

REGOLAMENTO EDILIZIO



Sindaco
Damiano Tommasi

Assessore Edilizia Privata
Barbara Bissoli

Direzione Pianificazione del Territorio
Arnaldo Toffali

Direzione Attività Edilizia SUAP-SUEP
Andrea Alban

Responsabile unico del procedimento (RUP)
Donatella Fragiaco

Collaboratori
Giuseppe Aldegheri
Maria Teresa Biondaro
Gianluca Contato
Marina Morini
Chiara Riccadonna
Annalisa Squazzardo
Giampaolo Zambaldo

Co-progettisti
Giulio Saturni
Andrea Alban
Andrea Bartoloni

Elaborato firmato digitalmente
ai sensi degli artt. 20, 21, 22 e 24 del D.Lgs 82/2005

Elaborato coordinato ed adeguato con le modifiche approvate in
accoglimento delle osservazioni con deliberazione del Consiglio
Comunale n. 25 del 29.05.2025

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

PARTE PRIMA PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA.....	1
Art. 1 - Finalità e oggetto.....	1
Art. 2 - Definizioni uniformi.....	1
Art. 3 - Definizioni tecniche di competenza comunale.....	10
Art. 4 - Ambiti territoriali e destinazioni d'uso di particolare applicazione.....	22
PARTE SECONDA DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA.....	23
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI.....	23
CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI.....	23
Art. 5 - Sportello unico edilizia (SUE).....	23
Art. 6 - Sportello unico per le attività produttive.....	23
Art. 7 - Coordinamento SUAP/SUE.....	23
Art. 8 – Procedimenti edilizi: disposizioni.....	24
8.1 Disposizioni generali.....	24
8.2 Documentazione minima da presentare nelle pratiche edilizie.....	26
Art. 9 - Controlli a campione.....	27
Art. 10 - Commissione locale per il paesaggio (CLP).....	27
Art. 11 - Commissione edilizia (CE).....	27
Art. 12 – Tavolo Tecnico Permanente Commissione norma.....	27
CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI.....	29
Art. 13 - Annullamento d'ufficio in autotutela.....	29
Art. 14 - Richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati.....	29
Art. 15 - Certificato di destinazione urbanistica (CDU).....	29
Art. 16 - Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi.....	29
16.1 Disposizioni generali.....	29
16.2 Proroga.....	29
16.3 Rinnovo.....	30
Art. 17 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità.....	30
Art. 18 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni.....	31
Art. 19 - Pareri preventivi.....	31
Art. 20 - Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia.....	31
Art. 21 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio.....	32
Art. 22 - Coinvolgimento e partecipazione dei cittadini, degli abitanti e dei portatori di interesse.....	32
Art. 23 - Concorsi di urbanistica e architettura.....	32
TITOLO II - DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	34
CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	34
Art. 24 - Comunicazione di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori.....	34
Art. 25 - Atti preliminari all'inizio dei lavori.....	34
Art. 26 - Comunicazione di fine dei lavori.....	35
Art. 27 - Occupazione di suolo pubblico.....	35
Art. 28 - Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica.....	35
CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	36
Art. 29 - Principi generali sull'esecuzione dei lavori.....	36
Art. 30 - Punti fissi di linea e di livello.....	36

Art. 31 - Conduzione del cantiere.....	36
Art. 32 - Cartelli di cantiere.....	37
Art. 33 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni.....	37
Art. 34 - Tolleranze nella realizzazione delle opere edili.....	37
Art. 35 - Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera.....	38
Art. 36 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici.....	38
Art. 37 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.....	38
TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.....	39
CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO.....	39
Art. 38 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici.....	39
38.1 Disposizioni generali.....	39
38.2 Caratteristiche dei locali.....	39
38.3 Altezze dei locali.....	39
38.4 Superfici minime.....	40
38.5 Dotazione degli alloggi.....	41
38.6 Ventilazione ed areazione.....	43
38.7 Scale, ascensori, ringhiere, parapetti.....	44
38.8 Piani seminterrati e sotterranei.....	45
38.9 Recupero dei sottotetti ai fini abitativi.....	45
38.10 Locali ad usi non abitativi.....	46
38.11 Autorimesse e parcheggi privati.....	46
Art. 39 - Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo....	47
Art. 40 - Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale.....	47
Art. 41 - Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti.....	47
Art. 42 - Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon. .	50
Art. 43 - Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale.....	51
Art. 44 - Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita").....	51
Art. 45 - Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa.....	51
CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO....	52
Art. 46 - Strade.....	52
Art. 47 - Portici pubblici o ad uso pubblico.....	52
Art. 48 - Piste ciclabili.....	52
Art. 49 - Aree per parcheggio.....	53
Art. 50 - Piazze e aree pedonalizzate.....	53
Art. 51 - Passaggi pedonali e marciapiedi.....	54
Art. 52 - Passi carrai e uscite per autorimesse.....	54
Art. 53 - Chioschi/dehors su suolo pubblico e plateatici.....	54
53.1 Chioschi/dehors.....	54
53.2 Strutture a copertura dei plateatici in spazi privati.....	55
Art. 54 - Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni.....	55
Art. 55 - Recinzioni.....	55
Art. 56 - Numeri civici.....	56
CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE.....	57
Art. 57 - Aree verdi.....	57
Art. 58 - Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale.....	57
Art. 59 - Parchi e percorsi in territorio rurale.....	57
Art. 60 - Sentieri.....	57

Art. 61 - Orti urbani.....	57
Art. 62 - Tutela del suolo e del sottosuolo.....	57
CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE.....	58
Art. 63 - Approvvigionamento idrico.....	58
Art. 64 - Depurazione e smaltimento acque.....	58
Art. 65 - Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati.....	58
Art. 66 - Distribuzione dell'energia elettrica.....	58
Art. 67 - Distribuzione del gas.....	58
Art. 68 - Ricarica dei veicoli elettrici.....	58
Art. 69 - Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento.....	59
Art. 70 - Telecomunicazioni.....	60
CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO.....	61
Art. 71 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi.....	61
Art. 72 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio.....	61
Art. 73 - Elementi aggettanti delle facciate.....	61
Art. 74 - Allineamenti.....	62
Art. 75 - Piano del colore.....	62
Art. 76 - Coperture degli edifici.....	62
Art. 77 - Illuminazione pubblica.....	63
Art. 78 - Griglie ed intercapedini.....	64
Art. 79 - Antenne.....	64
Art. 79 bis - Impianti di condizionamento a servizio degli edifici.....	65
Art. 79 ter - Camini, canne fumarie, canali di fumo e comignoli.....	65
Art. 79 quater - Gestione fumi e vapori di cottura.....	66
Art. 79 quinquies - Impianti tecnici.....	67
Art. 80 - Serramenti esterni degli edifici.....	67
Art. 81 - Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe.....	67
Art. 82 - Cartelloni pubblicitari.....	67
Art. 83 - Muri di cinta.....	68
Art. 84 - Beni culturali e edifici storici.....	68
Art. 85 - Cimiteri monumentali e storici.....	68
Art. 86 - Progettazione e requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani.....	68
CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI.....	69
Art. 87 - Superamento delle barriere architettoniche.....	69
Art. 88 - Serre bioclimatiche.....	70
Art. 89 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici.....	70
Art. 90 - Coperture, canali di gronda e pluviali.....	70
Art. 91 - Strade e passaggi privati e cortili.....	71
Art. 92 - Cavedi, pozzi luce e chiostrine.....	71
Art. 93 - Recinzioni DA VALUTARE L'ELIMINAZIONE DELL'ART.....	71
Art. 94 - Intercapedini e griglie di aereazione.....	71
Art. 95 - Materiali e tecniche costruttive degli edifici.....	71
Art. 96 - Disposizioni relative alla sistemazione delle aree di pertinenza.....	71
Art. 97 - Piscine.....	71
Art. 98 - Altre opere di corredo agli edifici.....	72
TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO.....	73
Art. 99 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio.....	73
Art. 100 - Provvedimenti per opere eseguite in assenza, in difformità o con variazioni essenziali.....	74
Art. 101 - Varianti comunicate a fine lavori.....	75
Art. 102 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori.....	75
Art. 103 - Sospensione dei lavori.....	75
Art. 104 - Sanzioni per violazioni di norme regolamentari.....	75
TITOLO V - NORME TRANSITORIE.....	77
Art. 105 - Aggiornamento del regolamento edilizio.....	77
Art. 106 - Entrata in vigore del regolamento edilizio.....	77
Art. 107 - Abrogazione di precedenti norme.....	77

ALLEGATI (*vedi documento specifico*)

ALLEGATO A RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA

ALLEGATO B INTERVENTI EDILIZI E RELATIVI REGIMI AMMINISTRATIVI

ALLEGATO C GLOSSARIO EDILIZIA LIBERA

ALLEGATO D INTERVENTI ED OPERE IN AREE VINCOLATE ESCLUDI DALL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

ALLEGATO E INTERVENTI DI LIEVE ENTITÀ SOGGETTI A PROCEDIMENTO SEMPLIFICATO

PARTE PRIMA

PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

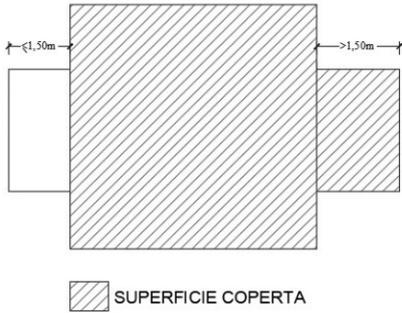
Art. 1 - Finalità e oggetto

1. Il Regolamento Edilizio Comunale del Comune di Verona, di seguito indicato con la sigla REC, disciplina l'attività edilizia ai sensi dell'art. 2 comma 4 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, conformemente ai disposti dell'art. 4 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dell'Intesa, sancita in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016, n. 268, e della DGR n. 1896 del 22 novembre 2017.

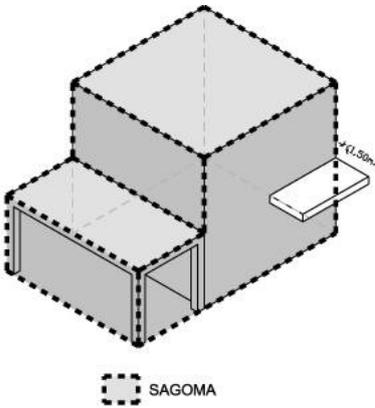
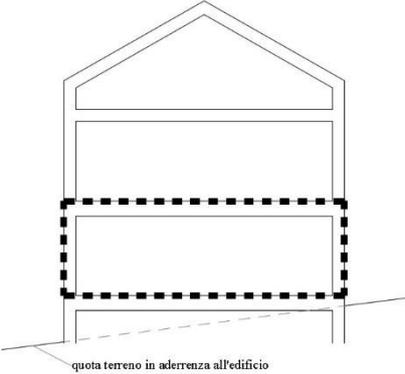
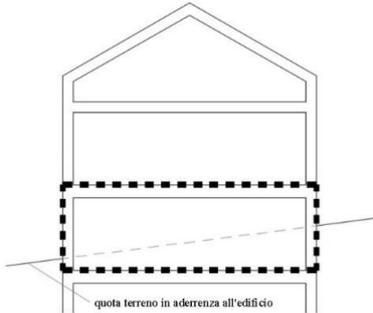
Art. 2 - Definizioni uniformi

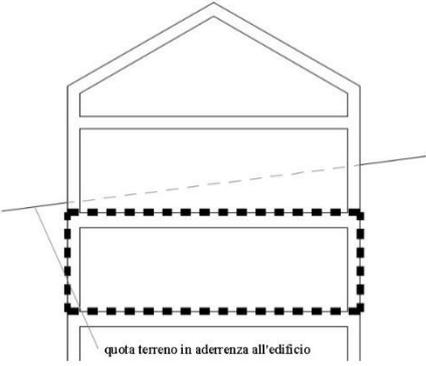
1. Le definizioni di cui all'allegato B della DGR n. 669 del 15.5.2018 aventi incidenza sulle previsioni dimensionali del piano urbanistico esplicheranno la loro efficacia giuridica a seguito dell'entrata in vigore del primo strumento urbanistico approvato successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento, secondo quanto disposto dall'art. 48ter della LR 11/2004.
2. Ai fini degli interventi disciplinati dalle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e sulle politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio (Veneto 2050) si intendono qui recepite le definizioni di cui all'art. 2 delle rispettive leggi regionali n. 14/2017 e n. 14/2019;
3. Per le definizioni stradali si fa riferimento all'art. 3 del Nuovo Codice della strada e relativo Regolamento d'attuazione.
4. Per le definizioni proprie delle zone agricole si fa riferimento all'art. 44 della LR 11/2004 e agli specifici provvedimenti di Giunta Regionale.
5. Per le definizioni proprie della disciplina del commercio si fa riferimento alla LR 50/2012.
6. Per le definizioni proprie della disciplina sul turismo si fa riferimento all'art. 2 della LR 11/2013.
7. Di seguito si riportano le definizioni uniformi con relative note esplicative:

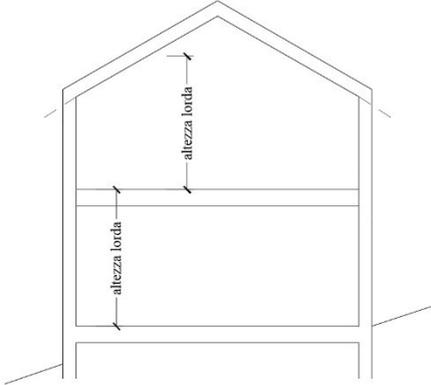
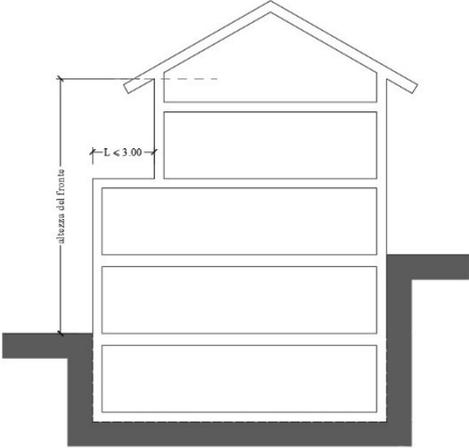
QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI CON NOTE ESPLICATIVE

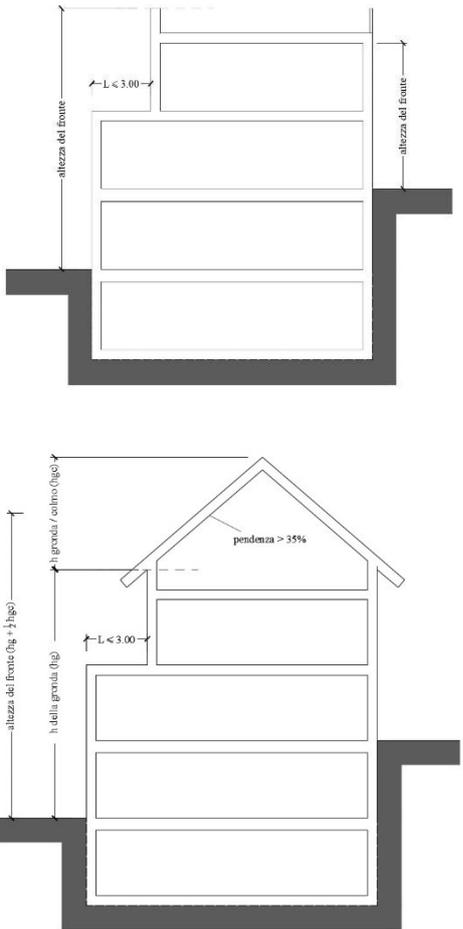
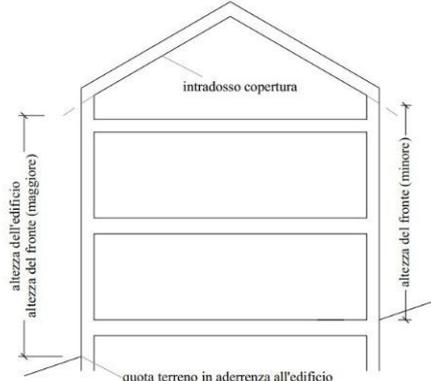
VOCE		DEFINIZIONE	INC. URB.	NOTE ESPLICATIVE
1 - Superficie territoriale	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
2 - Superficie fondiaria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

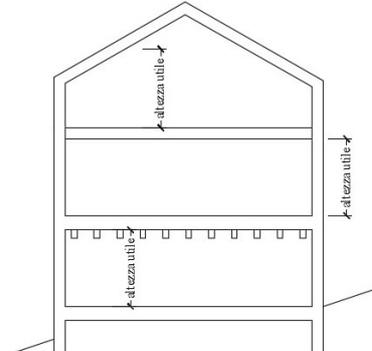
VOCE		DEFINIZIONE	INC. URB.	NOTE ESPLICATIVE
		fondiarìa (indice di permeabilità fondiaria).		
11 - Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI	
12 - Superficie totale	St	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese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

VOCE		DEFINIZIONE	INC. URB.	NOTE ESPLICATIVE
		<p>ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.</p> 		
19 - Volume totale o volumetria complessiva		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	
20 - Piano fuori terra		<p>Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.</p> 	SI	
21 -Piano seminterrato		<p>Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio</p> 	SI	

VOCE		DEFINIZIONE	INC. URB.	NOTE ESPLICATIVE
22 - Piano interrato		<p>Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.</p> 	SI	Con soffitto si intende l'intero spessore del solaio.
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	SI	
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	SI	<p>I soppalchi abitabili sono ammessi nei locali aventi altezza media di m 4,60, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale.</p> <p>L'altezza netta al di sotto dello stesso non deve essere inferiore a m 2,20.</p> <p>La superficie dei soppalchi è da computare nella SUL per la parte con altezza netta interna non inferiore a 1,80 m</p> <p>Negli ambiti produttivi non è ammissibile costituire unità autonome, ma si possono realizzare soppalchi, anche chiusi con vetrate, se utilizzati per attività pertinenti all'azienda quali uffici, mensa o sala riunioni e solo con altezza minima m 2.70.</p> <p>Fatti salvi gli interventi in centro storico, la nuova SUL dovrà essere realizzata nel rispetto della potenzialità edificatoria prevista dal PI.</p>
25 - Numero dei piani		È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	SI	

VOCE	DEFINIZIONE	INC. URB.	NOTE ESPLICATIVE
26 - Altezza lorda	<p>Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.</p> <p>Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.</p> 	SI	
27 - Altezza del fronte	<p>L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:</p> <ul style="list-style-type: none"> • all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio; • all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane. 	NO	<p>In caso di terreno circostante l'edificio in pendenza, dovrà essere considerata la media dell'altezza dei fronti.</p> <p>Per ulteriori specifiche si demanda alla successiva def. n. 46.</p> <p>Nel caso delle coperture piane, l'altezza del fronte viene calcolata all'intradosso dell'ultimo solaio qualora l'eventuale parapetto assolva funzioni di protezione e/o estetica e sia strutturalmente indipendente. In questo caso, non è considerato costruzione e non viene considerato ai fini del computo delle distanze.</p>

VOCE		DEFINIZIONE	INC. URB.	NOTE ESPLICATIVE
			NO	
28 – Altezza dell’edificio		<p>Altezza massima tra quella dei vari fronti.</p> 	SI	<p>Possono superare l’altezza massima consentita solo i volumi tecnici e gli impianti tecnologici (quali: serbatoi di acqua, extracorsa ascensori, vano scale, camini, centrali di riscaldamento e condizionamento, impianti di comunicazione elettronica ed impianti per la produzione di energie rinnovabili, ecc.)..</p>

VOCE		DEFINIZIONE	INC. URB.	NOTE ESPLICATIVE
29 - Altezza utile		<p>Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.</p> 	SI	<p>Le altezze utili massime per un singolo piano sono:</p> <p>Residenziale m 4.50 Prevalenza residenz. m 4.50 Direzionale/Turistico m 5.25 Commerciale m 6.00 Altro m 6.00</p> <p>Sono fatti salvi specifici casi motivati da esigenze tecniche o architettoniche disciplinate all'interno di un PUA o approvate con validazione dirigenziale.</p> <p>Le altezze utili minime sono definite ai successi artt. 38.3 e 38.10.</p>
30 - Distanze		<p>Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.</p>	SI	<p>Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 873 del Codice Civile e dell'art. 9 del DM 1444/68, la distanza tra pareti finestrate è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.</p>
31 - Volume tecnico		<p>Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).</p>	NO	
32 - Edificio		<p>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.</p>	NO	
33 - Edificio Unifamiliare		<p>Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.</p>	NO	
34 - Pertinenza		<p>Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.</p>	NO Si ri	
35 - Balcone		<p>Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di</p>	NO	<p>Si considera, altresì, balcone, l'elemento edilizio chiuso con vetrate panoramiche (cd.</p>

VOCE		DEFINIZIONE	INC. URB.	NOTE ESPLICATIVE
		ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.		VEPA) con i requisiti di cui all'art.6 comma 1 lett.b-bis del DPR 380/2001.
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
37 - Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO	Si considera, altresì, loggia/loggiato, l'elemento edilizio chiuso con vetrate panoramiche (cd. VEPA) con i requisiti di cui all'art.6 comma 1 lett.b-bis del DPR 380/2001.
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	NO	
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	
40 - Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
41 - Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO	
42 - Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO	La realizzazione delle verande è subordinata, per ragioni igienico-sanitarie, al rispetto delle seguenti prescrizioni e divieti: -è permessa in corrispondenza dei servizi igienici, purché gli stessi vengano dotati di areazione forzata; -è permessa in corrispondenza di cucine o soggiorni con zona cottura, purché i fori di sfiato o aerazione non comunichino con la veranda stessa; -è permessa in corrispondenza degli altri locali. -nei casi in cui sono consentite, le verande devono essere apribili e di profondità non superiore a 1,50 m. Una profondità maggiore è possibile solo in presenza, nel locale cui accedono, di un'altra apertura, contrapposta o laterale, con ampiezza tale da raggiungere un rapporto illuminante di almeno 1/16. -i serramenti delle verande devono essere apribili per una superficie maggiore della somma delle superfici dei singoli

VOCE		DEFINIZIONE	INC. URB.	NOTE ESPLICATIVE
				serramenti dei vani che comunicano con la veranda stessa. Per le tipologie costruttive si demanda inoltre alle specifiche linee guida predisposte da ULSS.

Art. 3 - Definizioni tecniche di competenza comunale

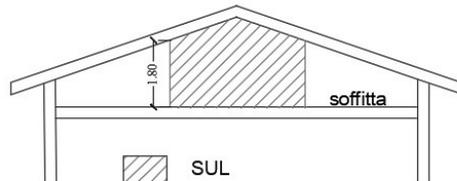
VOCE		DEFINIZIONE	INC. URB.	NOTE ESPLICATIVE
43 – Superficie Utile Lorda	SUL	<p>Misurata in mq., è costituita dalla somma delle superfici lorde dell'Unità edilizia, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i piani fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso, al netto di disposizioni incentivanti in materia di energie rinnovabili e di sostenibilità degli edifici.</p> <p>Dal computo della SUL sono <i>escluse</i> le seguenti superfici accessorie, purché esplicitamente individuate e contabilizzate nel progetto edilizio:</p> <p>a) <i>le superfici di accesso alle unità edilizie</i> (vani corsa e vani sbarco degli ascensori, scale e tappeti mobili; androni d'ingresso);</p> <p>b) <i>locali o volumi tecnici necessari e strettamente dimensionati a contenere impianti funzionali o collegati agli impianti da fonti rinnovabili</i>, comunque localizzati; coperture stagionali (massimo 6 mesi) di impianti sportivi e ricreativi.</p> <p>c) <i>spazi non interamente chiusi</i> - anche se coperti quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane <i>aperti anche su un solo lato</i>; porticati aperti su almeno due lati; tutte le rientranze;</p> <p>d) <i>locali completamente interrati o emergenti non oltre m. 1.00 fuori terra</i>, misurati fino all'intradosso del solaio, se destinati a funzioni accessorie ed asserviti alle unità edilizie o immobiliari (locali tecnici, cantine, depositi non operativi, autorimesse e parcheggi P1. Tali locali, se esterni alla SC, devono rispettare la disciplina ecologico ed ambientale ed essere completamente interrati;</p>	SI	Le definizioni evidenziate in verde entreranno in vigore solo successivamente all'approvazione della variante urbanistica di recepimento.



