore Generale Comunale.

Per le definizioni:

- a) degli interventi edilizi si fa riferimento all'articolo 4 e successivi della Legge Regionale 11 novembre 2009 n. 19 e ss.mm.ii..
- b) delle destinazioni d'uso si fa riferimento all'articolo 5 della Legge Regionale 11 novembre 2009 n. 19 e ss.mm.ii..
- c) delle strade si fa riferimento all'articolo 3 del nuovo Codice della Strada D.lgs. 285/1992.

### **Articolo 3 – Rinvii a norme vigenti**

Per tutti gli aspetti di interesse dei procedimenti urbanistici ed edilizi si rimanda alle disposizioni normative di emanazione statale, regionale ed agli strumenti pianificatori sovraordinati.

## **PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**

### **TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

#### **Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi**

##### **Articolo 4 – SUAP (L.R. 3/2001) e SUE (art. 8, L.R. 19/2009)**

Il Comune gestisce le pratiche in materia edilizia ed i procedimenti connessi, attinenti e conseguenti, attraverso il SUAP e il SUE secondo le disposizioni nazionali e regionali regolanti la materia.

Il SUE, Sportello Unico per l'Edilizia, svolge le attività previste dalla legge regionale in materia (L.R. 19/2009, art. 8 e ss.mm.ii.)

Il SUAP, Sportello Unico per le Attività Produttive, è un ufficio telematico per i procedimenti che hanno ad oggetto:

- a) l'avvio, l'esercizio e la modifica di attività produttive, commerciali e direzionali;

b) le azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché attivazione, cessazione o riattivazione delle attività produttive, commerciali e direzionali;

SUAP e SUE curano in via telematica tutti i rapporti fra il privato, il Comune e gli altri Enti e soggetti tenuti a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio ed alle relative istanze e titoli abilitativi ed ai procedimenti connessi, attinenti e conseguenti.

Il SUE costituisce punto prioritario di accesso per il privato in relazione ai procedimenti afferenti ed unico punto di accesso per i professionisti.

Il SUAP costituisce l'unico punto di accesso per le pratiche del settore non residenziale.

I procedimenti differenti da quelli edilizi (es. CDU, Accesso agli Atti, etc.), come classificati dalla normativa nazionale e/o regionale, possono essere attivati anche in forma non telematica, ove consentito.

Per le pratiche a carattere edilizio e/o di trasformazione territoriale, da esaminare a cura della Commissione Edilizia è richiesta la consegna di una "Copia di cortesia" in formato cartaceo piegato in formato A4, al fine di agevolare il processo istruttorio, anche in relazione alla eventuale valutazione della Commissione Edilizia (ove prevista).

#### **Articolo 5- Commissione edilizia**

La Commissione Edilizia, qualora costituita, *"esprime il proprio parere non vincolante sugli aspetti formali, compositivi e architettonici delle opere edilizie e sull'adeguatezza delle soluzioni proposte"* (art. 13, comma 3, L.R. 19/2009 e ss.mm.ii.).

La Commissione Edilizia è composta da sei commissari.

I membri della Commissione Edilizia sono scelti dalla Giunta Comunale, o diverso Organo competente, rispettando i seguenti criteri:

a) tre membri di diritto:

- 1) il Presidente: Responsabile dell'Area Urbanistica/Edilizia Privata/Attività Produttive;
- 2) un componente designato dalla Consulta regionale delle associazioni dei disabili di cui all'articolo 13 bis della L.R. 41/1996 e ss.mm.ii.;
- 3) il Comandante provinciale dei Vigili del Fuoco o suo delegato (art. 12, lett. g, L. 469/1961 e ss.mm.ii.);

b) tre membri tecnici, dei quali almeno uno laureato, scelti tra gli iscritti all'Ordine degli Architetti – Sezione A/a, all'Ordine degli Ingegneri – Sezione A/a, al Collegio dei Geometri e dei Geometri laureati e al Collegio dei Periti Industriali e Periti Industriali laureati della Provincia di Udine, su indicazione degli Ordini e Collegi citati, previa richiesta di indicazione di una terna di nominativi. In caso di mancato riscontro da parte degli Ordini o Collegi entro il termine di venti giorni, la nomina sarà effettuata direttamente dall'Organo competente.

In assenza del Presidente viene designato un supplente, individuato tra il personale tecnico in servizio presso la PA. Le funzioni di Segretario della Commissione Edilizia, senza diritto di voto, sono svolte da un Istruttore dell'Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata o da altro impiegato comunale designato.

Sono incompatibili con l'appartenenza alla Commissione Edilizia:

- a) i Consiglieri comunali o componenti della Giunta del Comune di Martignacco in carica, i componenti degli Organi di controllo, i dipendenti del Comune, di Enti, Aziende o Società da esso a ogni titolo dipendenti o collegate, salvo il caso di cui all'art. 5 del presente Regolamento, per quanto concerne il Titolare di Posizione Organizzativa dell'Area Urbanistica/Edilizia Privata/Attività Produttive o suo supplente;
- b) i membri della Commissione locale per il Paesaggio, qualora istituita;
- c) i membri della Commissione Urbanistica, qualora istituita;

d) i rappresentanti o i dipendenti di Organi o Enti ai quali la legge demanda di esprimere parere o svolgere controlli e vigilanza sugli interventi di rilevanza urbanistica di competenza comunale.

I membri della Commissione Edilizia non possono presenziare all'esame dei progetti da essi elaborati o alla cui esecuzione siano in qualsiasi modo implicati in prima persona o per parentela o affinità fino al secondo grado, a pena d'invalidità del parere espresso.

I membri della Commissione Edilizia decadono automaticamente qualora insorga un caso di incompatibilità successivo alla nomina o se risultino assenti ingiustificati per più di tre sedute consecutive della Commissione Edilizia.

I componenti della Commissione Edilizia possono essere revocati qualora non rispettino gli obblighi di astensione o per altri gravi motivi inerenti allo svolgimento delle loro funzioni e saranno segnalati all'organismo professionale di appartenenza.

La revoca è disposta dal Sindaco su richiesta del Titolare di Posizione Organizzativa dell'Area Urbanistica/Edilizia Privata/Attività Produttive, che presiede la Commissione.

La nomina di un nuovo membro dovrà avvenire entro 30 giorni dalla data della revoca, decadenza, dimissioni, etc., attingendo alle terne di nominativi già fornite dagli Ordini/Collegi.

La Commissione Edilizia dura in carica cinque anni e viene comunque rinnovata in caso di rinnovo del Consiglio comunale.

I membri tecnici esterni della Commissione Edilizia possono essere nominati per non più di tre volte consecutive.

In nessun caso possono essere nominati i membri decaduti per assenza o revocati ai sensi di quanto sopra.

La durata in carica dei nuovi membri in sostituzione di quelli decaduti è equiparata a quella dei commissari decaduti.

#### **Articolo 6 - Oggetti sottoposti al parere della Commissione edilizia**

La Commissione Edilizia, qualora nominata, esprime le proprie valutazioni sulla coerenza dell'intervento progettato con il contesto urbano e/o l'inserimento ambientale e paesaggistico.

La Commissione Edilizia viene convocata per esprimersi, con parere obbligatorio ma non vincolante, solo per interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio di particolare importanza o complessità, quali:

- a) Piani attuativi comunali (PAC) e loro varianti sostanziali, con esclusione dei PAC per singolo immobile di cui alle Zone B1;
- b) Progetti di edifici a carattere non residenziale di nuova costruzione e/o ristrutturazione con una volumetria superiore a 5.000 metri cubi totali (da intendersi quale volume geometrico: vuoto per pieno);
- c) Progetti per nuova costruzione, ristrutturazione di edifici plurifamiliari o insieme di edifici plurifamiliari con più di 10 alloggi totali;
- d) Progetti di interventi di trasformazione territoriale (ove non costituita la Commissione Urbanistica);
- e) Progetti di ristrutturazione urbanistica (ove non costituita la Commissione Urbanistica);
- f) valutazioni preventive (art. 34, comma 4, L.R. n. 19/2009) nei casi di interventi soggetti al parere della commissione edilizia sopra elencati;

In ogni caso può essere sottoposta al parere della Commissione Edilizia qualsiasi delibera degli organi comunali attinente alle competenze specifiche della Commissione Edilizia stessa.

## **Articolo 7 – Procedimento**

La Commissione Edilizia si deve esprimere entro i termini di legge per il rilascio dei provvedimenti abilitativi o autorizzativi (art. 24 L.R. 19/2009 e ss.mm.ii.) esaminando le pratiche in ordine di protocollazione.

Gli interessati possono presentare alla Commissione Edilizia documenti e memorie riguardanti gli oggetti sottoposti alla valutazione della stessa e chiedere l’audizione alla Commissione da parte dei progettisti. La Commissione Edilizia può invitare gli interessati per sentirli in contraddittorio.

## **Articolo 8 – Funzionamento della Commissione Edilizia**

La Commissione Edilizia viene convocata dal Presidente con pec con almeno 3 giorni lavorativi di anticipo.

L’ordine del giorno delle riunioni è predisposto dall’Ufficio Urbanistica/Edilizia Privata/Attività Produttive.

I Commissari potranno visionare anticipatamente le pratiche oggetto dei lavori della Commissione.

La Commissione Edilizia può deliberare se sono presenti la metà più uno dei componenti di cui il Presidente o suo delegato.

Le decisioni della Commissione Edilizia sono validamente assunte con la maggioranza dei voti validamente espressi dai componenti presenti. In caso di votazioni, ove si verifichi la parità, prevale il voto del Presidente. Le astensioni vengono conteggiate come voto negativo.

Ai membri della Commissione Edilizia, se previsto, può essere corrisposto un gettone di presenza stabilito dall’atto di nomina, sulla base dei criteri fissati dall’Amministrazione comunale.

Dei lavori della Commissione Edilizia è tenuta nota nel verbale che verrà sottoscritto dal Presidente o suo supplente, dai Commissari presenti alla seduta e dal Segretario della stessa.

## **Articolo 9 – Commissione locale per il paesaggio**

Qualora il Comune sia delegato delle funzioni in materia di paesaggio, può istituire una Commissione locale per il paesaggio la cui composizione e funzionamento sono trattati da specifico separato regolamento.

## **Articolo 10 – Commissione Urbanistica**

L’Amministrazione comunale può istituire una Commissione Urbanistica la cui composizione e funzionamento sono trattati da specifico separato regolamento.

## **Articolo 11 – Modalità di presentazione delle pratiche**

Le realizzazioni di opere o attività di costruzione, trasformazione fisica e funzionale sia di edifici che del territorio sono soggette alle procedure abilitative-autorizzative come definite dalla normativa nazionale (D.P.R. 380/2001) e regionale vigente (L.R. 19/2009).

I relativi procedimenti vengono gestiti in formato telematico a mezzo SUAP o SUE.

La documentazione dovrà rispondere a quanto segue:

- 1) corredata dei documenti ed elaborati necessari indicati nella documentazione standard approvata e prescritti dalla normativa in vigore alla data di presentazione;
- 2) gli elaborati progettuali devono comprendere almeno:
  - a) estratti di: mappa catastale, PRGC vigente, PPR vigente, PAI/PGRA vigente, atti a dimostrare la legittimità delle opere previste e la conformità agli strumenti vigenti;

- b) stato di fatto (rilievo commisurato all'entità ed importanza dell'opera) e di progetto, dell'area di intervento e delle aree finitime, ove rilevanti;
  - c) vincoli, servitù e rispetti;
  - d) per edifici: gli elementi necessari all'identificazione dell'area di pertinenza urbanistica;
  - e) le demolizioni, gli scavi, le ricostruzioni e i riporti, distinti mediante specifica campitura (rossi e gialli);
  - f) per gli interventi sottoposti al vaglio della Commissione edilizia fotografie dell'area e del contesto dell'opera, a colori, con localizzazione dei punti di ripresa su mappa catastale;
  - g) motivazione delle soluzioni progettuali;
  - h) dimostrazione del rispetto dei piani urbanistici;
- 3) per le richieste di autorizzazione temporanea o in precario:
- a) documentazione delle esigenze di carattere improrogabile e transitorio non altrimenti realizzabili;
  - b) prestazione a favore del Comune di garanzia finanziaria, calcolata secondo criteri determinati dalla Giunta Comunale, mediante fidejussione bancaria o di primaria compagnia di assicurazione, a riscossione immediata a prima richiesta commisurata alle spese di demolizione, e ripristino dello stato dei luoghi, della durata massima di 5 anni.

Al fine dell'istruttoria è sempre richiesta la presentazione di copia cartacea "di cortesia" che va asseverata conforme alla copia digitale.

