Comune di Costa Volpino

Provincia di Bergamo

REGOLAMENTO EDILIZIO

20 aprile 2023

arch. Marco Tomasi
via Armando Diaz 3
24128 Bergamo
T 035256117
studio@tomasi.bg.it

INDICE

PARTE PRIMA 5
1. Disposizioni generali 5
PARTE SECONDA 6
Titolo I – Disposizioni organizzative e procedurali 6
Capo I – SUE, SUAP e organismi tecnici consultivi 6
2. Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) 6
3. Sportello unico per le attività produttive (SUAP) 6
4. Commissione Edilizia 6
5. Commissione per il Paesaggio 6
6. Modalità per la presentazione e la gestione informatizzata delle pratiche 6
Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi 7
7. Autotutela amministrativa 7
8. Certificato di destinazione urbanistica 7
9. Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi 7
10. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità 7
11. Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione 7
12. Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia 7
13. Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio 7
Titolo II – Disciplina della esecuzione dei lavori 8
Capo I – Norme procedimentali sull'esecuzione dei lavori 8
14. Rilascio del permesso di costruire e termini di validità dei titoli abilitativi edilizi 8
15. Comunicazione di inizio lavori 8
16. Interruzione dei lavori 8
17. Voltura dei titoli abilitativi 8
18. Direttore dei lavori 8
19. Comunicazione di fine lavori 9
20. Agibilità degli edifici 9
21. Occupazione di suolo pubblico 9
22. Idoneità e salubrità delle aree edificabili 9
Capo II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori 11
23. Principi generali per l'esecuzione dei lavori 11
24. Punti fissi 11
25. Tolleranze costruttive 11
26. Area e recinzione di cantiere 11

27. Cartello di cantiere 11
28. Scavi e demolizioni 12
29. Sicurezza nei cantieri 12
30. Ritrovamenti archeologici, storici, artistici 12
31. Rinvenimento di resti umani 12
32. Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori 12
Titolo III – Disposizioni per LA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali 13
Capo I – Disciplina dell'oggetto edilizio 13
33. Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici 13
34. Requisiti energetici degli edifici 13
35. Requisiti acustici degli edifici 13
36. Valutazione dell'indice di vulnerabilità sismica 14
37. Invarianza idraulica 14
38. Orientamento dell'edificio 14
39. Distanze 14
40. Deroghe in materia di limiti di distanza fra fabbricati 15
41. Altezze e conformazione del tetto 15
42. Abbaini, lucernari e aperture in falda 15
43. Pergolati, gazebo, accessori vari, ecc. 15
44. Scale 16
45. Ventilazione dei locali 16
46. Riscontro d'aria 17
47. Aerazione attivata: ventilazione meccanica controllata 17
48. Illuminazione naturale 17
49. Tipi di spazi negli alloggi 19
50. Altezze dei locali 19
51. Superfici e volumi minimi dei locali 19
52. Dotazione e caratteristiche dei servizi igienici (residenza e altre funzioni) 20
53. Cucine e spazi di cottura 20
54. Soppalchi 20
55. Parapetti 21
56. Intercapedini e vespai 21
57. Canne fumarie e di esalazione 21
58. Antenne e impianti di condizionamento 21

59. Dispositivi per la prevenzione della caduta dall'alto 21
60. Prevenzione e protezione dall'inquinamento da gas radon 22
61. Misure di prevenzione degli incidenti domestici 22
62. Qualità degli ambienti interni 22
63. Ambienti di lavoro: illuminazione e ventilazione 23
64. Ambienti di lavoro: dotazione di servizi igienici e di spogliatoi 23
65. Dichiarazione di alloggio antigienico 24
66. Dichiarazione di alloggio inabitabile 24
Capo II – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico 25
67. Strade private 25
68. Portici 25
69. Passi carrabili 25
70. Edicole e chioschi 26
71. Numerazione civica 26
72. Roulotte e case mobili 26
Capo III – Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente 27
73. Aree verdi 27
74. Connessioni ecologiche 27
75. Recinzioni nelle zone agricole e naturali 27
76. Aziende agricole, stalle, allevamenti 27
Capo IV – Infrastrutture e reti tecnologiche 29
77. Allacciamento alle reti tecnologiche e scarichi 29
78. Recupero delle acque meteoriche 29
79. Raccolta differenziata dei rifiuti urbani 29
80. Ricarica dei veicoli elettrici 29
81. Misure per le biciclette e per il gioco dei bambini 29
Capo V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico 31
82. Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi 31
83. Intonacatura e colorazione delle facciate 31
84. Allineamenti 31
85. Insegne commerciali, vetrine, tende, targhe, lapidi, isolamenti esterni 32
86. Illuminazione di spazi aperti e di edifici 32
87. Applicazione di segnaletica di pubblica utilità 32
Capo VI – Elementi costruttivi 33
88. Abbattimento di barriere architettoniche 33

89. Cavedi ... 33
90. Recinzioni e muri di cinta ... 33
91. Piscine ... 33
92. Serre bioclimatiche ... 34
93. Tetti verdi ... 34
94. Superfici permeabili ... 34
95. Aree di pertinenza degli edifici ... 34
96. Strutture aggettanti sul suolo pubblico ... 34
97. Spazi di ristoro all'aperto (dehors) ... 35
Titolo IV – Vigilanza e sistemi di controllo ... 36
98. Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori ... 36
99. Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari ... 36
Titolo V – Norme transitorie ... 37
100. Casi di non applicabilità delle norme del presente regolamento ... 37
101. Revisione del Regolamento Edilizio ... 37
102. Adeguamento del Regolamento Edilizio ... 37
103. Abrogazione di precedenti norme ... 37
104. Entrata in vigore del Regolamento Edilizio ... 37
105. Norma transitoria ... 38

PARTE PRIMA

1. Disposizioni generali

Il presente Regolamento edilizio è redatto in attuazione della D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695 Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.
Per le definizioni tecniche uniformi si rinvia all'allegato B della D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695.
Per la modulistica unificata edilizia si rimanda alla modulistica regionale unifica e standardizzata vigente.

PARTE SECONDA

TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I – SUE, SUAP e organismi tecnici consultivi

2. Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)

Si rinvia all'articolo 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

3. Sportello unico per le attività produttive (SUAP)

Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) è rivolto a tutti i cittadini e le imprese che, nell'ambito del territorio comunale, hanno intenzione di avviare un'attività produttiva.
Il SUAP è il punto di riferimento territoriale competente in materia di procedure inerenti la localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione, riconversione, ampliamento, trasferimento, cessazione e riattivazione di attività economiche, ovvero qualunque attività produttiva di un bene o di un servizio, incluse le attività commerciali, di somministrazione, le attività economiche svolte in forma artigianale o industriale, le attività agricole, le attività turistico ricettive ed in genere le attività che configurino la realizzazione di un bene materiale o di un servizio.
Il SUAP, in accordo anche con le altre Amministrazioni pubbliche, ha la finalità di semplificare le procedure dell'azione amministrativa, mettendo a disposizione modulistica ed informazioni, costituendo l'unico punto di accesso per il richiedente in relazione a tutte le vicende amministrative.
Le modalità operative del SUAP sono stabilite da apposito regolamento.

4. Commissione Edilizia

Non è prevista Commissione Edilizia.

5. Commissione per il Paesaggio

La Commissione per il Paesaggio è disciplinata dall'apposito regolamento.

6. Modalità per la presentazione e la gestione informatizzata delle pratiche

Le pratiche edilizie devono essere presentate attraverso il portale comunale informatizzato. Le modalità per la presentazione e la gestione informatizzata delle pratiche sono disciplinate da apposite disposizioni del responsabile del settore.

Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi

7. Autotutela amministrativa

Lo strumento dell'autotutela amministrativa è disciplinato dalla Legge 241/1990.

8. Certificato di destinazione urbanistica

Si rinvia all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

9. Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

Si rinvia agli articoli 15 e 20 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

10. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

Si rinvia all'articolo 26 del D.P.R. n. 380/2001 e all'articolo a 222 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie, approvato con Regio Decreto n. 1265 del 1934.

11. Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

Si rinvia alla deliberazione del Consiglio Comunale di determinazione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione.

12. Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia

Si rinvia all'articolo 26 del D.lgs. n. 267/2000.

13. Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

Si rinvia alla Legge n. 241/1990, alla Legge n. 190/2012, ai Decreti Legislativi n. 33/2013 e n. 126/2016.

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I – Norme procedimentali sull'esecuzione dei lavori

14. Rilascio del permesso di costruire e termini di validità dei titoli abilitativi edilizi

Si rinvia al Titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

15. Comunicazione di inizio lavori

Si rinvia al Titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

16. Interruzione dei lavori

Si rinvia al Titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

17. Voltura dei titoli abilitativi

In caso di variazione del committente, gli interessati devono, entro 60 giorni dall'avvenuto trasferimento della proprietà o della legittimazione ad effettuare i lavori, chiedere al Comune la voltura del permesso di costruire o dare comunicazione del cambiamento, in caso di titolo abilitativo edilizio autocertificato. La voltura non comporta riesame del titolo abilitativo e non può essere effettuata oltre il termine di validità dello stesso.

18. Direttore dei lavori

La nomina del Direttore Lavori è obbligatoria per in tutti gli interventi ad esclusione delle attività di edilizia libera (articolo 6 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) e degli interventi di Manutenzione Straordinaria Leggera (D.Lgs 25 novembre 2016 n. 222).
In ogni caso il Direttore Lavori è obbligatorio per gli interventi, comunque classificati, che abbiano rilevanza strutturale.
Qualora il Direttore Lavori interrompa l'incarico per rinuncia o altra causa deve comunicarlo al Comune e deve disporre la sospensione dei lavori.
I lavori potranno essere ripresi solo dopo la comunicazione al Comune, sottoscritta dal tecnico per accettazione, della nomina di un nuovo Direttore Lavori.
L'inosservanza delle disposizioni del presente articolo comporta l'ordine di sospensione dei lavori i quali, ferma restando l'irrogazione della sanzione prevista dal presente Regolamento Edilizio, potranno riprendere solo ad avvenuto adempimento.

19. Comunicazione di fine lavori

La comunicazione di fine lavori corredata dall'attestazione di conformità delle opere rispetto al titolo abilitativo edilizio deve essere presentata al Comune entro trenta giorni dalla data di effettiva ultimazione dei lavori.
Sono ammesse comunicazioni di parziale ultimazione dei lavori per le quali contestualmente sussistano le condizioni per dichiarare agibilità parziale; in tal caso il committente dovrà inoltrare apposita comunicazione corredata da una dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei Lavori attestante la non sussistenza di pericoli derivanti dall'utilizzazione della porzione di immobile ultimata in rapporto al permanere del cantiere e un elaborato grafico su cui sono rappresentati i percorsi e le delimitazioni del cantiere ancora in attività.
Alla comunicazione di ultimazione dei lavori devono essere allegati tutti i documenti prescritti dalle norme vigenti.
Nel caso di opere eseguite in forza di SCIA o di CILA l'interessato, insieme alla comunicazione di ultimazione dei lavori, deve allegare, oltre a tutti i documenti prescritti da specifiche norme di settore, il certificato di collaudo finale redatto da professionista abilitato e attestante la conformità dell'opera al progetto presentato, alle norme di sicurezza, igienico sanitarie e di risparmio energetico unitamente alla ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate o la dichiarazione che le opere non hanno comportato modifica del classamento.
Successivamente alla comunicazione di ultimazione dei lavori il Comune ha facoltà di effettuare un sopralluogo per verificare, redigendo apposito verbale, che i lavori siano stati effettivamente ultimati in ogni loro parte.
L'esecuzione delle opere di urbanizzazione, da realizzarsi contestualmente agli interventi soggetti a convenzione urbanistica, deve essere verificata e attestata in sede di comunicazione di fine lavori.
La mancata o incompleta comunicazione della fine dei lavori o la carenza della necessaria documentazione è soggetta invalida la comunicazione stessa e comporta l'applicazione delle sanzioni a termini di legge e di quelle previste dal presente Regolamento.

20. Agibilità degli edifici

Si rinvia al Titolo III del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

21. Occupazione di suolo pubblico

L'occupazione di suolo pubblico è regolata dall'apposito regolamento comunale per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione del relativo canone.

22. Idoneità e salubrità delle aree edificabili

Preliminarmente all'esecuzione di lavori edili interessanti aree industriali dismesse, attività di deposito e commercio di idrocarburi, attività di deposito o commercio di sostanze o preparati tossici, devono essere effettuate le opportune verifiche tese all'accertamento dei limiti di contaminazione dei suoli, nel rispetto delle procedure fissate dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia.
Qualora il terreno oggetto di edificazione fosse soggetto a infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un idoneo drenaggio e devono essere adottati gli adeguati

accorgimenti atti a garantire la salubrità del sito.
Gli interventi di sistemazione di aree abbandonate, o che comunque interessano luoghi in gravi situazioni di carenza di condizioni igienico - sanitarie, devono essere precedute da adeguati interventi di risanamento la cui efficacia sia debitamente comprovata.

Capo II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

23. Principi generali per l'esecuzione dei lavori

Le opere edilizie devono essere eseguite in conformità ai progetti approvati.
Il committente, il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative, sono responsabili della buona e regolare esecuzione dei lavori edilizi. Essi devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti alle prescrizioni delle norme vigenti e rispettino i diritti di terzi.

24. Punti fissi

Il Comune si riserva la facoltà di indicare il caposaldo altimetrico e i punti fissi in contesti con particolari caratteristiche ambientali, architettoniche e orografiche.
Prima dell'inizio dei lavori di scavo, per una nuova costruzione o per ampliamenti che modificano il sedime del fabbricato esistente, il Direttore Lavori autocertifica l'individuazione dei punti fissi di linea e di livello ai quali dovrà attenersi, fatta salva la possibilità di verifiche da parte del Comune.

25. Tolleranze costruttive

Si rinvia all'articolo 34 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

26. Area e recinzione di cantiere

I cantieri devono essere dotati di recinzioni provvisorie di aspetto decoroso e di altezza non inferiore a 2 m. L'apertura delle porte del cantiere non deve invadere gli spazi pubblici.
La recinzione va mantenuta con aspetto decoroso e deve essere sostituita o ripristinata in caso di degrado o danneggiamento.
Il Comune può prescrivere specifiche modalità per l'ottenimento del miglior risultato visivo.
Le norme del presente articolo non si applicano in caso di lavori di durata inferiore alla settimana purché vengano adeguatamente vigilati e/o segnalati e siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.

27. Cartello di cantiere

Per tutta la durata dei lavori è obbligatoria l'esposizione nel cantiere un cartello, di dimensioni adeguate e leggibile dalla pubblica via, nella quale siano indicati gli estremi del titolo abilitativo, l'oggetto dei lavori, le date di inizio dei lavori, la durata degli stessi, i nominativi e i recapiti dei soggetti, coinvolti (committente, progettista, direttore dei lavori, imprese, responsabile della sicurezza, ecc.).
Nel caso di opere da eseguirsi all'interno delle unità immobiliari non sussiste l'obbligo di esposizione del cartello.

28. Scavi e demolizioni

Il Committente, il Direttore Lavori e l'Impresa esecutrice devono assicurare la stabilità degli scavi al fine di garantire la sicurezza degli edifici, delle strutture, degli impianti ed infrastrutture posti nelle vicinanze.
La sicurezza degli edifici, degli impianti, di strutture ed infrastrutture eventualmente adiacenti deve comunque essere assicurata, a spese e cure del Committente, mediante operazioni di idoneo monitoraggio e di verifica in relazione alle caratteristiche dello scavo e al tipo di terreno.
L'adozione di tecniche costruttive che prevedano tiranti infissi nel sottosuolo delle proprietà limitrofe è autorizzabile solo in presenza di specifico assenso (atto pubblico registrato e trascritto) delle proprietà limitrofe interessate.
Al fine di evitare pericoli alle persone e/o alle cose i materiali di risulta provenienti da cantieri dove si svolgono opere di demolizione devono essere movimentati con le dovute precauzioni e, se necessario, si deve adottare ogni cautela allo scopo di evitare il sollevamento delle polveri.
I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni devono essere smaltiti (e/o quando ammesso riutilizzati) con le modalità stabilite dalle norme vigenti.

29. Sicurezza nei cantieri

La sicurezza dei cantieri è disciplinata dal D.lgs. n. 81/2008.
In caso di interruzione dei lavori il Committente deve garantire nel tempo la sicurezza, il decoro e l'igiene delle parti realizzate e delle aree di cantiere.