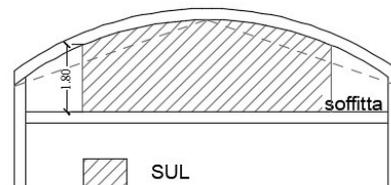
 SUL

e) *le superfici per locali accessori fuori terra non superiori al 20% dell'unità edilizia* di cui fanno parte, da adibire a rimessa di veicoli o deposito biciclette o allo stoccaggio temporaneo e alle raccolte differenziate dei rifiuti, nonché locali condominiali realizzati in copertura, con accesso esclusivo dal vano scala e finalizzati ad usi saltuari quali sale riunioni, lavanderia e attività fisica. Tali superfici avranno altezza interna netta massima misurata all'intradosso non superiore a m2,40 m, e dovranno prevedere l'accesso dalle parti comuni o dall'area a parcheggio o dall'esterno dell'unità edilizia;

f) *superfici non abitabili* ricavati tra l'intradosso del solaio di copertura e l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le parti aventi altezza interna netta inferiore a 1,80 m **oltre tutte le porzioni di sottotetto che non siano utilizzabili con accesso dalle parti comuni (muretti e tavelloni)** ;



 SUL



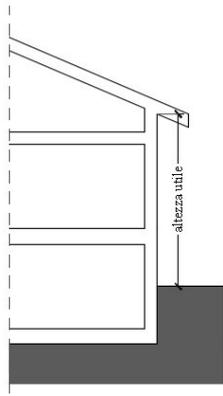
 SUL

g) *superfici strettamente funzionali* al risparmio energetico ed idrico ed alle fonti di energia rinnovabile (es. serre bioclimatiche, torri o camini di ventilazione)

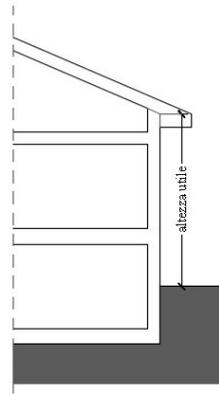
h) *le superfici pubbliche o vincolate ad uso pubblico* a favore del Comune mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto;

i) *manufatti in legno* privi di qualsiasi fondazione stabile aventi le caratteristiche di cui alla successiva definizione n. 62.

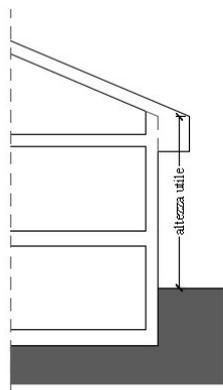
44 – Volume edificabile o urbanistico	VU	Misurato in metri cubi (mc), è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (SUL), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza lorda di piano.	SI	
45 – Volume edificabile o urbanistico ex PRG	VPRG	<p>Volume convenzionale utilizzato fino alla data di entrata in vigore del Piano degli Interventi (12.03.2012) ai fini urbanistici ottenuto moltiplicando la Superficie Coperta per la media delle altezze utili edificabili dei singoli fronti, misurate dal piano di campagna fino alla linea di intersezione della facciata con il piano di posa del tetto.</p> <p>Nel computo del volume vanno considerati:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) tutti i corpi chiusi del fabbricato fuori terra ad eccezione dei volumi tecnici, ovvero quelli strettamente necessari all'alloggiamento degli impianti che non possono per esigenze tecniche di funzionalità trovare luogo all'interno del fabbricato b) le scale principali del fabbricato, anche se realizzate aperte e le scale secondarie, solo se realizzate chiuse c) i cavedi e i pozzi di luce d) i portici, se non destinati ad uso pubblico o collettivo e vincolati legalmente a non subire destinazione diversa e) il sottotetto dell'immobile qualora ospitante ambienti abitabili, ovvero con requisiti di superficie minima (9.00 mq) ed altezza assoluta o media (2.70 m o 2.40 m per accessori) per essere considerati abitabili f) il sottotetto dell'immobile se in presenza di aperture o tagli nei tetti tali da interrompere la continuità nella copertura o variarne l'uniformità della pendenza (es. terrazzi o abbaini) g) il volume dei piani seminterrati per la parte emergente oltre il piano di campagna <p>Nel computo del volume vengono detratti:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) le parti rientranti b) i cortili interni c) i portici destinati ad uso pubblico o collettivo e vincolati legalmente a non subire destinazione diversa d) il sottotetto dell'immobile qualora coperto interamente da falde inclinate con pendenza uniforme non superiore al 35% e contemporaneamente con un dislivello inferiore a cm 60 tra la quota del pavimento all'imposta della falda nel punto in cui viene misurata l'altezza dell'edificio. 	SI	
46 – Altezza edificabile o urbanistica del fronte ex Prg	HPRG	Altezza convenzionale utilizzata fino alla data di entrata in vigore del Piano degli Interventi (12.03.2012) ai fini urbanistici misurata dal piano di campagna fino alla linea di intersezione della facciata con il piano di posa del tetto.	SI	



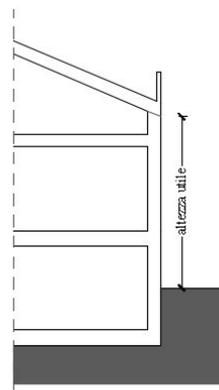
gronda inclinata



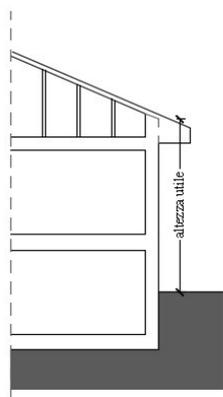
gronda piana



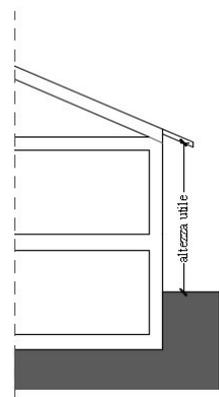
gronda piana



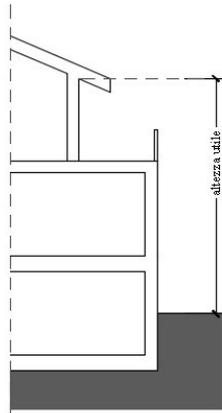
senza gronda



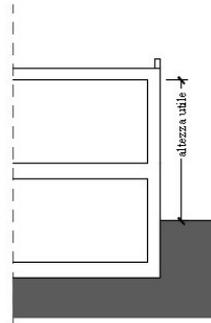
muricci tavelloni



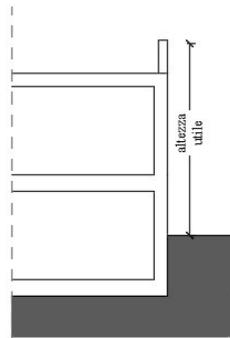
gronda in legno



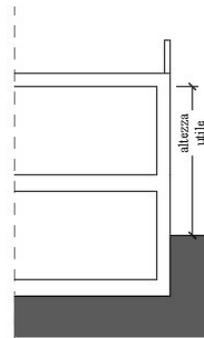
attico arretrato



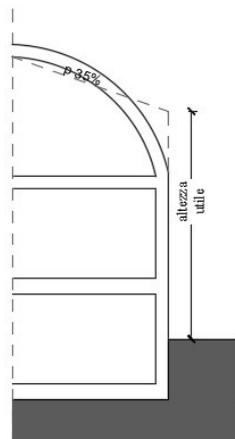
tetto non praticabile



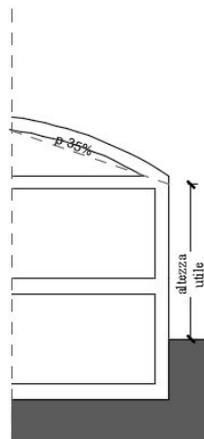
parapetto chiuso



parapetto aperto

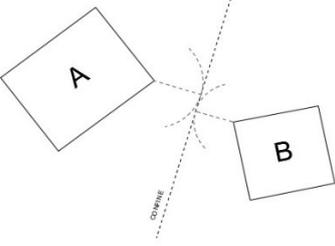
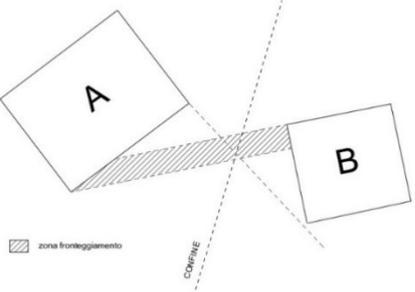


tetto a botte



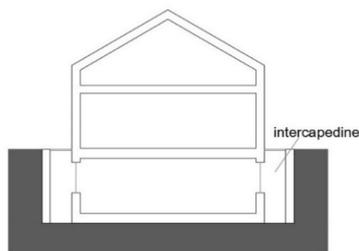
tetto a botte

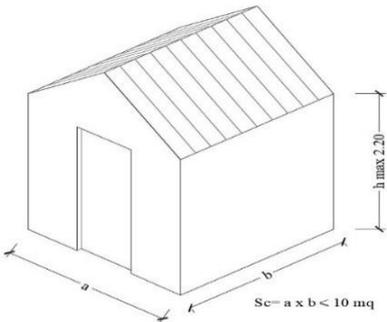
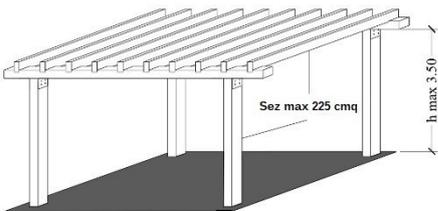
47 – Altezza virtuale		Altezza virtuale funzionale alla conversione da mc di Volume in mq di SUL.	SI	Residenziale m 3.00 Prevalenza residenz. m 3.00 Direzionale/Turistico m 3.50 Commerciale m 4.00 altro m 4.00
48 - Superficie utile virtuale	SUV	Grandezza che esprime in termini di superficie utile la consistenza edilizia di un fabbricato esistente e corrisponde al suo Volume fuori terra, come risultante dal titolo abilitativo o , in assenza, dal suo Volume comprendente anche i volumi chiusi verticalmente su tre lati, diviso per l'altezza virtuale; in caso di destinazioni produttive o rurali rilasciate prima dell'approvazione del PI, la superficie risultante dal titolo abilitativo viene considerata la SUL di riferimento .	SI	Tale parametro va utilizzato solo per determinare la potenzialità edificatoria di un lotto edificato prima del PI o per la verifica della SUL di progetto in caso di ricomposizione o di aumento fuori sagoma della sul mediante nuove costruzioni
49 – Capacità insediativa	CI	Grandezza che esprime il numero di abitanti insediabili teorici, al fine del dimensionamento degli standard urbanistici ed è data dal rapporto tra Superficie utile lorda SUL, secondo quanto disposto dal PI.	SI	
50 – Distanza dai confini	DC	Lunghezza minima tra il filo di fabbricazione di una costruzione e la linea di confine della proprietà; è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro. Ai fini della presente norma, il filo di fabbricazione, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono invece inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto rispetto ai muri perimetrali, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori. Sono sempre esclusi i manufatti in legno di cui	SI	Salvo che non sia diversamente stabilito dalle norme del PI, tale distacco viene fissato in via generale, ad esclusione della Città Storica, in mt. 5,00, con possibilità di diminuzione in caso di accordo tra confinanti registrato e trascritto. È ammessa la sopraelevazione in confine e la costruzione in aderenza al fabbricato in confine.

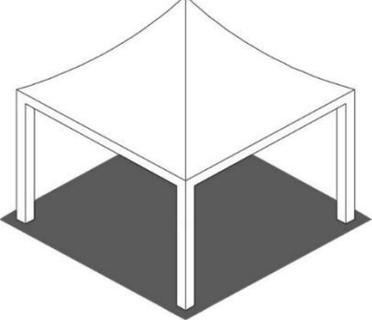
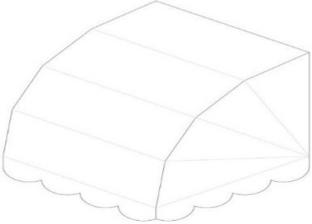
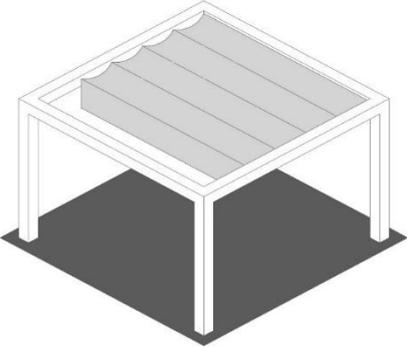
		<p>alla successiva definizione n. 62.</p> 		
51 – Distanza degli edifici dalle strade	DS	<p>Lunghezza tra il filo di fabbricazione di una costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo, dal ciglio di una strada; è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.</p>	SI	
52 – Distanza fuori terra tra edifici	DE	<p>Distanza minima fuori terra tra filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione, anche parzialmente fronteggiante, in conformità al disposto del D.M. 1444/68, misurata con il metodo della proiezione orizzontale a terra (lineare e non radiale).</p>  <p>Ai fini della presente norma, il filo di fabbricazione, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale e gli abbaini di forma non tradizionale (ovvero quelli di dimensioni massime eccedenti in altezza i 120 cm, in larghezza i 100 cm ed in profondità i 250 cm). Sono sempre esclusi i manufatti in legno di cui alle succ. def. 62, 63, 64, 66.</p>	SI	<p>Salvo che non sia diversamente stabilito dalle norme del PI, il distacco tra pareti, di cui almeno una finestrata, viene fissato in via generale in mt. 10,00 fatti salvi i casi puntualmente disciplinati dal PI e dai PUA.</p> <p>Gli interventi volti all'adeguamento sismico dell'intera struttura, che comportino la variazione di altezza dell'edificio per la realizzazione di cordoli sommitali, rientrano nell'intervento di ristrutturazione edilizia e non di ampliamento.</p> <p>In merito al calcolo delle distanze da aggetti inferiori a 1,50 m, resta fermo il rispetto delle disposizioni del codice civile relative alle distanze tra costruzioni nonché quelle relative all'apertura di vedute dirette e balconi sul fondo del vicino, fatto salvo il consenso del confinante.</p>
53 – Destinazione d'uso	DU	<p>Destinazione d'uso legittimamente esistente o legittimata o quella assentita con il provvedimento abilitativo previsto dall'ordinamento in conformità con le disposizioni sugli usi del territorio. I mutamenti di destinazione d'uso, ancorché meramente funzionali, devono rispettare le disposizioni sugli usi del territorio previsti dalle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.</p>	NO	<p>La destinazione d'uso legittimamente esistente è quella risultante dal titolo abilitativo edilizio; in assenza la destinazione d'uso è autocertificata dall'avente titolo allegando all'autocertificazione la documentazione catastale e le autorizzazioni amministrative legittimanti l'esercizio delle attività precedentemente insediate.</p>

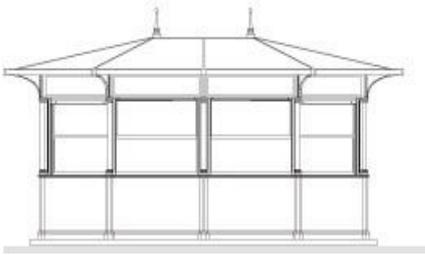
54 – Ambiti di pertinenza		Aree che costituiscono la porzione di intorno urbano e naturale con cui gli edifici evidenziano un preciso legame funzionale, estetico e formale. Il requisito di pertinenzialità deve risultare in fatto dalla situazione di diritto o da provvedimenti abilitativi edilizi relativi all'edificio principale o, in alternativa, tale requisito può essere dedotto dall'accatastamento.	NO	
55 – Lotto libero		porzione di suolo ineditato già dotato delle principali opere di urbanizzazione, che costituisce parte di un tessuto del sistema insediativo compreso all'interno della città esistente, al netto della SF utilizzata per il computo dell' IF afferente ed asservito ad interventi edificatori precedenti. Il lotto libero deve esistere alla data di adozione del Piano degli Interventi e non può quindi derivare da un successivo frazionamento catastale. Nei lotti liberi il Piano degli Interventi disciplina gli interventi diretti di nuovo impianto a completamento del tessuto di appartenenza, definendo le regole urbanistiche (indice, funzioni, dotazioni ambientali, ecc.).	NO	
56 – Zona propria		zone di territorio aventi analoga destinazione e analoghe caratteristiche insediative. L'intervento edilizio pertanto si caratterizza per la sua compatibilità con la zona o area in cui deve essere realizzato.	NO	
57 – Tessuto insediativo		Si configura come porzione di città all'interno della quale i caratteri di omogeneità (funzionale di regole d'impianto morfologico, di suddivisione del suolo) sono significativamente prevalenti rispetto alle differenze.	NO	Sulla base di tale configurazione, il PI suddivide il territorio comunale in tessuti insediativi definiti in funzione di un'organizzazione urbanistica/edilizia la cui omogeneità è la risultante di più processi, fra cui la formazione storica e le sue successive fasi di trasformazione, il rapporto tra la tipologia edilizia ed il lotto edificabile, il rapporto sotto l'aspetto formale e dimensionale fra spazi pubblici e privati e infine per la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative. Il tessuto, tranne che nella città storica antica, non comprende le sedi viarie ad esclusione di quelle private di distribuzione interna o di accesso agli edifici
58 – Isolato		Grandezza che costituisce l'unità base del tessuto e corrisponde ad una porzione di territorio delimitata da strade, spazi pubblici o di uso pubblico o, in parte, da tessuti insediativi diversi.	NO	
59 – Cortile e Patio		Cortili e patii sono spazi delimitati da fabbricazione lungo l'intero loro perimetro, nell'ambito dello stesso edificio, destinati ad illuminare e ventilare anche locali abitabili; qualora tutti i fronti che vi si affacciano siano di altezza non superiore a due piani, tali spazi sono definiti patii, negli altri casi sono definiti cortili.	NO	I locali abitabili che si affacciano sul patio devono avere almeno un FlmD del 2%

		<p>La distanza minima tra le pareti che delimitano i cortili non deve essere inferiore all'altezza della parete più elevata, con un minimo di 5 m.</p> <p>La distanza minima tra le pareti che delimitano i patii non deve essere inferiore 4 m.</p> <p>Per cortili o patii da costruire sui confini di altra proprietà debbono essere soddisfatte le condizioni di cui ai precedenti commi, supponendo costruito sui lati di confine un muro dell'altezza massima consentita per la zona.</p> <p>Ove cortili o patii siano interessati dalla proiezione di balconi, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la sporgenza degli stessi non superi la misura di 1,50 m; nel caso di sporgenze superiori la superficie di proiezione va detratta interamente.</p> <p>Cortili e patii devono essere accessibili, dotati di idonea circolazione d'aria e muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.</p>		
60 – Cavedio		<p>Cavedi, detti anche chiostrine, sono spazio delimitati da fabbricazione lungo l'intero loro perimetro, nell'ambito dello stesso edificio, destinati esclusivamente ad illuminare e ventilare locali non abitabili. La distanza minima tra le pareti che delimitano i cavedi non deve essere inferiore a $\frac{1}{4}$ dell'altezza della parete più elevata, con un minimo di 3 m. Detta altezza si misura dal piano di pavimento del più basso locale illuminato dal cavedio alla cornice di coronamento dei muri perimetrali. Per i cavedi da costruire sui confini di altra proprietà, proprietà debbono essere soddisfatte le condizioni di cui ai precedenti commi, supponendo costruito sui lati di confine un muro dell'altezza massima consentita per la zona. Ove i cavedi siano interessati dalla proiezione di sporti, le aree corrispondenti a dette proiezioni vanno sempre detratte da quelle del cavedio. I cavedi devono essere accessibili, dotati di idonea circolazione d'aria e muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche</p>	NO	I locali non abitabili (bagni, ripostigli, ecc..) possono affacciarsi sul cavedio nei rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile.
61 – Intercapedine		<p>Vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.</p>	NO	



<p>62 – Casette in legno</p>		<p>Manufatti in legno/pvc/resina o rivestiti con materiale simil legno privi di qualsiasi fondazione stabile adibiti a magazzino/deposito attrezzi per giardinaggio o al gioco dei bambini fino ad una superficie coperta (SC) massima di 10 m e di altezza in gronda non superiore a 2,20 m di pertinenza degli edifici residenziali o per la coltivazione di terreni, nel rispetto - ai fini delle distanze - delle norme del Codice Civile.</p> <p>Tali manufatti non potranno mai rientrare in operazioni di condono o in trasformazioni in annessi.</p> 	<p>NO</p>	<p>Manufatti accessori alle residenze, ammessi nel numero massimo di <u>uno per ogni unità abitativa</u> su area di proprietà o con diritto d'uso esclusivo; nei condomini, sulle aree scoperte non assegnate in uso esclusivo a singole unità immobiliari è ammesso un solo manufatto. Tali manufatti non potranno mai rientrare in operazioni di condono o in trasformazioni in annessi.</p> <p>Per la coltivazione di terreni sono ammessi nel limite massimo di <u>uno per fondo</u> (mappali in proprietà o affitto contigui). <u>In caso di fondi superiori a mq. 2.000 la superficie SC del manufatto può arrivare ad un massimo di mq. 15</u>, con le stesse altezze massime. Tali manufatti non possono essere realizzati in aderenza o in modo cumulativo e devono essere rimossi al venire meno delle necessità per le quali sono stati realizzati oppure qualora divengano fatiscenti ed indecorosi. Tali manufatti non potranno mai rientrare in operazioni di condono o in trasformazioni in annessi.</p> <p>Tale struttura deve comunque rispettare la distanza prevista dagli artt. 892 e 907.</p>
<p>63 – Pergolato</p>		<p>Struttura realizzata al fine di adornare e ombreggiare giardini o terrazzi e consiste in un'impalcatura, generalmente di sostegno di piante rampicanti, costituita da due o più file di montanti verticali riuniti superiormente da elementi orizzontali, tale da consentire il passaggio delle persone e aperta su almeno tre lati e nella parte superiore.</p> <p>I pergolati, con struttura leggera lignea o in metallo aventi la funzione di sostenere i rampicanti, devono avere un'altezza massima non superiore a m 3,50. Tutti gli elementi che costituiscono i pergolati devono avere una sezione massima di 225 cmq, fatte salve dimostrate esigenze strutturali di sezioni maggiori.</p> 	<p>NO</p>	<p>La Superficie massima ammissibile è fissata in mq 30.00 per ogni unità abitativa su area di proprietà o con diritto d'uso esclusivo; nei condomini, sulle aree scoperte è ammesso un solo manufatto.</p> <p><u>Sul pergolato possono essere parzialmente installati pannelli solari a condizione che non costituiscano tettoia unitaria ma rimanga la permeabilità della superficie sottostante</u></p> <p>Tale struttura deve comunque rispettare la distanza prevista dagli artt. 892 e 907 del codice civile.</p>