Gli elaborati progettuali, le dichiarazioni, le autocertificazioni, le attestazioni, le segnalazioni anche per agibilità e le asseverazioni sono soggette a controllo a campione, secondo quanto definito e richiesto dalla normativa vigente.

Tutti gli elaborati presentati devono essere sottoscritti digitalmente da professionista tecnico abilitato ed iscritto al relativo Albo professionale in assenza di sospensioni comunicate.

## Capo II - Procedure e adempimenti

### **Articolo 12 – Piano attuativo comunale di iniziativa privata**

Il Piano Attuativo Comunale (PAC) d'iniziativa privata deve contenere gli elaborati e le informazioni previsti dalle norme regionali in materia (L.R 5/2007 art. 25 e Decreto del Presidente della Regione 23 marzo 2007, n. 069/Pres. art. 7) e comunque:

- 1) relazione illustrativa con obiettivi, contenuti, coerenza con lo strumento urbanistico generale o, se prevista sua modifica, rispetto dei limiti di variante;
- 2) elenco delle proprietà catastali a dimostrazione dell'adesione al Comparto di almeno i % dell'imponibile catastale (D.P.R. 086/Pres. Del 20.03.2008, art. 9, comma 1);
- 3) planimetria catastale e dimostrazione disponibilità degli immobili interessati dal PAC;
- 4) rilievo plani altimetrico dell'area di piano;
- 5) stato di fatto indicante opere, immobili, infrastrutture, vegetazione esistente, vincoli e tutele;
- 6) fotografie dell'area e dell'intorno;
- 7) grafici di piano, con la delimitazione delle aree, zonizzazione con le destinazioni d'uso, gli ambiti e i limiti edificatori e/o degli interventi;
- 8) quaderno delle norme di attuazione comprendenti:
  - a) la determinazione delle destinazioni d'uso;
  - b) la definizione delle tipologie costruttive, con le eventuali indicazioni planivolumetriche;

- c) le prescrizioni realizzative derivanti dagli esiti delle analisi degli aspetti geologici, ambientali, paesaggistici, culturali e di invarianza idraulica;
- 9) schemi delle opere di urbanizzazione;
- 10) tabella quantitativa degli elementi urbanistici;
- 11) Computo Metrico Estimativo relativo alle opere di urbanizzazione da realizzare, previste in Convezione;
- 12) Indicazione univoca delle opere e/o aree da cedere al Comune;
- 13) se non interessano beni paesaggistici dichiarazione/asseverazione di assenza di tutele/vincoli e relazione di coerenza con finalità ed obiettivi del PPR;
- 14) se interessano beni paesaggistici conformazione al PPR secondo disposizioni normativa regionale in materia;
- 15) se non interessa beni soggetti a vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004) dichiarazione/asseverazione di assenza;
- 16) verifica della significatività di incidenza su ZSC/SIC/ZPS;
- 17) studio geologico e idraulico e parere regionale di compatibilità delle previsioni con le condizioni geologiche e idrauliche del territorio, o asseverazione nei casi previsti (D. P. Reg. 27 marzo 2018 n. 83);
- 18) studio di compatibilità idraulica o, se dovuta, asseverazione di non significatività;
- 19) documentazione circa la Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- 20) se ha valore di atto abilitativo edilizio: i documenti richiesti per l'abilitazione delle opere;
- 21) schema di Convenzione per l'adempimento degli obblighi derivanti dal PAC e garanzie finanziarie a favore del Comune mediante fidejussione bancaria o di primaria compagnia di assicurazione a riscossione immediata a prima richiesta pari al 100 per cento del valore indicato nel Computo Metrico Estimativo (eventualmente aggiornato) delle opere di urbanizzazione.

Tutta la documentazione dovrà essere digitale nel formato “pdf tipo A” sottoscritta con firma elettronica dal richiedente/committente, o dal soggetto a cui è stata conferita procura speciale, nonché dal/dai professionista/i progettista/i secondo i criteri del Codice dell’Amministrazione Digitale (CAD). Almeno una copia dovrà essere in formato cartaceo: “copia di cortesia”.

Le planimetrie saranno in adeguata scala rispetto alle dimensioni dell’area ed alla descrizione degli aspetti ed elementi trattati al fine di consentirne un’agevole lettura. La dimensione massima dei singoli files non potrà superare i 5 mega-byte.

La documentazione grafica dello stato di fatto e di previsione del piano prima dell’approvazione dovrà essere presentata, anche, nel formato di interscambio (es. shape file) per ambiente GIS, strutturata e georeferenziata, asseverata conforme agli elaborati.

Le procedure di adozione ed approvazione sono quelle definite dalla normativa regionale.

La convenzione dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti intestatari del piano stesso.

I titoli edili, rilasciati a fini edificatori, sono subordinati alla stipula della convenzione, alla stipula di polizza fidejussoria a garanzia della reale e corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione previste, nel rispetto di quanto disposto dal comma 2 dell’art. 22 della L.R. 19/2009 e ss.mm.ii..

Presupposto per il rilascio dell’agibilità degli edifici regolarmente autorizzati è l’avvenuto completamento e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria indicate nella Convenzione.

Potrà costituire deroga la sola assenza del “tappeto d’usura” delle strade al servizio dei lotti.

La fidejussione a garanzia degli obblighi convenzionali dovrà essere stipulata da tutti i soggetti intestatari del piano. In occasione di successivi trasferimenti di proprietà e/o titoli, gli impegni assunti con la convenzione vengono trasferiti ai subentranti.

La cessione dovrà essere comunicata al Comune e la fidejussione volturata.

#### **Articolo 13 – Certificato di destinazione urbanistica**

L'avente titolo ai sensi di legge può richiedere il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (L.R. 19/2009, articolo 34 e ss.mm.ii.) in cui siano indicate, per singola area o edificio di proprietà, tutte le prescrizioni e vincoli urbanistici, ambientali e paesaggistici, riguardanti l'area e gli edifici interessati, la residua capacità edificatoria e gli eventuali vincoli di pertinenza urbanistica.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica deve essere rilasciato entro 30 giorni dall'inoltro della richiesta al Protocollo generale del Comune e vengono rilasciati secondo l'ordine di protocollazione.

#### **Articolo 14 – Area di pertinenza urbanistica**

Per la definizione si rimanda all' art. 33 della L.R. 19/2009 e ss.mm.ii..

#### **Articolo 15 – Titoli edilizi abilitativi, voltura, proroga e rinnovo**

Il titolo abilitativo consente la realizzazione dell'intervento edilizio o di trasformazione territoriale.

I procedimenti per l'ottenimento sono stabiliti dalle leggi nazionali e regionali in materia.

L'atto abilitativo è trasferibile ai successori o aenti causa, totalmente o parzialmente.

L'efficacia del trasferimento è:

- 1) subordinata alla comunicazione al Comune del trasferimento e del nuovo intestatario allegando la seguente documentazione:
  - a) copia dell'atto di trasferimento della proprietà o di altro diritto o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante la proprietà o altro diritto sull'atto abilitativo rilasciato;
  - b) documentazione attestante gli altri requisiti eventualmente richiesti dai piani urbanistici e dall'articolo 12 del presente regolamento in materia di fidejussione e trasferimento della titolarità della Convenzione firmata;
  - c) dichiarazione di presa d'atto degli obblighi e responsabilità stabiliti dal titolo edilizio e/o dal piano urbanistico e relativa Convenzione urbanistica;
- 2) comporta:
  - a) il mantenimento della pertinenza urbanistica, vincolata al volume edificato;
  - b) il trasferimento al nuovo intestatario degli obblighi e delle responsabilità;
  - c) presa d'atto del Comune del trasferimento e del nuovo intestatario per i permessi di costruire e delle Convenzioni.

Le varianti al titolo edilizio rilasciato sono assoggettate ai disposti normativi della L.R. 19/2009 e ss.mm.ii..

Il titolo ha la validità stabilita dalle leggi regionali vigenti.

Il termine per l'ultimazione dei lavori può essere prorogato alle condizioni: di cui all'art. 23, comma 2, secondo periodo della L.R. 19/2009.

Decorsi i termini di validità del titolo, come stabilito dalla legge regionale, l'esecuzione dei lavori o la loro ultimazione sono subordinati all'ottenimento di un nuovo titolo ed al rispetto delle norme urbanistico-edilizie e di settore applicabili alle opere ancora da realizzare. Le opere da completare che costituiscono attività edilizia libera non asseverata non sono sottoposte ad alcuna comunicazione.

**Articolo 16** – Autotutela e procedimento per il riesame di titoli abilitativi rilasciati o presentati  
L'annullamento d'ufficio in autotutela, con efficacia retroattiva, di un provvedimento è disciplinato dall'art. 21 nonies della Legge n. 241 del 1990, fermo restando quanto previsto dall'art. 56 della L.R. 19/2009 e ss.mm.ii..

Resta salvo il potere dell'amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela, nonché, anche decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti, di intervenire in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale, previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente. In caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza.

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. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, entro 30 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.

#### **Articolo 17** – Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

Un edificio dichiarato inagibile non può essere utilizzato fino a che non siano rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità.

In presenza di condizioni di inabilità o inagibilità degli immobili, anche quando sia stato in precedenza rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità o depositata la segnalazione certificata di agibilità, il Responsabile dell'ufficio competente, previa verifica dello stato dei luoghi, dichiara l'inagibilità dell'edificio o della parte di esso per la quale siano venuti a mancare i sopraccitati requisiti e ne sospende l'uso fino a che non siano rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità, salvo il caso di situazioni straordinarie, contingibili e urgenti, per le quali si procede con Ordinanza Sindacale, ai sensi dell'art. 222 del R.D. 1265/1934.

Per inefficienza degli impianti o carenze igienico-sanitarie accertate, il Responsabile dell'ufficio competente, fissa un termine per l'adeguamento, inutilmente trascorso il quale, provvede alla sospensione d'uso dell'edificio o della parte di esso per la quale si siano verificate le condizioni suddette fino alla rimozione delle stesse.

Per inagibilità deve intendersi uno stato di degrado fisico sopravvenuto che comporta il mancato rispetto dei requisiti di sicurezza statica (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) ovvero la sopravvenuta perdita dei requisiti minimi igienico-sanitari, che rendono impossibile o pericoloso l'utilizzo dell'immobile stesso che risulta oggettivamente ed assolutamente inidoneo all'uso cui è destinato, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone.

L'inagibilità può essere dichiarata anche laddove lo stato di inagibilità e non utilizzabilità possa essere superato con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi della normativa in materia edilizia, intendendosi pertanto "inagibilità temporanea".

#### **Articolo 18** – Idoneità alloggiativa

Con l'espressione "idoneità alloggiativa" si intende la conformità di un alloggio alle norme e ai requisiti stabiliti dalle autorità locali e/o nazionali per garantire la sicurezza e la salute degli occupanti. L'alloggio che deve essere indicato ai fini del rilascio/rinnovo del permesso di soggiorno deve essere

fornito di requisiti di **abitabilità e idoneità igienico sanitaria** e rispettare i parametri minimi previsti dalle leggi regionali (L.R. 44/1985).

Questi requisiti afferiscono a temi quali: la struttura, la sicurezza antincendio, la qualità dell'aria interna, l'accessibilità, l'impianto idraulico ed elettrico, e altre normative relative alle condizioni abitative.

I requisiti relativi all'idoneità abitativa sono quelli contenuti nel Decreto del 5 luglio 1975 del Ministero della Sanità, che stabilisce i requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione e che precisa anche i requisiti minimi di superficie degli alloggi, in relazione al numero previsto degli occupanti. La normativa stabilisce dei valori minimi per la dimensione dell'alloggio in funzione delle persone che lo devono abitare:

altezza minima 2,70 metri

1	abitante	—	14	mq;
2	abitanti	—	28	mq;
3	abitanti	—	42	mq;
4	abitanti	—	56	mq;

Per ogni abitante successivo + 10 mq.

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14, se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14. La superficie non è l'unico requisito da rispettare, ma ne esistono diversi, quali l'igiene, l'altezza, il riscaldamento, l'umidità, la ventilazione, l'illuminazione ecc.. Detta norma va letta ed integrata dalla L.R. 44/1985.

Il certificato di idoneità alloggiativa è richiesto a tutti gli stranieri che richiedono il permesso di soggiorno per:

- Lavoro subordinato e autonomo;
- Ricongiungimento e coesione familiare (Ai titolari di permesso di soggiorno per protezione internazionale, non è richiesta la dimostrazione della disponibilità di un alloggio idoneo per presentare domanda di ricongiungimento familiare);
- Permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo periodo.

La certificazione attestante l'idoneità dell'alloggio, deve essere richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune. La richiesta del certificato di idoneità alloggiativa può essere fatta dal proprietario dell'alloggio, dall'affittuario o dal soggetto che è residente o domiciliato o ospite nell'immobile.