30. Ritrovamenti archeologici, storici, artistici

Gli eventuali ritrovamenti di presumibile interesse paleontologico, archeologico, storico o artistico devono essere immediatamente comunicati al Comune e messi a disposizione delle Autorità competenti con le modalità di cui al D.lgs. n. 42/2004.
All'atto del ritrovamento i lavori devono essere immediatamente sospesi adottando allo stesso tempo tutte le misure idonee alla salvaguardia dei reperti.

31. Rinvenimento di resti umani

In caso di rinvenimento di resti umani, chi ne faccia la scoperta deve, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 21 ottobre 1975 n. 803, informare immediatamente il Sindaco il quale ne dà subito comunicazione all'autorità giudiziaria e a quella di pubblica sicurezza e dispone i necessari accertamenti per il rilascio del nulla osta per la sepoltura.

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

Si rinvia al regolamento per l'occupazione degli spazi pubblici

TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

Capo I – Disciplina dell'oggetto edilizio

33. Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

Le norme di cui al presente Capo sono:

- prescrittive negli interventi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione dell'intero immobile;
- non sono vincolanti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino un sostanziale miglioramento della situazione igienica preesistente.

Le norme nazionali e regionali per gli interventi di edilizia residenziale pubblica e per particolari destinazioni (sanitarie, scolastiche, socio assistenziali, ricettive, ecc.) prevalgono sul presente Regolamento.

34. Requisiti energetici degli edifici

I requisiti energetici minimi degli edifici sono stabiliti, in rapporto all'intervento e alle destinazioni d'uso previste dalle norme vigenti.
Ai fini del contenimento dei consumi energetici e della riduzione delle emissioni inquinanti è fatto obbligo per tutte le categorie di edifici l'uso delle fonti energetiche rinnovabili relativamente a interventi edilizi di:

- nuova costruzione e degli impianti in essa installati;
- ristrutturazione degli edifici e degli impianti esistenti;
- ampliamenti volumetrici;
- recupero volumi esistenti non climatizzati;
- riqualificazione energetica e installazione di nuovi impianti in edifici esistenti;

Il raggiungimento dei requisiti energetici deve essere documentato in apposita relazione tecnica sul contenimento energetico da redigere a cura di tecnico abilitato e da allegare all'istanza edilizia.

35. Requisiti acustici degli edifici

Per gli edifici nuovi e per quelli soggetti a ristrutturazione con sostituzione degli elementi costruttivi si devono rispettare i requisiti di isolamento acustico prescritti dal DPCM 5/12/1997: "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici".
Il rispetto dei requisiti acustici prescritti dalle normative vigenti deve essere dimostrato attraverso il collaudo acustico dei requisiti passivi.
Per gli interventi da attuare mediante Piani o Programmi la proposta del piano o programma deve essere corredata dal Documento di valutazione previsionale del Clima Acustico.

36. Valutazione dell'indice di vulnerabilità sismica

Per i nuovi edifici nonché quelli che, per gli interventi operati necessitano dell'acquisizione di nuovo certificato di agibilità/abitabilità, ricompresi nell'elenco della DDUO n.19904 del 21.11.2003 e s.m.i., dovrà essere eseguita la valutazione dell'indice di vulnerabilità sismica applicando le norme tecniche previste dal DM 17.01.2018.

37. Invarianza idraulica

Si richiama quale parte integrante del presente Regolamento Edilizio l'articolo 6 del Regolamento regionale 23 novembre 2017 n. 7 "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)".

38. Orientamento dell'edificio

L'orientamento delle nuove costruzioni deve privilegiare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente allo scopo di migliorare il microclima interno e di sfruttare al meglio le risorse energetiche rinnovabili, in particolare la radiazione solare.
Per favorire il risparmio energetico gli spazi principali di esse (soggiorni, sale da pranzo, ecc.) devono avere almeno una finestra orientata entro un settore ± 45° dal Sud geografico.
I locali di servizio (bagni, cucine e assimilabili) e gli ambienti secondari o ad uso discontinuo (corridoi, ripostigli, scale, ecc.) devono essere preferibilmente posizionati verso nord a protezione degli ambienti principali.
L'applicazione di questa regola, obbligatoria per gli edifici nuovi, deve tener conto degli eventuali impedimenti (vincoli di natura morfologica dell'area da edificare, elementi naturali o edifici che generano ombre portate).

39. Distanze

Le distanze dai confini, dalle strade e fra edifici sono stabilite dalle norme vigenti e dal PGT e sono misurate con i criteri previsti nelle Definizioni Tecniche Unificate.
Le disposizioni sulle distanze si applicano alle nuove costruzioni e agli ampliamenti.
In caso di sopralzo le distanze sono misurate con riferimento al perimetro del sopralzo stesso, ove applicabili in base alle norme del P.G.T.
Le distanze dai confini e dalle strade non si applicano agli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui al Titolo IV Capo I della LR 12/2005.
È comunque prescritto il rispetto distanze minime tra edifici stabilite dal DM 2 aprile 1968, n. 1444.
Per il calcolo delle distanze si fa riferimento all'altezza del fronte (DTU 27).
Per interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche in edifici esistenti si applicano le distanze previste dagli articoli 873 e 907 del Codice Civile.

Le costruzioni, per definire le distanze da applicare, sono suddivise in due categorie:

A. costruzioni identificabili quali edifici;
B. costruzioni diverse dagli edifici: muri di sostegno, scale, rampe, manufatti, strutture, ecc. che sporgono dal terreno.

Le distanze tra edifici di tipo A sono quelle stabilite dalle norme vigenti e dal PGT con un minimo di 10 m quando anche una sola parete sia finestrata.
Tra le costruzioni di tipo B la distanza minima è di m 3 (articolo 873 del Codice Civile) ferma restando la distanza minima dal confine di m 1,50.
Tra le costruzioni di tipo A e B, ferma restando la distanza minima dai confini di m 1,50, la retta che congiunge il baricentro della finestra dell'edificio di tipo B e il punto più alto della costruzione di tipo A deve formare con la corrispondente linea orizzontale un angolo non superiore a 30 gradi.

40. Deroghe in materia di limiti di distanza fra fabbricati

Si rinvia all'articolo 2 bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

41. Altezze e conformazione del tetto

Le altezze del fronte sono stabilite dal PGT e sono misurate con i criteri previsti nelle Definizioni Tecniche Unificate.

42. Abbaini, lucernari e aperture in falda

Abbaini, lucernari, ed aperture in falda devono essere coerenti con la composizione architettonica dell'edificio.
Lucernari, abbaini, aperture in falda devono rispettare le distanze dai comignoli previste dalle norme vigenti.
Il PGT può indicare le zone o gli edifici dove, per ragioni di tutela storica, artistica, paesaggistica, è vietata o limitata la formazione di abbaini e/o aperture in falda.

43. Pergolati, gazebo, accessori vari, ecc.

Nelle zone residenziali e nelle altre zone individuate dal PGT è ammessa la realizzazione di elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici che possono essere eseguiti senza titolo abilitativo (articolo 6 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), con i seguenti requisiti:

- rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati stabilite dal Codice Civile;
- non devono causare la diminuzione della ventilazione e della illuminazione dei locali principali dei fabbricati esistenti;
- non devono essere in contrasto con le norme di sicurezza e di igiene.

Gli elementi di arredo ammessi, considerati di limitate dimensioni, sono i seguenti:

- opere di arredo da giardino (barbecue, fioriere, fontane, elementi divisori verticali leggeri, ecc.);
- gazebo, pergolati con funzione di sostegno di rampicanti o coperti con materiali tessili o similari, tende e pergo-tende nel limite del 10% della superficie libera e comunque fino ad un massimo complessivo di 20 mq;
- ripostigli, depositi attrezzi, ricoveri per animali domestici con relativa recinzione, realizzati in materiali diversi dalla muratura e non stabilmente infissi al suolo, con superficie coperta massima complessiva di 5 mq;
- serre in materiali trasparenti con superficie massima di mq 20.

L'altezza massima dei suddetti elementi di arredo non deve essere superiore a m 2,50.

Per i barbecue fissi devono essere rispettata la distanza di m 8 del comignolo dalle pareti finestrate.

44. Scale

Le dimensioni e le caratteristiche delle scale di uso comune sono disciplinate dalla normativa vigente in materia di barriere architettoniche e di prevenzione incendi.
Negli edifici di nuova costruzione la larghezza delle rampe e dei pianerottoli delle scale comuni non deve essere inferiore a cm 120 riducibili a cm 100 negli edifici fino a 2 piani fuori terra purché con presenza di ascensore o quando servano un solo alloggio.
Le scale di nuova costruzione di accesso, anche a un solo alloggio, devono essere coperte.
Le rampe delle scale comuni devono essere dotate di corrimano posto ad un'altezza non inferiore a 90 cm, possono avere massimo 12 alzate consecutive negli interventi di nuova costruzione e 14 alzate consecutive negli interventi su edifici esistenti.
I gradini delle scale di uso comune devono avere l'alzata compresa fra 16 e 18 cm e la pedata di misura tale che la somma di essa con due alzate non sia inferiore a 63 cm.
I gradini delle scale a chiocciola o curve di uso comune devono garantire una pedata profonda almeno 25 cm (escluse eventuali sovrapposizioni) per una lunghezza minima di m 1.
In caso di installazione di ascensori nei vani scala comuni di edifici esistenti la larghezza delle rampe e dei pianerottoli è riducibile a cm 85.
Le scale comuni che collegano più di due piani fuori terra devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno mediante finestre di superficie non inferiore a 0,80 mq presenti in ogni piano fuori terra servito o per mezzo di lucernario con apertura pari almeno a 0,30 mq per ogni piano servito. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili.
Nei vani scala è vietata l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui.
È vietata l'apertura delle porte in adiacenza al gradino delle rampe e comunque la distanza tra i punti più vicini fra il primo gradino della rampa in discesa e la soglia della porta non può essere inferiore a m. 0,50.
La distanza minima tra la rampa della scala a scendere e gli ingressi prospicienti è di m 1,50.
Le scale interne all'alloggio o che collegano l'alloggio con le cantine o i sottotetti dello stesso alloggio devono avere una larghezza minima di cm 80; nel caso di scale a chiocciola il diametro minimo di cm 120.
Sono escluse dalle disposizioni del presente articolo le scale di sicurezza per le quali si applicano le norme specifiche.

45. Ventilazione dei locali

Le parti apribili dei serramenti occorrenti per l'aerazione naturale degli ambienti mediante aria esterna, misurate al lordo del telaio degli infissi, non possono essere inferiori a 1/8 del piano di calpestio degli ambienti medesimi.
Sono escluse dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari residenziali, ad eccezione di serramenti dotati di opportune parti apribili o protette da griglie di sicurezza antistante che permettano di lasciare aperto il serramento. Sono invece incluse le porte di accesso ai negozi e laboratori qualora prospettanti uno spazio aperto.
I lucernari apribili inclinati, dotati di comando di apertura manuale o automatizzato posto in posizione facilmente raggiungibile e manovrabile, sono computabili ai fini dell'aereazione naturale fino al 30% della superficie minima richiesta.
I serramenti scorrevoli sono computabili per la parte effettivamente apribile, quelli a ribalta e i

lucernari inclinati possono essere computati per intero se apribili con angolo maggiore o uguale a 30 gradi.
I locali per servizi igienici, unici o principali degli alloggi devono avere un'apertura apribile sull'esterno non inferiore a mq. 0,50.
I bagni supplementari degli alloggi e quelli dei negozi, degli studi professionali, degli uffici in genere possono esser dotati di sola ventilazione meccanica.
Nel caso di bagni ciechi, l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora, se in espulsione continua, o di 12 volumi/ora, se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

46. Riscontro d'aria

Per tutte le unità immobiliari deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, attraverso aperture su pareti contrapposte o perpendicolari tra loro, anche affaccianti su cortili o in copertura.
Il riscontro d'aria si intende comunque garantito se è presente di un sistema di ventilazione meccanica controllata.
Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a 60 mq potranno avere un solo affaccio anche senza la presenza di un sistema di ventilazione meccanica controllata.

47. Aerazione attivata: ventilazione meccanica controllata

In sostituzione dell'aerazione naturale è ammessa l'aerazione attivata (ventilazione meccanica attivata) con sistemi permanenti, adeguati alla destinazione d'uso dei locali e conformi alla normativa tecnica vigente, nei seguenti casi:

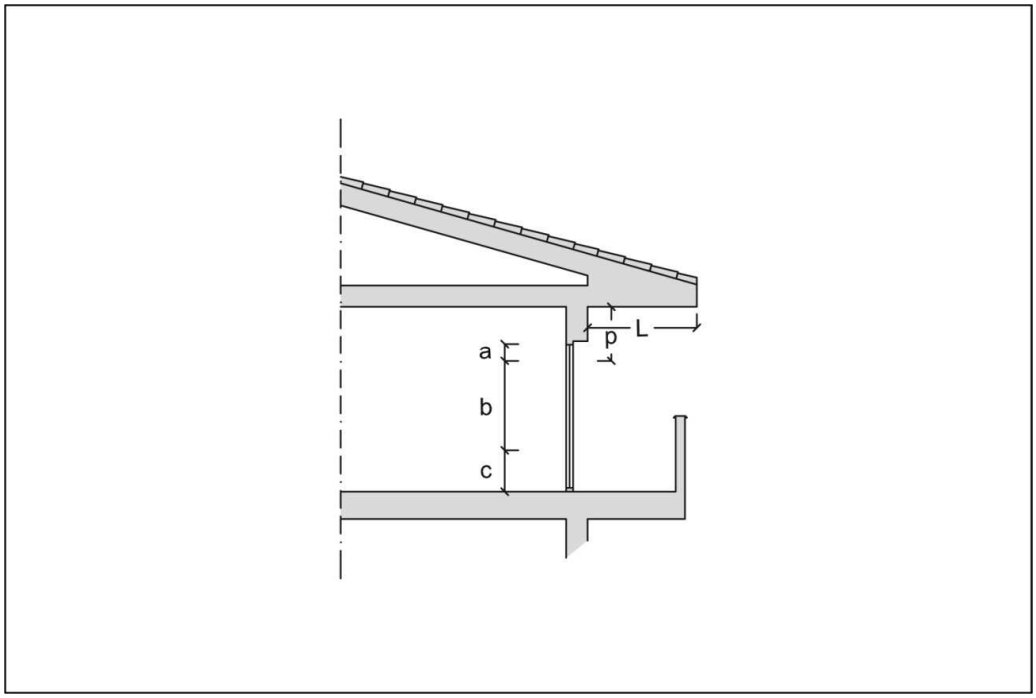
- locali destinati a uffici;
- locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali, ricreative, per lo spettacolo, pubblici esercizi;
- locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione o climatiche;
- servizi igienici.

48. Illuminazione naturale

L'illuminazione naturale diretta può essere del tipo perimetrale o zenitale o mista e nei locali agibili tale requisito si considera soddisfatto quando la superficie totale dell'apertura finestrata, misurata con riferimento alla luce del vano murario detratta l'eventuale porzione ad altezza inferiore a 60 cm dal pavimento, sia pari ad almeno 1/8 della superficie di pavimento del locale interessato.
Nel caso in cui l'apertura finestrata sia coperta da sporgenze (aggetti, velette, balconi, coperture, ecc.) superiori a 150 cm, calcolate per un'altezza p=L/2 (ove p=proiezione della sporgenza sulla parete e L=lunghezza della sporgenza dall'estremo alla parete, calcolata dall'asse del serramento perpendicolarmente alla parete o formante un angolo di 45 gradi con questa) così come dallo schema esplicativo. La porzione di parete finestrata che, in base allo sviluppo grafico dello schema seguente, si verrà a trovare nella porzione "p" sarà considerata utile per 1/3 agli effetti illuminanti.

Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.
Tra le soluzioni volte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici, purché i valori del FLD risultino congruenti con quelli indicati al comma precedente. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie ecc., sebbene sia preferibile l'adozione di sistemi per garantire un livello di illuminamento naturale anche inferiore ai valori precedentemente indicati (camini di luce, condotti di sole, ecc.).
Per le modalità di calcolo o le misure si rimanda alle norme UNI e ai metodi tecnici.