64 – Gazebo		<p>Struttura leggera, non aderente ad altro fabbricato, coperta nella parte superiore ed aperta ai lati e realizzata con una struttura portante in ferro battuto, in alluminio o in legno strutturale, talvolta chiuso ai lati da tende facilmente rimovibili e talvolta realizzato in modo permanente per la migliore fruibilità di spazi aperti come giardini o ampi terrazzi.</p> 	NO	<p>La Superficie massima ammissibile è fissata in mq 30.00 per ogni unità abitativa su area di proprietà o con diritto d'uso esclusivo; nei condomini, sulle aree scoperte non assegnate in uso esclusivo a singole unità immobiliari è ammesso un solo manufatto.</p> <p>Se utilizzato come struttura temporanea non necessita di titoli edilizi; nel caso in cui sia infisso/ancorato al suolo è necessario il permesso di costruire.</p> <p>Tale struttura deve comunque rispettare la distanza prevista dagli artt. 892 e 907 del codice civile.</p>
65 – Tenda		<p>Elemento ombreggiante retrattile manualmente o meccanicamente, installato sulla facciata degli edifici e destinato a copertura di terrazze e/o serramenti in vetro</p> 	NO	
66 – Pergotenda		<p>Struttura leggera che costituisce un elemento di migliore fruizione dello spazio esterno, stabile e duraturo. L'opera principale non è la struttura in sé, ma la tenda, quale elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, con la conseguenza che la struttura si qualifica in termini di mero elemento accessorio, necessario al sostegno e all'estensione della tenda.</p> 	NO	<p>La Superficie massima ammissibile è fissata in mq 30.00 per ogni unità abitativa su area di proprietà o con diritto d'uso esclusivo; nei condomini, sulle aree scoperte non assegnate in uso esclusivo a singole unità immobiliari è ammesso un solo manufatto.</p> <p><u>Le dimensioni e tipologia della struttura sono da ricondursi alle definizioni di pergolato al punto 63.</u></p> <p>Tale struttura deve comunque rispettare la distanza prevista dall'art. 892 e 907 del codice civile.</p>
67 – Chiosco		<p>Manufatto rimovibile in metallo e vetri con copertura in lamiera di metallo in rame o colorata di verde scuro, di forma regolare, con possibilità</p>	NO	<p>Si demanda all'art. 53 del presente regolamento per le indicazioni progettuali di tali</p>

		<p>di chiusura totale, atto ad ospitare un servizio pubblico, un pubblico esercizio o un servizio commerciale.</p> 		strutture.
68 – Dehors		<p>Insieme di elementi mobili posti in modo funzionale ed armonico sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico, che costituisce, delimita ed arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un esercizio di somministrazione di alimenti e bevande.</p> <p>Il dehors può essere aperto, semichiuso o chiuso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - è aperto quando lo spazio occupato non ha altre delimitazioni se non le fioriere; - è semichiuso o chiuso quando lo spazio occupato ha delimitazioni laterali e/o frontali che determinino un ambiente circoscritto. 	NO	Si demanda all'art. 53 del presente regolamento per le indicazioni progettuali di tali strutture.
69 – Densità arborea	DA	Grandezza che esprime il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle norme del PI (per gli interventi diretti, il 70% della SF al netto della SC degli edifici; per gli strumenti attuativi il 50% della ST al netto della superficie di strade e parcheggi)	NO	Nei casi in cui la SUL sia superiore a 2.000 mq., la DA e la Dar previste nelle presenti norme sono raddoppiate. Per gli impianti arborei di cui sopra si richiamano gli artt. 892 e 893 del Codice Civile
70 – Densità arbustiva	DAR	Grandezza che esprime il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle norme del PI (per gli interventi diretti, il 70% della SF al netto della SC degli edifici; per gli strumenti attuativi il 50% della ST al netto della superficie di strade e parcheggi).	NO	Nei casi in cui la SUL sia superiore a 2.000 mq., la DA e la Dar previste nelle presenti norme sono raddoppiate. Per gli impianti arborei di cui sopra si richiamano gli artt. 892 e 893 del Codice Civile
71 – Verde di mitigazione con valenza ecologica	VM	Grandezza che rappresenta l'area privata soggetta a vincolo di destinazione a verde di mitigazione, priva di elementi costruiti sottostanti e impermeabilizzazioni e attrezzata con prato, arbusti, alberi di alto fusto, secondo i parametri prescritti dalle norme del PI; in essa possono essere realizzate attrezzature private per lo sport e la ricreazione secondo le previsioni dei PUA e delle convenzioni di comparto.	NO	
72 – Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo	VS	Grandezza che rappresenta l'area da cedere al Comune o da vincolare a VM; oltre alla quota di standard urbanistici, può comprendere anche suoli per la realizzazione di infrastrutture per la mobilità, per altre attrezzature pubbliche d'interesse generale, per l'Edilizia residenziale sociale (Ers), nonché VM che può rimanere di proprietà privata con vincolo di destinazione a verde privato registrato e trascritto a favore del Comune	NO	
73 – Coperture a verde		Coperture continue dotate di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e	NO	

		svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tali coperture sono realizzate tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno sul quale radificano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione, coperture a verde estensivo, o con interventi di manutenzione media e alta, coperture a verde intensivo.		
74 – Unità edilizia		Rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e si configura (dal punto di vista spaziale, statico e funzionale) come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza.	NO	

Art. 4 - Ambiti territoriali e destinazioni d'uso di particolare applicazione

1. Il presente regolamento si applica sull'intero territorio comunale. Le norme possono tuttavia variare, ove chiaramente indicato, a seconda delle diverse specificità delle zone omogenee, così come definite dal PI vigente.

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

Art. 5 - Sportello unico edilizia (SUE)

1. Lo sportello unico per l'edilizia (SUE), tramite le proprie strutture organizzative, svolge le attività di informazione, di ricezione delle comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie, nonché di ogni atto comunque denominato in materia edilizia, in applicazione dell'art. 5 del DPR 380/2001. Il SUE si rapporta e si coordina anche con le attività degli altri Settori e Servizi comunali competenti in attività inerenti i titoli edilizi, le convenzioni urbanistiche, i piani di attuazione e gli accordi di programma.
2. Il SUE cura inoltre i rapporti tra il soggetto interessato, l'Amministrazione Comunale e gli altri Enti ed Amministrazioni chiamati a pronunciarsi in ordine all'attività edilizia.
3. Sono esclusi dall'ambito di competenza del SUE, in quanto non disciplinati dal DPR 380/2001, i procedimenti relativi ad istanze, dichiarazioni, segnalazioni che hanno ad oggetto tematiche non rilevanti sotto il profilo edilizio o che afferiscono alla disciplina dei lavori o delle opere pubbliche.

Art. 6 - Sportello unico per le attività produttive

1. Lo sportello svolge altresì i processi di competenza per le parti relative alle opere pubbliche di urbanizzazione e/o sostenibilità con la collaborazione ed il supporto specialistico degli altri uffici comunali secondo le linee guida approvate dalla Giunta Comunale.
2. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) costituisce l'unico punto di accesso in relazione a tutte le vicende amministrative concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi, ivi compreso il rilascio dei titoli abilitativi edilizi, in applicazione del DPR160/2010.
3. Ruolo, funzioni, rapporti con altri settori comunali ed Enti inerenti l'ambito di competenza del SUAP sono disciplinati dal [Regolamento di organizzazione e funzionamento dello Sportello unico delle attività produttive \(SUAP\)](#).

Art. 7 - Coordinamento SUAP/SUE

1. Le comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi sono trasmesse al SUAP ed i relativi procedimenti sono disciplinati dal DPR 160/2010 e dal vigente Regolamento di funzionamento del SUAP.
2. Le comunicazioni, segnalazioni o istanze edilizie non concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi sono trasmesse al SUE ed i relativi procedimenti sono disciplinati dal DPR 380/2001.

3. Ferma restando l'unicità del canale di comunicazione telematico con le imprese da parte del SUAP, sono attribuite al SUAP le competenze dello sportello unico per l'edilizia produttiva ed i relativi subprocedimenti sono disciplinati dal DPR 380/2001.
4. Le pratiche edilizie indirizzate al SUE e al SUAP devono essere presentate esclusivamente in modalità telematica tramite la piattaforma www.impresainungiorno.gov.it, secondo gli standard previsti dal Codice dell'Amministrazione Digitale e dalla piattaforma informatica.
5. Nei procedimenti di particolare complessità, per i quali è comunque obbligatoria la gestione in modalità digitale, il Responsabile del procedimento può richiedere, in fase istruttoria, la produzione di una copia in forma cartacea degli elaborati grafici, conforme all'originale in formato digitale.

Art. 8 - Procedimenti edilizi: disposizioni

8.1 Disposizioni generali

1. I procedimenti amministrativi relativi ad istanze, segnalazioni e comunicazioni, aventi ad oggetto interventi edilizi, sono regolati dal DPR 380/2001.
2. Il Dirigente adotta le misure organizzative necessarie per ridurre al minimo gli oneri burocratici per i privati e le imprese ed evitare la duplicazione dell'attività istruttoria.
3. Il termine per la presentazione della documentazione integrativa necessaria da parte del richiedente e del progettista, nell'ambito dei procedimenti di cui al presente regolamento, è stabilito in 30 giorni. Qualora il responsabile del procedimento ne rilevi la necessità, per ragioni tecniche o per la tipologia di integrazione da produrre, può autorizzare un termine maggiore, o, su istanza motivata, concedendo una proroga. Nel caso in cui le integrazioni richieste non pervengano nel termine assegnato, o siano prodotte in modo difforme o incompleto rispetto a quanto richiesto, il responsabile del procedimento, **come precedentemente comunicato nell'atto di richiesta di integrazioni** provvede all'archiviazione del procedimento.
4. Le tariffe dei diritti di segreteria sono approvate con Deliberazione di Giunta Comunale. Gli importi sono differenziati in base alla tipologia di procedimento edilizio. Le tariffe sono aggiornate periodicamente in relazione all'indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo rilevati nell'ultimo mese disponibile.
5. In conformità all'art. 11 del D.P.R. n. 380/2001, il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo. La titolarità discende dalla legittima disponibilità dell'area in base ad una relazione qualificata con il bene, di natura reale o anche obbligatoria che includa la facoltà di eseguire i lavori per cui è richiesto il titolo edilizio.

A titolo esemplificativo e **non esaustivo e fermo restando quanto previsto dalle diverse disposizioni di legge**, sono legittimati ad avanzare la richiesta, sempreché la medesima titolarità persista alla data di rilascio, i seguenti soggetti:

1. **il proprietario o tutti i comproprietari o anche uno solo di essi, purché con l'assenso scritto all'intervento degli altri comproprietari, mediante sottoscrizione della modulistica prevista da [impresainungiorno](http://impresainungiorno.gov.it);**
2. il procuratore designato dall'avente titolo con procura notarile. In tal caso i rapporti intercorrenti tra i due soggetti sono regolati dalle disposizioni privatistiche e non

coinvolgono l'Amministrazione Comunale;

3. il singolo condomino, per opere che, sebbene incidano su parti comuni, siano strettamente pertinenti alla sua unità immobiliare e non determinino un sostanziale mutamento della destinazione o una limitazione della fruibilità delle parti comuni;
4. il promissario acquirente che abbia stipulato e registrato un contratto preliminare di compravendita, nel quale sia espressamente previsto, in suo favore, il trasferimento del possesso dell'immobile;
5. il titolare di un diritto di uso/**abitazione** o di usufrutto, limitatamente ad interventi fino alla ristrutturazione di edifici esistenti di cui all'art.3 comma 1 lett. d del DPR 380/2001, con esclusione del cambio di destinazione d'uso;
6. l'affittuario di fondi rustici, limitatamente ad interventi fino alla ristrutturazione di cui all'art.3 comma 1 lett. d del DPR 380/2001 degli edifici facenti parte dell'azienda agricola;
7. il titolare di una servitù volontaria o coattiva, solo per le opere necessarie ad esercitare tale diritto;
8. i destinatari di ordini dell'Autorità Giudiziaria od Amministrativa che riguardino l'esecuzione di opere;
9. il responsabile dell'abuso, nei casi di sanatoria, a condizione che non vi sia espressa opposizione del proprietario;
10. il locatario, il comodatario, il titolare di contratto di leasing **o altro contratto analogo**, se fra i contenuti di detti contratti vi sia anche la facoltà di effettuare l'intervento edilizio, altrimenti è necessario l'espresso consenso del proprietario.
11. i soggetti nominati dall'Autorità Giudiziaria, quali il tutore e il curatore;

Gli eventuali cambi di titolarità prima della data del rilascio del permesso di costruire devono essere comunicati tempestivamente, allegando copia della documentazione che giustifichi il cambio di titolarità o dichiarazione sostitutiva.

Le disposizioni di cui al presente articolo valgono anche ai fini della legittimazione a presentare SCIA di cui agli artt. 22 e 23 del DPR n. 380/2001 e CILA di cui all'art. 6 bis del medesimo DPR n. 380/2001.

6. I progetti e gli altri documenti devono essere sottoscritti da uno o più professionisti in qualità di progettista o di altro tecnico incaricato, abilitati ed iscritti all'albo o collegio professionale secondo le specifiche competenze stabilite dalla legge. Nei Permessi di costruire l'indicazione del direttore dei lavori può essere effettuata anche successivamente alla presentazione della domanda, con la presentazione della dichiarazione di inizio lavori. Nelle SCIA il direttore lavori, l'impresa e gli altri tecnici incaricati coinvolti nel cantiere, possono essere nominati successivamente alla presentazione della segnalazione, ma prima dell'inizio lavori effettivo, con esclusione delle SCIA di variante in corso d'opera.
7. Per le opere realizzate a seguito di presentazione di SCIA e CILA, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere, il Comune informa l'Autorità Giudiziaria dandone contestuale comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Le sanzioni penali per i casi di false dichiarazioni/attestazioni/asseverazioni sono quelle previste dall'art. 20 comma 13 del DPR 380/2001 per il procedimento di Permesso di costruire e dall'art. 19 della L. n. 241/1990 per la SCIA.

8.2 Documentazione minima da presentare nelle pratiche edilizie

1. Le pratiche edilizie devono essere complete, al momento della presentazione, della documentazione richiesta come obbligatoria dalla piattaforma elettronica www.impresainungiorno.gov.it. Qualora le pratiche dovessero, alla presentazione, essere carenti della suddetta documentazione, saranno considerate irricevibili.

In alcuni casi sarà necessario presentare degli ulteriori allegati obbligatori, come indicati nelle pagine della modulistica edilizia nel sito internet del Comune di Verona. Qualora alla presentazione tali allegati non fossero presenti, la loro mancanza non determina l'irricevibilità della pratica ed è ammessa la possibilità di integrazione della stessa.

2. **Fermo restando quanto previsto al precedente comma 1, ai fini della valutazione istruttoria dell'intervento edilizio, gli allegati obbligatori in relazione alla specifica tipologia di pratica e/o intervento, devono avere le seguenti caratteristiche e contenuti minimi, precisando che in difetto sarà richiesta integrazione della pratica:**

- inquadramento urbanistico e catastale;
- planimetria orientata (nord per convenzione in alto) in scala idonea, con indicate le distanze da strade, confini ed edifici, gli accessi, gli allineamenti, le recinzioni, il trattamento degli spazi esterni, le pertinenze, il verde, i parcheggi privati, l'indicazione dei punti fissi di cui al successivo art.30 e la quota di caposaldo, riferita al piano di campagna originario, da cui calcolare le altezze così come definite all'art. 2, nonché una tabella che attesti il rispetto dei dati stereometrici di zona, qualora modificati, con eventuale dimostrazione grafico-analitica; tali rappresentazioni potranno essere omesse in caso di intervento riguardante sole opere interne;
- piante quotate in scala idonea, di tutti i piani oggetto di intervento, entro e fuori terra, e della copertura, con l'indicazione delle destinazioni d'uso, delle dimensioni, delle superfici e dei rapporti aeroilluminanti dei locali;
- sezioni quotate in scala idonea, secondo piani significativi (ad esempio su vani scala o lungo la pendenza delle coperture), con l'indicazione delle altezze nette interne dei locali, nonché dell'altezza totale dell'edificio, misurata come previsto dallo Strumento Urbanistico;
- prospetti esterni ed interni in scala idonea, con indicazione delle componenti edilizie, colori e materiali che si intendono impiegare; ove la costruzione si affianchi ad edifici esistenti, il disegno del prospetto su strada dovrà essere ampliato sino a comprendere almeno i due fabbricati contigui; tali rappresentazioni potranno essere omesse in caso di intervento riguardante sole opere interne;
- relazione tecnico descrittiva, comprendente l'inquadramento normativo, i criteri progettuali, la scelta e l'uso dei materiali impiegati, che illustri l'intervento conformemente alla rappresentazione contenuta negli elaborati grafici;
- documentazione fotografica dell'area di progetto o degli edifici oggetto di

- intervento estesa al contesto ambientale circostante laddove necessario, corredata da planimetria grafica di riferimento con coni ottici di ripresa.
3. Nei progetti su edifici esistenti e nelle varianti in corso d'opera all'interno dello stesso elaborato, devono essere indicate in nero le strutture esistenti che si intendono conservare, in giallo le parti da demolire ed in rosso le parti nuove da costruire, le quali, nei progetti contenenti opere in sanatoria, dovranno essere indicate in colore azzurro. Le demolizioni di opere abusive devono essere indicate in colorazione arancione.
 4. Nei casi in cui sussistano i presupposti per l'applicazione della sanzione pecuniaria in luogo di quella demolitoria di cui agli artt. 33 e 34 del DPR n. 380/2001 e art. 93 della LR n. 61/1985, gli elaborati grafici da produrre nel procedimento di richiesta di sanatoria, dovranno essere "sdoppiati", in modo che in un elaborato siano raffigurate le opere conformi e le opere abusive da fiscalizzare in colorazione viola, e in un altro elaborato siano chiaramente identificate le sole opere e superfici non sanabili, alle quali verrà applicata la sanzione pecuniaria.
 5. Nell'ambito dei procedimenti amministrativi, ai fini della partecipazione, è possibile la presentazione di perizie tecniche, che potranno concorrere alle determinazioni dei procedimenti stessi. Le perizie tecniche potranno concernere anche la stima con l'autodeterminazione delle sanzioni pecuniarie previste dalla normativa vigente.
 6. Ulteriore documentazione, a seconda del tipo di intervento, può essere richiesta dal Responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 20 del DPR 380/2001.
 7. Nel Comune di Verona, si evidenzia che:
 - l'obbligo di titolo edilizio è presente all'interno dei centri abitati, dall'entrata in vigore del Regolamento edilizio del 1924, ed al di fuori degli stessi, dall'entrata in vigore della L. 1150 del 17/08/1942 e dai successivi piani urbanistici;
 - non essendo tuttavia reperibile negli archivi comunali alcuna documentazione relativa ai progetti edilizi antecedenti l'anno 1945, l'antiorità delle opere rispetto a tale data dovrà essere attestata dal committente e dal progettista, secondo le rispettive competenze, mediante produzione di idonea documentazione (foto storiche, planimetrie catastali, relazioni tipologico-costruttive, etc...), in sede di presentazione dell'istanza o della segnalazione.

Art. 9 - Controlli a campione

1. I Dirigenti adottano misure organizzative idonee a modulare i controlli; in casi di ragionevole dubbio i controlli possono avvenire anche successivamente all'efficacia dei titoli abilitativi comunque formati; in particolare i controlli possono riguardare la conformità dei progetti e la veridicità delle asseverazioni prodotte dai professionisti abilitati e delle autocertificazioni e/o dichiarazioni allegate, sia nell'ambito dei procedimenti che prevedono il rilascio di titoli edilizi, che nell'ambito di quelli che prevedono l'efficacia mediante silenzio assenso.
2. Nel caso in cui i carichi di lavoro e la disponibilità di risorse umane e tecnologiche non permetta l'effettuazione delle verifiche come sopra modulate, il dirigente può adottare un provvedimento di verifica a campione, il cui numero e modulazione sia proporzionato alla rilevanza delle trasformazioni ed al grado di tutela imposto sugli immobili oggetto d'intervento. Le percentuali di controllo e le modalità di sorteggio devono essere determinate nel provvedimento dirigenziale.

Art. 10 - Commissione locale per il paesaggio (CLP)

1. È facoltà dell'Amministrazione comunale istituire la Commissione Locale per il Paesaggio (CLP) sensi della DGR n. 2037/2015 e delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004.
2. Composizione, compiti e modalità di funzionamento della Commissione sono disciplinati dall'Allegato A alla DGR n. 2037/2015 e da uno specifico Regolamento da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.
3. Alla nomina ed alla revoca dei membri della commissione, per quanto non disciplinato dal presente regolamento, si applicano le disposizioni recanti [Indirizzi generali per la disciplina delle designazioni, nomine e revoche dei rappresentanti del Comune in Enti, Aziende ed Istituzioni](#).

Art. 11 - Commissione edilizia (CE)

1. La Commissione Edilizia (CE) può essere istituita con deliberazione di Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 4 del DPR 380/2001. Competenze, composizione, durata e funzionamento della Commissione Edilizia sono definite dalla stessa Delibera di Consiglio Comunale con la quale la stessa viene istituita.

Art. 12 – Tavolo Tecnico Permanente

1. Al fine di concertare le procedure di gestione ed assetto del territorio e di acquisire suggerimenti utili per migliorare l'efficacia e l'efficienza dei procedimenti amministrativi è istituito il Tavolo Tecnico Permanente.
2. Il Tavolo Tecnico Permanente è composto:
 - a) dal Sindaco o Assessore delegato;
 - b) dal Dirigente competente sulla materia posta all'esame della commissione;
 - c) un rappresentante designato rispettivamente da Confindustria, ANCE, Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori, Ordine degli Ingegneri, Ordine dei Geologi, Ordine degli Avvocati, Collegio dei Geometri e Geometri Laureati, Ordine Dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati Consiglio Notarile e da altre associazioni di categorie rappresentative.
3. La convocazione e l'ordine del giorno della Commissione sono stabiliti dal Dirigente competente sulla materia posta all'esame della commissione.

CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

Art. 13 - Annullamento d'ufficio in autotutela

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

Art. 14 - Richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

1. Il richiedente del titolo abilitativo, configurabile come interesse legittimo, od un suo avente causa, inteso come posizione qualificata (di tipo oppositivo o pretensivo) in rapporto all'esercizio dell'azione amministrativa nelle materia di cui al presente regolamento, può proporre all'Ufficio che ha ricevuto, emesso, respinto o archiviato un atto relativo ad un procedimento amministrativo rientrante nelle materie previste dal presente regolamento, una motivata richiesta di riesame, al fine di riforma, rettifica, modifica o ritiro dell'atto stesso.
2. Il Dirigente competente, nel termine di 60 giorni dalla proposizione dell'istanza, può adottare un atto amministrativo meramente confermativo, o avviare un procedimento di conferma in senso proprio, riforma, rettifica, modifica o ritiro.

