**Titolo: Regolamento Edilizio Regionale**

**Salvataggio: 26/07/2017 16.46**

**In BLU le parti sistemate**

**In NERO le parti da sistemare**

**In MATTONE le parti attenzionate**

[Titolo I - 000 5](#_Toc488850849)

[Capo I - Disposizioni preliminari 5](#_Toc488850850)

[Art. 1. Natura e applicazione del Regolamento Edilizio 5](#_Toc488850851)

[Art. 2. Rapporto tra REU e PUC 5](#_Toc488850852)

[Art. 3. Modalità di attuazione del Piano Urbanistico Comunale 6](#_Toc488850853)

[Art. 4. Misure di salvaguardia 6](#_Toc488850854)

[Capo II - Organi consultivi 7](#_Toc488850855)

[Art. 5. Commissione consultiva di supporto all’ufficio tecnico. Definizione e competenze 7](#_Toc488850856)

[Art. 6. Commissione consultiva di supporto all’ufficio tecnico. Nomina e composizione 7](#_Toc488850857)

[Art. 7. Commissione consultiva di supporto all’ufficio tecnico. Funzionamento 8](#_Toc488850858)

[Art. 8. Osservatorio delle trasformazioni territoriali. Definizione e competenze 8](#_Toc488850859)

[Art. 9. Osservatorio delle trasformazioni territoriali. Nomina e composizione 9](#_Toc488850860)

[Art. 10. Osservatorio delle trasformazioni territoriali. Funzionamento 9](#_Toc488850861)

[Capo III - Definizioni e parametri 10](#_Toc488850862)

[Art. 11. Generalità 10](#_Toc488850863)

[Art. 12. Definizioni generali – Glossario 10](#_Toc488850864)

[Art. 13. Parametri edilizi 16](#_Toc488850865)

[Art. 14. Parametri urbanistici 18](#_Toc488850866)

[Capo IV - Distanze 23](#_Toc488850867)

[Art. 15. Generalità 23](#_Toc488850868)

[Art. 16. Distanze da costruzioni 23](#_Toc488850869)

[Art. 17. Distanze tra pareti finestrate 24](#_Toc488850870)

[Art. 18. Distanze dai confini 24](#_Toc488850871)

[Art. 19. Distanze dalle strade e dalle ferrovie 25](#_Toc488850872)

[Art. 20. Distanze da elementi infrastrutturali e tecnologici 25](#_Toc488850873)

[Capo V - Tipi di intervento 26](#_Toc488850874)

[Art. 21. Generalità 26](#_Toc488850875)

[Art. 22. Manutenzione ordinaria (MO) 26](#_Toc488850876)

[Art. 23. Manutenzione straordinaria (MS) 26](#_Toc488850877)

[Art. 24. Restauro e Risanamento conservativo (RC) 27](#_Toc488850878)

[Art. 25. Ristrutturazione edilizia (REU) 27](#_Toc488850879)

[Art. 26. Nuova costruzione (NC) 27](#_Toc488850880)

[Art. 27. Ristrutturazione Urbanistica (RU) 28](#_Toc488850881)

[Art. 28. Riqualificazione (RIQ) 28](#_Toc488850882)

[Art. 29. Completamento (COM) 28](#_Toc488850883)

[Art. 30. SOSTITUZIONE EDILIZIA (SOST) 28](#_Toc488850884)

[Art. 31. DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (DEMRIC) 28](#_Toc488850885)

[Art. 32. Demolizione (DEM) 29](#_Toc488850886)

[Art. 33. Opere Minori (OM) 29](#_Toc488850887)

[Art. 34. Opere di arredo urbano (AU) 29](#_Toc488850888)

[Art. 35. Opere Precarie (PREC) 29](#_Toc488850889)

[Art. 36. Opere stagionali (STAG) 29](#_Toc488850890)

[Art. 37. Sistemazione dei terreni (TER) 29](#_Toc488850891)

[Capo VI - Categorie funzionali urbanisticamente rilevanti e destinazioni d’uso 30](#_Toc488850892)

[Art. 38. Generalità 30](#_Toc488850893)

[Art. 39. Destinazioni urbanisticamente rilevanti 30](#_Toc488850894)

[Art. 40. Destinazioni d’uso 30](#_Toc488850895)

[Art. 41. Mutamento di destinazione d’uso 31](#_Toc488850896)

[Art. 42. Attività e destinazione d’uso moleste 32](#_Toc488850897)

[Art. 43. Attività soggette a rischio di incidente rilevante 33](#_Toc488850898)

[Capo VII - Titoli abilitativi 34](#_Toc488850899)

[Art. 44. Generalità 34](#_Toc488850900)

[Art. 45. Opere da eseguire con procedura di urgenza 34](#_Toc488850901)

[Art. 46. Permesso di Costruire (PdC) 34](#_Toc488850902)

[Art. 47. Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) 34](#_Toc488850903)

[Art. 48. Edilizia Libera con Comunicazione Asseverata (CILA) 35](#_Toc488850904)