SCHEMA ESPLICATIVO DELLA SUPERFICIE ILLUMINANTE UTILE



Legenda
L = lunghezza dell'aggetto superiore
P = proiezione dell'aggetto = L/2 si calcola solo per L > 150 cm.
a = superficie finestrata utile per 1/3 o ½ agli effetti dell'illuminazione
b = superficie utile agli effetti dell'illuminazione
c = superficie anche se finestrata comunque non utile ai fini dell'illuminazione (c = 60 cm) La superficie finestrata utile è uguale a: b + 1/3 o 1/2 a.

Negli ambienti con destinazione residenziale, la distanza tra il serramento e il punto più distante da questo del pavimento di ogni singolo locale non superi 2,5 volte l'altezza da terra del punto più elevato della superficie finestrata. Per distanze maggiori, che comunque non devono essere superiori a 3,5 volte l'altezza, l'area complessiva delle parti trasparenti misurate come sopra non deve essere inferiore a 1/6 dell'area del pavimento.
Le serre bioclimatiche non comportano la riduzione dei rapporti illuminanti.

49. Tipi di spazi negli alloggi

Negli alloggi si distinguono:

A) spazi di abitazione (camera da letto, soggiorno, cucina e sala da pranzo);
B) spazi accessori (studio, sala da gioco, sala di lettura, sottotetti accessibili, verande, tavernette, ecc.);
C) spazi di servizio (bagni, posto di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc.)

50. Altezze dei locali

I locali che formano l'alloggio devono avere le seguenti altezze minime:

- spazi di abitazione (tipo A) altezza media di m 2,70; in caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m. 2,10;
- spazi accessori (tipo B)) altezza media m 2,40; in caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m. 2,10;
- spazi di servizio (tipo C) altezza media m 2,40; in caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m. 1,80; l'altezza media è riducibile a m. 2,10 per i ripostigli, per i corridoi e i luoghi di passaggio in genere.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi non concorrono al calcolo della superficie e del volume minimi del locale e dei rapporti aero-illuminanti.
Gli spazi con altezza netta inferiore a m 1,50 devono essere chiusi con opere murarie o arredi fissi.
I locali con destinazione a uffici, negozi e pubblici esercizi posti ad una quota sul livello del mare inferiore a m 600 devono avere un'altezza minima di m 2,70 riducibile a m 2,40 nei corridoi, nei servizi igienici e nei ripostigli.
Per i medesimi locali posti ad una quota compresa fra i m 600 e i m 1.000 l'altezza minima è di m 2,55 riducibile a m 2,25 nei corridoi nei corridoi, nei servizi igienici e nei ripostigli.
Per i medesimi locali posti ad una quota compresa superiore a m 1.000 l'altezza minima è di m 2,40 riducibile a m 2,10 nei corridoi nei corridoi, nei servizi igienici e nei ripostigli.
Per quanto riguarda le altezze dei locali in caso di recupero abitativo dei sottotetti si applicano le disposizioni del Capo I del Titolo IV della LR 12/2005.

51. Superfici e volumi minimi dei locali

L'alloggio può essere a pianta fissa o a pianta libera. Ogni alloggio a pianta libera deve avere una superficie minima netta di abitazione di mq 25 per la prima persona e mq 10 per ogni successiva persona.
La suddetta superficie minima deve possedere le caratteristiche dei locali di abitazione (tipo A) ad eccezione del locale bagno la cui superficie è conteggiata per il raggiungimento della superficie minima prevista.
Ove si faccia ricorso a delimitazioni fisse dello spazio dell'alloggio, gli spazi di abitazione e gli spazi accessori dovranno avere un volume di almeno 21 mc ad eccezione del locale soggiorno che deve avere un volume minimo di mc 38.
Qualora lo spazio definito sia destinato a camera da letto dovrà assicurare un volume minimo di mc 24 se destinato ad una sola persona e di mc 38 se per due persone.

52. Dotazione e caratteristiche dei servizi igienici (residenza e altre funzioni)

Il servizio igienico, unico o principale, degli alloggi deve essere dotato di un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o una vasca da bagno, avere una superficie minima di mq 4 se in un unico vano e dotati di apertura apribile sull'esterno non inferiore a mq 0,50.
I servizi igienici supplementari possono avere una superficie e una dotazione di apparecchi sanitari inferiori ed essere dotati di ventilazione meccanica. È vietata la realizzazione di locali dotati del solo vaso.
Tutti i locali destinati a servizi igienici devono avere le seguenti caratteristiche:

- i pavimenti e le pareti perimetrali sino ad un'altezza di cm 180 devono essere piastrellate o, comunque rivestite con materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente;
- devono essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
- avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali di abitazione e da locali accessori;
- i locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno; per i servizi igienici supplementari è consentito l'accesso diretto dalle camere da letto;

Negozi, studi professionali e uffici in genere devono essere dotati di servizio igienico con almeno un vaso e un lavabo; il servizio igienico unico o principale può essere dotato di sola ventilazione meccanica.
La dotazione di cui al precedente comma va adeguata al numero di addetti.

53. Cucine e spazi di cottura

Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina per la preparazione degli alimenti che oltre ai requisiti generali deve avere le seguenti caratteristiche:

- le pareti perimetrali sino ad un'altezza di cm 180 devono essere piastrellate o, comunque rivestite con materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente;
- essere dotati di canna di esalazione conformi alla normativa tecnica vigente.

Lo spazio cottura, ove previsto, deve avere le caratteristiche di cui sopra e una superficie minima di mq 3.

54. Soppalchi

L’altezza minima degli spazi sottostanti e soprastanti ai soppalchi non deve essere minore di m 2,10; la superficie di tali soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.
Qualora l'altezza degli spazi sottostanti e soprastanti ai soppalchi sia compresa tra m 2,30 m e m 2,70, la superficie del soppalco, esclusa la scala di accesso, può raggiungere 1/2 della superficie del locale soppalcato.
In caso di soffitti non orizzontali l'altezza del soppalco è riferita alla media.
I soppalchi devono avere il lato maggiore completamente aperto (salvo il parapetto) in modo da garantire la continuità degli spazi sottostanti e sovrastanti.
L'aeroilluminazione deve essere verificata per la somma delle superfici del locale soppalcato e del soppalco.

55. Parapetti

I parapetti delle finestre, dei balconi, dei terrazzi, delle scale, ecc. devono avere un'altezza non inferiore a m 1,10, devono garantire la resistenza alle spinte previste dalle norme vigenti in ragione della destinazione d'uso, non devono essere attraversabili da una sfera di 11 cm di diametro e devono essere conformati in modo da non favorirne l'arrampicamento.

56. Intercapedini e vespai

I muri dei locali di abitazione non possono essere addossati al terreno e devono essere separati da intercapedini munite di idoneo scarico delle acque di infiltrazione.
I locali che appoggiano direttamente sul terreno devono essere protetti dall'umidità mediante vespaio dotato di ventilazione, uniformemente distribuita per garantire la circolazione dell'aria, con superficie di aerazione libera non inferiore a 1/100 della superficie del vespaio stesso
In casi particolari il vespaio può esser sostituito da equivalente soluzione tecnica diversa di dimostrata efficacia e affidabilità.
Per i locali di nuova costruzione destinati ad abitazione il piano del pavimento deve risultare rialzato di almeno cm. 15 dalla quota esterna circostante.

57. Canne fumarie e di esalazione

Le canne fumarie e le canne di esalazione e allontanamento di odori, vapori e fumi prodotti dalla cottura devono essere conformi alla normativa tecnica vigente.
Sono vietati gli accorgimenti tecnici (cappe auto filtranti, ecc.) che non prevedano l'allontanamento all'esterno delle esalazioni salvo in caso di difficoltà tecnica per gli interventi parziali su edifici esistenti.

58. Antenne e impianti di condizionamento

Negli edifici di nuova costruzione e in caso di sistemazione globale dell'edificio:

- è prescritto l'installazione di antenne televisive centralizzate;
- è vietata l'installazione di impianti di condizionamento (unità esterne) sulle facciate salvo che siano integrate nel disegno della facciata e comunque non siano collocate sulle facciate rivolte direttamente verso spazi pubblici.

59. Dispositivi per la prevenzione della caduta dall'alto

I nuovi edifici e gli edifici esistenti oggetto di rifacimento della copertura devono essere muniti di dispositivi fissi di ancoraggio per consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulla copertura.
I dispositivi devono essere conformi alla normativa (Norma UNI) e essere provvisti di idonee certificazioni.
I dispositivi di ancoraggio devono inoltre:

- essere dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa, fino al punto più lontano;

- essere chiaramente identificati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo;
- nella zona di accesso alla copertura sia posta idonea cartellonistica identificativa da cui risulti l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio;
- il punto di accesso sia conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.

Questi dispositivi devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità. L'azione di mantenimento di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio e verrà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le prescrizioni del fabbricante.

60. Prevenzione e protezione dall'inquinamento da gas radon

Gli interventi di nuova costruzione e gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente devono adottare sistemi di costruzione tali da eliminare o ricondurre a livelli di sicurezza l'esposizione al gas radon in conformità alle disposizioni regionali vigenti (in particolare "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" decreto Regione Lombardia n. 12678 del 21 dicembre 2011) e all'art.12 del D.lgs 101/2020 che individua i livelli massimi di riferimento per quanto riguarda la concentrazione di radon nell'aria nelle abitazioni e nei luoghi di lavoro.
L'efficacia delle misure adottate dovrà essere verificata mediante determinazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.

61. Misure di prevenzione degli incidenti domestici

Al fine di evitare gli incidenti domestici dovranno essere adottate le seguenti cautele:

- le docce dovranno avere pavimentazione antiscivolo;
- le vasche da bagno dovranno essere dotate di maniglione di appoggio;
- le superfici vetrate dovranno impedire possibili danni alle persone utilizzando materiale idoneo a trattenere uniti i frammenti o che ne eviti la formazione in caso di rottura;
- le maniglie delle porte dovranno essere ad U, a punta smussa o a pomello;
- gli arredi (armadi, scaffali, ecc.) dovranno essere solidamente fissati alle pareti in modo da evitarne il ribaltamento;
- devono essere evitati o adeguatamente protetti gli spigoli taglienti.

Si richiamano inoltre le prescrizioni per le scale e per i parapetti.

62. Qualità degli ambienti interni

Per assicurare condizioni di benessere negli ambienti interni (intese come benessere termo-igrometrico, acustico, luminoso, dell'aria, ecc.) si dovranno garantire:

- l'adozione di serramenti apribili e con infissi a bassa permeabilità ma tali da garantire adeguati ricambi d'aria di infiltrazione per evitare problemi di condensa superficiale (purché realizzabili nel rispetto dei pertinenti requisiti di isolamento acustico);
- l'adozione di bocchette o di griglie di ventilazione regolabili inseriti nel serramento;
- l'adozione di impianti a ventilazione meccanica controllata;
- l'utilizzo di efficaci sistemi schermanti in grado di limitare i fabbisogni energetici per

la climatizzazione estiva o il raffrescamento e contenere la temperatura interna degli ambienti riducendo del 70% l'irradiazione solare massima sulle superfici trasparenti durante il periodo estivo e tali da consentire il completo utilizzo della massima irradiazione solare incidente durante il periodo invernale;
- un'attenta valutazione delle sorgenti di campo adottando le misure ritenute più idonee (es. digiunatori, cavi schermati, ecc.) al fine di garantire livelli di esposizione all'inquinamento elettromagnetico tra i più bassi possibili.

63. Ambienti di lavoro: illuminazione e ventilazione

Nei locali destinati ad attività produttive e negli ambienti di lavoro in genere la superficie minima di illuminazione naturale laterale o zenitale è pari ad 1/12 della superficie del pavimento derogabile per particolari esigenze produttive.
La superficie di aerazione naturale apribile con comandi ad altezza d'uomo, comprensiva delle porte e dei portoni, non deve essere non inferiore a 1/12 della superficie del pavimento derogabile per particolari esigenze produttive o in presenza di ventilazione meccanica.

64. Ambienti di lavoro: dotazione di servizi igienici e di spogliatoi

I locali di servizio devono essere previsti in numero e posizione adeguata alle esigenze di privatezza e comfort e alla necessità di una facile e rapida pulizia.
In ogni ambiente di lavoro, ove sia previsto un numero di addetti fino a 3 dovrà essere dotato di almeno un servizio igienico, con una superficie minima di1 mq, di uso esclusivo e che non comunichi direttamente con ambienti di attività lavorativa.
L'antibagno dovrà avere una superficie minima di 1 mq; se la superficie non è inferiore a 3 mq potrà essere usato anche come spogliatoio.
Ove sia previsto un numero di addetti (titolari e/o soci compresi) maggiore di 3 la dotazione minima è di 2 servizi igienici provvisti di antibagno.
La dotazione dei servizi per ambienti di lavoro con addetti da 11 a 40, dovrà essere di almeno 3 servizi igienici con antibagno e di almeno un locale spogliatoio per sesso di adeguata superficie. Ogni successivi 30 addetti, si dovrà prevedere un ulteriore servizio igienico.
Il numero totale di servizi igienici può essere ridotto a 2/3 qualora vengano previsti in adeguato numero orinatoi.
Gli spogliatoi devono avere la superficie minima di mq 10 e comunque non meno di 1 mq per ogni potenziale utilizzatore contemporaneo.
I servizi igienici e gli spogliatoi devono:
- essere suddivisi per sesso,
- essere riscaldati e avere i requisiti di aero-illuminazione naturale o artificiale;
- essere piastrellati o con rivestimento lavabile fino ad un'altezza di m. 2;
- avere la rubinetteria a comando preferibilmente non manuale.

I locali spogliatoi devono essere dotati di lavabi, di punti per l'erogazione di acqua potabile, di almeno una doccia con anti doccia ogni venti utilizzatori potenziali contemporanei e di spazio adeguato per armadietti a doppio comparto per ogni lavoratore previsto.

65. Dichiarazione di alloggio antigienico

L'alloggio è considerato antigienico quando presenta una o più delle seguenti situazione:

1) privo di servizi igienici interni e ad uso esclusivo dell'alloggio;
2) tracce di umidità permanente dovuta a capillarità, condensa o igroscopicità ineliminabili con normali interventi di manutenzione;
3) inadeguati dispositivi per il riscaldamento;
4) i locali di abitazione (Tipo A articolo 45) e, ove previsto, le stanze da bagno, presentino requisiti di aeroilluminazione naturale inferiori del 30% rispetto alla norma;
5) i locali di abitazione (Tipo A articolo 45) presentino superficie e di altezza compresi tra il 90% e il 100% di quelli di norma.

La dichiarazione di alloggio antigienico viene certificata dall'Agenzia Tutela Salute (ATS) previo accertamento tecnico.
Ai fini del presente articolo non si tiene conto degli effetti dovuti al sovraffollamento.
Un alloggio dichiarato antigienico, una volta libero, non può essere rioccupato se non dopo che l'Agenzia Tutela Salute abbia accertato l'avvenuto risanamento igienico e la rimozione delle cause di anti igienicità.

66. Dichiarazione di alloggio inabitabile

Il Sindaco, sentito il parere o su richiesta del Responsabile dell'Agenzia di Tutela della Salute, può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso per motivi d'igiene.
I motivi che determinano la situazione di inabitabilità sono:

- le condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- alloggio improprio (soffitto, seminterrato, rustico, box);
- mancanza di ogni sistema di riscaldamento;
- requisiti di superficie e di altezza inferiori al 90% di quelli di norma;
- la presenza di requisiti di areoilluminazione inferiori del 70% di quelli di norma;
- la mancata disponibilità di servizi igienici;
- la mancata disponibilità di acqua potabile;
- la mancata disponibilità di servizio cucina.

Un alloggio dichiarato inabitabile deve essere sgomberato con ordinanza del Sindaco, e non potrà essere rioccupato se non dopo la ristrutturazione e il rilascio di una nuova licenza d'uso.

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

67. Strade private

Le strade private devono avere una larghezza di carreggiata che permetta l'accesso dei mezzi di soccorso (m 3,50 minimo) e devono essere dotate di percorsi pedonali o ciclopedonali (m 1,50 minimo). È prescritta la presenza di opere di raccolta e smaltimento delle acque piovane.
I proprietari delle strade private devono effettuarne la manutenzione e mantenerle in condizioni di sicurezza.
Le strade private su cui non insistono servitù pubbliche possono essere chiuse con cancello, sbarra, paracarro a scomparsa od altri idonei impianti. Per ragioni di sicurezza la chiusura può essere prescritta dal Comune.