Tra i documenti necessari per la presentazione della domanda di idoneità alloggiativa rientrano di norma:

- Il modulo di richiesta compilato;
- La fotocopia del titolo sull'immobile (ad esempio il contratto di acquisto oppure il contratto di locazione regolarmente registrato);
- Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, relativamente agli impianti presenti;
- Fotocopia della planimetria catastale con indicazione della destinazione d'uso;
- Copia del documento di identità valido del richiedente;
- Attestazione del versamento dei diritti di segreteria e/o delle marche da bollo ove previsti.

#### **Articolo 19 – Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione criteri applicativi e rateizzazioni**

Il contributo di costruzione di cui all'art. 29 della L.R. 19/2009 e ss.mm.ii., adeguato ogni cinque anni, è determinato con Deliberazione del Consiglio Comunale e commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione.

Il richiedente può obbligarsi a realizzare, a scomuto totale o parziale dei soli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione primaria o la costituzione di diritti perpetui di uso pubblico su aree necessarie e/o richieste dal Comune, presentandone richiesta, corredata dal progetto e dalla relativa quantificazione della spesa.

L'esecuzione delle opere, e la cessione delle aree, dovrà avvenire entro i termini fissati con apposita Convenzione regolante i rapporti fra le parti, le modalità e le garanzie, da stipulare prima dell'ottenimento del titolo edilizio.

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune al rilascio del permesso di costruire o contestualmente alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività o della comunicazione di edilizia libera asseverata e comunque non oltre 30 giorni dai termini anzidetti.

Su richiesta dell'attuatore, la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione può essere rateizzata in massimo 3 rate di eguale importo.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio del permesso di costruire o alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività o della comunicazione di edilizia libera asseverata, può essere corrisposta in corso d'opera in 3 rate di eguale importo, di cui la prima va saldata all'atto del rilascio dell'Atto legittimante l'intervento.

Le rate anzidette sono garantite per l'intero ammontare mediante fideiussione bancaria o di primaria compagnia di assicurazione, a riscossione immediata alla prima richiesta, senza previa escusione, della durata pari a quella del titolo edilizio e rinnovo automatico in assenza di espresso svincolo rilasciato dal Comune garantito, e sono corrisposte:

- 1) la prima al rilascio del permesso di costruire o alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività o della comunicazione di inizio lavori asseverata e comunque entro 30 giorni dai detti termini;
- 2) la seconda entro 30 giorni dall'inizio dei lavori;
- 3) la terza entro 30 giorni dalla ultimazione dei lavori, prima della agibilità.

Nel caso di modifica di destinazione d'uso senza opere, che comporti il conguaglio del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale 19/2009 e ss.mm.ii., l'intero importo dovuto dovrà essere corrisposto entro trenta giorni dalla presentazione della relativa pratica edilizia.

Scaduti i termini per la corresponsione del contributo di costruzione o delle singole rate troverà applicazione la sanzione per il ritardato pagamento e le procedure di riscossione come disposte dalle disposizioni in materia. Per le rate garantite da fidejussione alla scadenza infruttuosa del termine per il pagamento si procederà alla richiesta di rimborso dalla garanzia prestata.

La fideiussione può essere svincolata in progressione con i versamenti rateali.

## **Articolo 20 – Pareri preventivi**

Ai sensi dell'art. 34, comma 4 della L.R. n. 19/2009, è facoltà dei soggetti aventi titolo ad eseguire opere edilizie di chiedere allo Sportello Unico un parere preventivo in merito alla fattibilità degli interventi edili oggetto di successivo titolo abilitante. La richiesta potrà riguardare anche singoli aspetti.

Nella richiesta devono essere indicati: il luogo dell'intervento i dati anagrafici del richiedente, il domicilio elettronico; 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. Deve inoltre essere allegata adeguata documentazione in relazione all'oggetto della richiesta comprensiva di elaborati grafici che rappresentino, in modo chiaro ed univoco, lo stato di fatto e di progetto e relazione tecnica illustrativa. La richiesta di parere preventivo è assoggettata al preventivo pagamento dei diritti di

Segreteria nella misura quantificata con apposita deliberazione di Giunta Comunale.

Entro 60 giorni dalla richiesta, lo Sportello Unico dell'Edilizia si esprime con un parere di massima, in nessun caso vincolante.

**Articolo 21** – Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia.

Il proprietario di immobili o colui che ne ha la disponibilità e/o responsabilità è tenuto ad evitare che lo stesso possa determinare pericolo per persone e/o cose.

Nei casi in cui ricorrono 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, autonomamente o in ottemperanza delle indicazioni dell'Autorità, senza preventiva acquisizione del necessario titolo abilitativo (sia relativamente ai profili di carattere urbanistico-edilizio che a quelli di tutela dei beni culturali e/o paesaggistici fatte salve condizioni e situazioni speciali), limitatamente alle opere provvisionali di servizio, alle demolizioni e alle rimozioni strettamente necessarie per far cessare lo stato di pericolo. Resta salvo il rispetto delle norme in materia di occupazione di suolo pubblico e sicurezza della viabilità.

L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario, o dell'avente disponibilità, e del professionista incaricato anche per quanto riguarda la effettiva verifica della esistenza del pericolo e del suo superamento/rimedio.

Il proprietario o l'avente disponibilità deve dare immediata comunicazione dei lavori al Comune segnalando anche il professionista incaricato di sovraintendere, ed entro trenta giorni dall'inizio degli stessi deve presentare idonea documentazione ai fini dell'acquisizione del titolo abilitativo necessario sia relativamente ai profili di carattere urbanistico-edilizio che a quelli di tutela dei beni culturali e/o paesaggistici.

Rimangono fermi il potere del Sindaco di adottare ordinanze contingibili e urgenti nel rispetto della vigente normativa e la facoltà del Responsabile dell'area/servizio competente di provvedere ai sensi di quanto previsto dall'articolo 52 del presente regolamento.

**Articolo 22** – Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio.

L'informazione sui procedimenti urbanistico-edilizi è attribuita al SUE che si raccorda con il SUAP per i procedimenti di competenza di quest'ultimo ai sensi del DPR 160/2010 e ss.mm.ii..

## **TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI**

### Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

**Articolo 23** – Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori

Il titolare del permesso di costruire, o suo avente causa, congiuntamente al direttore dei lavori, deve comunicare attraverso il SUE/SUAP la data di inizio dei lavori, utilizzando l'apposita modulistica approvata.

In caso di mancata comunicazione sarà considerata quale data di inizio dei lavori quella di rilascio del permesso di costruire, a condizione che sia già stata prodotta tutta la documentazione prevista per

legge (deposito degli impianti, denuncia delle opere in c.a. - qualora necessarie -, nominativo impresa esecutrice delle opere, nominativo a cui deve riferirsi il D.U.R.C., ecc.).

La data di inizio lavori si configura con lo scavo per le opere fondazionali o l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso. Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.

In caso di mancata indicazione dell'inizio dei lavori per interventi asseverati con SCIA o CILA sarà considerata quale data di inizio dei lavori quella di protocollazione a condizione che sia già stata prodotta tutta la documentazione prevista per legge (deposito degli impianti, denuncia delle opere in c.a. qualora necessarie, nominativo impresa esecutrice delle opere, nominativo a cui deve riferirsi il D.U.R.C., ecc.).

Eventuali successive variazioni dei dati, dei termini e delle ditte incaricate dell'esecuzione dell'opera da eseguirsi e/o del Direttore dei Lavori devono essere comunicate tempestivamente in forma scritta al SUE/SUAP.

Nel caso di trasferimento del titolo abilitativo, i titolari subentranti devono presentare apposita comunicazione al SUE/SUAP conformemente a quanto stabilito all'articolo 15 del presente regolamento.

Nel caso pervengano al Comune le dimissioni di uno dei soggetti coinvolti nella fase di esecuzione delle opere, il responsabile dell'area/servizio competente ordinerà l'immediata sospensione dei lavori fino all'avvenuta comunicazione di sostituzione del dimissionario.

#### **Articolo 24 – Comunicazioni di fine lavori.**

I lavori si intendono ultimati allorché l'opera sia completa in tutte le sue parti comprese le opere accessorie e di finitura (intonaci, pavimenti, impianti igienici e idrici, rete fognante, scale, infissi di porte e finestre) e sia effettivamente fruibile. Nel caso di opere di urbanizzazione, l'ultimazione dei lavori va riferita alle disposizioni contenute nella Convenzione.

Il titolare o avente causa del permesso di costruire, della SCIA o della CILA, ove ricorra il caso congiuntamente al direttore dei lavori, entro il termine di validità del titolo, deve comunicare al SUE/SUAP la data di fine dei lavori, utilizzando l'apposito modulo approvato unitamente alla documentazione dallo stesso prevista e prescritta dalle disposizioni, anche di settore, applicabili.

In caso di mancata comunicazione entro il termine di validità del titolo i lavori saranno da considerarsi non ultimati.

Nei casi indicati all'articolo 3 del D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii, l'Attestato di Qualificazione Energetica è sottoscritto dal direttore dei lavori che assevera come sono state realizzate le componenti che interessano gli aspetti energetici dell'edificio e presentato contestualmente alla comunicazione di fine lavori. La comunicazione di fine lavori è inefficace se la stessa non è accompagnata da detta documentazione asseverata.

#### **Articolo 25 – Occupazione di suolo pubblico.**

Le eventuali occupazioni o manomissioni di suolo pubblico necessarie per l'esecuzione dei lavori sono soggette a preventiva autorizzazione rilasciata dal soggetto proprietario dell'area ed alla corresponsione del canone dovuto, secondo le disposizioni vigenti in materia e del regolamento comunale per l'applicazione del canone patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria.

Sono ammesse le occupazioni finalizzate ad interventi per il risparmio energetico che comportino

maggiori spessori delle murature esterne necessari ad ottenere una riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza previsti dalla normativa in materia di efficienza energetica su edifici o unità immobiliari esistenti adiacenti a marciapiedi lungo le strade pubbliche, ad eccezione degli interventi di ristrutturazione comportanti la completa demolizione e ricostruzione della muratura a finitura alla strada, alle seguenti condizioni:

- a) sia presente un marciapiede;
- b) sia rispettato il Codice della Strada;
- c) la riduzione della larghezza del marciapiede che consente la mobilità dei pedoni e disabili, non conduca ad una misura inferiore a cm. 90;
- d) non contrasti con altre eventuali norme applicabili;

L'occupazione di cui al precedente paragrafo è comunque ammessa, fatto salvo le misure in materia di sicurezza della viabilità, qualora:

- a) lo stato di fatto del marciapiede sia tale da non garantire il transito dei pedoni (larghezza inferiore a 40 centimetri);
- b) venga effettuata ad una altezza dal marciapiede non inferiore a metri 2,20 o a metri 5,10 dal livello stradale qualora non sia presente il marciapiede.

Restano salve le prescrizioni su caratteristiche architettoniche e/o di materiali disposte per motivi paesaggistici o storico-culturali o dagli strumenti urbanistici comunali.

Resta inteso che l'occupazione di spazi pubblici discendente dalla realizzazione di isolamenti a cappotto ha una validità limitata nel tempo ad anni 29. Allo spirare di detto termine va presentata nuova richiesta di occupazione di suolo pubblico.

In caso di ristrutturazione con abbattimento e ricostruzione della parete interessata verrà meno il diritto alla menzionata occupazione di suolo pubblico.

**Articolo 26** – Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici e la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici.

Il rinvenimento, nel corso dell'esecuzione dei lavori, di ordigni bellici o di altri oggetti e materiali per cui si renda necessaria la bonifica deve essere immediatamente comunicato alle autorità competenti ed al Comune ed adottate le necessarie misure precauzionali previste dalla normativa vigente.

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, ed al Comune.

I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi in modo da lasciare intatte le cose ritrovate.

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

Gli eventuali necessari interventi di bonifica devono essere eseguiti nel rispetto della vigente normativa.

Restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dalle vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

## Capo II - Principi generali dell'esecuzione dei lavori

**Articolo 27** – Punti fissi di linea e di livello.

Ove ne ricorra la necessità la cognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area di pertinenza della costruzione può essere:

- a) disposta dal competente ufficio comunale previa comunicazione scritta;
- b) richiesta per iscritto dall'avente titolo prima dell'inizio dei lavori.

L'esito del sopralluogo, effettuato in contraddittorio tra le parti, viene trascritto in apposito verbale sottoscritto 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 esonerà i soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori dalle responsabilità circa l'osservanza delle disposizioni di legge e le modalità esecutive di cui al titolo edilizio.