Art. 15 - Certificato di destinazione urbanistica (CDU)

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), di cui all'art. 30 del DPR 380/2001, attesta alla data del rilascio la destinazione urbanistica di un'area, come definita dalla strumentazione urbanistica comunale vigente e adottata (compresa la prescrizione di uno strumento attuativo), le risultanze del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREDE) nonché eventuali oneri reali iscritti a seguito dell'approvazione di progetti di bonifica ai sensi del comma 1, art. 253 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 - Norme in materia ambientale.
2. La richiesta di CDU è presentata dall'avente titolo utilizzando la modulistica pubblicata sul sito web del Comune ed in caso di professionisti incaricati iscritti all'albo, notai e imprese tramite il portale [impresainungiorno](#).
3. Il CDU viene rilasciato dal Responsabile della Direzione Pianificazione Urbanistica entro il termine perentorio di 30 giorni dalla presentazione della relativa domanda; conserva validità per un anno dalla data del rilascio, se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
4. La richiesta di CDU è assoggettata al preventivo pagamento delle marche da bollo, qualora dovute, e dei diritti di segreteria, nella misura quantificata con apposita Deliberazione di Giunta Comunale.

Art. 16 - Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

16.1 Disposizioni generali

1. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori dei Permessi di costruire sono disciplinati dall'art.15 del DPR 380/2001, con le seguenti specifiche e integrazioni.

16.2 Proroga

1. La "proroga dei titoli abilitativi urbanistici ed edilizi" è costituita dalla mera protrazione

dell'efficacia temporale dell'originario provvedimento abilitativo senza una nuova comparazione con le previsioni urbanistiche; ai fini della proroga del medesimo titolo abilitativo, non è necessario depositare nuovamente tutta la documentazione già prodotta con la precedente domanda.

2. La proroga non costituisce atto dovuto, fatte salve norme di carattere derogatorio o speciale, e deve obbligatoriamente essere richiesta prima della scadenza dei termini stessi ed accompagnata da specifica e documentata relazione sui motivi che hanno impedito il tempestivo inizio o la tempestiva fine dei lavori, in ottemperanza a quanto previsto dal comma 2 e 2bis del succitato art.15 del DPR 380/2001.
3. Non sono prorogabili i termini di fine lavori delle SCIA, fatte salve norme di carattere derogatorio o speciale.
4. Eventuali varianti non essenziali e cambi di intestazione del Permesso di costruire (vulture) non modificano i termini indicati nel titolo originario.

16.3 Rinnovo

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

Art. 17 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. L'agibilità costituisce un attributo dell'immobile strettamente riconducibile alla sua conformazione e alla destinazione d'uso assentite dall'autorità comunale in applicazione dell'art. 24 del DPR 380/2001.
2. Nel caso venga accertato che un edificio o parte di esso, ancorché provvisto di certificato di agibilità, non posseda o perda i requisiti di conformità edilizia, impiantistica, barriere architettoniche o igienico-sanitaria il Dirigente competente, eventualmente supportato dallo specifico ufficio dell'ULSS, adotta la dichiarazione di inagibilità di cui all'art. 26 del DPR 380/2001, della normativa speciale in materia impiantistica e barriere architettoniche, nonché in applicazione delle norme regolamentari specifiche contenute nei regolamenti comunali in materia.
3. Fermo restando il disposto degli artt. 24 e 26 del DPR 380/2001, un edificio dichiarato inagibile non può essere utilizzato fino a quando non siano rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità e sia attestata nuova agibilità mediante

presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità corredata dalla documentazione necessaria prevista dalla normativa vigente.

4. Qualora le condizioni degli edifici comportino gravi pericoli per l'incolumità pubblica e la sicurezza urbana, rimane fatta salva la possibilità per il Sindaco, quale ufficiale del Governo, di adottare, con atto motivato, provvedimenti contingibili e urgenti nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento, ai sensi del comma 4, art. 54 del D.lgs. 267/2000.

Art. 18 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

1. Il contributo di cui gli articoli 16, 17 e 19 del DPR 380/2001 è regolato dalla LR 61/85 ed è determinato con Deliberazione del Consiglio Comunale.
2. Il Consiglio Comunale approva un "Regolamento per il calcolo del Contributo di Costruzione".

Nelle more dell'approvazione di tale Regolamento restano in vigore le modalità di calcolo del Contributo contenute nel Titolo III del previgente Regolamento Edilizio, approvato con DCC n. 21 del 16/03/2012, integrate dal [Vademecum per l'autocalcolo delle pratiche edilizie](#), di volta in volta aggiornato rispetto alle intercorse variazioni normative di rango superiore ed agli strumenti urbanistici comunali vigenti.

Art. 19 - Pareri preventivi

1. È facoltà dei soggetti interessati chiedere allo Sportello Unico un parere preventivo in merito alla fattibilità degli interventi edilizi oggetto di successivo titolo abilitativo, con particolare riguardo agli interventi non asseverabili.
2. Alla richiesta devono essere allegati tutti i dati e gli elaborati necessari a rendere comprensibile l'oggetto della richiesta di parere, tra cui una relazione tecnica, degli elaborati grafici in scala adeguata e relativa documentazione fotografica.
3. La richiesta di parere preventivo è assoggettata al preventivo pagamento dei diritti nella misura quantificata con apposita Deliberazione di Giunta Comunale.
4. Entro 90 giorni dalla richiesta, lo Sportello Unico si esprime con un parere di massima, in alcun modo vincolante per pareri o atti successivi.

Art. 20 - Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia

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

4. Il proprietario o l'avente disponibilità deve dare immediata comunicazione dei lavori, corredata da idonea documentazione fotografica, al Dirigente della Direzione Attività Edilizia SUAP - SUEP ed entro 30 giorni dall'inizio degli stessi deve presentare domanda per il rilascio del titolo abilitativo, qualora lo stesso fosse necessario.
5. Nei casi in cui l'immobile sia soggetto a vincolo monumentale (parte II del D.Lgs. n. 42/2004) e il proprietario intervenga ai sensi dell'art. 27 "Situazioni di urgenza" del D.Lgs. n. 42/2004, egli dovrà altresì darne immediata comunicazione alla Soprintendenza, alla quale devono essere inviati i progetti degli interventi definitivi per la necessaria autorizzazione.
6. Il Dirigente competente può far eseguire in ogni momento ispezioni per accertare le condizioni delle costruzioni e determinare gli adeguamenti ritenuti necessari. Può altresì ordinare ai proprietari di effettuare le verifiche necessarie ad accertare le condizioni di stabilità degli edifici quando, per segni esteriori o per qualsiasi altra ragione, sia ipotizzabile un pericolo per l'incolumità delle persone.
7. Qualora ne sussistano i presupposti, è fatta salva la facoltà del Sindaco, in qualità di ufficiale di governo, di emettere ordinanza contingibile ed urgente, ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. n. 267/2000, per far eseguire i lavori necessari per eliminare gli inconvenienti, prescrivendo l'adozione di soluzioni idonee e assegnando un termine per adempiere.
8. Nelle situazioni di pericolo per la pubblica incolumità, derivanti da cattiva manutenzione di edifici privati, allorché vengano adottate misure provvisorie (quali cavalletti, ponteggi, etc.) da parte del Comune, dei Vigili del Fuoco o di altri Enti competenti ad intervenire, le spese sostenute per l'installazione di tali misure sono a carico dei proprietari dell'edificio pericolante.

Art. 21 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

1. Nella gestione degli atti/procedimenti è sempre garantito il rispetto degli obblighi previsti dalla vigente normativa in materia di trasparenza, accesso ai documenti amministrativi e lotta alla corruzione nelle pubbliche amministrazioni.
2. Le modalità di accesso agli atti sono contenute nel [Regolamento per l'esercizio del diritto di accesso ai documenti amministrativi e per l'attuazione delle disposizioni sull'accesso civico](#) in applicazione della L. n. 241/1990 e del D.Lgs. 33/2013.

Art. 22 - Coinvolgimento e partecipazione dei cittadini, degli abitanti e dei portatori di interesse

1. Si demanda a quanto previsto dalla LR 11/2004.

Art. 23 - Concorsi di urbanistica e architettura

1. Il Comune promuove la procedura concorsuale per la redazione di piani e/o progetti edilizi, al fine di favorire il confronto tra diverse soluzioni, migliorare l'offerta qualitativa e per affermare il primato e la qualità del progetto.
2. Al tal fine il presente Regolamento riconosce le seguenti premialità:
 - a) riduzione del 5% sul contributo di costruzione per gli interventi diretti convenzionati e non convenzionati al netto di eventuali altri incentivi. In tal caso il progetto dovrà ricomprendere ogni opera oggetto del successivo titolo edilizio;
 - b) riduzione del 8% sul contributo di costruzione, al netto di eventuali altri incentivi, nel caso di Concorso sul Masterplan da attuarsi mediante uno o più piani attuativi (PUA).

3. Per l'ottenimento delle premialità di cui al precedente comma, sono espressamente esclusi i concorsi con selezioni basate esclusivamente su curricula, esperienze precedenti o fatturato.
4. La procedura del Concorso dovrà essere gestita da un Responsabile Unico del Concorso (RUC) nominato dal proponente l'intervento. Il RUC dovrà, con uno specifico Documento di Concorso, fornire ai concorrenti le condizioni, le procedure, le regole del Concorso e i criteri di valutazione delle proposte, raccolti nel bando di concorso elaborato sulla base di quanto concordato con il competente Ufficio comunale nonché le "linee guida" per lo sviluppo dell'idea progettuale.
5. Il RUC acquisisce preventivamente il parere dei competenti Uffici comunali e della eventuale Soprintendenza e Commissione per il Paesaggio sulle "linee guida" del concorso da fornire ai concorrenti.
6. Il RUC dovrà garantire il corretto svolgimento del concorso e l'adeguata pubblicità dell'iniziativa e dei suoi esiti anche con la pubblicazione in un'apposita pagina del sito web del Comune di Verona.
7. La Giuria del Concorso sarà composta da un minimo di cinque giurati e dovrà essere composta in maggioranza da progettisti (architetti o ingegneri). La maggioranza dei componenti la giuria (3/5) sarà scelta liberamente dal proponente; i rimanenti (2/5) saranno scelti sulla base delle terne fornite su specifica richiesta dagli Ordini professionali.
8. L'esito del Concorso sarà riportato su apposito verbale, sottoscritto da tutti i componenti la Giuria, da allegare alla pratica edilizia o agli elaborati di Convenzione nel quale sono esplicitati i fattori qualificanti del progetto che hanno motivato la scelta del vincitore.
9. L'esito del Concorso di progettazione non condiziona l'istruttoria del progetto da parte degli Uffici comunali, e/o le eventuali valutazioni successive della Commissione per il Paesaggio, ma queste ultime non dovranno comunque discostarsi dalle valutazioni dai medesimi già espresse sulle "linee guida" di cui al punto 4 del presente Articolo.

TITOLO II - DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 24 - Comunicazione di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori

1. I termini di inizio dei lavori per gli interventi soggetti a Permesso di costruire sono regolati nell'art.15 del DPR 380/2001. In caso di mancata comunicazione di inizio lavori entro i termini previsti, può essere considerata quale data di inizio dei lavori quella effettiva come risultante da documentazione con data certa esaustiva e dimostrativa di un inizio lavori reale e con produzione di tutta la documentazione prevista per legge, elencata al successivo articolo.
2. Per interventi asseverati con SCIA o CILA, la data di "inizio lavori" è considerata quella di efficacia di tali asseverazioni.
3. La data di "inizio lavori", seppur già comunicata formalmente, si concretizza esclusivamente nei seguenti casi:
 - a) nelle nuove costruzioni con l'impianto delle fondazioni (non sono sufficienti lavori di mera movimentazione del terreno);
 - b) negli interventi sull'esistente, con la manomissione delle preesistenze finalizzata all'esecuzione delle opere in progetto.

Non sono accoglibili dichiarazioni di inizio lavori "parziali", né quelle che vengano espressamente riferite alle "sole opere di scavo".
4. Le eventuali sostituzioni del progettista, del direttore o dell'assuntore dei lavori, devono essere tempestivamente denunciate dal richiedente e dagli interessati. I subentranti sono tenuti alle sottoscrizioni di cui al precedente art. 8. Qualora nel corso dei lavori si rendano vacanti, per qualunque motivo (ad es. revoca dell'incarico, rinuncia, decesso, etc.), i ruoli di direzione e/o assunzione dei lavori, i lavori devono essere immediatamente sospesi fino alla nomina dei nuovi soggetti, da comunicarsi tempestivamente all'Amministrazione. La sostituzione del direttore lavori non è subordinata all'assenso del precedente.
5. Nel caso di trasferimento del titolo abilitativo, i titolari subentranti devono presentare apposita richiesta allo Sportello Unico, tramite il portale impresainungiorno.gov.it per il cambio d'intestazione degli atti, allegando la documentazione che giustifichi il cambio di titolarità degli immobili o dichiarazione sostitutiva.

Art. 25 - Atti preliminari all'inizio dei lavori

1. Le comunicazioni di inizio lavori devono essere complete, al momento della presentazione, della documentazione richiesta come obbligatoria dalla piattaforma elettronica www.impresainungiorno.gov.it e dell'avvenuto versamento di quanto dovuto, integralmente o in modalità rateizzata con presentazione di garanzia fideiussoria per la parte rimanente.
2. Ulteriore documentazione, a seconda del tipo di intervento, può essere comunque richiesta dal Responsabile del procedimento.
3. Le comunicazioni di inizio lavori effettivo con nomina dell'impresa e degli altri soggetti

incaricati del cantiere, che vengono presentate per le pratiche SCIA, non incidono sul termine di durata dei lavori, che inizia a decorrere sempre dalla data di efficacia della segnalazione.

Art. 26 - Comunicazione di fine dei lavori

1. Ai sensi del DPR 380/2001, il titolare della pratica edilizia, congiuntamente al direttore dei lavori, entro il termine di validità del titolo, deve comunicare allo sportello Unico la data di fine dei lavori, utilizzando la documentazione richiesta come obbligatoria dalla piattaforma elettronica www.impresainungiorno.gov.it e dai moduli allegati indicati sul sito del Comune di Verona.
2. In caso di effettiva fine dei lavori entro i termini di legge, ma di mancata comunicazione della stessa, dovrà essere presentata dichiarazione di fine lavori tardiva, accompagnata dalla documentazione prevista per legge, nonché dal pagamento della relativa sanzione e dalla documentazione atta a dimostrare che i lavori si sono effettivamente conclusi entro l'efficacia del titolo edilizio.
3. Nel caso di opere di urbanizzazione l'ultimazione dei lavori va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.

Art. 27 - Occupazione di suolo pubblico

1. Le occupazioni di suolo pubblico, che si rendessero necessarie anche per l'esecuzione di lavori edili, devono avvenire previo pagamento del canone dovuto e secondo le modalità di cui al vigente [Regolamento del canone patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria \(Canone Unico Patrimoniale\)](#), nonché nel rispetto di quanto stabilito da specifici provvedimenti ed ordinanze in materia.
2. Qualora l'occupazione del suolo implicasse una modifica dei percorsi pedonali, la richiesta di occupazione del suolo pubblico dovrà indicare le soluzioni da adottare per rendere accessibili i percorsi alternativi. Tali interventi sono esenti dal pagamento del canone di cui al comma precedente.
3. Tutta la segnaletica orizzontale e verticale provvisoria posta in essere per il cantiere edile deve essere rimossa al termine dell'occupazione, ripristinando a regola d'arte lo stato del suolo ante cantiere. In caso di mancato ripristino, ferma restando anche l'applicazione dell'art. 37 comma 2, verrà applicata la sanzione di euro 500 prevista dall'art. 104 del presente Regolamento.

Art. 28 - Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica

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

CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 29 - Principi generali sull'esecuzione dei lavori

1. Le opere edilizie devono essere eseguite, nel rispetto degli obblighi di cui alla vigente normativa, in modo conforme al progetto assentito oltre che alle prescrizioni del titolo abilitativo nonché alle eventuali convenzioni e atti d'obbligo ad esso collegati.
2. I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori (l'instatario del titolo, il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice, il responsabile della sicurezza e tutti gli altri eventuali soggetti che hanno un ruolo di natura esecutiva rispetto all'opera), come identificati nelle comunicazioni di inizio lavori o segnalazioni di inizio attività, sono responsabili della buona e regolare esecuzione dei lavori edilizi e devono adoperarsi, sotto la loro personale responsabilità, affinché le opere siano realizzate a regola d'arte e siano rispondenti al progetto ed alle prescrizioni della vigente normativa.

Art. 30 - Punti fissi di linea e di livello

1. Per interventi relativi a nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni, ricostruzioni e ristrutturazioni con ricomposizioni volumetriche, deve essere prodotta una documentazione fotografica e una planimetria conforme allo stato dei luoghi prima dell'edificazione, su cui sono individuate le quote plano-altimetriche e le triangolazioni dei punti fissi in un numero tale da rendere inequivocabile la posizione dell'edificio rispetto ai manufatti circostanti, individuando altresì la quota di caposaldo riferita al piano di campagna originario, da cui calcolare le altezze così come definite all'art. 2.

Art. 31 - Conduzione del cantiere

1. In tutti i cantieri ove si svolgono gli interventi di cui agli articoli 6 bis, 22, 23 e 10 del DPR n. 380/2001, l'assuntore dei lavori deve rispettare tutte le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni, di prevenzione incendi, nonché adottare tutti gli accorgimenti necessari ad evitare pericoli o danni a persone o cose provvedendo ad attenuare rumori e molestie, garantendo al contempo una facile percezione della presenza del cantiere stesso alle persone ipovedenti e cieche usando contrasti cromatici e opportune segnalazioni tattilo-plantari. Se il cantiere insisterà su un percorso pedonale dovranno essere previsti accorgimenti e/o percorsi alternativi accessibili alle persone con disabilità motoria e sensoriale.
2. Tutte le operazioni di cantiere devono avvenire nel rispetto del vigente [Regolamento comunale per la disciplina delle attività rumorose](#).
3. In cantiere devono essere conservati a disposizione degli addetti ai controlli i seguenti documenti (se la pratica è digitale deve essere conservata copia cartacea conforme all'originale digitale):
 - a) titolo abilitativo che legittima i lavori con tutti gli elaborati allegati;
 - b) preavviso e denuncia depositata o autorizzazione sismica circa eventuali opere strutturali, corredata dal relativo progetto strutturale;
 - c) copia della documentazione relativa alla progettazione e coordinamento per la sicurezza nei cantieri di cui al D.Lgs. n. 81/2008 (nei casi previsti dalle vigenti normative);

- d) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità esecutive del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo.
4. Il committente che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo di far eseguire tutti quei lavori che, a giudizio insindacabile del Dirigente dello Sportello Unico, risultino necessari per eliminare fonti di pericolo per l'incolumità, l'igiene pubblica, nonché assicurare il decoro ed evitare l'intrusione di persone non autorizzate.

Art. 32 - Cartelli di cantiere

1. Tutti i cantieri, ove si svolgono gli interventi di cui agli articoli 6 bis, 22, 23 e 10 del DPR n. 380/2001 o inerenti altre previsioni di legge, devono essere muniti di un cartello di dimensioni idonee, affisso in modo tale da consentirne chiaramente la lettura dallo spazio pubblico.
2. Il cartello deve avere i seguenti contenuti minimi:
 - a) tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
 - b) estremi del titolo abilitativo;
 - c) nominativo di Committente, Progettista, Direttore dei Lavori, Esecutore dei lavori, Responsabile di cantiere, Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione, Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, Responsabile della sicurezza per l'assuntore dei lavori e quant'altro previsto dalle norme vigenti;
 - d) recapiti telefonici per emergenze.
3. Il cartello e le scritte in esso contenute sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.
4. In caso di accertata assenza del cartello verrà erogata una sanzione amministrativa.
5. L'inosservanza alle disposizioni del presente articolo comporta una sanzione pari a quanto stabilito dal successivo art. 104.

Art. 33 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni

1. Per le operazioni di scavo e demolizione sono in vigore le disposizioni di cui al D.Lgs. 81/2008, con le precisazioni elencate nel presente articolo.
2. Gli scavi non devono impedire od ostacolare l'ordinario uso degli spazi pubblici; ove risulti peraltro necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta al riguardo l'autorizzazione di cui al precedente art. 27.
3. La gestione delle terre e rocce da scavo nel caso di operazioni di scavo in generale, perforazioni, trivellazioni, palificazioni, consolidamento, opere infrastrutturali, rimozione e livellamento di opere interrato, deve conformarsi alle disposizioni, modalità e tempistiche previste dalle norme vigenti (D.Lgs. n. 152/2006. L. n. 98/2013, D.M. n. 161/2012).
4. Le demolizioni con carattere autonomo sono assoggettate alla presentazione di CILA.

Art. 34 - Tolleranze nella realizzazione delle opere edili

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

Art. 35 - Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

1. Per la sicurezza nei cantieri sono in vigore le disposizioni di cui al D.Lgs. 81/2008, con le precisazioni elencate nel presente articolo.
2. I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare, devono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente, evitando pericoli o danni a persone o cose. Si richiama la specifica normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri e, per quanto attiene il presente Regolamento, deve essere visibile dall'esterno tutta la segnaletica prescritta relativamente alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Art. 36 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici

1. Nel caso di ritrovamenti di carattere archeologico, storico o artistico, l'intestatario del titolo edilizio dovrà darne pronta comunicazione alla competente Soprintendenza secondo le modalità stabilite dall'art. 90 del D.Lgs. 42/2004.
2. L'oggetto dei ritrovamenti di presumibile interesse archeologico nonché di ordigni bellici devono essere posti a disposizione degli Enti competenti, nel rispetto della vigente normativa.
3. L'intestatario del titolo abilitativo e/o il Responsabile del cantiere deve darne immediata comunicazione al Direttore dei lavori e all'Amministrazione Comunale; i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi in modo da lasciare intatte le cose ritrovate.
4. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, oltre ai luoghi in cui è prescritto per norma, comprese le opere di urbanizzazione, la verifica dell'interesse archeologico deve essere anticipata alla fase del progetto di fattibilità tecnica ed economica.
5. Gli eventuali necessari interventi di bonifica devono essere eseguiti nel rispetto della vigente normativa, dandone immediata comunicazione agli uffici competenti.

Art. 37 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

1. L'impresa esecutrice è tenuta a mantenere costantemente pulito lo spazio pubblico attiguo al cantiere o eventualmente interessato dai lavori per tutta la durata degli stessi. Qualora si verificassero spargimenti di materiale l'impresa deve provvedere tempestivamente alla pulizia.
2. Ultimati i lavori, l'impresa esecutrice e l'intestatario del titolo abilitativo sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, e nel rispetto delle vigenti norme sul superamento delle barriere architettoniche e del [Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche \(PEBA\)](#), non solo in ordine ad evitare l'introduzione di una nuova barriera ma anche nell'eliminarne una preesistente, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese dell'impresa esecutrice e, in solido con questi, dell'intestatario del titolo abilitativo.
3. Per quanto riguarda il ripristino del suolo stradale a seguito di interventi di posa di sottoservizi, si fa riferimento a quanto prescritto dal vigente [Regolamento per l'esecuzione di interventi nel suolo e sottosuolo di proprietà comunale](#) (manomissioni stradali).