68. Portici

I portici, le gallerie ed altri luoghi privati aperti al pubblico passaggio devono avere una larghezza minima netta di m 1,5, essere pavimentati con materiale durevole e antiscivolo e essere dotati di illuminazione.
La loro manutenzione, illuminazione e pulizia sono carico dei proprietari.
Il Comune può consentire o disporre limitazioni di orario all'apertura per ragioni di sicurezza.

69. Passi carrabili

L'apertura di nuovi passi carrabili o la modifica di quelli esistenti su spazi pubblici è subordinata al rilascio della relativa concessione comunale.
I passi carrabili devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- la larghezza del passo carrabile non sia di norma superiore a m 5 (la larghezza può essere maggiore nel caso di attività produttive);
- qualora il lotto o la costruzione fronteggi più strade, l'accesso dovrà essere collocato, salvo obiettive impossibilità costruttive, su quella a minor traffico;
- l'apertura o la modifica di passi carrabili non può avvenire ad una distanza inferiore a m 12,00 dall'intersezione stradale più vicina;
- l'apertura di più passi carrabili al servizio di un medesimo lotto è ammissibile solo per comprovate esigenze;
- nelle strade di rilevante importanza viabilistica il cancello deve essere arretrato per consentire la fermata del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare, di m 4,50 misurati dal filo esterno del marciapiede o qualora non presente dalla striscia di delimitazione della carreggiata. Nei centri storici, nelle strade a traffico limitato e dove non sia tecnicamente possibile il cancello può essere installato sul confine o a distanza inferiore a m 4,50 a condizione che sia dotato di sistema automatizzato con comando di apertura a distanza;
- all'interno della proprietà privata, prima dell'accesso carraio, dovrà, qualora possibile, essere previsto un tratto in piano di m 4,50 di profondità;
- è vietato modificare il marciapiede se non per la parte relativa alla cordonatura.

I passi carrai in edifici posti direttamente sul fronte strada potranno essere autorizzati a condizione che non modifichino la quota del marciapiedi e non interferiscano, anche con pedane mobili, con lo spazio del marciapiede.

70. Edicole e chioschi

La realizzazione, su suolo pubblico o assoggettato all'uso pubblico, di edicole o di chioschi, temporanei o permanenti, è subordinate al Regolamento per le occupazioni di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione del relativo canone.
I chioschi e le edicole su aree pubbliche non sono da considerare manufatti edilizi e potranno essere posizionati previa verifica dei requisiti igienico-sanitari e purché non in contrasto con le norme del Codice della strada.

71. Numerazione civica

Qualora nell'ambito degli interventi edilizi siano previsti nuovi ingressi da aree pubbliche o a uso pubblico il titolare del titolo abilitativo deve richiedere al Comune l'assegnazione dei relativi numeri civici.
La comunicazione è obbligatoria anche nel caso in cui gli interventi comportino la soppressione di numeri civici. In caso di demolizioni senza ricostruzione o di eliminazione di accessi esterni il proprietario è obbligato a riconsegnare al Comune i numeri civici.

72. Roulotte e case mobili

Si rinvia all'articolo 3 comma 1-e.5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.
Si considerano temporanee le installazioni che permangono per un periodo inferiore a tre mesi per ogni anno.

Capo III – Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

73. Aree verdi

Gli interventi sulle aree verdi (parchi e giardini, filari e siepi, aree agricole, boschi, aree naturali) sono disciplinati dalle norme del PGT e dalle norme a tutela dei boschi, del paesaggio e delle aree protette.
Le piantumazioni devono essere realizzate impiegando specie anallergiche.

74. Connessioni ecologiche

Le connessioni ecologiche che formano le reti ecologiche comunali, provinciali e regionali sono individuate e regolamentate dal PGT in conformità alle disposizioni provinciali e regionali.

75. Recinzioni nelle zone agricole e naturali

Si rinvia alle disposizioni del PGT.

76. Aziende agricole, stalle, allevamenti

Nelle aziende agricole e negli allevamenti in genere si applicano le disposizioni contenute nelle "Linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" pubblicati sul III Supplemento Straordinario del B.U.R.L. 10 febbraio 2006.
Per i nuovi allevamenti dovranno essere adottate scelte tecniche e progettuali orientate alle Migliori Tecniche Disponibili (MTD) e dovrà essere rispettata una distanza minima dal Tessuto Urbano Consolidato, dalle zone di nuovo insediamento previste dal PGT e dalle aree destinate a servizi (esclusi i servizi tecnologici) di 400 m salvo le deroghe previste dalle suddette "Linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" assicurando comunque il rispetto della distanza minima di m 300 dalle zone sensibili (quali ad esempio ospedali, centri di cura e riabilitazione, centri per anziani, scuole, asili nido, edifici di culto).
La distanza minima dei nuovi allevamenti dai corsi d'acqua individuati dal reticolo idrico principale è di 100 m e dal reticolo idrico minore è di 50 m.
In caso di allevamenti avicoli e suinicoli le suddette distanze sono raddoppiate.

Per gli allevamenti esistenti, per gli allevamenti di tipo familiare e per le distanze minime dagli edifici residenziali isolati si applicano le disposizioni contenute nelle citate "Linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale".

- Distanza minima dalle zone edificabili: 100 m
- Distanza minima dalle case sparse: 100 m
- Distanza minima dal reticolo idrico: come da fasce di rispetto

La distanza minima da case sparse o case isolate può essere derogata fino a 50 m in relazione al tipo e al numero di capi allevati e all'adozione di scelte tecniche, progettuali e piani di disinfestazione atti ad escludere/limitare inconvenienti igienico sanitari, attestati dal professionista abilitato in fase di presentazione di istanza all'esecuzione dell'intervento.

Si riporta la seguente definizione di allevamento familiare (D.lgs 5 agosto 2022 n. 134):

"Allevamento familiare: attività di allevamento prevista per determinate specie e per un numero massimo di animali, come indicato nel manuale operativo(*), nel quale gli animali sono allevati esclusivamente per autoconsumo o uso domestico privato, senza alcuna attività commerciale, fatte salve le eccezioni previste dal regolamento (CE) n. 852/2004, senza cessione degli animali se non per la immediata macellazione e se non prima autorizzati dall'Autorità competente secondo le modalità previste dal manuale operativo. Gli operatori degli allevamenti familiari di equini detengono esclusivamente animali non destinati alla produzione di alimenti".
(*) manuale operativo per la gestione del sistema di identificazione e registrazione (I&R) art.2 comma 1 lettera f).

Per tutte le distanze si applica il principio della reciprocità.

Capo IV – Infrastrutture e reti tecnologiche

77. Allacciamento alle reti tecnologiche e scarichi

L'allacciamento alle reti distributive dei servizi e alle reti di scarico deve essere realizzato in conformità alle prescrizioni tecniche stabilite dai gestori dei servizi.
Lo scarico delle acque reflue e meteoriche è disciplinato dal regolamento comunale e dalle norme provinciali, regionali, nazionali.

78. Recupero delle acque meteoriche

Negli edifici di nuova costruzione o in caso di ristrutturazione globale, in presenza di aree a verde di superficie superiore a 250 mq, è prescritta la realizzazione di vasche per il recupero delle acque meteoriche provenienti dalle coperture da utilizzare per gli usi in cui non sia necessario l'uso di acqua potabile.
Le vasche di recupero dovranno essere dimensionate in rapporto alla superficie della copertura e delle aree verdi da irrigare e dovranno essere dotate di accorgimenti atti a prevenire la proliferazione di insetti, in particolare della zanzara tigre (*Aedes albopictus*).

79. Raccolta differenziata dei rifiuti urbani

In caso di apertura di nuova attività per la produzione o la lavorazione di sostanze alimentari, di mense e pubblici esercizi di somministrazione devono essere individuati appositi spazi chiusi idonei alla conservazione temporanea, in appositi contenitori, dei rifiuti solidi prodotti.
Detti spazi devono essere distinti da quelli assegnati al fabbricato nel quale hanno sede detti locali e dovranno preferibilmente essere accessibili dalla viabilità pubblica tramite apertura che consenta facile accesso per lo sgombero delle immondizie.

80. Ricarica dei veicoli elettrici

Con riferimento al Decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione di primo livello riguardanti edifici ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 mq, devono prevedere la predisposizione all'allaccio per infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi parcheggi pertinenziali o meno.
Per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative deve essere prevista la predisposizione delle infrastrutture di cui sopra per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20% di quelli totali previsti.

81. Misure per le biciclette e per il gioco dei bambini

Negli edifici di nuova costruzione o oggetto di globale ristrutturazione devono essere previsti spazi di parcheggio per le biciclette di chi vi abita o vi lavora nella misura di un posto bici ogni unità immobiliare.
Nei cortili comuni degli edifici esistenti non può esser vietato il parcheggio delle biciclette.
E' riconosciuto il diritto dei bambini al gioco e alle attività ricreative proprie della loro età. Nei

cortili, nei giardini e nelle aree scoperte delle abitazioni private deve essere consentito il gioco dei bambini fatte salve le fasce orarie di tutela della quiete e del riposo stabilite dai regolamenti condominiali.
Potranno essere interdette al gioco, con apposita delibera condominiale, specifiche aree esclusivamente sulla base di fondati rischi per l'incolumità e/o per la sicurezza dei bambini.

Capo V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

82. Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

Ogni proprietario deve mantenere tutte le parti del proprio edificio in condizioni di sicurezza, di igiene e di decoro.
In particolare i proprietari hanno l'obbligo di mantenere in buono stato i prospetti, le gronde e i canali di gronda, i camini, le recinzioni, ecc. che affacciano sugli spazi pubblici.
Gli accessi agli edifici in disuso devono essere chiusi con strutture provvisorie solide, sicure e decorose.
Le aree libere abbandonate, gli edifici in disuso e le loro pertinenze devono essere recintati con solida e decorosa recinzione di altezza non inferiore a m 2,50 e essere sottoposti, con idonea periodicità, a interventi di pulizia, di taglio della vegetazione, di eliminazione di ristagni d'acqua e, se necessario, di disinfestazione o derattizzazione.
In caso di inadempienza da parte dei proprietari il Comune, per esigenze di sicurezza e igiene, previa diffida che stabilisca i termini di esecuzione degli interventi, può provvedere d'ufficio all'esecuzione degli interventi necessari rivalendosi delle spese sui proprietari.

83. Intonacatura e colorazione delle facciate

Nelle zone soggette a vincolo paesaggistico e nei centri storici gli interventi di coloritura e/o intonacatura e/o rivestimento delle facciate degli edifici devono esser autorizzati dal Comune.
Gli interventi devono di norma essere estesi all'intero fabbricato, indipendentemente dalle divisioni di proprietà.
Gli infissi esterni dello stesso edificio, di norma, devono esser di un unico colore.
La finitura delle facciate deve essere eseguita con materiali adatti allo scopo e durevoli.
Sono fatte salve le disposizioni del PGT, della regolamentazione di aree protette, dei Piani del colore.

84. Allineamenti

Per motivate ragioni estetiche, funzionali o urbanistiche, previo parere della Commissione per il Paesaggio, il Comune può ammettere o prescrivere l'allineamento a cortine edilizie o a edifici o manufatti preesistenti rivolti verso spazi pubblici. L'allineamento può essere in aumento o in diminuzione rispetto alle distanze minime dai confini o dalle strade, fermo restando il rispetto delle distanze minime tra edifici.

85. Insegne commerciali, vetrine, tende, targhe, lapidi, isolamenti esterni

Fino all'altezza di m 2,20 dal marciapiedi è vietata l'installazione di insegne, targhe, tende, vetrinette, espositori, isolamenti a cappotto, ecc. che sporgano più di cm 5 sul marciapiedi.
In ogni caso i suddetti elementi sporgenti, fino a un'altezza di m 5,00 dal piano stradale, devono essere arretrati di minimo m 0,60 dal cordolo del marciapiedi.
All'esterno delle aree pedonali, in assenza di marciapiedi, è vietata l'installazione ogni elemento sporgente più di 5 cm fino a un'altezza di m 5,00 dal piano stradale.
Le lapidi commemorative poste su facciate degli edifici, anche privati, sono inamovibili, salvo autorizzazione comunale e, dove necessario, della competente Soprintendenza.
Si applicano inoltre le disposizioni del Regolamento comunale dei mezzi pubblicitari.

86. Illuminazione di spazi aperti e di edifici

Le illuminazioni esterne degli edifici e delle aree di pertinenza devono rispettare le disposizioni regionali di efficientamento dei sistemi di illuminazione esterna con finalità di risparmio energetico e di riduzione dell'inquinamento luminoso.

87. Applicazione di segnaletica di pubblica utilità

Il Comune può, previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni i seguenti indicatori o apparecchi:

- le targhe con la toponomastica delle aree pubbliche e i cartelli indicatori dei servizi pubblici;
- i cartelli per le segnalazioni stradali, i semafori e loro accessori;
- i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, la segnaletica di idranti e di impianti pubblici in genere, ecc.;
- le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi pubblici.

Detti apparecchi o indicatori non devono essere sottratti alla pubblica vista.
Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro sul fronte sul quale è apposto uno dei suddetti apparecchi o indicatori, deve darne avviso al Comune che prescrive può prescrivere le cautele necessarie.

Capo VI – Elementi costruttivi

88. Abbattimento di barriere architettoniche

Si rinvia alle norme nazionali e regionali vigenti.

89. Cavedi

Il cavedio è l'area scoperta delimitata su tutti i lati da edifici.
La realizzazione di cavedi è ammessa, esclusivamente per la diretta aeroilluminazione di bagni e disimpegni, soltanto in caso di interventi su edifici esistenti.
I cavedi devono avere il lato minore di lunghezza pari ad almeno 1/3 dell'altezza e devono essere facilmente accessibili da spazi comuni, avere pavimentazione antisdrucciolo, impermeabile ed essere muniti di scarico delle acque piovane.
È vietato installare sulle pareti dei cavedi scarichi a parete o impianti che producano emissioni di aria calda ed ogni altro effluente (impianti di climatizzazione, scarico di odori di cottura, ecc.).

90. Recinzioni e muri di cinta

All'interno del tessuto urbano consolidato il proprietario può, in qualunque tempo, chiudere il proprio terreno, edificato o meno, con recinzioni leggere (pali e rete senza muri e fondazioni continue) di altezza non superiore a 2 m.
Fatte salve le disposizioni del PGT e le regolamentazioni delle aree protette le recinzioni devono avere un'altezza massima di m 2,00 misurata dal fondo più basso e la eventuale base in muratura deve avere un'altezza massima di m 0,50.
Nelle zone produttive l'altezza massima è elevabile a m 2,50.
Le recinzioni sugli spazi pubblici devono rispettare gli allineamenti preesistenti, non costituire ostacolo alla visibilità e non pregiudicare la sicurezza del traffico.
Le recinzioni devono essere realizzate in materiali non pericolosi e durevoli e avere, di norma, una trasparenza pari almeno al 50% della superficie (esclusa l'eventuale base in muratura).
Nelle recinzioni sul fronte strada devono essere ricavate rientranze idonee alla collocazione temporanea dei contenitori dei rifiuti destinati alla raccolta: le rientranze sono dimensionate in rapporto alla quantità contenitori necessari in modo che essi non ingombrino il marciapiedi e/o gli spazi pubblici.
La realizzazione di muri di recinzione ciechi e le deroghe alle suddette disposizioni per un migliore inserimento nel contesto o per esigenze particolari sono subordinate al parere della Commissione per il paesaggio.

91. Piscine

Le piscine scoperte e i locali tecnici ad esse connessi, che sporgano dal terreno preesistente devono essere collocate alla distanza minima dai confini di m 5 e devono comunque rispettare le distanze minime previste dal Codice Civile.
Per le piscine interrate e i relativi locali tecnici è prescritta una distanza minima dai confini di m 2. Nel calcolo dell'impermeabilizzazione del suolo le piscine sono considerate superfici impermeabili.

92. Serre bioclimatiche

Per le serre bioclimatiche si rinvia alle disposizioni regionali vigenti (attualmente Deliberazione della Giunta Regionale n. X/1216 del 10 gennaio 2014).

93. Tetti verdi

I tetti verdi migliorano il microclima degli ambienti interni, riducono l'effetto di isola di calore, agiscono sulla la regimazione idrica e devono avere le seguenti caratteristiche:

- la superficie verde deve essere piana o lievemente inclinata e facilmente accessibile per la manutenzione;
- deve essere dotata di sistemi per la ritenzione idrica e il successivo graduale rilascio al terreno di cultura;
- deve essere conforme alla normativa tecnica UNI in materia;

Lo spessore del pacchetto di copertura verde compresi i relativi massetti, sottofondi, impermeabilizzazioni e strati isolanti, non è conteggiato nel calcolo delle altezze dei fronti.