Il mancato rispetto di quanto definito con il presente articolo comporterà la sospensione dei lavori oltre all'irrogazione delle sanzioni disposte dalle norme di legge e dal presente regolamento.

**Articolo 28** – Conduzione del cantiere, recinzioni ed opere provvisorie.

Fatto salvo il rispetto di tutte le norme in materia di prevenzione degli infortuni, di prevenzione incendi e di sicurezza, si dovranno attuare accorgimenti atti ad attenuare rumori e disturbi.

Gli orari ammessi per l'esecuzione dei lavori nei cantieri nell'ambito dei perimetri di cui all'art. 5 del Decreto del Presidente della Giunta 0126/Pres. del 20.05.1995, senza autorizzazioni in deroga, sono le seguenti:

- dal lunedì al venerdì dalle 7.30 alle 18.00;
- il sabato, solo in seguito al rilascio di autorizzazione in deroga, dalle 8.00 alle 13.00.

Il lavoro domenicale è sempre e comunque vietato.

Gli orari di cui sopra e le relative deroghe potranno essere modificate in seguito all'entrata in vigore del Piano Comunale di Classificazione Acustica.

I cantieri ed i luoghi oggetto delle opere devono essere recintati per tutta la loro durata.

## 1) le recinzioni di cantiere devono:

- a) avere altezza non minore di m. 2,00, avere aspetto decoroso, rispondere alle norme di sicurezza e solidità;
- b) essere posizionate secondo gli allineamenti prescritti dal competente ufficio comunale;
- c) avere aperture/passaggi che devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati;
- d) avere sporgenze evidenziate mediante zebbratura e segnaletica stradale e munite di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.

## 2) le opere provvisoriali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono:

- a) avere il punto più basso dal suolo a non meno di m. 4,50 per la viabilità veicolare e m 2,20 per il transito pedonale ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante;
- b) attuare le ulteriori prescrizioni impartite dal competente ufficio comunale con il relativo provvedimento autorizzativo od in seguito a sopralluogo.

Il recinto di cantiere non è necessario per opere di limitata entità da eseguirsi ai piani superiori per le quali sono collocati segnali di avviso ai passanti.

Il committente che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo, di far eseguire tutti quei lavori che, a insindacabile giudizio 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.

Gli interventi funzionali allo svolgimento dell'attività di cantiere quali recinzioni, baracche di cantiere, transenne, misure di protezione, cartellonistica di cantiere e simili, a carattere provvisorio e la cui durata non può superare quella dei titoli abilitativi edilizi cui afferiscono, non richiedono la presentazione di alcuna comunicazione/richiesta di titolo edilizio né la presentazione di alcuna richiesta di autorizzazione paesaggistica.

Le occupazioni di suolo pubblico sono soggette ad autorizzazione ai sensi dell'articolo 25 del presente regolamento.

#### **Articolo 29 – Cartelli di cantiere e documenti.**

In cantiere devono essere conservati a disposizione degli addetti ai controlli:

- a) il titolo abilitativo ed il relativo progetto allegato;
- b) le denunce depositate per eventuali opere in cemento armato corredate dal relativo progetto strutturale;
- c) la Notifica Preliminare;
- d) documenti relativi alla sicurezza nei cantieri temporanei e mobili con particolare riguardo a PSC e POS;
- e) la documentazione relativa a terre e rocce da scavo;
- f) il giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei lavori, ai sensi della normativa vigente (D.P.R. 380/2001, art. 66);
- g) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità esecutive del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo.

I cantieri edili devono essere muniti di un cartello (L.R. 19/2009, art. 55, comma 1, D.P.R. 380/2001, art. 27, comma 4) di dimensioni minime di ca. cm. 50x70 resistente agli agenti atmosferici, affisso saldamente in posizione visibile ed in modo da consentirne chiaramente la lettura.

Laddove, come usualmente accade, si abbia con il tempo uno scolorimento dei dati identificativi dei soggetti e della tipologia di intervento, il cartello andrà compilato nuovamente.

L'illeggibilità dei dati relativi al cantiere corrisponderà a mancata esposizione dello stesso con l'irrogazione della relativa sanzione (L.R. 19/2009, art 55, comma 1).

Il cartello di cantiere deve contenere le indicazioni relative a:

- a) il tipo di opere da realizzare;
- b) gli estremi dell'autorizzazione o permesso di costruire comunale riguardante le opere da eseguire;
- c) committente;
- d) l'impresa o le imprese esecutrici (nome ed indirizzo legale);
- e) le eventuali imprese subappaltatrici;
- f) i nomi dei progettisti;
- g) il nome del direttore dei lavori;
- h) il nome del coordinatore per la progettazione (in materia di sicurezza);
- i) il nome del coordinatore per l'esecuzione dei lavori (in materia di sicurezza);
- j) il nome del collaudatore statico (se previste opere strutturali);
- k) il nome del direttore di cantiere comprensivo di recapito telefonico;
- l) i responsabili delle imprese subappaltatrici;
- m) numeri di emergenza.

La collocazione entro il cantiere di insegne provvisorie, pubblicizzanti le imprese operanti e le informazioni sulla vendita degli immobili in costruzione è soggetta ad apposita autorizzazione ai sensi

delle norme in materia di pubblicità, codice della strada e tutela del paesaggio, da richiedere ai competenti uffici.

In mancanza del cartello di cantiere, l'autorità preposta procederà all'applicazione delle sanzioni previste dalle disposizioni regionali e/o nazionali.

I soli cartelli di cantiere non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica.

**Articolo 30** – Criteri da osservare per scavi e demolizioni.

Il progetto deve contenere anche le indicazioni circa le opere di scavo – le quali devono essere attuate garantendo la stabilità e sicurezza dei terreni e degli edifici adiacenti.

Gli scavi non devono impedire od ostacolare l'uso degli spazi pubblici o aperti al pubblico l'occupazione dei quali è soggetta all'autorizzazione di cui all'articolo 23 del presente regolamento. Tutti gli scavi devono essere adeguatamente protetti da recinzioni o transenne in relazione alla loro entità, e segnalati da appositi cartelli che ne identifichino la tipologia e pericolosità a chiunque si possa avvicinare, nel rispetto della vigente normativa di settore con particolare riguardo al D.Lgs. 81/2008.

Le demolizioni di regola sono autorizzate nell'ambito delle procedure prescritte per gli interventi di cui fanno parte. Le demolizioni con carattere autonomo sono autorizzate con uno specifico titolo abilitativo, fatto salvo il rispetto del D.Lgs. 81/2008 (Piano delle demolizioni). Le demolizioni di manufatti non autorizzati non necessitano di alcun titolo abilitativo.

In caso di demolizione di opere su cui sono applicati elementi di utilità pubblica il proprietario segnala preventivamente al Comune gli elementi destinati a essere rimossi, e dopo rimossi li consegna allo stesso.

Il materiale di risulta va gestito secondo le specifiche disposizioni in materia.

**Articolo 31** – Misure di cantiere e eventuali tolleranze.

Non si ha parziale difformità dal titolo abilitativo in presenza di modifiche eseguite rispetto al progetto approvato entro le misure di tolleranza ed i criteri individuati dalla normativa regionale in materia edilizia (art. 41, L.R. 19/2009).

La tolleranza di cui al comma precedente non è applicabile nei casi di:

- requisiti minimi di sicurezza, fruibilità degli spazi, salubrità e igiene;
- inosservanza delle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Nell'ambito di eventuali procedure di controllo da parte dell'Ufficio, le misure di cantiere saranno prese in contraddittorio con il direttore dei lavori.

**Articolo 32** – Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.

L'impresa esecutrice è tenuta a mantenere costantemente pulito lo spazio pubblico, o di uso 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.

A lavori ultimati, l'impresa esecutrice e l'intestatario del titolo abilitativo sono tenuti a garantire l'integrale ripristino a regola d'arte delle aree, degli impianti ed attrezzature pubbliche nel rispetto delle vigenti normative. La riconsegna, a ripristino completato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale. Qualora le opere di ripristino non siano state correttamente eseguite e/o in caso di inottemperanza, gli uffici competenti ne ordinano l'esecuzione con le

opportune prescrizioni entro un termine congruo. La mancata ottemperanza comporta il ripristino da parte del Comune con spese a carico dell'impresa esecutrice e/o dell'intestatario del titolo abilitativo.

Nel caso in cui il ripristino dei luoghi richieda opere non previste o non comprese nell'atto abilitativo o da realizzarsi a termine di validità trascorso, il ripristino dei luoghi comporta la necessità di un nuovo specifico atto abilitativo.

Se alla scadenza di validità dell'atto abilitativo le opere non sono ultimate e non è stata presentata istanza di rinnovo: il Comune può ordinare la rimozione delle opere provvisionali e il ripristino dei luoghi, fissandovi un termine. Trascorso inutilmente il termine: il Comune può provvedere direttamente, addebitandone i costi al destinatario dell'ordinanza.

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

#### Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio

**Articolo 33** – Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici e dei vani.

##### **33.1** Distinzione dei locali e dotazioni

Gli edifici e le unità immobiliari devono possedere locali adeguati all'uso a cui sono destinati per caratteristiche, finiture e dotazione impiantistica.

Per le destinazioni d'uso degli immobili valgono le norme regionali (L.R. 19/2009, art. 5).

I locali si distinguono in:

- a) principali (quelli in cui è prevista una permanenza di tipo continuativo);  
accessori (**quelli** che hanno una funzione integrativa) quali mansarde, verande, bagni, lavanderia, spogliatoi, guardaroba, corridoi, angoli cottura, taverne;
- b) di servizio (destinati a contenere apparecchiature, mezzi ecc.), quali depositi, cantine, centrali termiche, soffitte, garage, ecc.

In particolare gli edifici destinati alla permanenza di tipo continuativo delle persone, o per servizi aperti al pubblico, nel rispetto della normativa di settore, devono possedere:

- a) impianto o sistemi di riscaldamento;
- b) impianto elettrico;
- c) rete di distribuzione di acqua potabile;
- d) servizi igienici;
- e) acqua calda sanitaria.

Negli edifici sedi di attività terziarie, produttive o sedi di servizi pubblici di nuova costruzione o ricostruzione devono essere previsti spazi attrezzati per il deposito/parcheggio delle biciclette.

##### **33.2** Caratteristiche dimensionali ed igienico-sanitarie dei vani

Per quanto non espressamente indicato nel regolamento edilizio, per i requisiti dimensionali, di ventilazione ed illuminazione valgono le norme della Legge Regionale 44/1985 e ss.mm.ii. e per i locali destinati alle attività di produzione di beni e di servizi le linee guida di cui alla DGR 2117/2013.

Per il recupero abitativo dei sottotetti esistenti si rinvia all'articolo 39 della L.R. 19/2009.

I vani di servizio, come definiti al precedente paragrafo 33.1 devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) cantine, depositi e locali esclusivamente per centrali termiche, devono avere altezza minima di mt. 2,20 e massima inferiore a mt. 2,40, salvo differente disposizione delle leggi nazionali e/o regionali vigenti;
- b) aperture verso l'esterno o prese d'aria che garantiscano la ventilazione;
- c) se non a livello del terreno devono essere raggiungibili attraverso scala avente le caratteristiche prescritte con il presente articolo;
- d) gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi.

I sottotetti che non rispondono ai requisiti dei vani di servizio possono essere accessibili solo attraverso scale retrattili.

I vani per taverna:

- a) se seminterrati o interrati sono impermeabilizzate e isolate almeno le pareti mediante intercapedine aerata o altra soluzione tecnica di pari efficacia;
- b) sono dotati di aperture aeroilluminanti minime pari a 1/15 della superficie di pavimento;
- c) se dotati di opere per attivare fuoco a fiamma libera rispettano le norme UNI.

I servizi igienici non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno devono essere dotati di:

- a) sistema di ventilazione forzata, a chiusura ritardata che garantisca almeno 4 ricambi d'aria/ora (UNI 10339/95), con funzionamento automatico mantenuto attivo per almeno 10 minuti dopo l'uso;
- b) presa d'aria dall'esterno;
- c) collegamento ad acquedotto o impianto idrico a funzionamento continuo ed alla fognatura salvo differente sistema di smaltimento autorizzato.

Nelle abitazioni almeno un servizio igienico deve essere dotato di fenestratura o lucernario apribili.

Nelle strutture collettive valgono le linee guida per la prevenzione e il controllo della legionellosi di cui alla Conferenza Stato - Regioni 07/05/2015, capitolo 5.

### **33.3 Scale, ascensori, ringhiere e parapetti**

Le scale condominiali 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 agevolmente apribili di adeguata superficie salvo i casi in cui la prescrizione sia in contrasto con le norme di sicurezza per la prevenzione incendi.