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

CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

Art. 38 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

38.1 Disposizioni generali

1. Al fine di favorire il recupero e rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, in tutte le tipologie di intervento, in caso di unità immobiliari esistenti legittime o giuridicamente legittimate, l'intervento può essere in ogni caso eseguito a condizione che i criteri igienico-sanitari siano migliorati o mantenuti solo nel caso di dimostrata impossibilità tecnica al miglioramento. Tale condizione vale anche in caso di cambio d'uso che ripristini l'originaria destinazione residenziale dell'unità immobiliare.
2. Per una corretta progettazione dal punto di vista igienico-sanitario, costruttivo e funzionale degli edifici, è raccomandata la consultazione delle [linee guida](#) presenti sul sito web dell'ULSS locale e degli altri Enti competenti in materia.
3. Qualora le caratteristiche strutturali/distributive dell'unità immobiliare siano legittime, per miglioramento si può intendere anche il semplice adeguamento degli impianti, il rinnovo delle finiture ed in genere l'eliminazione di situazioni insalubri.

38.2 Caratteristiche dei locali

1. I locali delle unità residenziali sono classificati come segue:
 - a) Locali abitabili: tutti quei locali nei quali la permanenza di una o più persone non ha carattere di saltuarietà e può durare l'intera giornata. Rientrano nella presente definizione: soggiorni, cucine anche di sola cottura, camere da letto, studi; la somma dei predetti locali abitabili costituisce la "superficie abitabile".
 - b) Locali accessori e di servizio: locali non abitabili nei quali la permanenza delle persone ha carattere di saltuarietà e risulta nella giornata limitata nel tempo. Rientrano nella presente definizione: servizi igienici, bagni, ingressi, ripostigli, corridoi, disimpegni, vani scala, autorimesse, lavanderie, stenditoi, verande, taverne, vani tecnici.
 - c) I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia.
 - d) Nel caso di rifacimento con opere murarie di porte interne/esterne esistenti o apertura di nuove porte, la loro larghezza non può essere inferiore a m. 0,75.

38.3 Altezze dei locali

1. Interventi di nuova costruzione, ampliamento (per la sola parte di ampliamento), demolizione e ricostruzione: i locali a destinazione residenziale devono avere le misure previste dal D.M. del 05/07/1975 (altezza di 2,70 m per i locali abitabili e di 2,40 m per i locali accessori e pilotis) con le precisazioni e le integrazioni di cui ai commi seguenti. L'altezza interna netta della rampa di scale non deve essere inferiore a m. 2.10.
2. Interventi sugli edifici esistenti:
 - a) Negli interventi su edifici legittimamente esistenti, anche se già conformi al D.M.

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

- b) Nei cambi d'uso verso la destinazione residenziale nei centri storici e nelle corti rurali, l'altezza interna è ammissibile con un minimo di 2,40 m per i locali di abitazione e di 2,20 m per i locali accessori;
3. In caso di soffitto non orizzontale l'altezza di riferimento è data dall'altezza media ponderale, da calcolare come rapporto tra Volume e Superficie di ogni singolo locale; il punto più basso da utilizzare nel calcolo non può essere inferiore a 1,80 m, sia per i locali di abitazione che per quelli accessori.
 4. L'altezza interna netta dei locali è misurata dal pavimento al soffitto finito. In caso di solaio con travetti, l'altezza interna va misurata all'intradosso dell'assito.
 5. In caso di ribassamenti (controsoffitti, velette etc...), i quali non devono mai avere altezze inferiori a quelle previste per i locali accessori, la parte di locale con le altezze abitabili deve avere superficie e dimensioni minime che rispettino quelle previste per i singoli locali dal successivo punto 38.4.
 6. I soppalchi abitabili sono ammessi nei limiti di quanto definito dal precedente art. 3, def. 24. Qualora il solaio interposto non si possa qualificare come soppalco abitabile, lo stesso deve essere posizionato in modo tale che i locali sottostanti abbiano le altezze previste dal presente articolo per i locali abitabili o per i locali accessori. Per i soppalchi devono essere garantiti idonei requisiti di abitabilità che consentano una illuminazione e areazione conforme alla norma vigente.
 7. Per le autorimesse si demanda al DM 01/02/1986.

38.4 Superfici minime

1. Negli interventi di nuova costruzione, ampliamento (per la sola parte di ampliamento), demolizione/ricostruzione, integrale redistribuzione interna, frazionamento e cambio d'uso, i locali devono avere le seguenti superfici e dimensioni minime:

LOCALE	LARGHEZZA netta (m)	SUPERFICIE calpestabile(mq)
Soggiorno	3,00	14,00
Soggiorno con cottura	3,00	18,00
Cucina abitabile	3,00	9,00
Cucina di sola cottura	2,00	5,00
Camera doppia	3,00	14,00
Camera singola/studio	2,50	9,00
Primo bagno	1,50	4,00
Corridoio	1,00	/

2. Negli interventi da realizzare su edifici esistenti, fatto salvo quanto previsto nel punto 38.1, i

locali a destinazione residenziale devono avere le misure previste dal D.M. del 05/07/1975; nel caso di servizi igienici preesistenti a tale data deve essere garantita la presenza e fruibilità dei 4 sanitari, potendo derogare alle dimensioni minime previste al comma 1. Qualora le opere siano volte al risparmio energetico (posa in opera di isolamenti, pareti radianti, etc...), le misure interne minime possono essere ridotte fino ad un massimo del 5% di quelle esistenti, in attuazione dell'articolo 4, comma 1, del decreto legislativo n. 192/2005. La medesima deroga è possibile anche per ragioni di rinforzo strutturale.

38.5 Dotazione degli alloggi

1. Le dotazioni degli alloggi sono definite dal D.M. del 05/07/1975; fatto salvo quanto previsto nel punto 38.1, devono inoltre essere rispettate le prescrizioni di cui ai commi seguenti.
2. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare; i locali abitabili, nonché almeno un bagno, devono essere raggiungibili internamente all'alloggio, mentre i locali di tipo accessorio possono anche essere raggiungibili con percorsi esterni.
3. Nella definizione degli aspetti distributivi di un alloggio, in analogia con i requisiti minimi stabiliti dal DM 05/07/1975, si precisa che, nell'indicazione di assicurare per ogni abitante una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per i primi 4 abitanti (56 mq di sup. abitabile) e un'ulteriore superficie di 10 mq per ogni abitante eccedente, il calcolo dell'area deve contemplare solo i locali abitabili escludendo dal conteggio gli accessori.
4. È necessario garantire una proporzione tra la "zona giorno" e la "zona notte" con adeguate destinazioni d'uso che prevedano una vivibilità degli spazi senza condizioni di sovraffollamento, prevedendo per la zona giorno un minimo del 30% della SUL. Nella zona giorno rientrano i locali abitabili con esclusione delle camere da letto.
5. Fatto salvo il ripristino della superficie precedente autorizzata, è vietata la realizzazione di unità abitative con una SUL inferiore a 45 mq, così come disposto dal PI. In tale superficie minima non vanno computate le superfici accessorie esterne all'abitazione (poggioli, soffitte, terrazze, cantine, garage, depositi esterni, etc.). Tale disposizione non si applica:
 - negli interventi su Unità edilizie di categoria A.1, A.2, A.3, A.4, così come classificate dall'Art. 74 del PI.
 - in caso di ripristino di destinazioni residenziali di unità immobiliari di SUL inferiore a quella stabilita nelle presenti norme a condizione che ne venga dimostrata la legittima preesistenza.
 - nei cambi d'uso verso la destinazione residenziale di unità a destinazione diversa legittimamente esistenti alla data di entrata in vigore del PI, aventi SUL inferiore a quella stabilita nelle presenti norme, senza frazionamento o riduzione di superficie.
6. L'alloggio monostanza (monocale/open space), fatto salvo il rispetto della SUL minima di 45,00 mq ove prescritto, deve avere superficie minima di 28,00 mq se per una persona e di 38 mq se per due persone e, in entrambi i casi, larghezza minima di 3,00 m; si precisa che nella superficie minima di 28,00 mq, la superficie abitabile non può essere inferiore a 23,00 mq (escluso bagno ed accessori); è sempre obbligatorio l'antibagno.
7. Sono ammissibili cambi di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale anche al piano terra solo nel caso in cui siano previsti elementi prestazionali favorevoli al cambio d'uso che rispettino la privacy, cono visuale, affaccio su strade e luce naturale come di seguito precisato:

- privacy:
 - per garantire la privacy degli occupanti i locali residenziali non dovranno essere presenti finestre/portefinestre a filo strada o a filo spazi pubblici, sono invece ammesse finestre con bancale ad altezza di almeno m. 1,80 dal piano calpestabile esterno.
 - nel caso di aperture a filo strada si può ritenere ammissibile eseguire modifiche atte a garantire spazi pertinenziali/esclusivi, perimetrati da recinzioni o a ricavare una zona filtro di almeno un metro di profondità tale da creare un'intercapedine tra il locale interno e lo spazio esterno mediante il mantenimento del serramento preesistente che potrà essere sostituito da parapetto, inferriata, recinzione;
- affaccio su strade a basso impatto acustico/atmosferico:
 - i cambi d'uso non sono ammessi in contesti che li esponcano ad impatti acustici ed atmosferici significativi (ad esempio derivanti da intenso traffico o in prossimità di incroci ed impianti semaforici);
 - i cambi d'uso sono ammessi in strade a basso impatto viabilistico
- luce naturale:
 - nei locali abitabili deve essere garantito un idoneo contributo di luce naturale rispettando il fattore di luce medio diurno (FlmD) del 2 %;
 - nei contesti di antica origine sono ammessi valori inferiori al 2 % in relazione al contesto ed alle caratteristiche tipologiche del sito anche relativamente all'intorno, in questi casi nella rappresentazione del flusso luminoso interno risulta necessaria la rappresentazione spettrometrica;
 - i locali abitabili che prospettano su spazi interni devono affacciarsi su cortili e non su cavedi.

Le indicazioni sopra descritte valgono solamente se non è dimostrata la preesistenza abitativa.

E' in ogni caso fatta salva la possibilità di ottenere il cambio di destinazione d'uso in deroga a quanto descritto attraverso l'ottenimento del parere favorevole ULSS.

8. **Cucine** e spazi di cottura, oltre ai requisiti previsti dalle norme precedenti, devono avere le seguenti caratteristiche:
 - le cucine, anche se di sola cottura, ma separate dal locale soggiorno, devono avere illuminazione diretta;
 - le zone cottura inserite nei locali soggiorno devono essere ampiamente comunicanti con gli stessi, con aperture prive di serramento larghe almeno 1,80 m;
 - sopra i fornelli deve essere presente un condotto munito di adeguato impianto di aspirazione forzata, prevalentemente a sviluppo verticale, per l'aspirazione dei vapori e delle esalazioni;
 - i locali con presenza di apparecchi a fiamma libera e/o caldaie devono essere dotati di fori comunicanti con l'esterno nel rispetto della norma UNI-CIG 7129.
9. **Servizi igienici**: oltre ai requisiti previsti nelle norme precedenti, devono avere le seguenti

caratteristiche:

- il servizio igienico principale deve essere dotato di w.c., lavabo, bidet, vasca da bagno o doccia; gli ulteriori servizi igienici possono essere dotati di solo w.c. e lavabo;
 - sistema di areazione naturale o forzata secondo i criteri di cui al successivo punto 38.6;
 - non possono essere in comunicazione con il locale cucina o il locale soggiorno, ma devono essere disimpegnati, mediante serramenti, da apposito vano (antibagno, corridoio o altro); il lavabo e la doccia/vasca, possono essere collocati nell'antibagno: in questo caso la superficie dell'antibagno concorre a formare la superficie del servizio igienico;
 - le camere non possono costituire transito obbligato per l'unico servizio igienico presente nell'unità .
10. **Verande:** la realizzazione delle verande è ammessa nei limiti di quanto definito dal precedente art. 3, def. 42.
11. **Illuminazione:** i locali abitabili devono essere dotati di illuminazione naturale e diretta, secondo i seguenti criteri:
- a) Negli interventi di nuova costruzione, ampliamento volumetrico e integrale demolizione/ricostruzione:
 - il rapporto illuminante (RI) deve assicurare un fattore di luce diurna medio non inferiore al 2% e comunque deve essere pari a 1/8 della superficie di pavimento del locale;
 - nel caso di locali abitabili della zona giorno, ubicati al piano sottotetto, il RI deve essere garantito in misura non inferiore al 50% da finestre verticali, quali anche gli abbaini;
 - per locali abitabili che si affacciano sotto sporti superiori a 2,00 m il RI deve essere pari a 1/6 della superficie di pavimento del locale;
 - b) Negli interventi su edifici esistenti il rapporto può essere pari a 1/10. Negli edifici della Città Storica con grado di intervento A.1, A.2, A.3, A.4 sono ammessi rapporti aeroilluminanti pari a 1/12.

38.6 Ventilazione ed areazione

1. La ventilazione ed aerazione dei locali abitabili deve essere garantita da finestre apribili di dimensioni tali da rispettare i medesimi rapporti fissati dal precedente comma 11.
2. Nel caso di bagni ciechi, l'aspirazione forzata deve essere tale da assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente.
3. Il riscontro d'aria si intende garantito anche qualora le aperture siano sostituite da un sistema di ventilazione meccanica controllata (V.M.C.) opportunamente dimensionato.
4. Qualora il sistema V.M.C. non sia presente, valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) I ricambi d'aria negli ambienti devono essere ottenuti mediante apertura dei serramenti. La superficie di aerazione viene valutata misurando le parti realmente apribili, escludendo pertanto tutte le parti con vetri fissi. I serramenti scorrevoli vengono computati per la metà della loro superficie complessiva. Per i rapporti aeranti minimi si faccia riferimento ai rapporti illuminanti di cui all'art. 38.5;
 - b) Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento superiore a 60,00 mq non possono

essere monoaffaccio;

- c) I locali abitabili posti al piano sottotetto non possono essere aerati solo zenitalmente, per assicurare i ricambi d'aria in caso di pioggia o neve. In tal senso anche gli abbaini sono da considerare aperture verticali.

38.7 Scale, ascensori, ringhiere, parapetti

1. Le prescrizioni relative a scale, ascensori e parapetti sono contenute nella DGR n. 1428/2011, con le precisazioni ed integrazioni di seguito elencate.
2. Gli ascensori esterni di qualsiasi tipo e dimensione ed altri sistemi di sollevamento realizzati o da realizzare al fine di migliorare l'accessibilità agli edifici e non adeguati alle norme sulle barriere architettoniche, sono da considerarsi volumi tecnici e devono rispettare, compresi gli eventuali ballatoi strettamente necessari per il collegamento, esclusivamente le distanze prescritte dal Codice Civile.
3. Qualora l'inserimento dei predetti sistemi di sollevamento all'interno di un vano scala condominiale esistente comporti la riduzione della larghezza della scala stessa, dovrà comunque essere garantita una larghezza minima utile netta di 80 cm, fatte salve diverse specifiche valutazioni ai fini della sicurezza e prevenzione incendi da parte delle autorità competenti.
4. In interventi di sopraelevazione di edifici esistenti, qualora il nuovo piano sia soggetto all'obbligo di installazione dell'ascensore, potranno essere prolungati il vano scala e l'ascensore esistenti, seppure gli stessi non siano conformi alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora il professionista asseveri l'impossibilità tecnica e vengano comunque adottati sistemi di accessibilità equivalente (come definiti dalla DGR 1428/2011).
5. Le scale condominiali o interne alle unità immobiliari esistenti, qualora
 - già presenti alla data di entrata in vigore del DM 236/89, anche non conformi alle vigenti normative, possono essere mantenute. Possono anche essere sostituite qualora migliorative della situazione esistente, nel rispetto del punto 38.1 del presente articolo;
 - realizzate successivamente alla data di entrata in vigore del DM 236/89 e antecedenti all'entrata in vigore del DGR 509/2010 (2 marzo 2010), possono essere mantenute se conformi alle disposizioni del DM 236/89 o sostituite qualora migliorative della situazione esistente, nel rispetto del punto 38.1 del presente articolo;

Nelle scale condominiali deve essere previsto il doppio corrimano, mentre nelle scale della singola unità immobiliare deve esserne previsto almeno uno.
6. Le scale interne alle unità immobiliari, che collegano locali di abitazione con cantine, sottotetti o vani accessori, ad esclusione delle autorimesse, possono essere anche di tipo a chiocciola o con gradini a piè d'oca, purché abbiano comunque unico requisito minimo la larghezza netta per rampa di almeno 0,80 m.
Le scale interne alle u.i. residenziali che collegano piani sottotetto ma legittimati come abitabili, possono essere realizzate con larghezza minima pari a 80 cm. purché l'accessibilità al piano sottotetto sia dimostrata sulla porzione di scala condominiale divenuta di proprietà esclusiva;
7. La distanza tra una porta ed il primo gradino di una scala discendente non può essere inferiore a 0.30 m.

8. Negli edifici e negli spazi di loro pertinenza, i dislivelli superiori a 0,50 m devono essere dotati di idoneo parapetto con le caratteristiche della normativa vigente.

38.8 Piani seminterrati e sotterranei

1. Nessun locale abitabile può essere posto, in tutto o in parte, al di sotto del piano di campagna, ad esclusione di quanto definito al comma 3. I vani seminterrati ed interrati possono invece essere destinati a locali accessori.
2. Nel caso di locali abitabili seminterrati legittimamente preesistenti, contestualmente ad eventuali interventi di cui all'art.3 comma 1 lett. d, del DPR 380/2001, dovranno essere realizzate intercapedini aerate in modo da evitare il contatto diretto tra il terreno e le pareti dei suddetti locali abitabili, oppure dovrà esserne garantita la salubrità con opportuni accorgimenti indicati negli elaborati grafici di progetto e illustrati in apposita relazione e dichiarazione di tecnico qualificato.
3. Nel caso di edifici situati su terreni con una pendenza tale da non consentire il rispetto del precedente comma 1, i locali abitabili, per motivate ragioni, possono essere parzialmente seminterrati. Al fine di evitare il contatto diretto tra il terreno e le pareti dei suddetti locali abitabili, devono essere realizzate scarpate o intercapedini aerate della larghezza minima di 1,00 m, le quali devono essere munite di drenaggi sufficienti e realizzate mediante l'impiego di materiale idrofugo. Alternativamente dovrà essere garantita la salubrità dei locali con opportuni accorgimenti indicati negli elaborati grafici di progetto e illustrati in apposita relazione e dichiarazione di tecnico qualificato. Le finestre concorrenti al rapporto aeroilluminante devono comunque essere aperte sugli spazi liberi e non sulle intercapedini.
4. Tutti i pavimenti dei locali a contatto con il terreno devono avere il piano di calpestio isolato, anche mediante sistemi tipo "igloo" o equivalente, efficacemente aerato e ventilato, di idoneo spessore.

38.9 Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

1. Per i sottotetti esistenti si applicano i parametri di cui alla vigente Legge Regionale, con le ulteriori precisazioni ed integrazioni di seguito elencate.
2. Sono esclusi interventi ricadenti in aree soggette a regime di inedificabilità assoluta sulla base di pianificazioni territoriali sovraordinate, ove siano preclusi interventi di ampliamento volumetrico o di superficie.
3. Gli interventi di recupero dei sottotetti comportano la corresponsione del contributo di costruzione commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, calcolati sulla SUL resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti al momento del rilascio, per le opere di nuova costruzione.
4. Gli interventi di recupero dei sottotetti restano subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, in misura non inferiore a quanto previsto dall'Art.14 del PI. In caso di impossibilità di reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima sopraindicata, l'intervento è comunque sempre consentito previa corresponsione al Comune di una somma equivalente alla monetizzazione della quota parte delle aree per parcheggio, sulla base del criterio di determinazione stabilito dall'art. 24 del PI.
5. Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione della quota del solaio sottostante, quando tale diminuzione di quota comporti la riduzione dell'altezza netta del piano abitabile sottostante al di sotto di m 2,70 e m 2,40 per gli

accessori.

6. Per quanto non espressamente derogato dalla Legge Regionale, il recupero è subordinato al rispetto delle ulteriori prescrizioni igienico-sanitarie previste nel presente regolamento.
7. Negli interventi disciplinati dal presente articolo, il piano recuperato non genera un nuovo livello e non è computabile ai fini dell'obbligo di installazione dell'ascensore.
8. È fatto salvo il rispetto di quanto prescritto per le coperture dal successivo art. 76 e dal PI per gli edifici della Città Storica.

38.10 Locali ad usi non abitativi

1. Per i locali a destinazione ricettiva/alberghiera si applicano le disposizioni vigenti in materia tra cui la DGR 807/2014, 1521/2014 e 1578/2018; per quelli a destinazione ricettiva/complementare (alloggi turistici, camere, centri vacanze, etc...) si applicano le disposizioni della DGR 419/2015. I locali delle "abitazioni a locazione turistica" e dei "Bed & Breakfast" sono soggetti alle norme del presente articolo.
2. Per i locali degli edifici a destinazione agricola deve essere rispettato quanto stabilito dall'art.44 e seguenti della LR 11/2004, dal vigente PI, nonché dalle specifiche normative di settore vigenti
3. Per i locali a destinazione produttiva, direzionale e commerciale si applicano le disposizioni contenute nella DGR 1887/1997, nella relativa Circolare Regionale n. 13/1997, nel D.lgs 81/2008 o le linee guida pubblicate sui siti web istituzionali e in tutte le norme specialistiche nazionali e regionali di settore, in relazione alla tipologia di attività. Il tecnico progettista deve sempre asseverare la conformità del progetto a tali normative.
4. Per le strutture scolastiche e prescolastiche, per le strutture universitarie, socio-sanitarie ed ospedaliere si applicano le specifiche disposizioni vigenti in materia.
5. Con riferimento alle destinazioni degli edifici esistenti, legittimate come tali prima della data di adozione del PI, sono consentite nuove destinazioni tra quelle indicate fra gli "usi regolati" senza il rispetto delle limitazioni indicate nei singoli tessuti individuati nel PI. Rimangono vietati anche in tale ipotesi gli usi "non ammessi" dal tessuto e devono comunque essere assolti gli obblighi di recupero degli standards a parcheggio. La valutazione del rispetto delle percentuali prescritte potrà essere effettuata anche sugli edifici presenti sul lotto costituenti lo stesso complesso immobiliare partendo dal lotto originario.

38.11 Autorimesse e parcheggi privati

1. I parcheggi privati, realizzati ai sensi dell'art. 9 della legge 122/89, qualora non siano ricavabili all'interno dell'edificio o nelle aree di pertinenza, possono essere ricavati in aree contigue.
2. Nelle destinazioni a ristorante o locali di spettacolo i parcheggi privati possono essere reperiti tramite accordi procedurali, ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90, con il quale il proprietario e, se persona diversa, il titolare dell'attività, si impegnano irrevocabilmente per sé, successori ed aventi causa, a mantenere la destinazione delle aree in questione a parcheggio, sino alla cessazione dell'attività stessa e a cessare immediatamente l'esercizio dell'attività in questione o a ridurre la capienza massima di utenza sino al rispetto dello standard minimo richiesto, qualora per qualsiasi ragione le aree non dovessero essere più nella loro disponibilità. Tale disponibilità può sussistere sia a titolo di proprietà, sia in forza di contratto di locazione e costituisce requisito indispensabile sia per l'esercizio dell'attività

commerciale (e relativa autorizzazione) sia per l'agibilità dei locali in relazione alla destinazione e alla capienza massima di utenza.

3. Si considerano pertinenti i parcheggi ricadenti nel raggio di 400 metri dall'accesso principale dell'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare di cui costituiscono pertinenza.