94. Superfici permeabili

L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova costruzione dovrà avere una superficie permeabile (SP) da adibirsi esclusivamente a verde (da non adibirsi a parcheggio o deposito di qualunque tipo) non inferiore al 30% della superficie fondiaria (SF) per le destinazioni residenziali e del 15% della superficie fondiaria (SF) per le destinazioni produttive o commerciali.
In caso di ricostruzione e/o ampliamenti la superficie permeabile, se già inferiore al minimo, non potrà essere ulteriormente ridotta.
In caso di piani attuativi il computo è riferito alla superficie territoriale (ST).

95. Aree di pertinenza degli edifici

I progetti devono indicare la conformazione e la sistemazione delle aree esterne di pertinenza dei fabbricati, individuando le aree permeabili, a verde e pavimentate, gli alberi, gli accessi, i percorsi pedonali e veicolari, le recinzioni compresi i cancelli e ogni altro manufatto.

96. Strutture aggettanti sul suolo pubblico

La realizzazione di strutture aggettanti su suolo pubblico (balconi, pensiline, gronde, cornicioni, ecc.) è ammessa purché non sia superiore a m. 1,50 e sia posto a non meno di m 5 di altezza dal piano stradale.
La richiesta è soggetta al parere della Commissione per il paesaggio e della-Polizia Municipale.
Se la strada è munita di marciapiedi, l'altezza minima consentita dovrà essere non inferiore a m. 3,50 (misurata fra l'intradosso e il marciapiedi, a filo della parete) e l'aggetto deve essere arretrato di almeno m 0,60 dal filo del marciapiedi stesso.

97. Spazi di ristoro all'aperto (dehors)

La realizzazione di spazi di ristoro all'aperto (dehors) mediante l'occupazione di suolo pubblico o privato di uso pubblico è ammessa in conformità allo specifico regolamento comunale approvato dalla Giunta Comunale.

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

98. Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

I funzionari incaricati, nell'esercizio del potere di vigilanza, hanno facoltà di accedere ai cantieri edilizi in qualsiasi momento.
Gli immobili interessati da opere edilizie devono risultare accessibili ai funzionari incaricati per eventuali sopralluoghi. I funzionari possono inoltre effettuare controlli presso proprietà private qualora siano presenti circostanziate segnalazioni riguardo la realizzazione di opere abusive o situazioni di pericolo per la pubblica e privata incolumità.

99. Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

In caso di inosservanza delle prescrizioni contenute nel presente Regolamento, oltre alle sanzioni previste dalle normative statali e regionali e di quelle eventualmente previste da altri regolamenti o specifiche normative di settore, il Comune applica, nel rispetto dei principi di cui all'articolo 7-bis del D.lgs. n. 267/2000, una sanzione amministrativa pecuniaria compresa tra € 25,00 e € 500,00 emettendo contestualmente diffida e messa in mora nonché fissando il termine per l'adempimento.

TITOLO V – NORME TRANSITORIE

100. Casi di non applicabilità delle norme del presente regolamento

All'interno dei centri storici, per gli edifici di interesse storico architettonico individuati dal PGT e per gli edifici soggetti a vincolo monumentale le norme contenute nel Titolo III del presente regolamento non sono vincolanti quando l'intervento, nel suo insieme, produca un sensibile miglioramento della situazione igienica preesistente.
In particolare i locali d'abitazione esistenti che hanno altezza inferiore a quella consentita dalle norme vigenti sono confermati all'uso residenziale con le altezze esistenti.
La deroga alle norme igienico sanitarie è soggetta a parere dell'Azienda Territoriale Sanitaria.

101. Revisione del Regolamento Edilizio

L'aggiornamento e la revisione delle previsioni contenute nel presente Regolamento Edilizio sono sempre consentiti, nel rispetto della normativa statale e regionale sovraordinata, mediante apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

102. Adeguamento del Regolamento Edilizio

Le disposizioni del presente Regolamento Edilizio si considerano automaticamente abrogate e sostituite dalle norme statali, regionali, regolamentari, ecc., approvate successivamente all'entrata in vigore dello stesso, che intervengano sulle tematiche regolate.
Qualora intervengano modifiche organizzative della struttura comunale, influenti sulla definizione delle competenze degli uffici e sulla composizione degli organi stabiliti dal presente Regolamento, le stesse si considerando direttamente operative.

103. Abrogazione di precedenti norme

L'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio comporta l'immediata abrogazione del precedente Regolamento Edilizio e delle previgenti norme regolamentari comunali in contrasto con quanto previsto nel presente Regolamento.
In caso di contrasto il presente Regolamento prevale sulle norme del Piano di Governo del Territorio.

104. Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento si applica agli interventi edilizi presentati dopo la sua entrata in vigore.
Ai procedimenti avviati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, riguardanti il rilascio dei titoli edilizi ovvero segnalazioni certificate di inizio attività e comunicazioni di inizio lavori asseverate, saranno applicate esclusivamente le previsioni vigenti al momento della presentazione delle pratiche edilizie.

105. Norma transitoria

Per gli aspetti igienico sanitari relativi agli ambienti confinati e per l'igiene edilizia non contemplati dal presente regolamento, fino all'approvazione di disposizioni regionali in materia, si fa riferimento, ferma restando la prevalenza del presente regolamento, alle disposizioni contenute nella Deliberazione della Giunta Regionale del 25 luglio 1989 n. 4/45266 pubblicata sul BURL 25 ottobre 1989.

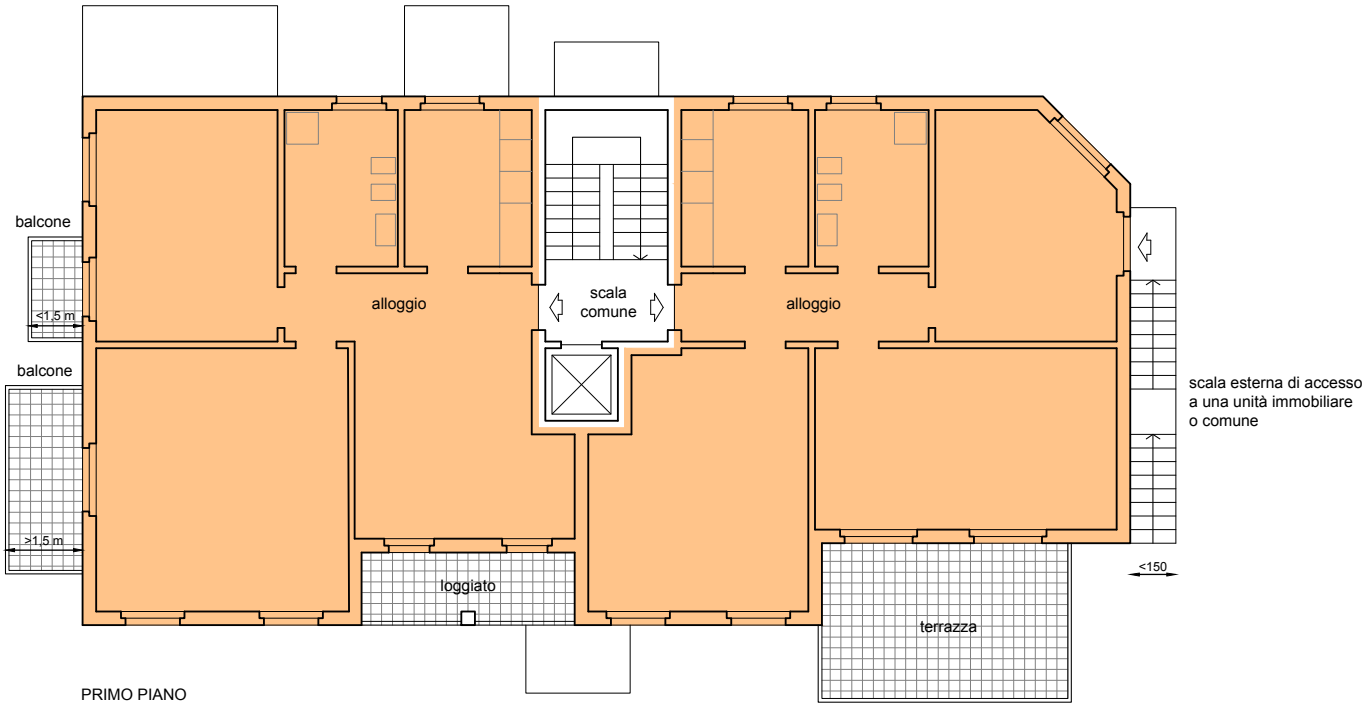
ALLEGATO B

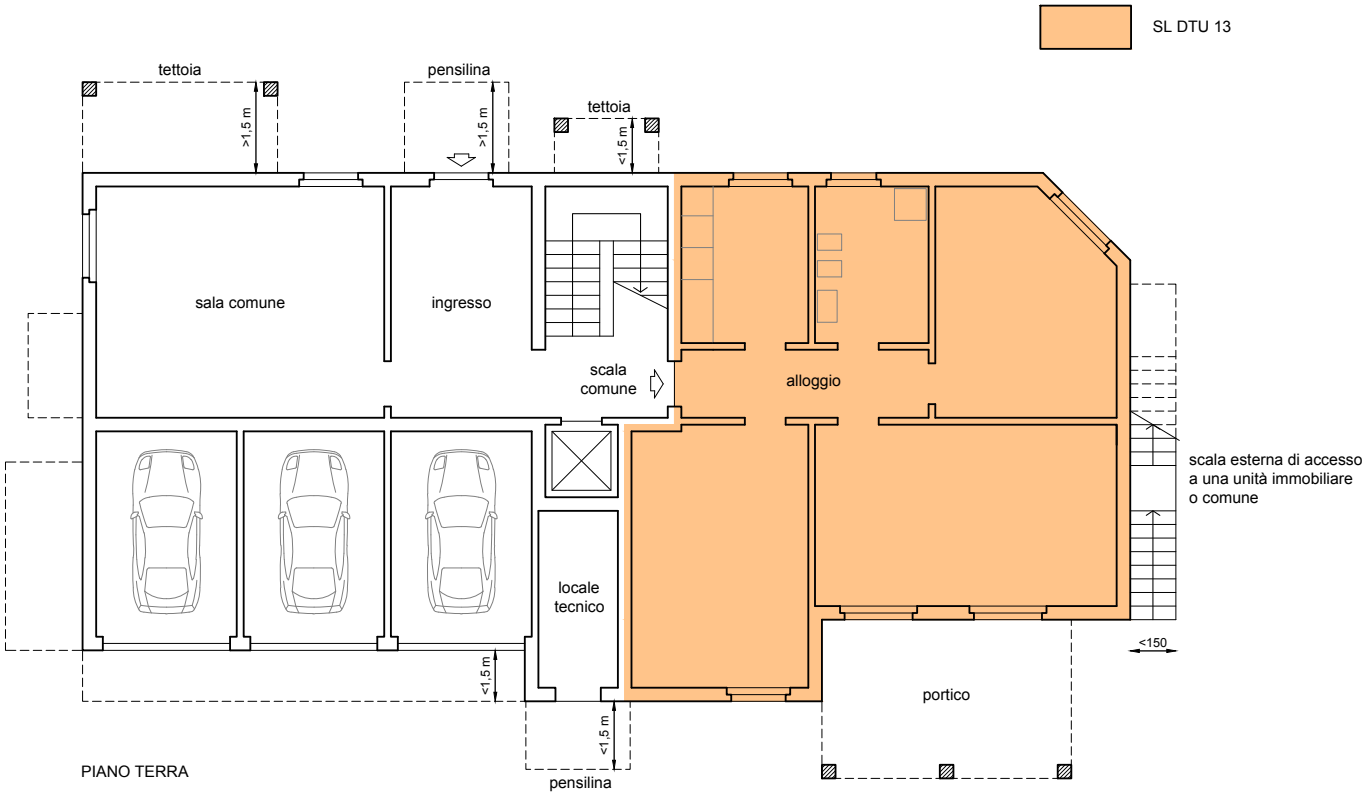
DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	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. E' 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.	NO	
8 - Superficie coperta*	**SCOP**	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.	SI	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
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.	SI	
10 - Indice di permeabilità*	**IPT/IPF**	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI	
11 - Indice di copertura*	**IC**	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI	
12 - Superficie totale*	**STOT**	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**	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello; • spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale; • i volumi tecnici; • 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 quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.

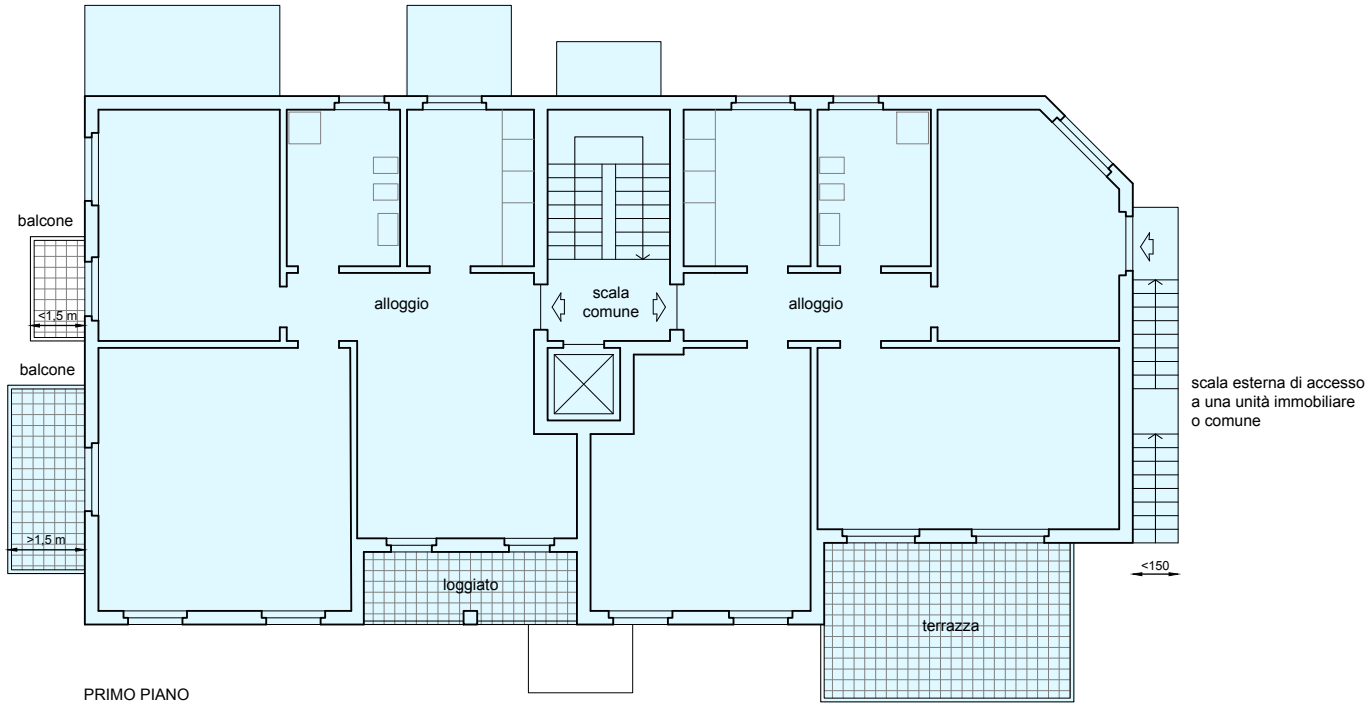
VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
16 - Superficie complessiva*	**SC**	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SI	
17 - Superficie calpestabile*	**SCAL**	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	SI	Non vanno ovviamente computati due volte 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 ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	NO	
19 - Volume totale o volumetria-complessiva*	**VT**	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	NO	
25 - Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	NO	
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	NO	
27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.	NO	
28 - Altezza dell'edificio*		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	NO	
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO	
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.	NO	
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
37 - Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
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	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
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	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
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	
43 - Superficie scolante Impermeabile dell'intervento		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	NO	**Nuova definizione**
44 – Altezza urbanistica *	**AU**	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.	SI	**Nuova definizione**
45 – Volume urbanistico *	**VU**	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	SI	**Nuova definizione**