Tutti i parapetti e le barriere, esterni ed interni, devono avere un'altezza non inferiore a cm. 100 e resistenza alle spinte orizzontali in conformità a quanto previsto dal D.M.17.01.2018.

Tutte le scale devono essere adeguatamente dimensionate al fine di consentire la movimentazione di lettighe e, possedere le seguenti caratteristiche minime:

- a) larghezza minima, al netto di corrimano e parapetti, di cm. 90 nelle singole unità immobiliari e di 120 cm per quelle di uso comune; è ammessa una minore larghezza, non inferiore a 80 cm, per l'accesso ai locali di servizio;
- b) evitare, nei limiti del possibile, gradini a ventaglio sui pianerottoli; per le scale condominiali l'impiego dei gradini a ventaglio non è comunque ammesso;
- c) per le sole scale condominiali - essere dotate di ventilazione diretta per le scale ed eventualmente indiretta per i disimpegni;
- d) rispettare le norme di sicurezza ed i criteri di progettazione in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- e) corrimano ad altezza di cm. 100;

f) va rispettato il rapporto altezza/pedata 2a+p= cm. 63.

#### **33.4 Dotazione degli alloggi**

Tutti gli alloggi devono essere dotati dei seguenti locali, rispettando il combinato disposto del Decreto del 5 luglio 1975 del Ministero della Sanità e della L.R. 44/1985 (vd. anche precedente art. 18 del presente Regolamento):

- a) stanza di soggiorno di mq. 12,00;
- b) cucina di mq. 8,00 o, per gli appartamenti inferiori a mq. 60,00 di superficie utile, posto di cottura comunicante ampiamente con il soggiorno (apertura minima m 1,50) e adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli;
- c) camera da letto matrimoniale di almeno mq. 12,00 (anche se l'unità immobiliare è destinata ad una sola persona). Camera singola minimo mq. 8,00;
- d) un locale servizio igienico di almeno mq. 3,50, che non potrà comunicare direttamente con i locali abitabili ad eccezione della camera da letto, contenente un vaso, un bidet, un lavabo, una doccia o vasca da bagno;
- e) un ripostiglio.

È consentito l'alloggio monolocale con superficie complessiva non inferiore a quella stabilita dalle norme regionali (L.R. 44/1985).

Sono fatti salvi i parametri di cui alla L.R. 44/1985 e del D.M. Sanità del 05/07/1975.

La superficie di ventilazione/aerazione naturale viene computata in base al serramento apribile, quella di illuminazione è riferita alla dimensione della superficie vetrata.

Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione devono essere dotati di adeguato impianto illuminazione notturna anche temporizzato e/o crepuscolare.

#### **33.5 Piani seminterrati e sottotetti**

I piani interrati o seminterrati e i sottotetti possono essere adibiti ad uso abitazione a condizione che siano ventilati ed illuminati naturalmente e rispondenti a tutti i requisiti igienico sanitari e conformi alla normativa regionale e nazionale.

#### **33.6 Prescrizioni per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon**

Nei locali da destinare alla permanenza di tipo continuativa sono adottati accorgimenti per impedire il passaggio del gas di cui alle indicazioni per la protezione degli edifici del radon dell'ARPA FVG e le disposizioni della legge regionale (L.R. 44/1985, art. 4).

**Articolo 34** - 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.

#### **34.1 Linee generali**

La materia relativa agli aspetti energetici dell'edilizia e ai requisiti ecologici ed ambientali è disciplinata dalle leggi comunitarie, nazionali e regionali, dai relativi regolamenti attuativi, dalle norme UNI e dagli strumenti urbanistici ai quali si rinvia.

#### **34.2 Efficienza energetica della struttura edilizia ed indicazioni progettuali.**

Le prestazioni termiche dell'involucro edilizio del sistema edificio-impianto devono soddisfare i requisiti minimi prestazionali definiti dalle vigenti norme in materia di energia:

D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192.

Attuazione della direttiva (UE) 2018/844, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, della direttiva 2010/31/UE, sulla prestazione energetica nell'edilizia, e della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia e ss.mm.ii..

#### **34.3 Pannelli fotovoltaici/solari**

I pannelli solari, sia fotovoltaici che collettori solari termici, possono essere di tipo integrato (inseriti strutturalmente nell'edificio), semi-integrato (complanari alla struttura edilizia) o non integrato (pensiline, pergolati).

Nelle zone residenziali non sarà ammessa l'installazione dei pannelli solari direttamente a terra. È viceversa ammesso, con esclusione delle zone A (o assimilate) e B1 l'installazione di pannelli sospesi ad inseguimento solare.

#### **34.4 Serre solari bioclimatiche**

Con riferimento alla sentenza del Consiglio di Stato Sez. VI n. 9634 del 9 novembre 2023 le serre solari vengono così definite: "Le serre solari mantengono la loro esclusiva precipua funzione di apporto di beneficio energetico e costituiscono "volume" non utilizzabile per finalità "umane". Una diversa interpretazione, infatti, potrebbe comportare un distorto utilizzo di tali impianti allo scopo di ottenere surrettizi ampliamenti volumetrici non altrimenti autorizzabili. Affinché la serra solare possa funzionare correttamente è necessario che sussista una determinata proporzione tra la superficie delle vetrate irraggiate dal sole, e il volume e la superficie interni della serra, e questo al fine di creare quell'innalzamento di temperatura che poi consente la cessione di calore alla parte dell'edificio che necessita di climatizzazione: da ciò si desume che il corretto funzionamento della serra sembrerebbe richiedere che per la maggior parte del tempo la parete che separa la superficie climatizzata e quella non climatizzata rimanga chiusa, onde favorire l'accumulo di calore nella serra."

#### **34.5 Ventilazione ed illuminazione**

Ove ammessi dalle norme in materia possono impiegarsi sistemi di ventilazione meccanica, per i quali è raccomandata l'adozione di sistemi di ventilazione ad azionamento meccanico garantenti un ricambio d'aria continuo medio giornaliero pari al valore indicato dalla normativa tecnica o dalla legge in relazione alla destinazione d'uso.

L'angolo cottura, ove sprovvisto di finestra, è realizzato ampiamente comunicante con il locale soggiorno, la cui superficie fenestrata apribile è calcolata in base alla superficie complessiva del soggiorno e della zona cottura.

Per gli impianti aeraulici (volti alla qualità dell'aria) a fini del benessere valgono le norme UNI di riferimento.

In ogni caso per gli impianti aeraulici valgono le linee guida per la prevenzione e il controllo della legionellosi di cui alla Conferenza Stato - Regioni 07/05/2015, capitolo 5.

#### **34.6 Scarico delle acque**

Le acque reflue sono allontanate dall'edificio mediante condutture di materiale impermeabile, di sezioni e pendenze sufficienti e giunti a bicchiere dotati di guarnizione. Le colonne di scarico debbono

essere munite di esalatori di diametro adeguato, prolungati sopra la linea di gronda del tetto.

Gli scarichi vanno convogliati:

- a) nella rete di fognatura comunale secondo le prescrizioni del regolamento di fognatura del gestore della rete fognaria;
- b) ove non presente la fognatura pubblica od a distanza superiore a ml. 50,00 le modalità di smaltimento sono quelle previste dal D.Lgs. 152/2006 art. 124, dalle direttive dell'ARPA, dalle prescrizioni della specifica autorizzazione.

Le calate delle acque meteoriche in corrispondenza di spazi pubblici devono essere:

- a) incassate nel muro o realizzate con materiale resistente agli urti per un'altezza minima di m 2,2 e, ove esterne, non devono ridurre la larghezza dei marciapiedi al di sotto dei minimi previsti dalla L. 13/1989 e dal D.M. 236/1989;
- b) in corrispondenza di marciapiede le acque sono scaricate con passaggio sotterraneo raccordato con pozzetto sifonato di fine gronda;

#### **34.7 Isolamento dei vani**

Ai sensi della L.R. 44/4985 art. 4, in caso di pavimento preesistente a quota inferiore a 15 cm rispetto al piano di campagna e non sia possibile il rispetto delle altezze minime, in occasione di interventi edilizi a partire dalla ristrutturazione o risanamento conservativo sono realizzati adeguati sistemi di raccolta e di allontanamento delle acque meteoriche e la realizzazione di adeguati sistemi di isolamento dei vani dal pericolo di infiltrazioni.

### Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico

#### **Articolo 35 – Strade e piste ciclabili.**

Le caratteristiche dimensionali delle strade, marciapiedi compresi, aperte al pubblico transito, sono definite dagli strumenti urbanistici comunali e dovranno rispettare quanto stabilito dalle *“norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade”* contenute nel DM 5/11/2001 del MIT e da quelle in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Gli accessi sono sottoposti alle disposizioni del codice della strada vigente (D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495).

Le piste ciclabili devono in ogni caso rispettare le indicazioni e prescrizioni del Piano della ciclabilità comunale BICIPlan vigente.

La pavimentazione:

- a) delle strade dovrà essere preferibilmente in asfalto drenante o, per ambiti specifici, essere utilizzati materiali coerenti con l'ambientazione;
- b) delle piste ciclabili potrà essere anche con altri materiali concordati con il Comune coerenti ed adeguati alle specifiche caratteristiche del sito.

I soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:

- 1) alla pavimentazione;
- 2) alla manutenzione e pulizia;
- 3) all'apposizione e manutenzione della segnaletica orizzontale e verticale prescritta;
- 4) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
- 5) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche;
- 6) all'illuminazione, nei casi previsti.

### **Articolo 36 – Aree per parcheggio.**

Per area a parcheggio si intende ai sensi del D.Lgs. 285/1992: area o infrastruttura posta fuori della carreggiata, destinata alla sosta regolamentata o non dei veicoli. L'area di sosta, comprende lo spazio di manovra e distributivo con esclusione delle sedi viarie di accesso.

Lo spazio di manovra ai fini del parcheggio e la viabilità di distribuzione concorrono alla superficie di parcheggio nella misura massima del 50% della superficie dello spazio di sosta effettiva. In ogni caso lo spazio di manovra non potrà concorrere nel conteggio se costituisce anche viabilità di accesso al lotto.

Nelle aree di parcheggio pubbliche o private aperte al pubblico deve essere previsto un posto auto riservato a persone disabili ogni 20 posti e ulteriore frazione di 20.

Nei luoghi di sosta consentiti lungo le principali strade urbane, gli spazi riservati a persone disabili sono del numero minimo di due ogni 50.

Tutti i posti auto (coperti e scoperti) devono essere accessibili e utilizzabili in modo autonomo, fatti salvi i due posti auto riferiti ad una stessa unità abitativa che possono essere anche posizionati in successione (ad es. posto auto scoperto antistante il garage coperto relativo).

Le superfici dei parcheggi all'aperto devono essere preferibilmente del tipo drenante nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni stabilite dalle Norme di Attuazione degli strumenti urbanistici comunali.

Gli spazi privati per la sosta di autovetture, fermo restando il rispetto della Legge "Tognoli" n. 122/1989, devono rispettare le seguenti dimensioni minime:

- a) Superficie di ciascun posto auto:

mq 15,00 per autorimesse singole o box auto (ml. 3,00 X ml. 5,00);  
mq 12,50 per parcheggi scoperti e comuni (ml. 2,50 X ml. 5,00);

- b) Lato maggiore di ciascun posto auto:

ml 5,00 per stalli ortogonali alla corsia di servizio;  
ml 6,00 per stalli in linea lungo la corsia di servizio.

Per i parcheggi a spina di pesce le suddette misure varieranno in ragione dell'angolo d'inclinazione dello stallo rispetto all'asse distributivo.

All'interno delle aree a parcheggio devono essere garantiti adeguati percorsi pedonali in sicurezza adatti anche a persone con disabilità motoria e/o sensoriale.

### **Articolo 37 - Passaggi pedonali e marciapiedi**

Le strade di nuova realizzazione e, per quanto possibile quelle esistenti, devono essere munite di almeno un marciapiede o comunque di passaggio pedonale, realizzato in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche ed alle disposizioni delle previsioni degli strumenti urbanistici comunali.

I marciapiedi e/o passaggi pedonali devono essere pavimentati in materiale antisdruciolevole, differenziato nel materiale della corsia veicolare e chiaramente individuabile.

Per gli interventi realizzati su lotti a confine con la viabilità pubblica l'Amministrazione può imporre l'arretramento delle recinzioni al fine di consentire il futuro allargamento della strada e dei marciapiedi indicando allo stesso tempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.