Art. 39 - Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo

1. 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.
2. I PUA devono essere conformi alle previsioni del Piano di Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima (PAESC), a partire dalla sua approvazione.
3. Contestualmente alla presentazione di un progetto edilizio relativo alle destinazioni d'uso indicate dalla tabella A del D.P.C.M. 05/12/1997, per gli interventi:

1. di nuova costruzione ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera e) del D.P.R. 06/12/2001 n. 380 e s.m.i e di ristrutturazione definita dall'art. 3, comma 1, lettera d) (limitatamente ai casi di demolizione e ricostruzione, cambio di destinazione d'uso) che interessino le parti dell'edificio soggette al rispetto dei requisiti acustici passivi regolamentati dal D.P.C.M. 5 dicembre 1997;
2. di ampliamento volumetrico che determinino l'inserimento di nuovi locali non accessori con destinazioni d'uso indicate nella tabella A del D.P.C.M. 05/12/1997 limitatamente alla porzione di edificio oggetto di intervento;

dovrà essere presentata autocertificazione o idonea documentazione tecnica, di previsione del rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici in progetto ai sensi del D.P.C.M. 05/12/1997, individuando i materiali, gli spessori ed i criteri costruttivi necessari a garantire il conseguimento degli standards di isolamento acustico stabiliti dal succitato decreto. Gli edifici relativi all'edilizia scolastica pubblici e privati, oltre ai limiti previsti dal D.P.C.M. 05/12/1997 devono soddisfare anche i relativi limiti del tempo di riverberazione e gli indici di isolamento acustico riportati nella circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 3150 del 22/5/1967 e nel D.M. 18/12/1975, mediante relazione previsionale da depositare all'atto dell'istanza del titolo abilitativi edilizio.

Art. 40 - Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale.

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

Art. 41 - Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti

1. Il Comune riconosce gli incentivi previsti dalle vigenti norme nazionali e regionali non aventi carattere discrezionale, per il conseguimento dell'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici e/o mediante l'utilizzo di materiali e isolanti di origine naturale. Tali

incentivi sono tra loro cumulabili, fatto salvo ove sia esplicitamente escluso per legge.

2. In applicazione dell'art. 5 della LR 4/2007 è consentito lo scomputo dell'intero spessore delle murature perimetrali e dei vani tecnici esterni necessari come certificati da tecnici abilitati (e strettamente dimensionati da apposito layout a contenere i soli impianti) dai volumi e dalle superfici per interventi di edilizia sostenibile finalizzati al contenimento del fabbisogno energetico. Gli interventi possono usufruire di tale scomputo nei seguenti casi:
 - nelle nuove costruzioni e demolizioni/ricostruzioni devono prevedere la realizzazione dell'edificio in classe energetica A4;
 - negli interventi sull'esistente devono prevedere il miglioramento di 2 classi energetiche; rimane fatto salvo che tale incentivo non è applicabile agli edifici per i quali il PI prevede un grado di protezione che esclude gli ampliamenti.
2. bis Al fine d'incentivare l'installazione di pannelli fotovoltaici sulla copertura degli edifici, viene riconosciuto un ulteriore bonus del 5% di ampliamento della SUL esistente, qualora la superficie dei pannelli copra interamente la copertura del fabbricato e determini un incremento aggiuntivo di almeno il 20% dei requisiti previsti per l'ottenimento del bonus volumetrico previsto dall'art.12 D.lgs. 28/11.
3. Al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, ai sensi dell'art. 17, comma 4bis del DPR 380/2001, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore del 20% rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali.
4. Per incentivare gli interventi di cui al precedente comma, il REC prevede ulteriori riduzioni del contributo di costruzione come segue:

SCHEDA 1

INTERVENTI SU FABBRICATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Sostenibilità energetico-ambientale degli edifici	Riduzione contributo
a.1) Miglioramento dell'intero edificio di due classi energetiche*	10%
a.2) Miglioramento dell'intero edificio di tre classi energetiche*	15%
b.1) Miglioramento dell'intero edificio di una classe sismica*	10%
b.2) Miglioramento dell'intero edificio di due classi sismiche*	15%
c) Utilizzo di coperture a verde per almeno il 50% della nuova superficie coperta	5%
d) Miglioramento della qualità ambientale interna ¹	20%
e) Adozione di sistemi per l'ottimizzazione delle risorse idriche ²	5%
f) Adozioni di infrastrutture funzionali a favorire la mobilità sostenibile ³	10%
g) Miglioramento della dotazione arborea delle aree verdi di pertinenza ⁴	5%

¹ In riferimento al DM 11 ottobre 2017 - Criteri ambientali minimi (CAM) - 2.3.5.4 "Inquinamento elettromagnetico indoor" e p.to. 2.3.5.5 "Emissioni dei materiali"

² In riferimento al DM 11 ottobre 2017 - Criteri ambientali minimi (CAM) - p.to 2.2.7 "Riduzione dell'impatto sul sistema idrografico superficiale e sotterraneo e/o p.to 2.3.4 "Risparmio idrico".

³ In riferimento al DM 11 ottobre 2017 - Criteri ambientali minimi (CAM) - p.to 2.2.9 "Infrastrutturazione secondaria e mobilità sostenibile".

⁴ Il progetto dovrà indicare una selezione delle specie arboree e arbustive da mettere a dimora in tali aree, tenendo conto della funzione di assorbimento delle sostanze inquinanti in atmosfera, e di regolazione del microclima e utilizzando specie che presentino le seguenti caratteristiche: ridotta esigenza idrica; resistenza alle fitopatologie; assenza di effetti nocivi per la salute umana (allergeniche, urticanti, spinose, velenose etc.).

i) Desigillazione delle aree urbanizzate ⁵	5%
l) Utilizzo di materiali di recupero ⁶	5%
m) Utilizzo di materiali e isolanti di origine naturale ^{6bis}	5%
n) realizzazione di impianto di recupero acque meteoriche per uso domestico	10%
o) realizzazione di sistema autonomo (energia e riscaldamento) senza utilizzo di combustibili fossili (edificio privo di allaccio gas)	20%

* si applicano solo per interventi in ampliamento.

SCHEDA 2:

INTERVENTI SU FABBRICATI NON RESIDENZIALI

Sostenibilità energetico-ambientale degli edifici	Riduzione contributo
a) Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili ⁷	15%
b.1) Miglioramento dell'intero edificio di una classe sismica*	5%
b.2) Miglioramento dell'intero edificio di due classi sismiche*	15%
c) Utilizzo di coperture a verde per almeno il 50% della nuova superficie coperta	15%
e) Adozione di sistemi per l'ottimizzazione delle risorse idriche ⁸	5%
f) Adozioni di infrastrutture funzionali a favorire la mobilità sostenibile ⁹	10%
g) Miglioramento della dotazione arborea delle aree verdi di pertinenza ¹⁰	5%
i) Desigillazione delle aree urbanizzate ¹¹	5%
l) Utilizzo di materiali di recupero ¹²	5%
m) Utilizzo di materiali e isolanti di origine naturale ^{6bis}	5%

* si applicano solo per interventi in ampliamento.

5. Tale incentivo:
 - a) è da ritenersi aggiuntivo a quello dei precedenti commi 1 e 3;
 - b) non può superare una riduzione complessiva pari al 50% compresa quella già prevista al precedente comma 3.
6. In sede di presentazione dell'intervento e del relativo calcolo dell'incentivo di cui al presente articolo, il progettista dovrà asseverare che le opere sono progettate conformemente ai requisiti per i quali si richiede l'incentivo e allegare apposita relazione tecnica descrittiva delle soluzioni proposte in relazione ai requisiti richiesti dal presente articolo.

Per una corretta progettazione degli edifici, con particolare riferimento all'applicazione dei

⁵ Sostituzione di pavimentazioni impermeabili pertinenziali con pavimentazioni aventi un coefficiente di permeabilità pari almeno a 0,50 per almeno l'80% della superficie pertinenziale scoperta.

⁶ In riferimento al DM 11 ottobre 2017 - Criteri ambientali minimi (CAM) - p.to 2.4.1.2 "Materia recuperata o riciclata";

^{6 bis} In riferimento al DM 11 ottobre 2017 - Criteri ambientali minimi (CAM) - p.to 2.6.4 "Materiali rinnovabili" In caso di utilizzo di materiali da costruzione derivati da materie prime rinnovabili per almeno il 20% in peso sul totale dell'edificio escluse le strutture portanti.

⁷ L'impianto deve essere progettato per coprire almeno il 40% del fabbisogno stimato;

⁸ In riferimento al DM 11 ottobre 2017 - Criteri ambientali minimi (CAM) - p.to 2.2.7 "Riduzione dell'impatto sul sistema idrografico superficiale e sotterraneo e/o p.to 2.3.4 "Risparmio idrico".

⁹ In riferimento al DM 11 ottobre 2017 - Criteri ambientali minimi (CAM) - p.to 2.2.9 "Infrastrutturazione secondaria e mobilità sostenibile".

¹⁰ Il progetto dovrà indicare una selezione delle specie arboree e arbustive da mettere a dimora in tali aree, tenendo conto della funzione di assorbimento delle sostanze inquinanti in atmosfera, e di regolazione del microclima e utilizzando specie che presentino le seguenti caratteristiche: ridotta esigenza idrica; resistenza alle fitopatologie; assenza di effetti nocivi per la salute umana (allergeniche, urticanti, spinose, velenose etc.).

¹¹ Sostituzione di pavimentazioni impermeabili pertinenziali con pavimentazioni aventi un coefficiente di permeabilità pari almeno a 0,50 per almeno l'50% della superficie pertinenziale scoperta.

¹² In riferimento al DM 11 ottobre 2017 - Criteri ambientali minimi (CAM) - p.to 2.4.1.2 "Materia recuperata o riciclata";

criteri Minimi Ambientali (CAM), è raccomandata la consultazione delle [linee guida](#) predisposte dal progetto PrepAIR a cui partecipa anche la Regione Veneto.

7. Per interventi che prevedano nuove volumetrie superiori a 2.000 mc o di 1.000 mq di SUL per gli edifici industriali, è obbligo prestare idonea garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa di importo pari al costo di costruzione della porzione dell'immobile realizzata con l'applicazione delle incentivazioni ottenute maggiorato del 20%, calcolato in conformità alle disposizioni del DM 801/77, a garanzia della esecuzione delle opere in conformità alla predetta relazione tecnica di cui al precedente comma. La mancata costituzione delle suddette garanzie è condizione impeditiva all'esercizio dell'attività edilizia.
8. In sede di dichiarazione di fine lavori, è fatto obbligo presentare, unitamente alla dichiarazione di fine lavori, perizia asseverata corredata da idonea documentazione (quali ad esempio documentazione fotografica, di trasporto -ddt, ricevute pagamenti materiali; etc...) relativa alle diverse fasi costruttive, attestante l'effettiva e conforme esecuzione degli interventi per i quali si è richiesto l'incentivo.
9. Le verifiche sono effettuate su tutti gli interventi edilizi che hanno avuto accesso agli incentivi e che interessano immobili con volume o superficie superiore a quello stabilito dal precedente comma 7, mentre nei rimanenti casi le verifiche sono disposte a campione nella misura minima del 10% degli interventi che hanno usufruito degli incentivi.
10. Le verifiche sugli interventi che hanno determinato l'accesso agli incentivi sono disposte dall'Amministrazione per mezzo del proprio ufficio tecnico e/o con l'ausilio di tecnici esterni qualificati.
11. Per sostenere gli oneri economici di verifica necessari all'adempimento dei controlli di cui sopra, il richiedente, al momento della presentazione del titolo abilitativo comprensivo della domanda degli incentivi di cui sopra, dovrà versare all'Amministrazione Comunale, i diritti di segreteria stabiliti con proprio atto dalla Giunta comunale.
12. Fatta salva l'applicazione della normativa vigente in materia di dichiarazioni non veritiere accertate dagli organi competenti, qualora, a seguito delle verifiche di cui al precedente comma 9, venissero meno i requisiti per l'ottenimento delle agevolazioni economiche, il soggetto attuatore, entro 90 giorni dall'avvenuta verifica, sarà tenuto al pagamento della quota di contributo di costruzione non versata secondo normativa vigente compresi degli interessi legali calcolati dalla data di ottenimento del titolo abilitativo.

Qualora il soggetto attuatore non dovesse pagare quanto dovuto, l'Amministrazione comunale sarà autorizzata, in via sostitutiva, a riscuotere la relativa polizza fidejussoria per assolvere agli obiettivi di qualità urbana previsti dal presente Regolamento.

Art. 42 - Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon

1. Insieme alle altre sorgenti naturali di radiazioni, il radon costituisce una delle principali fonti di radiazioni ionizzanti alle quali è esposta la popolazione.
2. Nelle more dell'approvazione delle linee guida del Piano Regionale, per diminuire la concentrazione di radon all'interno di un'abitazione, si applicano le seguenti disposizioni e cautele:
 - a) evitare o limitare l'impiego di materiali da costruzione ricchi di radon e minimizzare l'ingresso del gas dal terreno con adeguate tecniche di isolamento dei locali con esso

confinanti;

- b) facilitare la rimozione del radon dal suolo sottostante l'edificio (per aspirazione, pressione contraria) e in particolare con la realizzazione di vespai areati;
- c) una ventilazione adeguata e bilanciata dei locali costituisce comunque uno strumento importante di limitazione della presenza del gas nell'edificio.

Art. 43 - Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale

- 1. Tutti i locali destinati a servizi igienici devono avere i requisiti previsti dalla normativa vigente in materia oltre a quelli già elencati al precedente art. 38.10.

Art. 44 - Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")

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

Art. 45 - Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa

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

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

Art. 46 - Strade

1. La disciplina relativa alle strade pubbliche e di uso pubblico è regolata dal vigente codice della Strada e relativo regolamento di esecuzione nonché dal Regolamento Viario allegato al PGTU.
2. Le nuove strade devono essere dotate di adeguata fascia vegetale secondo quanto previsto dal Regolamento del Verde.
3. Per gli interventi assoggettati a PUA e/o a Permesso di costruire convenzionato, potranno essere richiesti dalla competente Direzione, appositi spazi destinati alle fermate del trasporto pubblico, al posizionamento dei contenitori della raccolta differenziata, al posizionamento del punto di ricarica elettrica delle auto e/o di altra opera di interesse pubblico funzionale a migliorare le condizioni delle nuove urbanizzazioni e del decoro nel suo insieme.

Art. 47 - Portici pubblici o ad uso pubblico

1. La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere coerente con le caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante, e deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.
2. I portici e le gallerie devono essere dimensionati dal punto di vista architettonico e del decoro edilizio in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini. Devono altresì essere realizzati nel rispetto delle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche e dovranno raccordarsi con le opere programmate dal [Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche \(PEBA\)](#).
3. Sono vietate le chiusure dei portici fatte salve apposite deroghe autorizzate con provvedimento di Giunta Comunale.

Art. 48 - Piste ciclabili

1. La realizzazione di piste ciclabili deve:
 - a) essere coerente con le direttive contenute nel PUMS;
 - b) rispettare le specifiche tecniche vigenti in materia (D.Lgs. 285/1992, DM 557/1998, L. n. 2/2018) nonché quelle contenute all'interno dell'[Abaco](#) allegato al PI e del Regolamento del Verde.
2. Nella progettazione si dovranno ricercare soluzioni che rendano il percorso ciclabile più sicuro e fruibile a tutte le persone, indipendentemente dalle loro abilità motorie, compresi gli utenti di velocipedi a tre o più ruote.
3. Negli spazi pertinenziali dei plessi scolastici, delle attrezzature pubbliche e sportive, nonché degli spazi pubblici e delle aree di parcheggio, devono essere previste aree idonee per lo stazionamento delle biciclette, possibilmente coperte.
4. Al fine di promuovere la mobilità sostenibile, per gli interventi di nuova costruzione e di

ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione si prevede quanto segue:

- a) Per gli usi residenziali in cui sono previsti 5 o più alloggi, devono essere predisposti spazi comuni per il deposito di biciclette e/o veicoli per la micromobilità elettrica, nella misura minima di 1,5 mq per le prime cinque unità abitative e 1 mq per quelle successive. Tale spazio:
- deve essere realizzato in collegamento con il vano scala e deve poter essere raggiunto dall'esterno a filo terra o attraverso una rampa;
 - rientra tra gli spazi comuni del fabbricato e non concorre al calcolo della SUL e/o del volume edificabile.
- b) per gli usi commerciali e direzionali in cui è prevista la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico e nelle strutture pubbliche andranno previsti spazi comuni specificamente attrezzati per il deposito di biciclette e/o veicoli per la micromobilità elettrica, nella misura minima di 1,00 mq ogni 25 mq di area a parcheggio. Tali strutture potranno rientrare negli spazi da reperire per la destinazione commerciale direzionale e non dovranno essere conteggiati nell'area minima da destinare a parcheggio effettivo.

Art. 49 - Aree per parcheggio

1. I parcheggi devono di norma essere approntati utilizzando materiali permeabili per le zone di sosta e manto di asfalto per le corsie di manovra, qualora compatibile con le esigenze di tutela ambientale del suolo e del sottosuolo. I parcheggi scoperti devono essere sempre alberati, nel rispetto delle direttive e prescrizioni fornite dal Regolamento del Verde.
2. Il Comune potrà indicare le soluzioni ritenute maggiormente adeguate agli obiettivi della sicurezza del traffico, del decoro urbano, del rispetto dei diversi contesti ambientali e delle esigenze ecologiche.
3. I posti di stazionamento devono essere evidenziati ed identificati con opportuna segnaletica orizzontale e verticale.
4. Si richiamano le norme del PI vigente relative alla dotazione di parcheggi pertinenziali e ai criteri di progettazione dei PUA.
5. La realizzazione di pannelli solari fotovoltaici non aderenti né integrati ai tetti degli edifici può avvenire a copertura dei posti auto, nell'ambito di aree destinate a parcheggi, pubblici o privati, con esclusione delle aree di manovra. Devono essere rispettate le distanze da confini e fabbricati secondo le previsioni delle NTO al P.I. Può essere richiesto in fase di progettazione di tali strutture un intervento di mitigazione ambientale lungo il perimetro delle aree.

Art. 50 - Piazze e aree pedonalizzate

1. La progettazione di piazze e aree pedonali pubbliche o di uso pubblico dovrà essere volta ad una adeguata caratterizzazione dello spazio come fulcro della città pubblica e della vita urbana, curando la omogeneità formale rispetto ai luoghi annessi o collegati, finalizzando la composizione degli spazi a scenari che rispondono a criteri progettuali inclusivi e tali da incentivare obiettivi di coesione sociale.
2. Le piazze e le aree pedonalizzate devono essere realizzate nel rispetto delle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche e dovranno raccordarsi con le opere programmate dal [Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche \(PEBA\)](#).

3. Per la progettazione della dotazione a verde si demanda al Regolamento del Verde.

Art. 51 - Passaggi pedonali e marciapiedi

1. I passaggi pedonali e i marciapiedi devono avere dimensioni minime tali da permettere una agevole percorribilità e la sosta pedonale e comunque in conformità con quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione e dalla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche nonché con il [Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche \(PEBA\)](#).
2. I marciapiedi non devono avere repentine alterazioni di pendenza, né presentare, preferibilmente, gradini o ostacoli fisici; devono mantenere una larghezza costante proporzionata all'intensità del flusso pedonale, collegarsi tra loro in modo da costituire un sistema continuo e visibilmente percepibile che consenta ai pedoni di spostarsi agevolmente e in sicurezza anche tra i vari marciapiedi realizzando, ove possibile, le strisce pedonali su dossi posti alla stessa quota del marciapiede, comunque in conformità con quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.
3. Gli interventi di nuova costruzione e/o demolizione e ricostruzione convenzionati prospettanti una strada pubblica o destinata a diventare pubblica, devono contribuire alla pavimentazione del marciapiede per il tratto prospettante l'area oggetto di intervento, prevedendo altresì l'eliminazione di eventuali barriere architettoniche preesistenti.

Art. 52 - Passi carrai e uscite per autorimesse

1. Le caratteristiche e le tipologie degli accessi carrai sono disciplinate dal vigente Codice della Strada e dal Regolamento Viario allegato al PGTV.
2. Quando per uscire dall'interno di un edificio o dall'area di pertinenza dello stesso sia necessario superare un dislivello, il piano inclinato destinato ai veicoli deve terminare con un tratto pianeggiante di almeno m 5 prima dell'accesso alla carreggiata o al marciapiede, qualora presente, fatta salva dimostrata impossibilità tecnica negli edifici esistenti.

Art. 53 - Chioschi/dehors su suolo pubblico e plateatici

53.1 Chioschi/dehors

1. Nelle more di approvazione di uno specifico regolamento, per i chioschi/dehors valgono le seguenti disposizioni:
 - I chioschi devono costituire elemento di valorizzazione ambientale dell'ambito in cui si collocano senza compromettere la visione degli elementi architettonici e paesaggistici che lo caratterizzano. La loro collocazione può avvenire solo in spazi a parcheggio e/o in spazi pedonali residuali del reale flusso pedonale.

La forma dei chioschi, i modi costruttivi e gli arredi devono essere per materiale e colore compatibili al contesto in cui si collocano. Essi devono essere semplicemente appoggiati al terreno o su una base che non emerga dal pavimento. Gli elementi tecnici, come per esempio i condizionatori, devono essere inseriti all'interno del chiosco. Nei chioschi esistenti, qualora non sia tecnicamente possibile l'inserimento degli elementi tecnici al loro interno, questi ultimi possono essere installati all'esterno a condizione di ridurre al minimo l'impatto visivo.

I chioschi devono essere realizzati con strutture facilmente smontabili e di palese

amovibilità nel rispetto delle norme di sicurezza, impatto acustico e luminoso ecc.

- Il dehors è stagionale se la struttura è posta su suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per un periodo complessivo non superiore a 180 giorni nell'arco dell'anno solare; è permanente se la struttura è posta su suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per l'intero anno solare. Qualora tali manufatti vengono installati in ambiti sottoposti a vincolo di bene culturale/paesaggistico, si rinvia a quanto prescritto D.Lgs. 42/2004.

Qualora installati in area pubblica, tali strutture dovranno essere preliminarmente convenzionate e/o concordate con l'amministrazione comunale.

53.2 Strutture a copertura dei plateatici in spazi privati

1. Nelle more di uno specifico regolamento, sono ammesse a copertura di plateatici in spazi privati esclusivamente strutture leggere e di facile removibilità delle tipologie di cui alle definizioni uniformi n. 63-64-65-66 del precedente art. 3, non si computano nella SUL così come definita dalle NTO del PI, a condizione che la loro superficie non sia superiore al 50% della SUL dell'esercizio o non superi 30 mq.
2. Tali strutture, anche se infisse al suolo, non configurano delle nuove costruzioni e sono soggette a SCIA. Devono comunque rispettare le distanze previste dal codice civile dalle costruzioni e dalle vedute e dovranno essere reperiti gli standard a parcheggio P1 per plateatici di superficie superiore a 30 mq.