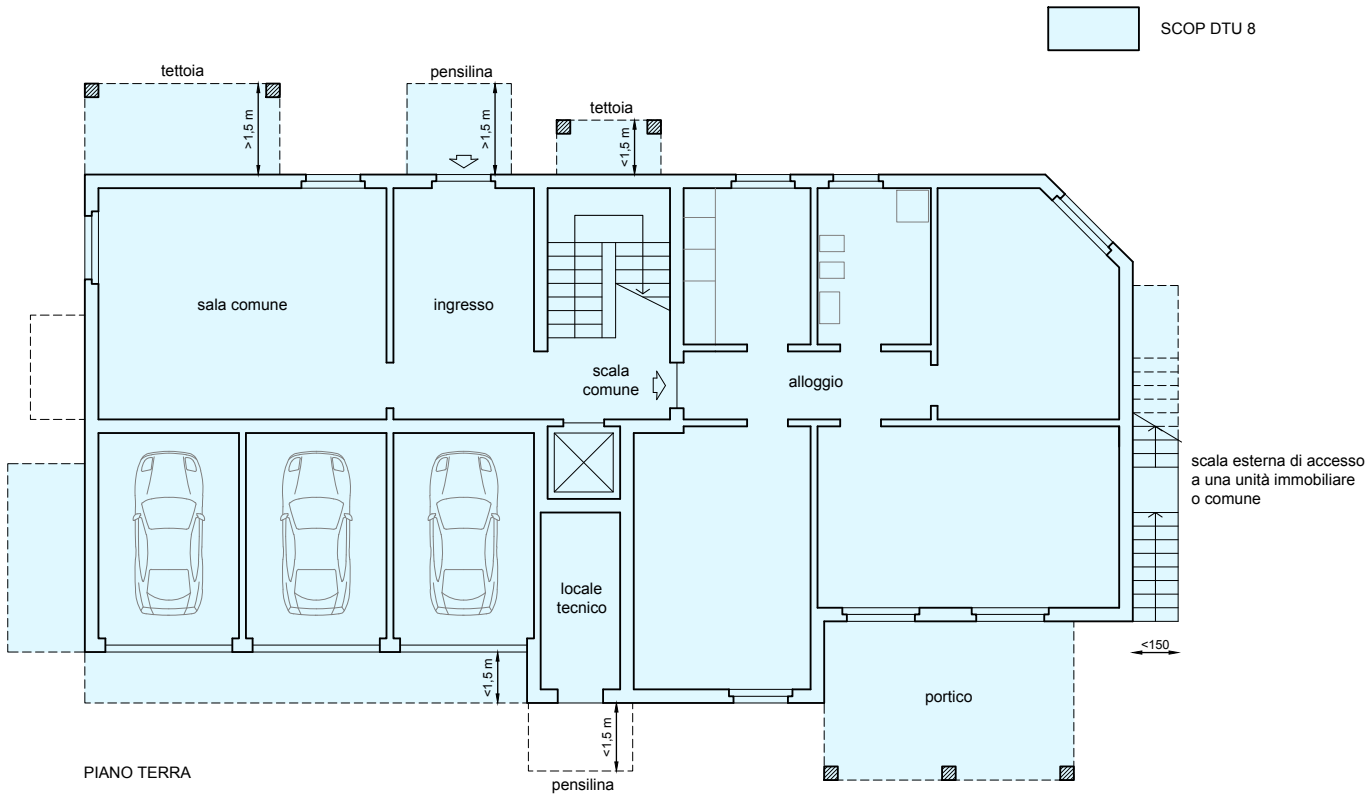




voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
13 Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	

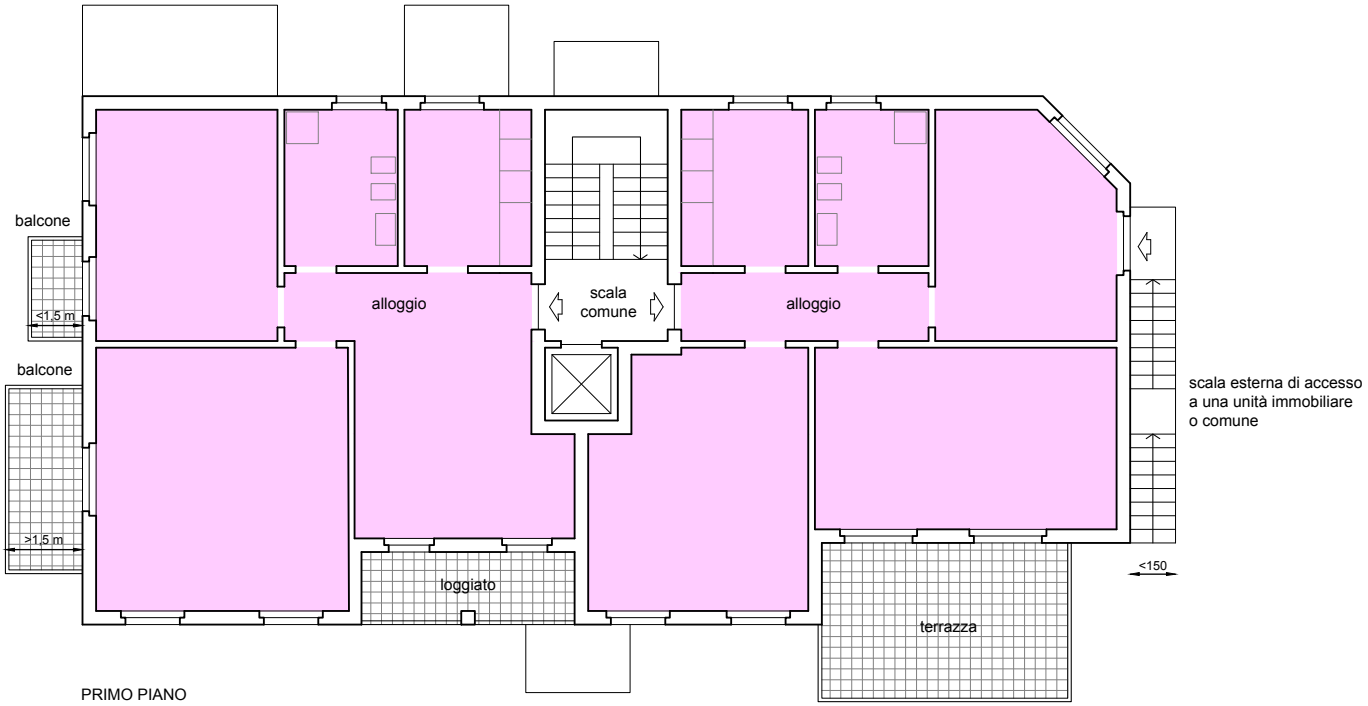


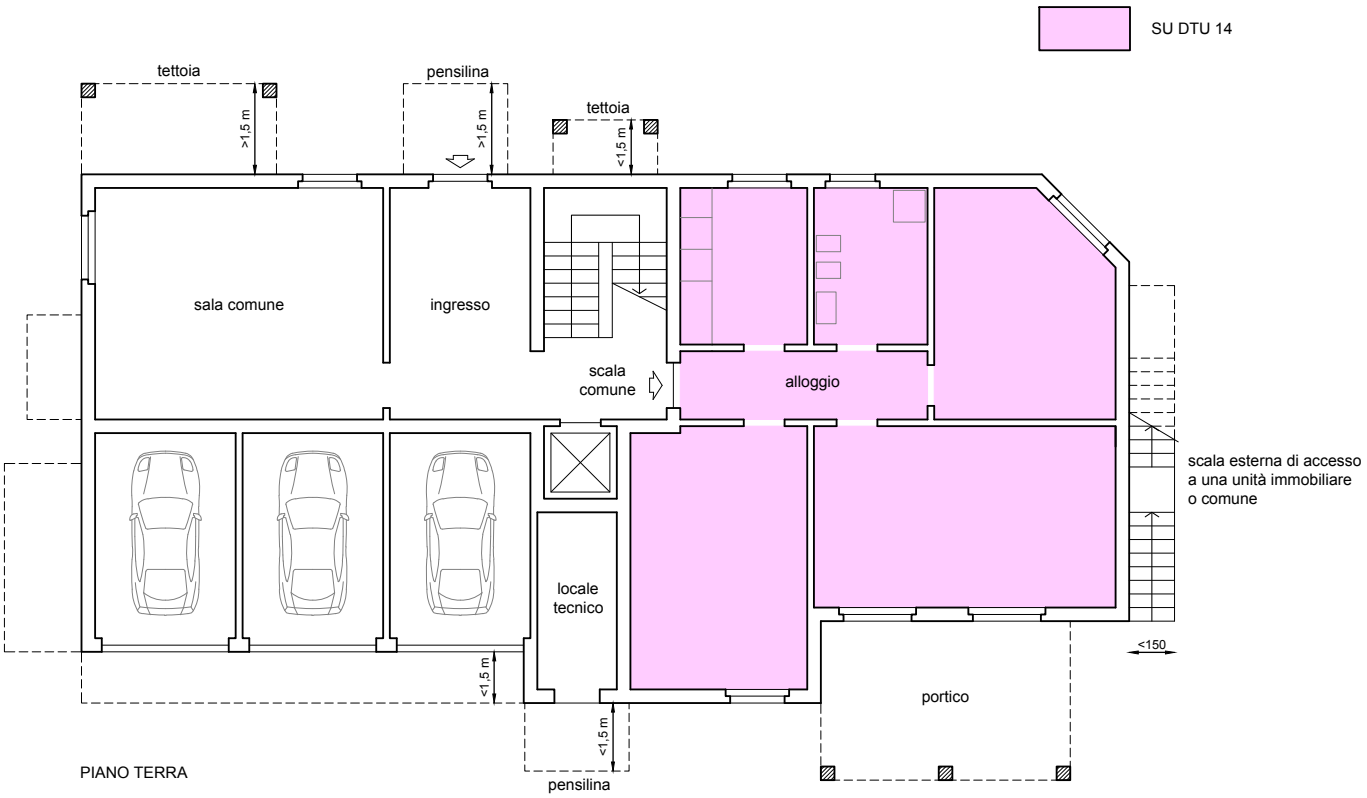
PRIMO PIANO



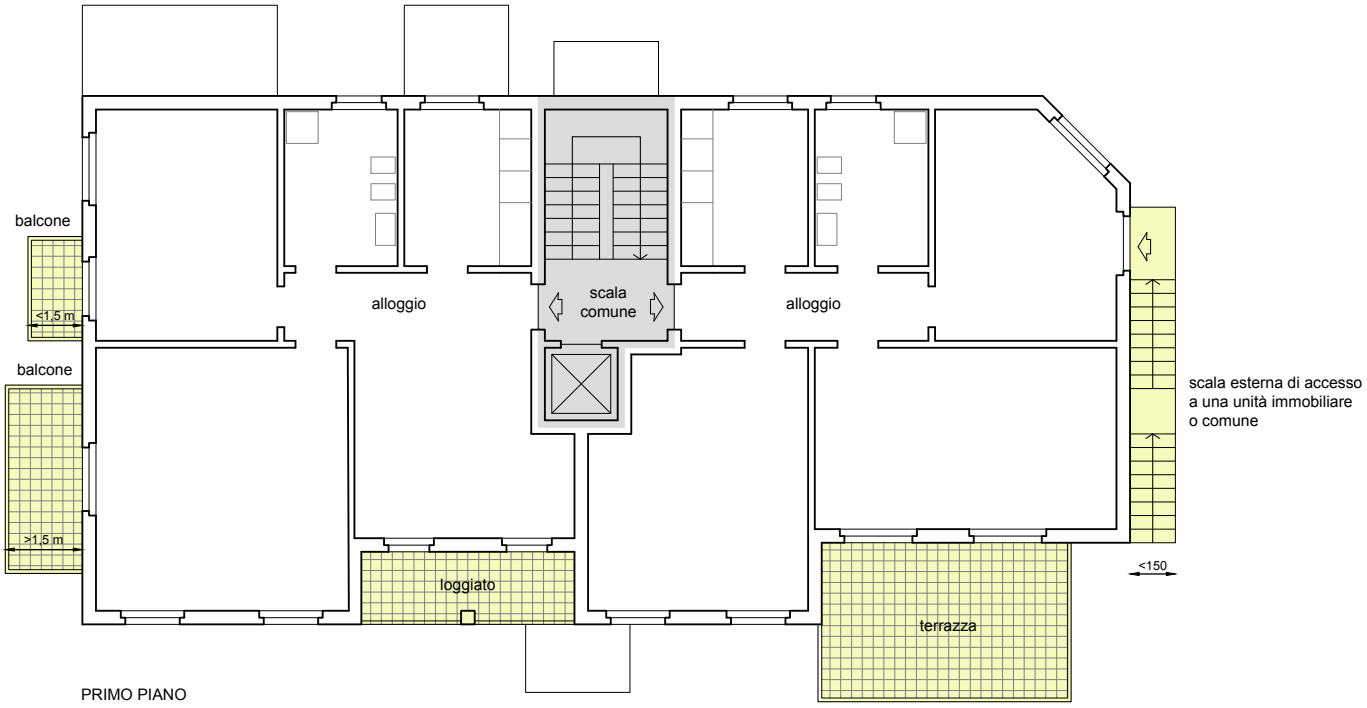
PIANO TERRA

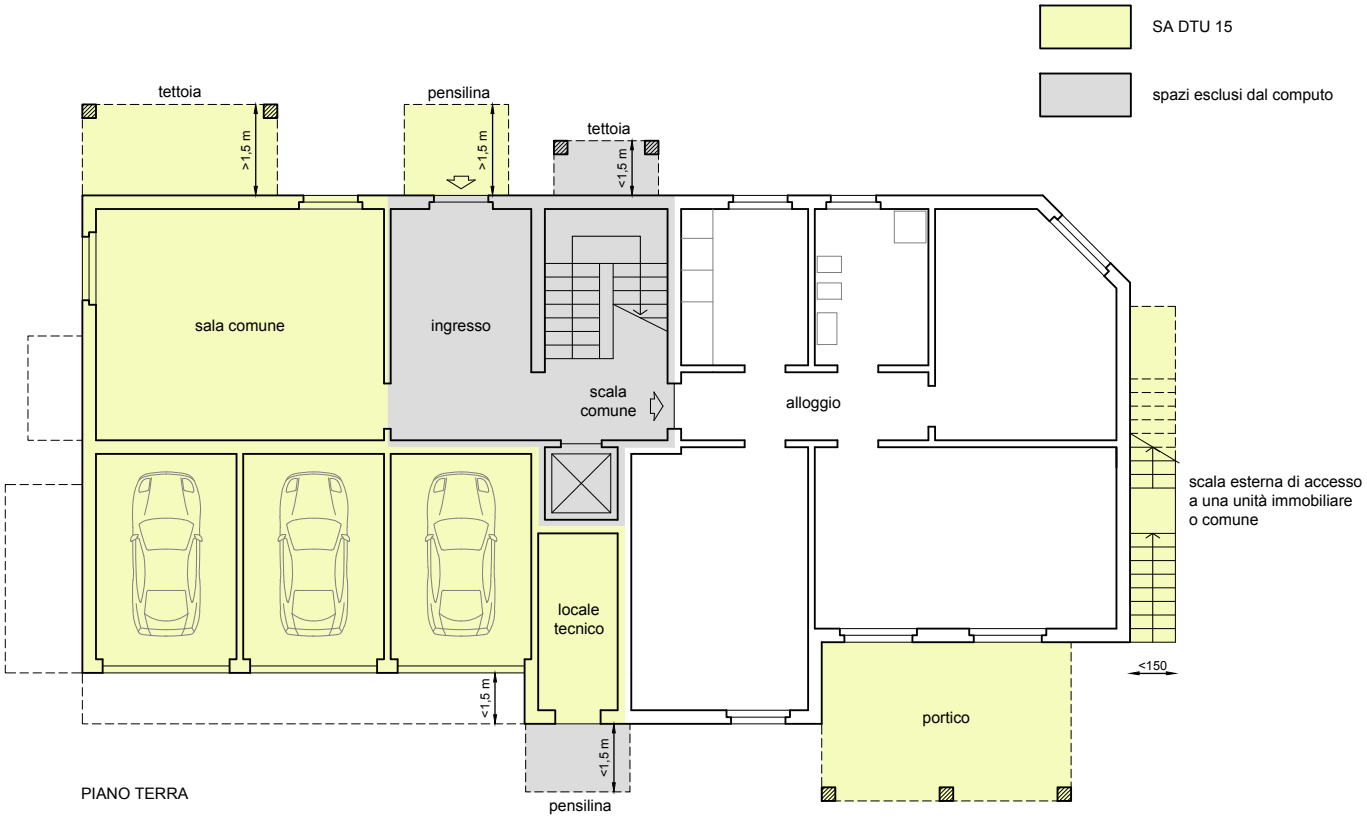
voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
8 Superficie coperta	SCOP	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50	SI	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza





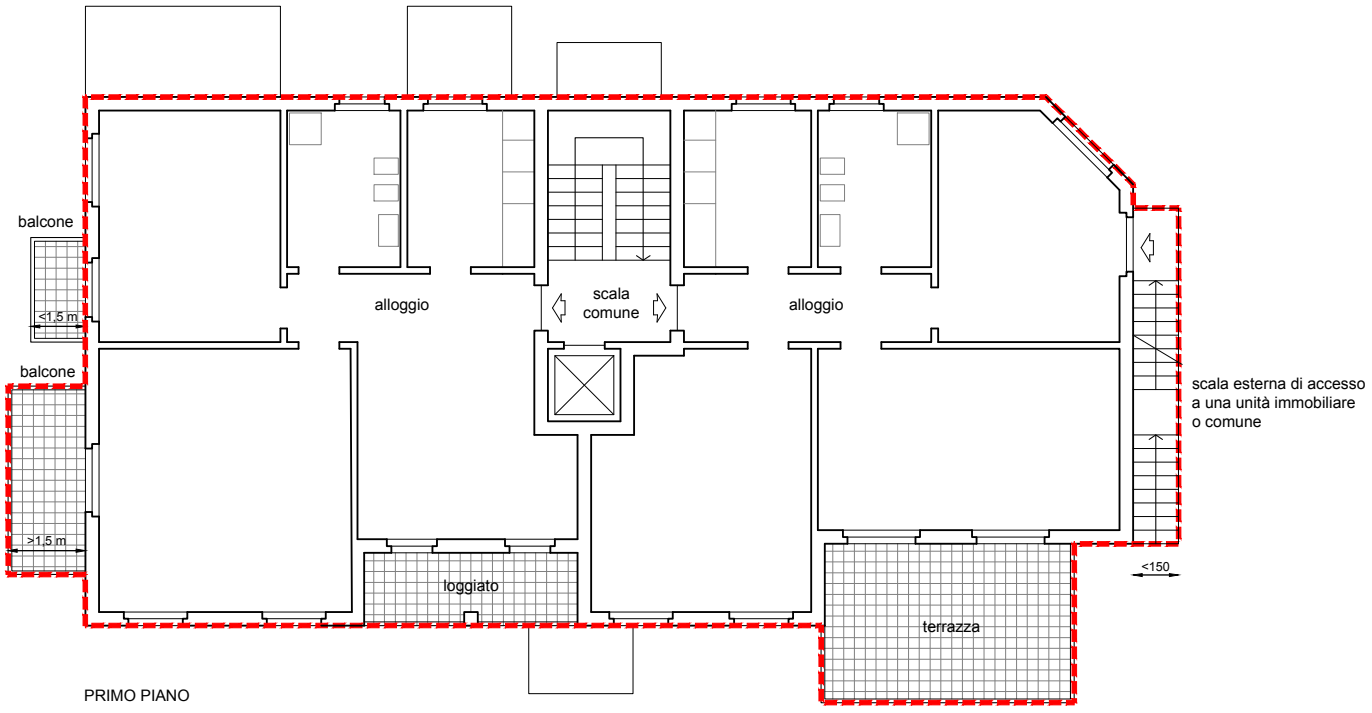
voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
14 Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre	SI	

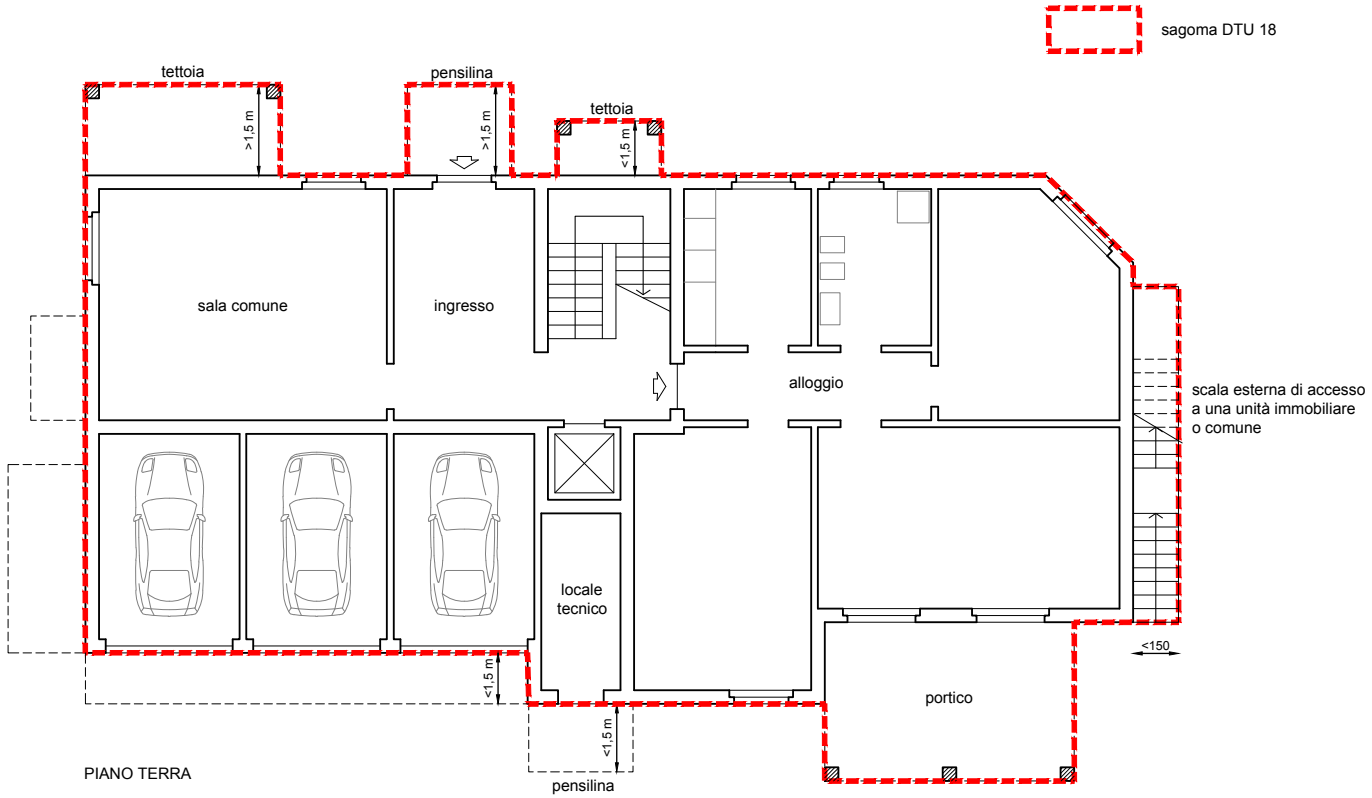




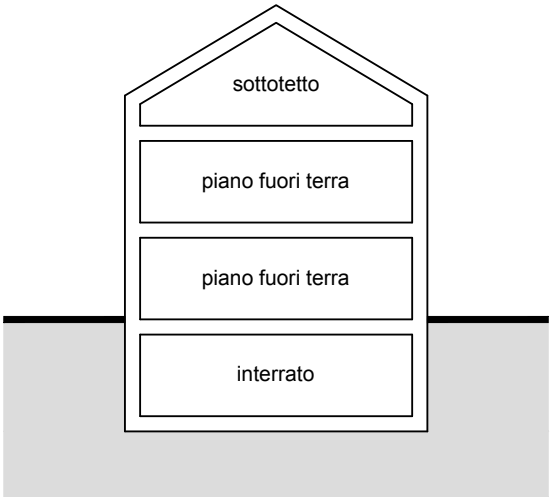
voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
15 Superficie accessoria	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. […]	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.

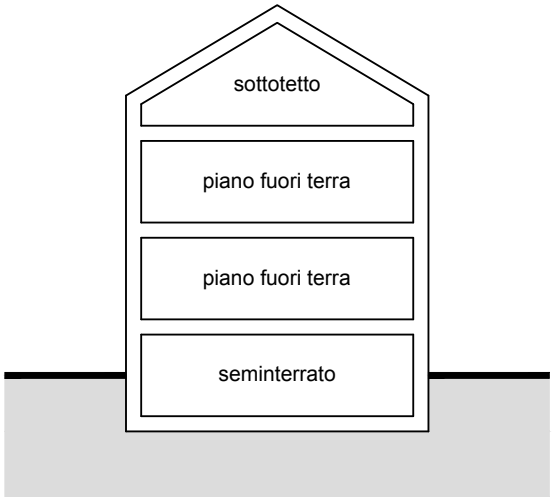
voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
15 Superficie accessoria	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello; • spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale; • i volumi tecnici; • 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 quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.

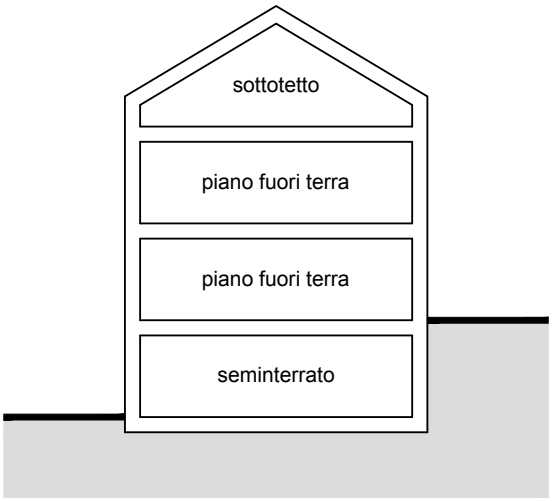


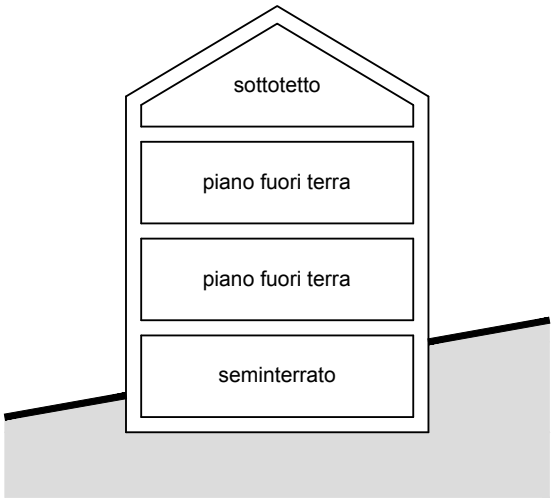


voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
18 Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	NO	

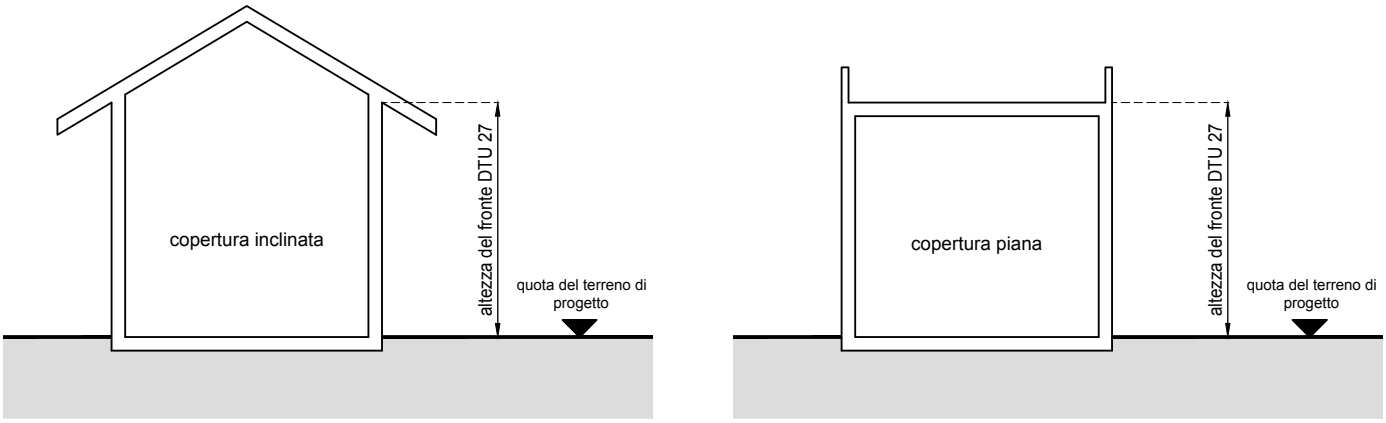




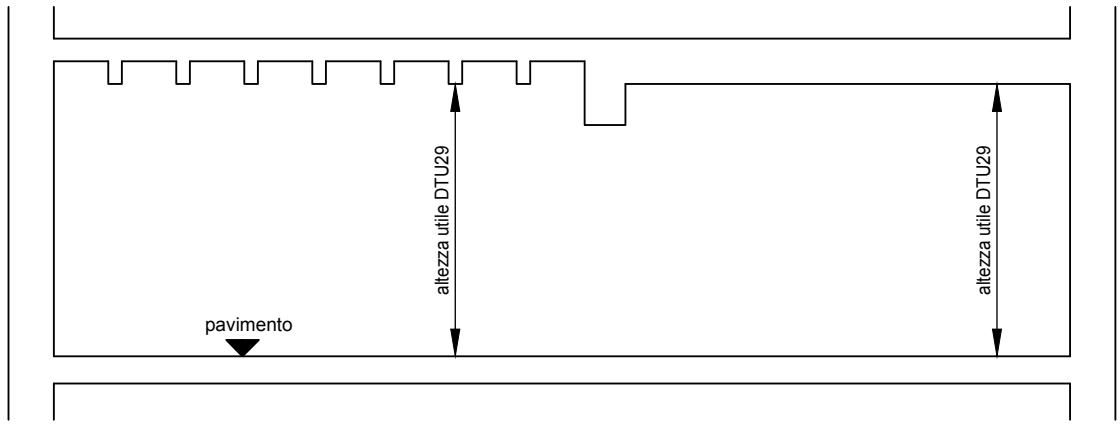




voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
20 Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
21 Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.
22 Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
23 Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	

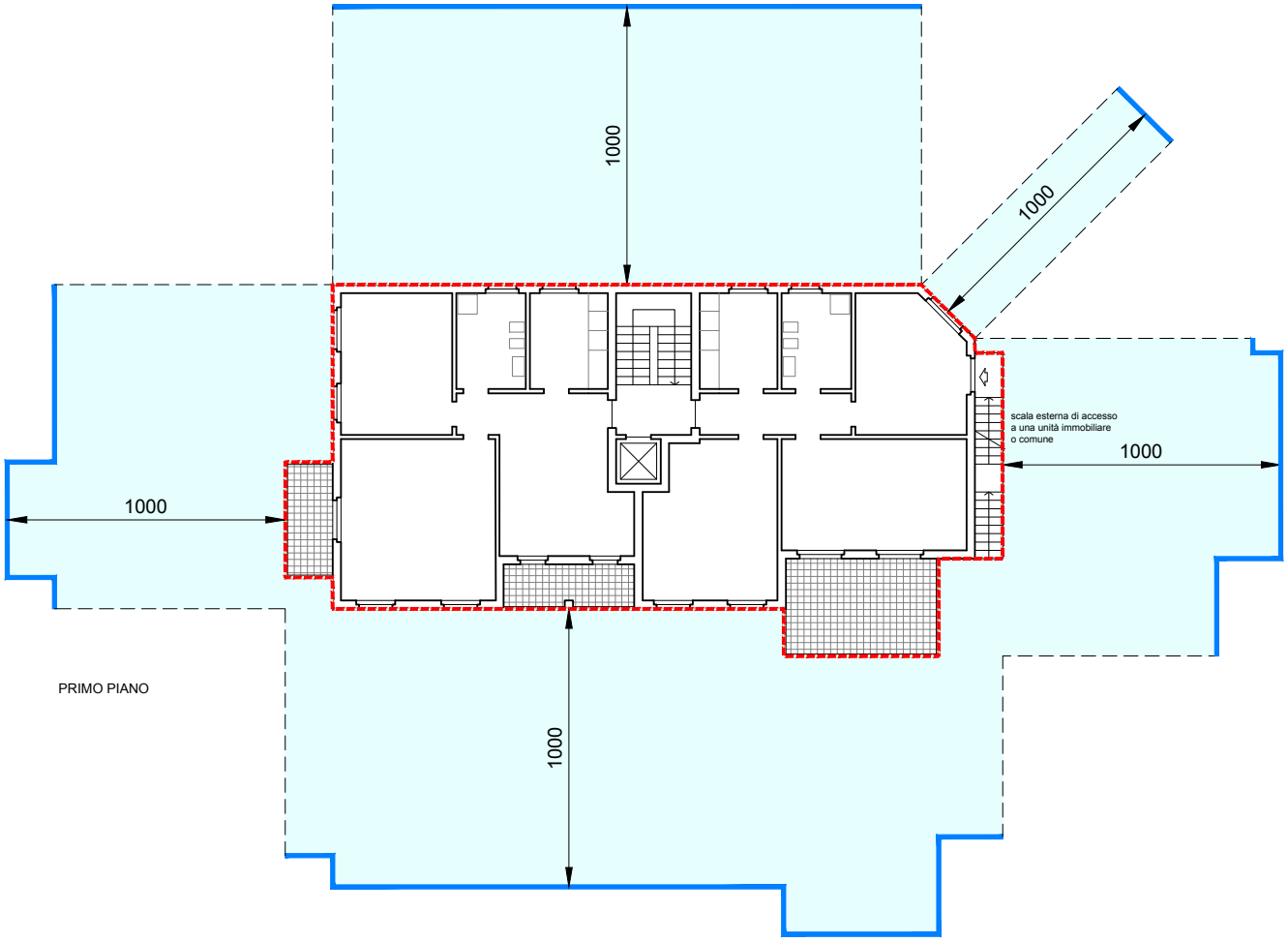


voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
27 Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.	NO	