Lungo i marciapiedi potranno essere installati solo: illuminazione stradale, idranti antincendio,

segnaletica stradale e dissuasori di sosta e di attraversamento, opportunamente collocati per minimizzare l'intralcio fisico e le occasioni di restringimento del flusso pedonale, comunque in conformità con quanto stabilito dal Codice della Strada, relativo Regolamento di attuazione e disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche. In presenza di marciapiedi che presentino dimensioni superiori ai minimi possono essere collocati arredi pubblici quali: panchine, cestini portarifiuti, cartellonistica istituzionale (bus, taxi, alberghi, ecc.) cassette del servizio postale pensiline di attesa autobus, ecc. nonché alberi e fioriere come elementi caratterizzanti lo spazio pubblico urbano.

#### **Articolo 38 - Passi carrai ed uscite per autorimesse**

L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza degli edifici è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata dall'Ente proprietario o titolare della strada o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal "Codice della Strada" (art. 22 del D.Lgs. 285/1992) e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione (D.P.R. 495/1992).

Gli accessi carrai devono essere realizzati in modo che le acque meteoriche dei fondi privati a cui danno accesso non defluiscano sulle aree pubbliche.

Ogni accesso carraio di norma dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- a) larghezza compresa fra ml. 3,00 e mt. 9,00 adeguatamente giustificata in relazione al traffico veicolare previsto, alla sezione stradale ed ai raggi di curvatura per l'accesso;
- b) arretrato di almeno ml. 5,00 dal ciglio stradale o dalla pista ciclabile, cui è possibile derogare previa autorizzazione della Polizia Locale solo nel caso di apertura automatica comandata a distanza dell'eventuale cancello.

Ove previste rampe carraie di nuova realizzazione queste dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- a) pendenza massima del 20%;
- b) precedute verso strada da un tratto piano orizzontale di almeno mt 5 misurati dal confine di proprietà verso l'interno della proprietà stessa.

Gli accessi pedonali non devono interferire con gli accessi carrai.

#### **Articolo 39 - Chioschi/dehors e tende su suolo pubblico**

I chioschi devono corrispondere a criteri di decoro urbano. Sono destinati ad attività di vendita al servizio di esercizi pubblici e di strutture ricettive o per servizi pubblici.

La loro collocazione in spazi pubblici o di suolo pubblico può avvenire solo a condizione che non arrechi intralcio al flusso pedonale e nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) rispettino il codice della strada (in particolare l'art. 20 del D.Lgs. 285/1992) e il suo regolamento di attuazione;
- b) rispettino le norme in materia di barriere architettoniche;
- c) non invadano spazi fronteggianti esercizi pubblici o strutture ricettive di altri;
- d) non danneggino la pavimentazione, né ostacolino la funzionalità e l'accessibilità a impianti pubblici o di interesse pubblico, specie per il deflusso delle acque piovane;
- e) siano facilmente rimovibili;
- f) le strutture non superino, nel punto più alto, metri 3,5 dal suolo pubblico;
- g) non superino singolarmente la superficie di mq 25, e complessivamente mq 50 per una stessa attività;
- h) siano idonei staticamente;
- i) rispettino le norme di sicurezza, specie per dislivelli e parti eventualmente vetrate;

- j) non ostacolino o rendano difficoltoso o pericoloso il passaggio, specie per diversamente abili, residenti o addetti ad attività in edifici laterali e mezzi di soccorso;
- k) non occupino spazi per diversamente abili, se non prevedendo altri spazi equivalenti nelle immediate adiacenze;
- l) non occupino spazi per carico e scarico, se non prevedendo altri spazi equivalenti nelle immediate adiacenze;
- m) non ostacolino la vista di segnali stradali e di utilità pubblica;
- n) vengano rimossi alla scadenza, salvo rinnovo, della concessione all'occupazione del suolo pubblico;
- o) nel contesto di nuclei storici e in aree soggette a vincolo paesaggistico, se non in zona industriale:
  - 1) le forme siano semplici e armonizzate con gli edifici;
  - 2) le strutture siano di materiali compatibili con l'ambiente e la sicurezza;
  - 3) siano prive di pubblicità se non autorizzata dall'ufficio preposto.

Le tende parasole e/o parapioggia aggettanti da edifici su spazio pubblico o di uso pubblico sono realizzabili:

- a) di tipo: a falda piana aperte lateralmente, con bordo inferiore della mantovana lineare;
- b) a capottina ove siano tutte del medesimo tipo e colore nell'ambito della medesima facciata;
- c) di colore: unito, non contrastante con l'intorno;
- d) di modello e colore unitario per intera facciata;
- e) sono consentite solo previo parere della Soprintendenza, su edifici soggetti al vincolo culturale di cui al D.Lgs. 42/2004, parte seconda.

#### **Articolo 40 - Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi/dehors posizionati su suolo pubblico e privato**

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 richiedenti a propria cura e spese, previa segnalazione al Comune ed accordo con l'ufficio tecnico comunale per le modalità di esecuzione e versamento del deposito cauzionale e/o fideiussione proporzionale all'intervento.

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

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

L'installazione degli indicatori e degli apparecchi non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.

I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopra citati e non possono coprirli o nasconderli; sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.

#### **Articolo 41 - Recinzioni**

Le recinzioni rispettano le caratteristiche tipologiche, dimensionali e distanze disposte dagli strumenti urbanistici comunali.

Nel caso di fondi a diversa quota l'altezza massima può essere aumentata per raggiungere la misura di mt. 1,00 rispetto il livello del fondo a quota superiore.

In occasione della realizzazione di nuove recinzioni o del rifacimento di recinzioni esistenti il Comune può prescrivere:

- a) il ricavo di uno spazio accessibile direttamente dalla strada per contenitori di rifiuti;
- b) l'allineamento con eventuali preesistenze;
- c) l'arretramento per realizzare o adeguare opere di viabilità;
- d) raccordi particolari presso curve, accessi, intersezioni o diramazioni stradali;
- e) modalità esecutive volte alla sicurezza, al decoro e all'omogeneità con recinzioni e/o edifici contigui;
- f) specifici tipi di recinzione e opere di contenimento del terreno per motivi paesaggistici e ambientali.

Gli accessi pedonali aperti nelle recinzioni potranno essere dotati di elementi di protezione. L'altezza di tali elementi dovrà essere compresa tra ml. 2,10 (limite inferiore) e ml. 2,70 (limite superiore) salvo diverse disposizioni degli strumenti urbanistici comunali.

#### **Articolo 42 – Numerazione civica**

La piastrina relativa al numero civico è assegnata dal Comune e posizionata dall'utente, con oneri a suo carico, in posizione e altezza predefinite.

È riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.

### Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

#### **Articolo 43 – Aree verdi e parchi urbani.**

Le aree sistematiche a verde costituiscono elementi qualificanti del contesto urbano e, pertanto, vanno salvaguardate, incentivate e mantenute.

Ove possibile è auspicabile la piantumazione di essenze d'alto fusto quale mitigatore climatico, anche a macchia.

In ogni caso va rispettato il regolamento di polizia rurale ove applicabile.

### Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche

#### **Articolo 44 – Depurazione e smaltimento delle acque.**

Gli allacciamenti degli scarichi degli insediamenti alla rete comunale di fognatura sono autorizzati nella piena osservanza del regolamento del servizio di fognatura dell'Ente gestore, che precisa le

procedure per il rilascio dell'autorizzazione all'allacciamento in fogna, i limiti di accettabilità delle acque usate e le caratteristiche tecniche degli impianti e manufatti per lo smaltimento.

Le reti di scarico devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili, con sezioni e pendenze adeguate, nel rispetto dell'articolo 34.6 del presente regolamento.

Ove non presente la rete fognaria pubblica, od a distanza superiore a ml. 50,00, gli scarichi dovranno essere trattati e smaltiti privilegiando sistemi ecologici (quali, a titolo esemplificativo, gli impianti e i sistemi di lagunaggio e fitodepurazione) sulla base di progetti concordati con gli uffici competenti. Nelle aree assoggettate a pianificazione attuativa il piano deve prevedere, se non già presente, la rete di smaltimento delle acque reflue separata per le acque nere, da immettere in fogna, e quelle meteoriche, da disperdere al suolo o nel sottosuolo. La rete delle acque nere dovrà essere realizzata nel rispetto di quanto esposto nei precedenti paragrafi e connessa a quella esistente. Le acque meteoriche dovranno essere smaltite nel rispetto delle norme in materia di invarianza idraulica, della situazione a contorno e delle precipitazioni sulla base di uno studio idraulico ed in conformità alle norme vigenti. Entrambe le reti dovranno essere dimensionate tenendo conto della massima potenzialità insediativa ed il progetto deve ottenere il parere favorevole del gestore della rete.

#### **Articolo 45 – Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati**

La raccolta dei rifiuti urbani ed assimilati è organizzata con le modalità stabilite con il regolamento comunale per la gestione dei rifiuti urbani e le forme di raccolta attivate.

In occasione di piani urbanistici di attuazione o di intervento diretto che preveda complessi residenziali con un numero di unità superiori a 6 e/o nuove destinazioni non residenziali di superficie utile superiore a mq. 500 il piano/progetto dovrà prevedere, in accordo con il Comune, adeguati spazi per il posizionamento dei contenitori dei rifiuti o isole ecologiche, debitamente mascherati, che non intralcino o riducano i percorsi veicolari e pedonali.

#### **Articolo 46 – Distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'acquedotto e rete digitale/telefonica.**

Negli edifici ed infrastrutture che richiedano l'allacciamento alla rete elettrica, del gas o dell'acquedotto, i progetti e gli interventi devono indicare e prevedere i punti di accesso di tali servizi, la localizzazione dei relativi contatori i quali non devono essere posizionati su spazi pubblici o aperti al pubblico salvo specifica autorizzazione dell'Ente proprietario/gestore dell'area.

Le reti devono rispettare le norme in materia di costruzione degli impianti.

Gli edifici di nuova costruzione e quelli oggetto di ristrutturazione importante, devono essere equipaggiati con una infrastruttura multiservizio passiva interna all'edificio costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete nonché di un punto di accesso conformemente a quanto disposto dall'art. 135bis del D.P.R. 380/2001.

Ove dimostrata l'autonomia nella produzione di energia elettrica e/o termica con sistemi alternativi (pannelli o altro sistema), si prescinde dall'allaccio alle reti distributive.

Nelle aree assoggettate a pianificazione attuativa, fermo restando quanto previsto al precedente capoverso, il piano dovrà prevedere, se non già presenti, le reti di distribuzione dell'energia elettrica, della rete digitale, della rete telefonica e dell'illuminazione i cui progetti dovranno ottenere il parere favorevole dei gestori delle rispettive reti, ove necessario l'allaccio alle stesse.

#### **Articolo 47 – Ricarica dei veicoli elettrici.**

Ai sensi dell'art. 16, comma 1 del D.Lgs. 48/2020 ai fini del conseguimento del titolo abilitativo

edilizio, è obbligatoriamente prevista, tanto per gli edifici ad uso residenziale che ad uso diverso da quello residenziale, di nuova costruzione o sottoposti a interventi di ristrutturazione importante di cui al decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, e successive modificazioni, che siano rispettati i criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici secondo quanto disposto dall'articolo 4, comma 1-bis, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, modificato dall'articolo del D.Lgs. 48/2020 e di seguito riportati:

- a) negli edifici non residenziali di nuova costruzione o sottoposti a ristrutturazioni importanti, con superficie utile superiore a 500 mq, 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.

**Articolo 48** – Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento. Per la realizzazione di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti di edifici esistenti, nell'ambito del progetto si deve prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi

di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo principi minimi di integrazione.

Gli impianti energetici da fonti rinnovabili sono classificabili in:

- a) Impianto fotovoltaico e/o solare termico realizzato su edificio o loro pertinenze con superficie complessiva dei moduli fotovoltaici dell'impianto non superiore a quella del tetto dell'edificio sul quale i moduli sono collocati;
- b) Impianti fotovoltaici con moduli ubicati al suolo, ove ammesso;
- c) Impianti alimentati da biomasse operanti in assetto cogenerativo in edifici o loro pertinenze;
- d) Impianti eolici installati sui tetti degli edifici con singoli generatori eolici di altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro;
- e) Impianti idroelettrici e geotermoelettrici realizzati in edifici o loro pertinenze;
- f) alimentati da fonte idraulica.

La realizzazione delle tipologie di impianto sopra descritte è disciplinata dalle norme nazionali e regionali specifiche per materia.

#### Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

**Articolo 49** – Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi.

Tutti gli immobili, siano essi costituiti da aree che da edifici, sono mantenuti in uno stato di sicurezza, igiene e decoro. In particolare, i fronti degli edifici affacciati sulla pubblica via 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.

A tal fine il possessore adotta misure per rimuovere o mettere in sicurezza gli elementi costituenti pericolo, provvede a chiudere in sicurezza aperture di edifici e di aree abbandonate e rimuove 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.