Art. 54 - Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni

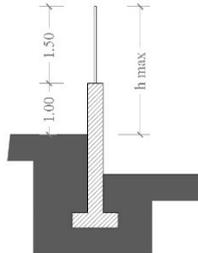
1. Gli interventi derivanti dall'attività edilizia che comportino l'esecuzione, la modifica o la rimozione con conseguente ripristino di ogni opera o servizio pubblico o di uso pubblico (pali dell'illuminazione, segnaletica stradale, pozzetti, cordonate etc.) dovranno essere eseguiti dai soggetti responsabili a propria cura e spese, previo accordo con l'ufficio tecnico comunale per le modalità di esecuzione, previo versamento del deposito cauzionale e/o fideiussione.

Art. 55 - Recinzioni

1. Le recinzioni e divisioni a confine tra lotti e lungo gli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere eseguite con sistemi decorosi e duraturi; l'altezza di murature di qualunque tipo non può superare in nessun punto 1,00 m fuori dal piano di campagna; a livello superiore può essere installata cancellata o grigliato metallico (tipo lamiera e rete stirata/forata in modalità seriale. Non sono ammessi pannelli pantografati, con motivi incisi con laser, aggraffati, bugnati, mandorlati, grecati, ciechi e simili) con altezza massima che non superi in nessun punto 2,50 m.
2. È ammesso il mantenimento di tutte le soluzioni legittimamente preesistenti, nonché l'allineamento, in altezza, con le adiacenti recinzioni.
3. In ambito produttivo, per gli impianti industriali ed artigianali o ad essi assimilati, sono consentite anche recinzioni del tutto piene fino a m 3.00 di altezza sempre sulla base di un progetto edilizio che, con un'analisi delle caratterizzazioni insediative – ambientali del contesto in cui ricade l'area d'intervento, oltre che per forma, materiali e colori, garantisca un loro omogeneo inserimento nell'impianto insediativo e/o nell'ambiente circostante prevedendo anche delle adeguate mascherature con elementi vegetali.
4. In ambito rurale le recinzioni in rete metallica o in muratura con sovrastante ringhiera sono ammesse solamente come delimitazione dell'area di pertinenza degli edifici. Negli altri casi

sono ammesse solo recinzioni in rete metallica, siepi, staccionate in legno, che garantiscano comunque il passaggio degli animali.

5. Qualora sussistano dislivelli, l'altezza massima della recinzione va calcolata tra la linea di terra, posta a quota superiore rispetto al terreno sottostante, ed il filo esterno della recinzione. Il muro di contenimento del terreno non va conteggiato nella determinazione dell'altezza massima (v. schema esemplificativo sottostante)



6. Eventuali apparecchiature video-citofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; per i cancelli a movimento motorizzato, protetto da fotocellule, devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
7. Le distanze delle recinzioni dalle strade fuori dai centri abitati sono disciplinate dall'art.26 del Regolamento di esecuzione del Codice della Strada (DPR 495/1992).
8. Nella Città Storica vale quanto previsto dalle NTO del PI; per gli edifici soggetti a grado di protezione, gli interventi relativi alle recinzioni che implicino una flessibilità progettuale, devono essere sottoposti a validazione dirigenziale preventiva.
9. Le pensiline a protezione degli ingressi pedonali integrate nella recinzione e di modeste dimensioni, non devono sporgere su suolo pubblico e non vengono considerate in alcun parametro edilizio.
10. Soluzioni diverse, se motivate da particolari esigenze, potranno essere valutate con presentazione di validazione Dirigenziale.
11. In aree soggette a PGRA ove per la presenza di un tirante idraulico la VCI o l'approvazione di un art. 6 delle NTA del PGRA richiedano la realizzazione di una barriera a tenuta d'acqua è sempre consentita la realizzazione di una recinzione del tutto piena che superi i limiti previsti al comma 1

Art. 56 - Numeri civici

1. Per la disciplina relativa alla numerazione civica si demanda allo specifico [Regolamento comunale per la toponomastica](#).

CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

Art. 57 - Aree verdi

1. Si rinvia a quanto disposto dal PI e dal "Regolamento del Verde".

Art. 58 - Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale

1. Si rinvia a quanto disposto dal PI e dal "Regolamento del Verde".

Art. 59 - Parchi e percorsi in territorio rurale

1. Si rinvia a quanto disposto dal "Regolamento del Verde" e dal "Regolamento di Polizia Rurale".

Art. 60 - Sentieri

1. Gli interventi di sistemazione/rifunzionalizzazione del paesaggio agrario, fermo restando il rispetto dell'ambiente naturale, devono essere particolarmente attenti alla fruibilità collettiva del territorio, a cui sono preordinati vie, tracciati, sentieri, strade poderali e percorsi naturalistici in genere. Per ulteriori disposizioni si demanda al "Regolamento del Verde" e dal "Regolamento di Polizia Rurale".

Art. 61 - Orti urbani

1. Si rinvia a quanto disposto dal PI.

Art. 62 - Tutela del suolo e del sottosuolo

1. Si demanda alle leggi vigenti in materia e al PI.

CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

Art. 63 - Approvvigionamento idrico

1. Si rimanda alla carta dei servizi del gestore del servizio.

Art. 64 – Depurazione e smaltimento acque

1. Nel caso di nuove costruzioni o ristrutturazioni pesanti, ai fini della riduzione del consumo di acqua potabile, dovranno essere realizzate vasche di recupero delle acque meteoriche di capacità almeno pari a 1 mc ogni 20 mq di superficie coperta, per l'irrigazione del verde pertinenziale e per la pulizia delle aree pavimentate. Qualora venga adottato anche un impianto per il recupero delle acque meteoriche per uso domestico è possibile beneficiare di una riduzione del contributo di costruzione di cui all'art. 41.
2. L'obbligo di cui al comma precedente potrà non essere assolto solo nel caso di impossibilità tecniche comprovate da perizia firmata da tecnico competente abilitato.
3. Tutte le superfici scoperte: percorsi pedonali, piazzali, parcheggi, accessi carrabili ecc., dovranno essere pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno.

Art. 65 - Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

1. Si rimanda alla carta dei servizi del gestore del servizio.

Art. 66 - Distribuzione dell'energia elettrica

1. Si rimanda alla carta dei servizi del gestore del servizio.

Art. 67 - Distribuzione del gas

1. Si rimanda alla carta dei servizi del gestore del servizio.

Art. 68 - Ricarica dei veicoli elettrici

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

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

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

- 1) almeno un punto di ricarica ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE;
- 2) infrastrutture di canalizzazione, vale a dire condotti per cavi elettrici, per almeno un posto auto ogni cinque, al fine di consentire anche in una fase successiva di installare ulteriori punti di ricarica per veicoli elettrici;

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

- 1) il parcheggio sia situato all'interno dell'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione riguardino il parcheggio o le infrastrutture elettriche dell'edificio;
- 2) il parcheggio sia adiacente all'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione riguardino il parcheggio o le infrastrutture elettriche del parcheggio;
- c) entro il 1° gennaio 2025, negli edifici non residenziali dotati di più di venti posti auto, è installato almeno un punto di ricarica ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE;
- d) negli edifici residenziali di nuova costruzione e negli edifici residenziali sottoposti a ristrutturazioni importanti, dotati di più di dieci posti auto, sono installate, in ogni posto auto, infrastrutture di canalizzazione, vale a dire condotti per cavi elettrici, al fine di consentire anche in una fase successiva di installare punti di ricarica per veicoli elettrici ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE;
- e) l'obbligo di cui alla lettera d) si applica qualora:
 - 1) il parcheggio è situato all'interno dell'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione comprendono il parcheggio o le infrastrutture elettriche dell'edificio;
 - 2) il parcheggio è adiacente all'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione comprendono il parcheggio o le infrastrutture elettriche del parcheggio;
- f) le disposizioni di cui alle lettere da a) a e) non si applicano nel caso in cui:
 - 1) l'obbligo insista su edifici di proprietà di piccole e medie imprese, quali definite al titolo I° dell'allegato della raccomandazione 2003/361/CE della Commissione europea, e da esse occupati;
 - 2) con riguardo esclusivo alle lettere a) e d), siano state presentate domande di permesso a costruire o domande equivalenti entro il 10 marzo 2021;
 - 3) le infrastrutture di canalizzazione necessarie si basino su microsistemi isolati e ciò comporti problemi sostanziali per il funzionamento del sistema locale di energia e comprometta la stabilità della rete locale;
 - 4) il costo delle installazioni di ricarica e di canalizzazione superi il 7% del costo totale della ristrutturazione importante dell'edificio;
 - 5) l'obbligo insista su edifici pubblici che già rispettino requisiti comparabili conformemente alle disposizioni di cui al decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE.

Art. 69 - Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento

1. L'obbligo di integrazione con tecnologia da fonti rinnovabili nei nuovi edifici e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti è disciplinato dal D.lgs 28/2011 – Allegato 3.
2. Nel caso della presenza di reti di teleriscaldamento a una distanza inferiore a metri 250 da interventi edilizi assoggettati a PUA e/o a Permessi di costruire convenzionati, ovvero nel caso l'intervento di cui sopra ricada in zona interessata da progetti di teleriscaldamento già approvati e programmati dall'Amministrazione comunale o dal soggetto gestore del servizio, è obbligatorio prevedere la predisposizione delle opere murarie e impiantistiche necessarie per

il futuro collegamento alle stesse.

Art. 70 - Telecomunicazioni

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

CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Art. 71 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1. Gli edifici devono essere mantenuti in ogni loro parte in piena conformità alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza e di igiene.
2. Le facciate degli edifici devono essere mantenute in modo conforme al pubblico decoro e in modo da armonizzarsi con gli edifici circostanti e con le caratteristiche degli spazi pubblici. Devono essere rimossi 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.
3. Devono essere altresì conservate in buona manutenzione le aree verdi private ed i terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, i quali non possono diventare indecorosi o pericolosi.
4. In caso di mancato rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo rimane fatta salva la possibilità per il Sindaco di emanare Ordinanze contingibili e urgenti ai sensi dell'art.50 del D.lgs 267/2000.

Art. 72 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

1. Nella Città Storica vale quanto previsto dal PI; per gli edifici soggetti a grado di protezione, gli interventi di modifica delle facciate che implicino una flessibilità progettuale, devono essere sottoposti a validazione dirigenziale preventiva.
2. La realizzazione di cappotti termici, o di rivestimenti finalizzati al risparmio energetico, è consentita con le seguenti prescrizioni:
 - a) particolare attenzione deve essere rivolta alla progettazione del raccordo tra il cappotto e gli elementi decorativi delle facciate, che vanno preservati sia a livello sia fisico che percettivo; è obbligatoria la presentazione di idonei particolari costruttivi che illustrino le soluzioni tecnologiche a tal fine adottate;
 - b) deve essere estesa all'intera facciata o comunque essere architettonicamente coerente con l'impaginato architettonico dell'edificio; nel caso di edifici a schiera, fermo restando che è preferibile venga predisposto ed attuato progetto unitario, potranno essere valutate richieste su singole porzioni qualora si adottino accorgimenti tali da non pregiudicare la lettura unitaria delle facciate.
 - c) su facciate di edifici prospicienti il suolo pubblico, l'isolamento termico esterno (tipo cappotto), non costituisce occupazione di suolo pubblico.

Art. 73 - Elementi aggettanti delle facciate

1. Nessuna parte dell'edificio può sporgere su spazi pubblici o aperti al pubblico transito, ad eccezione di gronde, balconi, davanzali, pensiline, inferriate, insegne, apparecchi illuminanti esterni, telecamere e analoghi impianti di modeste dimensioni, i quali possono essere posizionati esclusivamente oltre l'altezza di 4,20 m e con le seguenti sporgenze:
 - a) nelle strade fino a 8 metri di larghezza, sporgenza massima 0,50 m;

- b) nelle strade da m 8 a m 12, sporgenza massima 1,00 m;
 - c) nelle strade con larghezza superiore a m 12, sporgenza massima 1,50 m.
2. Modanature quali cornici, lesene, capitelli o marcapiani, non sono soggette alle prescrizioni del precedente comma.
 3. È fatto salvo il diritto di conservare gli sporti di maggiori dimensioni già autorizzati e/o storicizzati.
 4. È vietata la costruzione in aggetto sopra il suolo pubblico di corpi chiusi a sbalzo.

Art. 74 - Allineamenti

1. Si rinvia a quanto disposto dal PI. (art. 102 delle NTO)

Art. 75 - Piano del colore

1. Nelle more di approvazione del Piano del Colore, valgono le prescrizioni di cui ai seguenti commi.
2. Le tinteggiature degli edifici devono essere rispettose della tradizione cromatica del territorio veronese e del contesto nel quale si inseriscono.
3. Le tinteggiature devono rispettare l'unitarietà della facciata dell'edificio nella sua interezza strutturale ed originaria e, qualora esistenti, le tradizionali marcature (risalto cromatico) di marcapiani, contorni di porte o finestre, gronde e simili. Sono preferibilmente da escludere pitture a legante acrilico, salvo nel caso di rivestimento di cappotti; vanno preferite quelle con legante a calce con fissativi naturali e/o pitture ai silicati.
4. Nel rispetto del decoro, eventuali "murali" devono essere autorizzati dalla Commissione Locale per il Paesaggio.
5. Nella città storica vale altresì quanto previsto dal PI.

Art. 76 - Coperture degli edifici

1. Nella Città Storica vale quanto previsto dalle NTO del PI; per gli edifici soggetti a grado di protezione, gli interventi di modifica delle coperture che implicino una flessibilità progettuale, devono essere sottoposti a validazione dirigenziale preventiva. Ad integrazione di quanto specificato nel PI, si evidenzia che, qualora venga realizzato l'**isolamento termico** sulla copertura di edifici esistenti, il conseguente nuovo spessore della gronda, dato dal necessario mascheramento dell'isolamento, non deve essere in contrasto con le proporzioni della facciata e con la tipologia costruttiva tradizionale di sporti e canali di gronda; è obbligatoria la presentazione di idonei particolari costruttivi che illustrino le soluzioni tecnologiche a tal fine adottate. Tale maggior ispessimento non incide sui parametri edili stereometrici.
2. Nelle zone sottoposte a vincoli di cui alla parte II o III del D.Lgs. n.42/2004, ogni intervento sulle coperture è ammissibile qualora ottenga il relativo atto di assenso.
3. Ad esclusione delle zone produttive e di quelle di cui ai commi precedenti, per le coperture degli edifici si applicano le seguenti prescrizioni:
 - a) nelle nuove costruzioni la **pendenza** delle falde non può superare il 35% salvo il caso, negli edifici esistenti, di maggiori pendenze preesistenti;
 - b) è ammessa la realizzazione di **tetti piani** purché la superficie degli stessi sia

decorosamente finita, evitando guaine a vista e materiali riflettenti; sono incentivate le coperture verdi in applicazione delle vigenti normative in materia bioclimatica e di risparmio energetico; le strutture di arredo sulle coperture praticabili devono rispettare le prescrizioni e le tipologie previste per le aree di pertinenza degli edifici di cui all'art. 98 del presente Regolamento.

- c) la realizzazione di **abbaini** è ammessa per l'aeroilluminazione dei locali sottostanti, abitativi o accessori. Gli stessi devono avere le misure massime definite dal PI, ovvero altezza di 1,20 m, larghezza di 1,00 m e profondità di 2,50 m.
 - d) la realizzazione di **lucernari** è ammessa per l'illuminazione e/o aerazione dei locali sottostanti e/o per l'agevole accesso alla copertura indipendentemente dall'uso abitativo od accessorio del locale ad esso asservito.
 - e) la realizzazione di **terrazze in falda** non deve interessare le linee di colmo e di gronda; non possono essere realizzate altane alla veneziana;
 - f) nel caso di realizzazione di **volumi tecnici e impianti tecnologici** (tra i quali gli extracorsa degli ascensori) in copertura, i progetti devono prevedere posizioni e tecniche esecutive tali da minimizzare l'alterazione dell'equilibrio architettonico dell'edificio. Tali volumi non sono da computare nell'altezza e nel numero dei piani dell'edificio.
4. Gli interventi di cui al precedente comma non sono ammessi quando l'alterazione introdotta risulti particolarmente pregiudizievole o comunque incompatibile con il valore architettonico, ambientale o tipologico del contesto in cui devono inserirsi.
 5. Soluzioni diverse, se motivate da particolari esigenze, potranno essere valutate tramite richiesta di Validazione Dirigenziale.

Art. 77 - Illuminazione pubblica

1. Si demanda alle disposizioni legislative vigenti in materia e al Piano dell'Illuminazione per il Contenimento dell'Inquinamento Luminoso (PICIL) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.46 del 27.07.2023
2. L'illuminazione esterna pubblica e privata di edifici, giardini, strade, piazze, etc, è soggetta alle disposizioni della L.R. 17/09 e delle successive disposizioni in materia di contenimento di tutti i fenomeni di inquinamento luminoso e di risparmio energetico. In particolare i professionisti incaricati della realizzazione dei progetti d'illuminazione, dovranno corredare la relazione illustrativa, nella sezione relativa all'illuminazione, della seguente documentazione:
 - progetto illuminotecnico, di cui il professionista illuminotecnico se ne assume le responsabilità, certificandolo e dimostrandone con adeguata relazione tecnica la conformità alle leggi sopra riportate ed alle normative tecniche di settore;
 - misurazione fotometrica dell'apparecchio, sia in forma tabellare numerica su supporto cartaceo, sia sotto forma di file standard normalizzato, tipo il formato commerciale "Eulumdat" o analogo; la stessa devono essere sottoscritte dal responsabile tecnico di laboratorio o di enti terzi, quali l'IMQ, circa la veridicità delle misure, e contenere inoltre le informazioni circa la tipologia di lampada impiegata, e la posizione di misura;
 - dichiarazione di conformità del progetto alla L.R. 17/09 e successive integrazioni.
3. A fine lavori gli installatori rilasciano la dichiarazione di conformità dell'impianto d'illuminazione al progetto illuminotecnico ed ai criteri della L.R. 17/09. E' compito del

progettista verificare la corretta installazione degli apparecchi illuminanti e segnalarlo con adeguata comunicazione al comune anche se non direttamente coinvolto nella direzione dei lavori.

4. I progettisti abilitati a realizzare progetti d'illuminotecnica devono essere:
 - iscritti a ordini e collegi professionali,
 - indipendenti da legami con società produttrici di corpi illuminanti, o distributori dell'energia,
 - avere un curriculum specifico, con la partecipazione a corsi e master mirati alla formazione sulla progettazione ai sensi della L.R. 17/09 e successive integrazioni, o aver realizzato almeno altri 3 progetti illuminotecnici analoghi.
5. Qualora l'impianto d'illuminazione fosse di "modesta entità", come specificato all'art. 7, comma 3 della L.R. 17/09, non è richiesta l'autorizzazione sindacale ed il progetto illuminotecnico. In tal caso è sufficiente che al termini dei lavori d'installazione la società installatrice rilasci, agli uffici comunali competenti, la dichiarazione di conformità dell'impianto d'illuminazione ai criteri della L.R. 17/09 e succ. integrazioni, con l'identificazione dei riferimenti alla specifica deroga al progetto illuminotecnico. Nel caso particolare in cui l'impianto rientri nella tipologia identificata all'art. 9, comma 4, lettera f) della L.R. 17/09, la dichiarazione deve essere corredata dalla documentazione tecnica che attesta la rispondenza dei prodotti utilizzati e dell'impianto, ai vincoli di legge della relativa deroga.

Art. 78 - Griglie ed intercapedini

1. Si definisce "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute. (vedasi quadro delle definizioni).
2. Qualora le intercapedini siano collocate in fregio al piano stradale di vie o piazze pubbliche o gravate di servitù d'uso pubblico, sono soggette a preventiva concessione comunale ed al pagamento delle relative imposte.
3. I grigliati inseriti nella pavimentazione devono essere realizzati con maglie compatibili con le vigenti norme per il superamento delle barriere architettoniche.
4. Le intercapedini devono essere mantenute pulite, sgombrare da qualsivoglia materiale e prive di percolamenti o ristagni di acque meteoriche o liquami, a cura e spese dei concessionari.
5. Il Comune non si assume alcuna responsabilità per eventuali infiltrazioni di acqua o umidità dal suolo stradale nelle intercapedini.

Art. 79 - Antenne

1. Per le **antenne paraboliche** valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) devono essere installate sulla copertura dell'edificio, il più possibile defilate dai principali punti di vista della pubblica via. Esse devono essere posizionate sulla falda tergale. Qualora per motivate ragioni di carattere tecnico non sia possibile tale posizionamento e quindi le antenne paraboliche debbano essere collocate su falde prospicienti spazi pubblici, esse devono essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a

non renderle visibili da strade e spazi pubblici.

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

Art. 79 bis – Impianti di condizionamento a servizio degli edifici

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

- a) Nelle nuove costruzioni e nelle demolizioni e ricostruzioni è obbligatorio predisporre idonei spazi adibiti ad alloggiamento degli impianti tecnologici, non visibili in alcun modo dagli spazi pubblici;
- b) Negli interventi su edifici esistenti:
 - se l'unità immobiliare o l'edificio possiede più di un prospetto, l'impianto di condizionamento deve essere posizionato sul retro del fabbricato;
 - se non sussiste tale possibilità in quanto l'unità è dotata di unico prospetto, l'impianto deve essere collocato sulla pavimentazione del balcone;
 - in mancanza del balcone dovranno essere adottati opportuni accorgimenti al fine di ridurre al minimo l'impatto visivo e comunque il corpo motore esterno dovrà essere opportunamente tinteggiato del medesimo colore della facciata.

Art. 79 ter – Camini, canne fumarie, canali da fumo e comignoli

1. Si definiscono (UNI 7128 e 7129):

- camino: struttura consistente di una o più pareti contenente una o più vie di efflusso;
- canna fumaria collettiva: sistema fumario asservito a più apparecchi installati su uno e/o più piani di un edificio, nel quale confluiscono i prodotti della combustione provenienti dagli apparecchi; può essere di tipo ramificato o non ramificato (monouso);
- canale da fumo: componente o componenti che raccordano l'uscita dal generatore di calore al camino;
- comignoli: i dispositivi posti a coronamento di un camino o di una canna fumaria, atti a facilitare la dispersione dei prodotti della combustione.

Camini, canne fumarie, canali da fumo e comignoli a servizio degli impianti termici come definiti dall'art. 1 lettera f del DPR 412/93 devono rispondere ai requisiti previsti dalle normative vigenti ed in particolare alle norme UNI-CIG 7131/2014 7129/2015 ed eventuali modifiche e/o integrazioni.

2. Per le **canne fumarie** ed i condotti di estrazione fumi valgono le seguenti prescrizioni:

- a) i condotti di evacuazioni fumi devono essere collocati in aderenza alla facciata e rivestiti in rame o comunque con il materiale con cui sono state realizzate le altre lattonerie; in alternativa potranno essere inseriti in apposito paramento in muratura intonacato e tinteggiato.
- b) Gli scarichi degli impianti termici devono essere di norma portati oltre la copertura salvi i casi di deroga previsti dall'art. 14 commi 8 e 9 del D.Lgs. 102/2014 precisando che gli scarichi a parete devono comunque rispettare le distanze previste dalla suddetta norma UNI-CIG 7129.
- c) Sul tetto la quota di sbocco deve essere al di fuori della zona di reflusso nel rispetto delle normative vigenti e localizzata in modo tale da non interferire con eventuali aperture di ventilazione naturale o artificiale poste nelle vicinanze di altri ambienti abitativi.
- d) Si precisa che costituiscono motivo di intervento dell'Amministrazione comunale le carenze strutturali e funzionali di camini, canali da fumo e comignoli. In presenza di problematiche soggettive e/o non connesse a suddette carenze, si rinvia alle disposizioni privatistiche vigenti in materia
- e) l'installazione di nuovi camini a biomassa in ogni tipo di edificio è ammessa solo qualora sia tecnicamente possibile convogliare i fumi in canali di esalazione che sbocchino oltre il tetto e che non siano comunque più bassi dei fabbricati immediatamente circostanti.
- f) nelle nuove costruzioni è vietato installare generatori a biomassa legnosa con classe emissiva inferiore a "4 stelle"; vanno comunque privilegiate tipologie di impianti termici non inquinanti a basse emissioni di fumi e polveri sottili nell'ambiente, per le quali sono previsti incentivi (vedi art. 41 del presente regolamento).