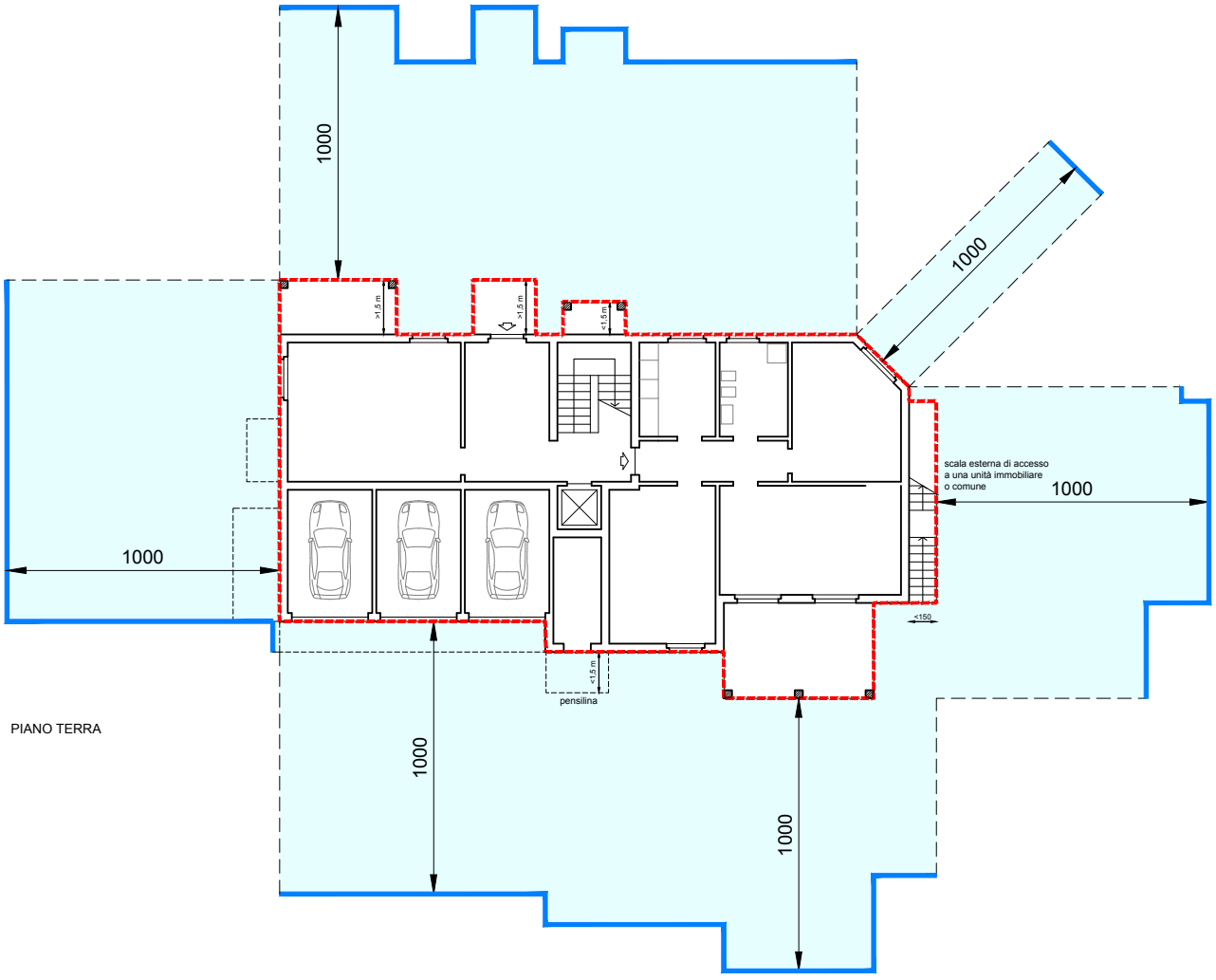
voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
29 Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	NO	

distanza tra edifici



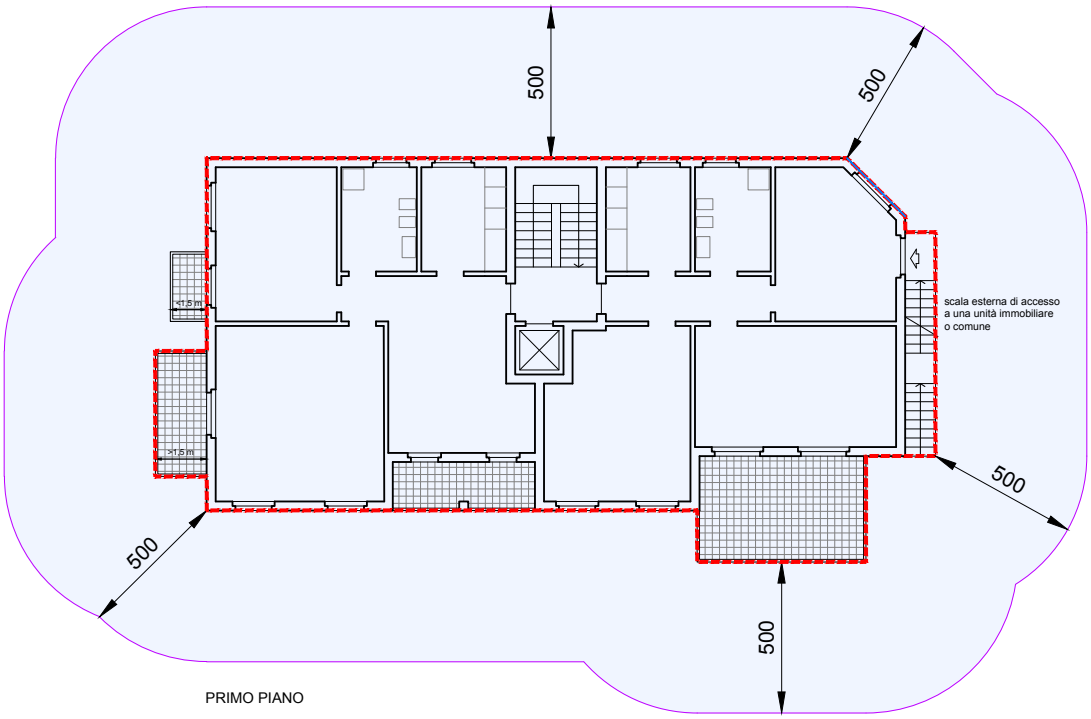
PRIMO PIANO

sagoma DTU 18

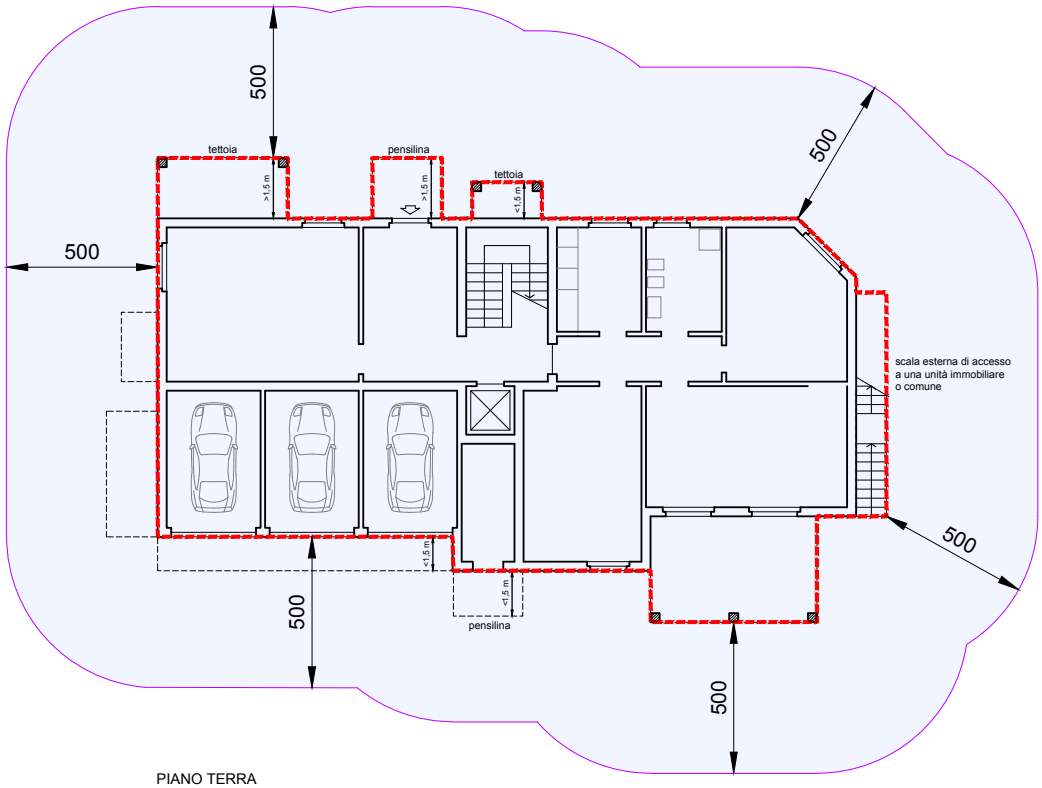


PIANO TERRA

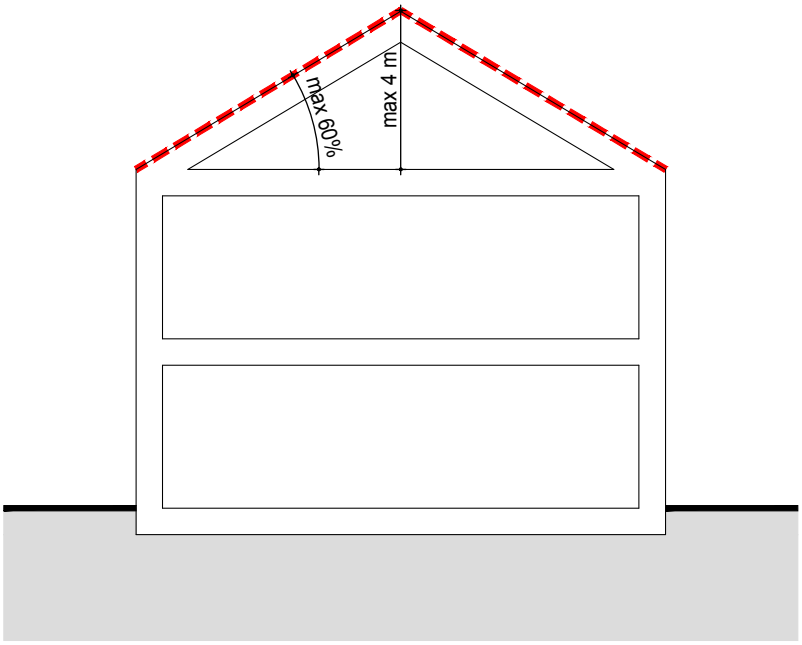
distanza dai confini e dalle strade



sagoma DTU 18

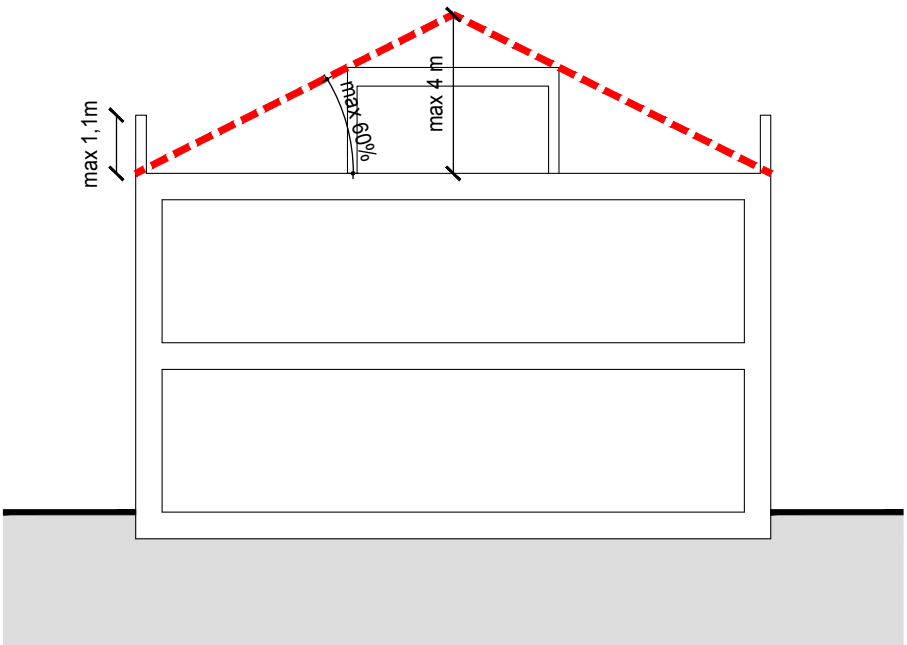


voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
30 Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

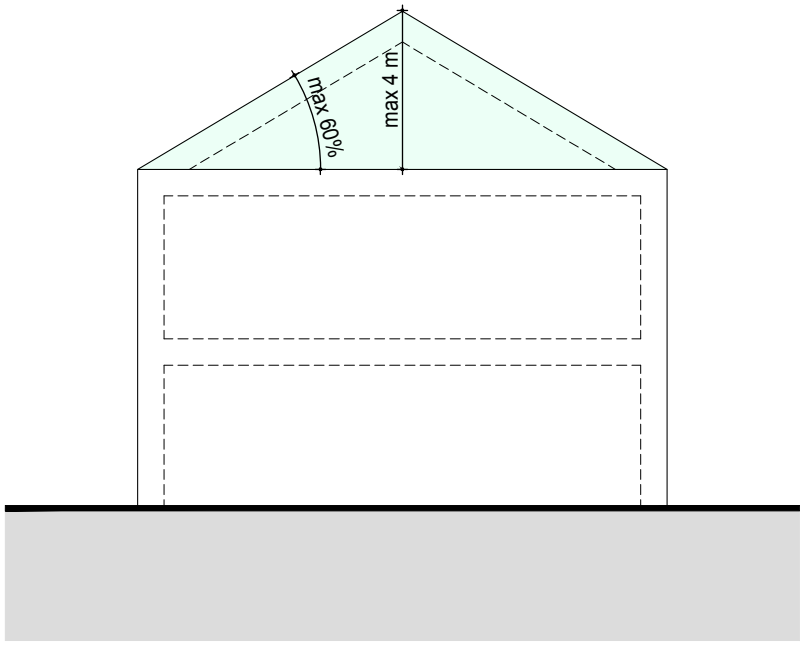


conformazione della copertura: copertura inclinata

limite massimo di ingombro



conformazione della copertura: copertura piana



conformazione della copertura - calcolo dell'altezza del fronte

timpano sull lato corto dell'edificio
escluso dall'altezza del fronte