Il Comune può fare eseguire in ogni momento ispezioni per accettare le condizioni delle costruzioni e delle aree aperte e determinare gli adeguamenti ritenuti necessari. Può altresì ordinare al proprietario o possessore gli interventi necessari a realizzare uno stato di sicurezza, igiene e decoro quando questi vengano a mancare o per qualsiasi altra ragione, sia ipotizzabile un pericolo per l'incolumità delle persone, assegnando un termine per adempire.

In caso di inadempienza all'ordine il Comune può intervenire direttamente, addebitandone le spese al proprietario o possessore nelle forme stabilite dalla legge.

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.

Per le murature esterne degli edifici e delle recinzioni se realizzate con: sasso, pietra o mattone a vista, ove ammessi, è prescritta la conservazione o il recupero, ove realizzate con materiali e finiture differenti devono essere intonacati e tinteggiati.

Il Comune può motivatamente negare il colore proposto e prescrivere colore diverso.

Gli edifici accessori sono realizzati in tipologie, materiali, forme e colori armonizzati con gli edifici principali e nel rispetto delle prescrizioni impartite dagli strumenti urbanistici comunali.

Le opere quali le baracche, anche di cantiere, i depositi all'aperto anche se coperti, le opere e le aree per allevamenti di animali per consumo proprio, e in genere le opere degradanti il paesaggio sono schermate o sottratte alla vista dagli spazi pubblici mediante barriere vegetali o murarie.

**Articolo 50 – Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio.**

Gli impianti, da posizionare sui fronti degli edifici, 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, gli enti erogatori dei servizi connessi, in accordo con la proprietà, devono eliminare gli impianti obsoleti o abbandonati.

**Articolo 51 - Elementi aggettanti delle facciate.**

Eventuali sporgenze di edifici su suolo pubblico o di uso pubblico, quali ad esempio cornici, marcapiani, pensiline, sporti di gronda, impianti tecnologici, tende, parti mobili dei serramenti, possono essere autorizzate nel rispetto delle seguenti dimensioni:

- a) fino all'altezza di mt 2,20 sporgenza massima di cm. 5, purché non comporti una riduzione della larghezza del marciapiede che consenta la mobilità dei pedoni e disabili ad una misura inferiore a cm. 90;
- b) Oltre mt. 2,20 e fino a 4,50, ammissibili solo in presenza di marciapiede, devono distare almeno 50 cm dal filo esterno del marciapiede;
- c) Oltre mt. 4,50 sporgenza massima mt. 1,50

Il Comune può comunque:

- a) ammettere sporgenze maggiori, purché non costituiscano pericolo e/o non siano ridotti a una misura inferiore alla minima prevista contro le barriere architettoniche i marciapiedi o percorsi pedonali, per:
  - 1) mantenimento, ripristino o servizio di opere esistenti;
  - 2) impianti e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
  - 3) realizzazione di pluviali;
  - 4) rivestimento di facciate per motivi di risparmio energetico se per obiettivi motivi costruttivi non è possibile realizzare l'opera internamente e, comunque nei limiti definiti all'articolo 25 del presente regolamento;
- b) vietare o limitare sporgenze e aperture su suolo pubblico o di uso pubblico in situazioni critiche accertate dal competente ufficio di polizia locale.

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, possono essere ammesse opere finalizzate a dare luce/aria ai piani interrati, purché siano staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo, non sdruciolativi e nel rispetto delle norme in materia di barriere architettoniche.

**Articolo 52 - Allineamenti.**

Gli allineamenti degli edifici sono, di norma, individuati dagli strumenti urbanistici comunali.

Il Comune potrà consentire o imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in generale.

**Articolo 53 - Coperture degli edifici.**

Gli strumenti urbanistici comunali definiscono le caratteristiche geometriche e di materiali delle coperture in relazione alla zona urbanistica nella quale ricade l'immobile ed alla sua destinazione d'uso.

Ove non definite come esposto al precedente capoverso le coperture devono essere realizzate con

caratteristiche, materiali e finiture tali da non contrastare con i caratteri degli edifici esistenti nel dintorno ed in modo da armonizzarsi con l'ambiente. In particolare le coperture piane qualora di superficie superiore a mq. 200 al netto degli spazi occupati dagli impianti fotovoltaici e tecnologici da impianti per la parte non coperta da impianti fotovoltaici è auspicabile siano realizzati con la tecnica del tetto verde.

Le superfici delle coperture orizzontali devono essere preferibilmente chiare/riflettenti.

Tutte le sovrastrutture devono essere progettate e realizzate facendo attenzione agli spetti estetici. Sulle coperture piane praticabili sono ammesse strutture di arredo, quali tende da sole, pergolati, piccoli elementi accessori prefabbricati quali barbecue, fioriere, contenitori chiusi per attrezzi e ricovero, arredi. Gli stessi dovranno essere collocati possibilmente in posizione tale da limitarne la visibilità dall'esterno.

#### **Articolo 54- Illuminazione esterna.**

I percorsi di accesso, collegamento e circolazione nelle aree esterne di pertinenza di edifici pubblici o privati o nelle aree aperte al pubblico devono essere illuminati, al fine di garantire l'uso in condizioni di sicurezza, mediante sistemi a ridotto consumo energetico e nel rispetto della normativa nazionale e regionale antinquinamento luminoso.

L'illuminazione esterna in aree private è realizzata in modo da indirizzare il fascio luminoso verso il suolo o con tipologia "segna passo".

È fatto divieto di usare fasci di luce rotanti o fissi a scopo pubblicitario.

Le insegne luminose non devono essere a luce intermittente e/o determinare disturbo alla circolazione pedonale e veicolare.

#### **Articolo 55 - Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici.**

Le macchine per condizionatori, le parabole e le antenne radiotelevisive sono poste preferibilmente in zona non visibile dagli spazi ed aree pubbliche ed in occasione di interventi di nuova costruzione o ristrutturazione generale vanno centralizzate.

A tal fine l'installazione di antenne e parabole non è consentita in facciata, ma dovrà essere prevista preferibilmente sulla falda di copertura dell'edificio opposta alla pubblica via (se con orientamento compatibile).

Non sono ammessi cavi "volanti" per i collegamenti tra antenne e apparecchi riceventi; i cavi devono essere collocati entro canalizzazioni di dimensioni tali da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.

È consentita l'installazione dei condizionatori sulle coperture degli edifici, a condizione che non siano visibili da strade e spazi pubblici o aperti all'uso pubblico.

In caso di oggettiva e dimostrata impossibilità a seguire le indicazioni di cui al precedente comma, i condizionatori dovranno essere adeguatamente mascherati, adottando soluzioni tali da consentirne un idoneo inserimento architettonico.

È comunque fatto divieto di installare le macchine esterne dei condizionatori sulle facciate degli edifici prospettanti gli spazi pubblici, per i quali saranno consentiti solo condizionatori senza unità esterna o soluzioni centralizzate, definendo anticipatamente con gli Uffici la più idonea collocazione dell'unità esterna.

I serbatoi di gas di petrolio liquefatto sono ammessi purché interrati, salvo impossibilità tecnica dimostrata o per installazioni nelle zone industriali/artigianali e commerciali se mascherati alla vista dallo spazio pubblico.

L'installazione di antenne, impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici su immobili sottoposti al vincolo culturale è subordinata al preventivo rilascio dell'autorizzazione della Soprintendenza competente ai sensi della Parte Seconda del Dlgs. n. 42/2004.

Eventuali aperture di aerazione sono realizzate preferibilmente su facciate non prospettanti spazi pubblici.

L'evacuazione di fumi e vapori deve avvenire oltre la copertura dell'edificio.

#### **Articolo 56 - Serramenti esterni degli edifici.**

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 nel rispetto delle indicazioni degli strumenti urbanistici comunali.

Le porte dei locali che, per norme di legge o di regolamento, devono aprirsi verso l'esterno devono essere collocate in posizione arretrata rispetto al filo dei muri perimetrali degli edifici, in modo che nel movimento di apertura non ingombrino il suolo pubblico o di accesso pubblico.

Per i serramenti che prospettano sulla pubblica via si richiama quanto stabilito dall'articolo 51 del presente regolamento circa le sporgenze ammesse.

#### **Articolo 57 - Insegne commerciali, mostre, vetrine, targhe e cartelloni pubblicitari**

L'apposizione anche provvisoria di insegne, mostre, vetrine di botteghe e cartelloni indicanti ditte ed esercizi di arti, mestieri, professioni ed industrie, pure oggetto di edilizia libera (art. 16, comma 1, lettera w della L.R. 19/2009), dovrà dimostrare – per le sole zone B1 - il corretto inserimento ambientale tramite presentazione di una semplice fotocomposizione con l'inserimento della targa, tabellone, insegna, etc. su una foto dello stato di fatto. Ove l'Amministrazione non provveda a dare riscontro entro dieci giorni naturali e continuativi si potrà dare seguito alla previsione.

Le insegne prospettanti lo spazio pubblico o aperto al pubblico transito devono rispettare le sporgenze stabilite dall'articolo 51 del presente regolamento, sempreché non rechino pregiudizio alla visibilità ed al decoro dell'ambiente.

La loro stabilità e resistenza all'azione del vento devono essere dichiarate dal soggetto richiedente o installatore.

La cartellonistica pubblicitaria deve essere realizzata secondo i principi del decoro e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale e non deve costituire barriera visiva o disturbo del traffico o essere pericolosa per i pedoni, nel rispetto di quanto stabilito dal Codice della Strada di cui al D.Lgs. 285/1992 e relativo Regolamento di esecuzione di cui al D.P.R. n. 495 del 16 dicembre 1992.

Sono fatti salvi i titoli autorizzativi/approvativi previsti dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio per gli edifici monumentali e per le aree soggette a tutela paesaggistica.

Trova applicazione il regolamento comunale per l'applicazione del canone patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria approvato dal Consiglio Comunale.

#### **Articolo 58 – Beni culturali e edifici storici.**

Nell'esecuzione di qualsiasi lavoro negli edifici aventi carattere storico ed artistico dovrà avversi particolare cura di conservare quanto ancora di pregevole esiste. Gli eventuali ritrovamenti di carattere artistico e storico dovranno essere prontamente segnalati agli Uffici competenti.

Sono comunque fatte salve le disposizioni di cui alla Parte II del D.lgs.42/2004 e ss.mm.ii.

## Capo VI - Elementi costruttivi

### **Articolo 59 – Superamento delle barriere architettoniche.**

Al fine di garantire la piena fruibilità dell’ambiente, costruito e non, da parte di tutte le persone ed in particolare da parte di quelle con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, la progettazione e l’esecuzione degli interventi urbanistico-edilizi devono essere redatti ed eseguiti in conformità alle disposizioni in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche di cui alle vigenti normative nazionali, regionali, nonché del presente regolamento.

Negli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione di interi edifici o di unità immobiliari dotate di autonomia funzionale, nonché nei casi di mutamento della destinazione d’uso di immobili finalizzato ad un pubblico utilizzo o all’esercizio privato aperto al pubblico, devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, garantendo i requisiti di “accessibilità”, “visitabilità” ed “adattabilità” prescritti dalla specifica normativa. Gli elementi di arredo urbano, edicole, chioschi, plateatici e altre tipologie di occupazione di suolo pubblico, devono essere indicati con le opportune segnalazioni e accessibili alle persone disabili con deambulazione assistita o con problemi sensoriali, in particolar modo visivi, e non devono costituire impedimento od ostacolo alle stesse persone.

L’installazione della segnaletica verticale di qualsiasi genere deve essere percepibile ai non vedenti ed arrecare il minimo ingombro al passaggio.

Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento non devono determinare un peggioramento delle caratteristiche originarie di accessibilità delle unità immobiliari interessate dalle opere stesse.

Per gli edifici privati non aperti al pubblico, non già adeguati alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, gli interventi che riguardano elementi strutturali orizzontali o verticali, quali solai o scale, considerato che si tratta di opere che non possono, nel tempo, essere modificate a costi limitati, devono essere eseguiti nel rispetto delle prescrizioni vigenti.

Gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico devono essere adeguati all’art. 82 del D.P.R. 380/2001. Qualora per dimostrata impossibilità tecnica non sia possibile intervenire all’interno della proprietà privata, potrà essere proposto un adeguamento della soglia attraverso un intervento di modifica/occupazione del suolo pubblico assoggettato a specifica autorizzazione.

Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico e soggetti ai vincoli di cui al D.Lgs. 42/04, nonché ai vincoli previsti dalla pianificazione urbanistica o da altre normative aventi le medesime finalità di tutela, qualora l’intervento edilizio non possa essere realizzato a causa del mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere ottenuta con opere provvisoriali, come definite dall’articolo 7 del D.P.R. 164/56, sulle quali sia stata acquisita l’approvazione delle predette autorità.