Art. 79 quater – Gestione fumi e vapori di cottura

1. I condotti di evacuazione dei vapori di cottura devono di norma essere portati a tetto salvi i casi di deroga o di incompatibilità con la tutela monumentale dell'immobile e/o paesaggistica del contesto nel quale lo stesso è inserito; in tali casi devono essere adottati gli accorgimenti per il trattamenti dell'aria previsti dalla normativa vigente, così da non arrecare disturbo.

2. Nel caso di comprovata impossibilità a condurre i fumi oltre la copertura dell'edificio, l'eventuale scarico diretto a parete potrà avvenire solo previo trattamento ed abbattimento dei fumi utilizzando le prescrizioni fornite attraverso la norma UNI EN 16798-3 da EHA 4 a EHA 2 assicurando che la corretta gestione dei vapori sia associata alla corretta gestione degli odori che devono essere confinati alla sola zona di cottura o trattamento termico degli alimenti.

Art. 79 quinquies – Impianti tecnici

1. Per gli **impianti tecnici** e di distribuzione posizionati sui fronti degli edifici valgono le seguenti prescrizioni, che devono essere rispettate in occasione di tutti gli interventi di riqualificazione delle facciate:
 - a) i cavi devono essere collocati nel rispetto delle linee architettoniche delle facciate, per quanto possibile sotto traccia, o, preferibilmente, sui prospetti meno visibili da spazi pubblici o di uso pubblico;
 - b) le condutture esterne di distribuzione del gas devono rispettare le linee architettoniche della facciata in modo da non alterarne l'unitarietà e non interferire con modanature architettoniche o decorazioni dipinte. A tal fine devono essere posizionate sui prospetti meno visibili da spazi pubblici o di uso pubblico, e comunque essere mascherate da lattonerie o dipinte dello stesso colore della facciata;
 - c) i contatori e simili devono essere alloggiati entro nicchie chiuse da sportelli, in lamiera opportunamente dipinta dello stesso colore o nello stesso materiale della facciata o della recinzione, a seconda della posizione. Qualora la realizzazione di nicchie incassate per l'alloggio dei contatori in fabbricati esistenti anche vincolati comprometta la staticità dell'edificio è consentita la loro collocazione in appositi box, dello stesso colore e nello stesso materiale della facciata, all'esterno della muratura;
 - d) i fori di ventilazione da realizzare in facciata a filo muro devono essere dotati di griglie di protezione di minima sporgenza verniciate del medesimo colore della facciata, a condizione che non interferiscano con modanature architettoniche o decorazioni dipinte.
2. Nella Città Storica vale altresì quanto previsto dal PI; per gli edifici soggetti a grado di protezione, gli interventi di modifica degli impianti esterni che implicino una flessibilità progettuale, devono essere sottoposti a validazione dirigenziale preventiva.

Art. 80 - Serramenti esterni degli edifici

1. Le porte e le finestre del pianterreno che si aprono verso spazi pubblici o ad uso pubblico non devono essere munite di serramenti apribili verso l'esterno, salvo il caso di uscite di sfollamento di emergenza regolate da particolari disposizioni.
2. È vietata l'installazione dei doppi serramenti ed è prescritta la rimozione di quelli esistenti, nell'ambito di tutti gli interventi, a partire da quelli di straordinaria manutenzione che interessino anche i serramenti e comunque in caso di efficientamento energetico dell'edificio.
3. Nella Città Storica vale altresì quanto previsto dal PI; per gli edifici soggetti a grado di protezione, gli interventi di modifica dei serramenti che implicino una flessibilità progettuale, devono essere sottoposti a validazione dirigenziale preventiva.

Art. 81 - Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe

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

installazione della pubblicità e sul Regolamento dei fronti commerciali.

Art. 82 - Cartelloni pubblicitari

1. Per tale disciplina si demanda allo specifico Regolamento per l'autorizzazione ed installazione della pubblicità e sul Regolamento dei fronti commerciali.

Art. 83 - Muri di cinta

1. Si richiamano le norme stabilite al precedente art. 55. Per la città storica si demanda altresì alle NTO del PI.

Art. 84 - Beni culturali e edifici storici

1. Per gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, si applica quanto previsto dall'art. 29 delle NTO del Piano degli Interventi vigenti e sue modifiche e integrazioni. Ogni intervento edilizio deve essere previamente autorizzato dalla competente Soprintendenza. Eventuali deroghe ai parametri igienico sanitari e antincendio dovranno essere richieste rispettivamente alla competente ULSS, servizio SISP, e al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. In materia di sicurezza sismica, si applica le *Linee guida per la valutazione e la riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale* coordinate con le vigenti Norme Tecniche per le Costruzioni.

Art. 85 - Cimiteri monumentali e storici

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

Art. 86 - Progettazione e requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

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

Art. 87 - Superamento delle barriere architettoniche

1. Al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito o non costruito, secondo il principio dell'equità d'uso, da parte di tutte le persone ed in particolare per le persone con disabilità permanente e temporanea (motoria, sensoriale, cognitiva ecc.) ovvero per l'utenza ampliata, la progettazione e l'esecuzione degli interventi urbanistico – edilizi deve essere redatta ed eseguita in conformità alle disposizioni in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche di cui alle vigenti normative nazionali (L 13/1989, DM 236/1989, DPR 380/2001 capo III, L. 104/1992, DPR 503/1996), regionali (LR 16/2007, DGR 1428/2011 come integrata dalla DGR 1898/2014), alle Linee guida per il superamento delle barriere architettoniche nei luoghi di interesse culturale (DM 16.05.2008) nonché del presente Regolamento, così come di seguito precisate ed integrate.
2. In particolare negli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione di interi edifici o di parte di essi, 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 per i vari casi dalla specifica normativa. In particolare le tecniche costruttive devono fare riferimento a quanto previsto dalla DGR n. 1428/2011 (come integrate con DGR n. 1898/2014). Per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria deve essere garantito il requisito dell'Accessibilità: al proposito, oltre alle normative sopra citate, potranno essere di ausilio le [Linee guida per la redazione dei PUA](#), e i criteri di progettazione/esempi di soluzioni contenuti nel Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche (PEBA) disponibile alla mappa 269 del [SIGI – Sistema Informativo Geografico Integrato](#).
3. I criteri di progettazione dovranno inoltre far riferimento alla recente norma UNI EN 17210 che descrive i requisiti minimi funzionali di base e le raccomandazioni per realizzare ambienti accessibili e usabili secondo l'approccio "Design for All" / "Universal Design", studiato per promuovere un utilizzo equo e sicuro da parte del maggior numero di utenti, incluse le persone con disabilità. Tale norma si caratterizza per sette requisiti funzionali di accessibilità e fruibilità caratteristici dell'approccio Design for all:
 - 1) **equità**, consistente nella progettazione per tutti, a prescindere dalla condizione disabilitante;
 - 2) **flessibilità**, consistente nella capacità di adattarsi alle diverse condizioni disabilitanti;
 - 3) **semplicità e intuitività**, consistente nella facilità di comprensione, indipendentemente dall'esperienza dell'utente, dalla sua conoscenza, dalle sue capacità linguistiche o dal suo livello di concentrazione;
 - 4) **percettibilità delle informazioni**, consistente nell'efficace comunicazione delle informazioni necessarie all'utente, indipendentemente dalle condizioni ambientali o dalle capacità sensoriali;
 - 5) **tolleranza all'errore**, consistente nella minimizzazione dei pericoli e delle conseguenze avverse di azioni accidentali o non volute;
 - 6) **contenimento dello sforzo fisico**, consistente nell'utilizzo in modo efficiente, confortevole e con minima fatica;
 - 7) **misure e spazi per l'avvicinamento e l'uso**, consistente nel rendere lo spazio

facilmente fruibile indipendentemente dalle dimensioni del corpo dell'utente, della postura e dalla mobilità.

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

Art. 88 - Serre bioclimatiche

1. Si richiamano i contenuti dall'art.5 della LR n.14/2009 e dall'art.3 della DGR n. 1781/2011, con la precisazione che l'installazione delle serre solari non deve creare nuovi ambienti di abitazione e non deve compromettere l'illuminazione e l'areazione dei locali retrostanti.

Art. 89 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

1. Si demanda alla specifica normativa nazionale di settore contenuta in particolare nel DM 37/2008, nel D.lgs 192/2005 e nel D.lgs 28/2011.
2. Sugli edifici con coperture inclinate sono ammessi pannelli di tipo integrato e semi-integrato. I pannelli solari termici e fotovoltaici del tipo non integrato sono ammessi su coperture piane purché adeguatamente schermati rispetto agli spazi pubblici o di uso pubblico.
3. Per quanto riguarda i collettori solari, gli eventuali serbatoi di accumulo devono essere posizionati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito vano tecnico.

Art. 90 - Coperture, canali di gronda e pluviali

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

documentata l'impossibilità tecnica ad adeguarsi alle prescrizioni dei commi precedenti.

3. Nella Città Storica vale altresì quanto previsto dal PI; per gli edifici soggetti a grado di protezione, gli interventi relativi a gronde e pluviali che implicino una flessibilità progettuale, devono essere sottoposti a validazione dirigenziale preventiva.

Art. 91 - Strade e passaggi privati e cortili

1. La disciplina relativa agli spazi di pertinenza degli edifici (strade e ai passaggi privati) è riportata al successivo art. 96.
2. Per i cortili si demanda al precedente art. 3, def. 59.

Art. 92 - Cavedi, pozzi luce e chiostrine

1. Si demanda al precedente art. 3, def. 60.

Art. 93 – Recinzioni

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

Art. 94 - Intercapedini e griglie di aereazione

1. Si richiamano le norme stabilite al precedente art. 78.

Art. 95 - Materiali e tecniche costruttive degli edifici

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

Art. 96 - Disposizioni relative alla sistemazione delle aree di pertinenza

1. Si rinvia a quanto disposto dalle NTO del PI e dal successivo art.98.

Art. 97 - Piscine

1. Le piscine devono rispettare le sole distanze previste dal codice civile per le cisterne (art. 889).
2. Le piscine esterne di facile montaggio e removibilità costituiscono opere provvisorie di edilizia libera, se mantenute per un massimo di 180 giorni nel corso dell'anno solare.
3. Le piscine scoperte installate permanentemente entro o fuori terra nelle aree di pertinenza degli edifici costituiscono manufatti di manutenzione straordinaria se di volumetria inferiore al 20% del volume dell'edificio residenziale o adibiti al servizio di unità ricettiva o manufatti di nuova costruzione se di volumetria superiore al 20% del volume dell'edificio residenziale o

adibiti al servizio di unità ricettiva ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera e.6) del DPR 380/2001.
Tali opere:

- non danno luogo a SUL;
- devono essere realizzate nel rispetto dell'indice di permeabilità stabilito dal vigente Piano degli Interventi;
- sono soggette al regime della Scia art. 22 del DPR 380/2001 e s.m.i. se rientrano nella manutenzione straordinaria o al regime del Permesso di Costruire se rientrano nella nuova costruzione.

4. A titolo esplicativo si rimanda a quanto contenuto in merito sul “Prontuario delle tipologie degli interventi edilizi e dei rispetti titoli abilitativi” aggiornato a Febbraio 2024.

Art. 98 - Altre opere di corredo agli edifici

1. Negli spazi di pertinenza degli edifici possono essere posizionate strutture di arredo, quali piccole opere murarie o prefabbricate, barbecue, piccoli forni da giardino, fioriere, etc., riconducibili all'attività edilizia libera di cui all'art. 6 del DPR 380/01 per i quali devono essere rispettate le distanze minime del Codice Civile dagli edifici (art. 873) e dalle vedute (art. 907).
2. Le costruzioni accessorie quali magazzini o autorimesse esterne, devono essere classificate come nuova costruzione ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera e.1 del D.P.R. n. 380/2001. Tali costruzioni, fatte salve le preesistenze o i casi di impossibilità tecnica, devono essere collocate in aderenza all'edificio principale ed armoniosamente integrate con esso.
3. Le costruzioni accessorie quali interrati extra sagoma dell'edificio, tettoie e porticati, qualora ammissibili ai sensi dello Strumento Urbanistico, devono essere classificate:
 - a) intervento di nuova costruzione se per l'esercizio di un'attività produttiva (ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera e.1 del DPR n. 380/2001) o qualora superiori al 20% del Volume dell'edificio residenziale del quale sono pertinenza (ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera e.6 del DPR n. 380/2001), quest'ultima fattispecie non è applicabile al sistema dei parchi e nel territorio agricolo;
 - b) intervento di ristrutturazione qualora inferiori o uguali al 20% del Volume dell'edificio residenziale del quale sono pertinenza (ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera e.6 del DPR n. 380/2001).
4. Per le specifiche tecniche su Pergolati e Gazebo si demanda al precedente art. 3 (definizioni n. 63 e 64).
5. I modesti manufatti fabbricati in legno /pvc/resina o rivestiti con materiale simil legno, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, regolati dalle NTO del PI e dall'art. 3 del presente Regolamento, sono riconducibili all'attività edilizia libera di cui all'art. 6, comma II, lettera a) del DPR 380/2001.
6. I distributori automatici per la vendita di prodotti, regolati da speciali normative di settore (ad es. vendita di latte fresco o dell'acqua), sono soggetti a CILA. Qualora abbiano superficie superiore a 10 mq o altezza superiore a 2,50 m, costituiscono nuove costruzioni e sono soggette a Permesso di costruire.

TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art. 99 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

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

l'ottemperanza alle ordinanze di demolizione e/o ripristino dello stato dei luoghi, o di messa a norma degli impianti, che è gratuita purché venga effettivamente riscontrata l'eliminazione degli abusi o delle irregolarità.

8. Qualora venga accertata la posa in opera di manufatti non soggetti a titolo edilizio, ma in contrasto con le prescrizioni di cui al presente Regolamento, trovano ugualmente applicazione le disposizioni di cui agli artt. 27 e segg. del DPR 380/2001, nonché del presente titolo del Regolamento Edilizio.
9. Eventuali notizie di reato sono trasmesse alla competente autorità nei modi e nei termini previsti dalle vigenti leggi.

Art. 100 - Provvedimenti per opere eseguite in assenza, in difformità o con variazioni essenziali

1. Le opere eseguite in assenza o in difformità o con variazioni essenziali dal titolo edilizio sono sanzionate ai sensi del DPR n. 380/2001 e degli artt. 91 e successivi della LR n. 61/85 per quanto non abrogati e non incompatibili con il DPR 380/2001. Ai fini dell'applicazione delle sanzioni, si richiamano i disposti di cui agli artt. da 27 a 48 del DPR 380/01.
2. Anche le costruzioni temporanee autorizzate e non rimosse entro il termine stabilito sono considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio vigente.
3. Nelle ipotesi in cui un titolo edilizio possa essere rilasciato previa demolizione od esecuzione di opere, il Dirigente, prima dell'efficacia del titolo edilizio o in caso di permesso di costruire contestualmente al provvedimento di rilascio, assegna un termine ritenuto strettamente necessario ai fini della demolizione ed esecuzione delle suddette opere, da portare a termine indipendentemente dalla realizzazione delle successive opere in progetto. Dell'adempimento entro il termine stabilito dovrà essere fornita idonea dimostrazione, con dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà e documentazione fotografica, pena la dichiarazione di inefficacia del titolo edilizio.
4. In attuazione degli artt. 27 comma 2 e 37 comma 6 del DPR n. 380/2001 ed in conformità con il principio, ribadito dalla giurisprudenza, per cui ogni intervento edilizio, a prescindere dalla tipologia/grado ad esso attribuito, deve essere conforme alla normativa ed agli strumenti urbanistici, qualora il competente Dirigente accerti la presenza di opere eseguite in difformità dalle norme urbanistiche, provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi. Costituisce presupposto sufficiente per l'emanazione dell'ordinanza di demolizione di opere edilizie abusive la constatata esecuzione di queste ultime in assenza o in totale difformità dal titolo abilitativo, con la conseguenza che, essendo l'ordinanza atto dovuto, essa è sufficientemente motivata con l'accertamento dell'abuso, essendo in re ipsa l'interesse pubblico alla sua rimozione. L'onere di motivazione è configurabile solo qualora il lungo decorso del tempo, tra la realizzazione dell'opera abusiva e l'adozione della misura repressiva, abbia ingenerato a causa dell'inerzia della pubblica amministrazione, un qualche affidamento in capo al privato. In via generale si può ritenere che l'affidamento del privato sia prevalente rispetto all'interesse pubblico alla demolizione dell'opera abusiva nei seguenti casi:
 - a) quando le opere siano state ultimate anteriormente al 01/09/1967 (data di entrata in vigore della L. n. 765/1967);
 - b) quando le opere siano state ultimate tra il 01/09/1967 ed il 15/02/1977 (data di entrata in vigore della L. n. 10/1977) qualora queste non rientrino nelle ipotesi di vincolo di cui all'art.

33 della L. n. 47/1985 (vincoli imposti da leggi statali e regionali nonché dagli strumenti urbanistici a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali, idrogeologici; vincoli imposti da norme statali e regionali a difesa delle coste marine, lacuali e fluviali; vincoli imposti a tutela di interessi della difesa militare e della sicurezza interna; ogni altro vincolo che comporti l'inedificabilità delle aree).

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

Art. 101 - Varianti comunicate a fine lavori

1. Ai sensi dell'art. 22 comma 2 bis del DPR 380/2001, non sono soggette a provvedimenti sanzionatori le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, così come definita dall'art.32 del DPR 380/2001, a condizione che le modifiche siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e non siano soggette, o abbiano già acquisito, eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico; tali varianti possono essere comunicate con SCIA a fine lavori.

Art. 102 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. La vigilanza viene effettuata secondo le modalità esposte al precedente art.99.

Art. 103 - Sospensione dei lavori

1. Ove il Dirigente competente verifichi l'esecuzione di lavori in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, a meno di varianti ammissibili in corso d'opera prima della scadenza di fine lavori, ovvero il mancato deposito della prescritta documentazione prima dell'inizio dei lavori, lo stesso notifica senza indugio al proprietario dell'immobile, all'intestatario del titolo edilizio (qualora diverso dal proprietario), al Direttore dei lavori e all'impresa esecutrice l'ordinanza di sospensione dei lavori, ai sensi dell'art. 27 del DPR 380/2001 e dell'art. 91 della LR 61/85 e successivamente i provvedimenti repressivi previsti dall'art. 92 e seguenti della LR stessa e dal DPR 380/2001.
2. Quando si accerti che i lavori in corso di esecuzione e difformi dal progetto approvato interessano soltanto una parte dell'edificio, il Dirigente competente, su richiesta dell'interessato, può consentire la ripresa parziale dei lavori, per la parte non interessata dalle difformità riscontrate. In tal caso, è richiesta la stipula di una polizza fideiussoria, a garanzia del fatto che la ripresa dei lavori non riguarderà la parte in cui sono presenti le difformità. L'importo garantito dalla polizza è commisurato al costo dei lavori necessari al ripristino della situazione ante abuso.
3. Può altresì essere consentita dal Dirigente competente la parziale ripresa dei lavori al fine di eliminare le opere abusive o per interventi di messa in sicurezza del cantiere.

Art. 104 - Sanzioni per violazioni di norme regolamentari

1. Per la violazione delle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla normativa nazionale e regionale, dal vigente [Regolamento per l'applicazione delle sanzioni amministrative per le violazioni ai regolamenti ed alle ordinanze comunali](#), nonché

dai successivi commi.

2. L'inosservanza delle disposizioni di cui agli articoli del presente Regolamento, quando la fattispecie non sia sanzionata da altre fonti normative, comporta una sanzione amministrativa pari a € 500,00 ai sensi dell'art. 7 bis del D.Lgs. 267/2000 "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali".
3. Oltre a quanto previsto dal precedente comma, il Dirigente competente o il Sindaco, secondo le competenze loro attribuite rispettivamente dagli artt.107 e 54 del D.Lgs. 267/2000, possono emettere ordinanze affinché lo stato dei luoghi sia reso conforme alle prescrizioni del presente Regolamento, entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento. L'inottemperanza a tali ordinanze entro il termine stabilito (o quello eventualmente prorogato su richiesta dell'interessato qualora sussistano comprovati motivi), la reiterazione della violazione a seguito di nuovo accertamento comportano conseguente applicazione di un'ulteriore sanzione amministrativa pecuniaria. In caso di inadempienza da parte dell'interessato, il Comune può, comunque, provvedere d'autorità, ponendo gli oneri e le spese relative a carico dei soggetti responsabili.

TITOLO V - NORME TRANSITORIE

Art. 105 - Aggiornamento del regolamento edilizio

1. Salvo diversa previsione normativa, le modifiche al presente Regolamento Edilizio seguiranno le disposizioni di cui al D.Lgs. 267/2000, come dettate in materia di approvazione e modifica dei Regolamenti comunali.
2. Per i riferimenti normativi riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente, senza necessità di alcun procedimento di variante.

Art. 106 - Entrata in vigore del regolamento edilizio

1. Le definizioni di cui all'Art.2 del presente Regolamento, così come quelle di cui allegato B della DGR n. 669 del 2018, aventi incidenza sulle previsioni dimensionali del piano urbanistico, esplicheranno la loro efficacia giuridica a seguito dell'entrata in vigore del primo strumento urbanistico approvato successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento secondo quanto disposto dall'Art.48 ter della LR 11/2004
2. Fermo restando quanto disposto al comma che precede, le norme del presente Regolamento si applicano esclusivamente nei procedimenti avviati successivamente alla sua entrata in vigore.
3. Le SCIA e le CILA presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento vengono esaminate sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle stesse.
4. Le varianti non essenziali a interventi realizzati ai sensi del previgente Regolamento, sono esaminate sulla base della disciplina previgente.

Art. 107 - Abrogazione di precedenti norme

1. È abrogato il Regolamento edilizio approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.21 del 16/03/2012, fatto salvo che per le seguenti parti:
 - a) il Capo II del Titolo II, relativo alla presentazione dei PUA, che rimane in vigore nelle more dell'approvazione di una variante al PI, che dovrà assorbirne i relativi contenuti;
 - b) il Titolo III relativo al calcolo del Contributo di costruzione, che resta in vigore nelle more dell'approvazione di un apposito regolamento specifico.
2. In caso di contrasto tra le norme del presente Regolamento e quelle di altro Regolamento comunale, dovranno essere osservate le norme del presente Regolamento.
3. Data la sua natura di fonte normativa secondaria, prevalgono sulle prescrizioni riportate nel presente Regolamento, anche nel caso in cui il REC risulti più restrittivo, le norme tecniche attuative di disposizioni normative europee, statali e/o regionali, e le Norme Unificate (UNI – CEI – ISO, etc.) recepite a livello nazionale, entrate in vigore successivamente al presente Regolamento.