Trovano applicazione le norme della L.R 19/2009 applicabili alla necessità dei titoli abilitativi ed in particolare l’articolo 41bis della medesima legge.

### **Articolo 60 – Serre bioclimatiche e verande.**

Le serre bioclimatiche sono definite per caratteristiche e qualità all’articolo 34.4 del presente regolamento.

Le verande costituiscono degli spazi accessori realizzati mediante la chiusura di loggiati, poggioli, terrazze e portici con pareti vetrate. La loro realizzazione non deve creare nuovi ambienti di abitazione e non deve compromettere l’illuminazione e l’aerazione dei locali retrostanti. Il rapporto

aeroilluminante di legge per i locali che si affacciano deve essere garantito per una superficie pari a quella del locale incrementata da quella della veranda o parte della stessa afferente.

**Articolo 61 – Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici**

Fatto salvo quanto riportato all’articolo 34.3 del presente regolamento gli impianti a pannelli solari termici o fotovoltaici, disposti sui tetti a falda, devono essere aderenti ai tetti medesimi o integrati, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda.

I medesimi impianti su coperture piane devono essere mascherati alla vista dagli spazi pubblici.

In tutti i casi e in tutti gli edifici, indipendentemente dal fatto che siano vincolati o meno, gli eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all’interno dell’edificio o comunque alloggiati in apposito vano tecnico o, al di fuori delle zone A e B1, integrati nelle coperture.

**Articolo 62 – Coperture, canali di gronda e pluviali**

Le coperture dovranno essere conformi per tipologia e materiali alle disposizioni degli strumenti urbanistici comunali ed a quanto disposto dall’articolo 56 del presente regolamento.

Per sporgenze di gronda e pluviali, per i quali è vietato lo scarico sulla superficie della carreggiata e spazi pubblici e/o privati aperti al pubblico, si applica l’art. 51 del presente regolamento.

I sistemi di raccolta delle acque devono essere realizzati in modo da garantirne il corretto deflusso nei sistemi di scarico ammessi al fine di evitare il ristagno nel sottosuolo degli edifici e nelle aree esterne scoperte.

**Articolo 63 – Cortili ed aree di pertinenza.**

I cortili e gli spazi scoperti al servizio degli edifici devono essere mantenuti decorosamente e sistemati destinando una parte a verde al fine di garantire la qualità dell’ambiente urbano e contribuire all’assorbimento delle emissioni clima-alteranti.

In dette aree potranno trovare collocazione nel rispetto di quanto previsto dagli strumenti urbanistici comunali e nei limiti delle disposizioni della normativa regionale in materia edilizia, arredi ed annessi rientranti tra l’edilizia libera. Resta salva la possibilità di ottenere i prescritti titoli edilizi per la realizzazione di opere eccedenti quelli dell’edilizia libera nei limiti ammessi dagli strumenti urbanistici comunali e normativa regionale applicabile.

Negli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione di edifici gli spazi scoperti e quelli a verde devono essere sistemati nelle quantità e qualità disposte dagli strumenti urbanistici comunali. In particolare le superfici a verde esistenti in aree di pertinenza di edifici non devono essere ridotte sotto il minimo disposto per le nuove costruzioni. Possono essere riconfigurate o ricollocate nell’area di pertinenza dell’edificio. Nelle superfici non sistamate a verde potranno trovare collocazione parcheggi privati nel rispetto dell’articolo 36 del presente regolamento e/o percorsi pedonali/veicolari privilegiando pavimentazioni drenanti e dotati di sistemi che evitino il ristagno delle acque meteoriche o il deflusso delle stesse verso spazi altrui o pubblici.

I patii devono avere dimensioni tali che la distanza minima tra le pareti che li delimitano non deve essere inferiore all’altezza della parete più elevata, con un minimo di mt 6,00.

I cortili ed i patii devono essere facilmente accessibili dall’esterno anche a mezzo di locali comuni di disbrigo/disimpegno.

I cortili chiusi, nel caso servano più unità abitative, è auspicabile comunichino con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.

Alle aree di pertinenza e cortili si applicano le disposizioni relative al mantenimento del decoro,

manutenzione e sicurezza dei luoghi di cui all'articolo 49 del presente regolamento.

#### **Articolo 64 – Cavedi**

Negli edifici plurifamiliari, possono essere ricavati cavedi le cui dimensioni non dovranno essere inferiori alle seguenti:

- per altezze fino a ml. 9,00, superficie minima mq. 12,00 e dimensioni lato minore ml. 3,00.

Sui cavedi possono prospettare locali accessori, quali bagni, ripostigli, corridoi disimpegni, etc.

La superficie deve essere drenante, o, se pavimentata deve essere garantito il convogliamento ed allontanamento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno.

#### **Articolo 65 – Piscine**

Per piscina deve intendersi una struttura di tipo edilizio che incide con opere invasive sul sito in cui viene realizzata, quali scavi, opere murarie ed impiantistiche a corredo per la corretta funzionalità della stessa.

Sono da considerarsi pertinenze dell'edificio principale, le piscine, indipendentemente dalla dimensione, e i locali tecnici.

La costruzione di piscine è ammessa, nelle aree di pertinenza dell'edificio.

Devono rispettare le sole distanze previste dal codice civile per le cisterne (art. 889) se totalmente interrate.

Le piscine esterne di facile montaggio e rimovibilità costituiscono opere provvisorie di edilizia libera se mantenute per un massimo di 120 giorni per anno solare.

### **TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**

#### **Articolo 66 – Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio.**

Il Dirigente/Responsabile del servizio competente esercita la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, come definita dalla legge regionale 19/2009, all'interno del territorio comunale, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici attuativi ed alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.

La vigilanza è esercitata per mezzo di funzionari e di agenti comunali, organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti nel rispetto delle disposizioni di legge e del principio del buon andamento dell'azione amministrativa.

L'attività di controllo del territorio è in ogni caso esercitata 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'espoto, emergano dati o elementi tali da far presumere la presenza di irregolarità/abusi edilizi. Qualora, al contrario, l'espoto non contenga alcun elemento rilevante ai fini della vigilanza sulla regolarità dell'attività edilizia, il Dirigente/Responsabile non è tenuto a disporre alcun accertamento.

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

L'attività di controllo riguardante specifiche materie di competenza di altri Settori comunali è

esercitata dal rispettivo personale, con le modalità previste dalla normativa vigente.

**Articolo 67** – Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori.

Il Dirigente/Responsabile del servizio competente, fermi restando i poteri di vigilanza e di controllo delle Autorità statali e regionali, ha facoltà di disporre la vigilanza sulla esecuzione ed utilizzazione di tutte le opere di trasformazione urbanistica ed edilizia che si eseguono nel territorio comunale ai sensi del DPR 380/2001 e della Legge Regionale 19/2009, al fine di assicurarne la rispondenza alle leggi, al presente regolamento, alle norme e previsioni degli strumenti urbanistici, nonché alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.

Gli immobili nei quali si eseguono opere edilizie devono essere accessibili agli agenti di polizia locale e al personale tecnico incaricato qualora si presentino per le ispezioni dei lavori assentiti.

**Articolo 68** – Controlli a campione sulle pratiche edilizie.

In attuazione degli indirizzi dettati dalla L.R. 19/2009, le attività di controllo delle pratiche edilizie e di agibilità viene svolta dal servizio competente secondo i seguenti criteri:

a) per le pratiche edilizie:

- tutte le richieste dirette ad ottenere il rilascio di un provvedimento;
- tutte le segnalazioni certificate di inizio attività alternative al permesso di costruire;
- almeno il 20% delle comunicazioni di edilizia libera asseverata e segnalazioni certificate di inizio attività.

b) per le pratiche di agibilità:

- limitatamente agli aspetti documentali almeno il 20% delle segnalazioni;
- visita di sopralluogo per almeno il 5% delle segnalazioni riferentesi a permessi di costruire o segnalazioni certificate di inizio attività alternative al permesso di costruire.

La selezione delle pratiche avviene a mezzo sorteggio utilizzando strumento informatico che garantisca l'imparzialità.

**Articolo 69** – Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari.

Per la violazione delle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla normativa nazionale e/o regionale vigente e dal presente Regolamento.

L'inosservanza delle disposizioni del presente Regolamento, quando la fattispecie non sia sanzionata da altre fonti normative, comporta una sanzione amministrativa compresa fra un minimo di € 25,00 ed un massimo di € 500,00 ai sensi dell'articolo 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 e dalla Legge Regionale 17.01.1984 n. 1.

## TITOLO V -NORME TRANSITORIE

**Articolo 70** – Prevalenza normativa e regolamentare

In caso di contrasto tra i contenuti del presente Regolamento Edilizio, approvato ai sensi della L.R. 19/2009, art. 7, e le normative nazionali e/o regionali vigenti saranno prevalenti queste ultime.

In caso di contrasto tra i contenuti del presente Regolamento Edilizio e le Norme Tecniche del P.R.G.C. vigente prevarranno i contenuti del presente Regolamento.

**Articolo 71** – Aggiornamento del regolamento edilizio.

Salvo diversa previsione normativa, le modifiche al presente Regolamento Edilizio seguiranno le disposizioni di cui al D.Lgs. 267/2000 in materia di approvazione e modifica dei Regolamenti comunali.

**Articolo 72** – Entrata in vigore.

Le norme del presente Regolamento si applicano ai progetti presentati successivamente all'entrata in vigore del Regolamento.

I procedimenti per il rilascio dei titoli edili avviati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento sono conclusi sulla base della disciplina previgente.

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 previgente.

**Articolo 73** – Abrogazione di precedenti norme

L'entrata in vigore del Regolamento Edilizio comporterà la contemporanea abrogazione del vigente Regolamento Edilizio e di precedenti norme regolamentari comunali variamente denominate, in contrasto con quanto contenuto nel presente Regolamento.

Resta salvo quanto disposto dagli strumenti urbanistici comunali approvati.

Ferma restando la prevalenza delle definizioni contenute nella L.R. 19/2009, si propone il presente  
Allegato utile per quanto attiene tutte le definizioni assenti nella norma regionale

---

**Intesa – Conferenza UNIFICATA, del 20.10.2016 in G.U. Serie Generale n. 268 del 16.11.2016**  
**ALLEGATO A - QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI**

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE
<b>1 - Superficie territoriale</b>	<b>ST</b>	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
<b>2 - Superficie fondiaria</b>	<b>SF</b>	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.
<b>3 - Indice di edificabilità territoriale</b>	<b>IT</b>	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
<b>4 - Indice di edificabilità fondiaria</b>	<b>IF</b>	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente
<b>5 - Carico urbanistico</b>	<b>CU</b>	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.
<b>6 - Dotazioni Territoriali</b>	<b>DT</b>	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.
<b>7 - Sedime</b>		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza
<b>8 - Superficie coperta</b>	<b>SC</b>	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.
<b>9 - Superficie permeabile</b>	<b>SP</b>	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscono alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
<b>10 - Indice di permeabilità</b>	<b>IPT/IPF</b>	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
<b>11 - Indice copertura</b>	<b>IC</b>	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

<b>12 - Superficie totale</b>	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
<b>13 - Superficie linda</b>	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie
<b>14- Superficie utile</b>	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.
<b>15 - Superficie accessoria</b>	SA	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. La superficie accessoria ricomprende: • 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 esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile
<b>16- Superficie complessiva</b>	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC=SU+60\% SA$ ).
<b>17- Superficie calpestabile</b>		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
<b>18 - Sagoma</b>		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.
<b>19 - Volume totale o volumetria complessiva</b>		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza linda.

<b>20 - Piano fuori terra</b>		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
<b>21 - Piano seminterrato</b>		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.
<b>22 - Piano interrato</b>		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
<b>23 - Sottotetto</b>		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante
<b>24 - Soppalco</b>		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
<b>25 - Numero dei piani</b>		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
<b>26 - Altezza lorda</b>		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.
<b>27 - Altezza del fronte</b>		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio e delimitata: • 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.
<b>28- Altezza dell'edificio</b>		Altezza massima tra quella dei vari fronti.
<b>29 - Altezza utile</b>		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.
<b>30 - Distanze</b>		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.

<b>31 - Volume tecnico</b>		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.).
----------------------------	--	---

<b>32 - Edificio</b>		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.
<b>33 - Edificio Unifamiliare</b>		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito 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.
<b>34 - Pertinenza</b>		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.
<b>35 - Balcone</b>		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.
<b>36 - Ballatoio</b>		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.
<b>37 - Loggia/Loggiato</b>		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
<b>38 - Pensilina</b>		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno
<b>39 - Portico/Porticato</b>		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
<b>40 - Terrazza</b>		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.

<b>41 - Tettoia</b>		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
<b>42 - Veranda</b>		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.