[Art. 49. Edilizia Libera con Comunicazione (CIL) 36](#_Toc488850905)

[Art. 50. Edilizia Libera (EL) 37](#_Toc488850906)

[Capo VIII - Modalità di richiesta e rilascio dei titoli abilitativi 39](#_Toc488850907)

[Art. 51. Soggetti legittimati alla richiesta del titolo abilitativi 39](#_Toc488850908)

[Art. 52. Soggetti competenti al rilascio del titolo abilitativo. SUAPE 39](#_Toc488850909)

[Art. 53. Requisiti per l’ottenimento del titolo abilitativo 39](#_Toc488850910)

[Art. 54. Trasferimento del titolo abilitativo 39](#_Toc488850911)

[Art. 55. Certificato di destinazione urbanistica 39](#_Toc488850912)

[Art. 56. Parere preventivo 39](#_Toc488850913)

[Art. 57. Oneri ed esenzioni 39](#_Toc488850914)

[Art. 58. Inizio dei lavori 39](#_Toc488850915)

[Art. 59. Esecuzione dei Lavori. 40](#_Toc488850916)

[Art. 60. Fine dei Lavori. 40](#_Toc488850917)

[Art. 61. Decadenza e Annullamento del titolo edilizio 40](#_Toc488850918)

[Art. 62. Permesso di Costruire. Documentazione da presentare 40](#_Toc488850919)

[Art. 63. Permesso di Costruire. Procedure per il rilascio 40](#_Toc488850920)

[Art. 64. SCIA. Documentazione da presentare 40](#_Toc488850921)

[Art. 65. SCIA. Procedure per il rilascio 40](#_Toc488850922)

[Art. 66. CILA. Documentazione da presentare 40](#_Toc488850923)

[Art. 67. CILA. Procedure per il rilascio 40](#_Toc488850924)

[Art. 68. CIL. Documentazione da presentare 40](#_Toc488850925)

[Art. 69. CIL. Procedure per il rilascio 41](#_Toc488850926)

[Capo IX - Agibilità degli edifici 42](#_Toc488850927)

[Art. 70. Agibilità degli edifici 42](#_Toc488850928)

[Art. 71. Certificato di agibilità 42](#_Toc488850929)

[Art. 72. Certificato di inagibilità 42](#_Toc488850930)

[Capo X - Vigilanza sull’attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni 43](#_Toc488850931)

[Art. 73. Generalità 43](#_Toc488850932)

[Art. 74. Opere eseguite in totale difformità dalla concessione 43](#_Toc488850933)

[Art. 75. Variazioni essenziali 43](#_Toc488850934)

[Art. 76. Variazioni non essenziali 43](#_Toc488850935)

[Art. 77. Varianti in corso d’opera 43](#_Toc488850936)

[Art. 78. Opere eseguite in base a Titoli abilitativi annullati 43](#_Toc488850937)

[Art. 79. Opere eseguite in base a Titoli illegittimi ma non annullabili 43](#_Toc488850938)

[Capo XI - Piani Attuativi 44](#_Toc488850939)

[Art. 80. Generalità 44](#_Toc488850940)

[Art. 81. Viabilità e Spazi Pubblici 44](#_Toc488850941)

[Art. 82. Piani attuativi di iniziativa pubblica. Generalità 44](#_Toc488850942)

[Art. 83. Piani attuativi di iniziativa pubblica. Contenuti 44](#_Toc488850943)

[Art. 84. Piani attuativi di iniziativa pubblica. Modalità di approvazione 44](#_Toc488850944)

[Art. 85. Piani attuativi di iniziativa privata. Generalità 44](#_Toc488850945)

[Art. 86. Piani attuativi di iniziativa privata. Contenuti 44](#_Toc488850946)

[Art. 87. Piani attuativi di iniziativa privata. Modalità di approvazione 44](#_Toc488850947)

[Art. 88. Piani attuativi di iniziativa privata. Tipologie e contenuti delle convenzioni edilizie 44](#_Toc488850948)

[Titolo II - Caratteristiche degli edifici 45](#_Toc488850949)

[Capo XII - Requisiti igienico sanitari degli edifici 45](#_Toc488850950)

[Art. 89. Requisiti generali degli edifici 45](#_Toc488850951)

[Art. 90. Requisiti Igienico Sanitari degli Edifici ad uso Residenziale 45](#_Toc488850952)

[Art. 91. Requisiti Igienico Sanitari degli Edifici ad uso Turistico-ricettivo 45](#_Toc488850953)

[Art. 92. Requisiti Igienico Sanitari degli Edifici ad uso Artigianale e Industriale 45](#_Toc488850954)

[Art. 93. Requisiti Igienico Sanitari degli Edifici ad uso Direzionale, Commerciale e Socio Sanitario 45](#_Toc488850955)

[Art. 94. Requisiti Igienico Sanitari degli Edifici ad uso Agricolo-Zootecnico 45](#_Toc488850956)

[Art. 95. Barriere architettoniche 45](#_Toc488850957)

[Titolo III - Esecuzione degli edifici 47](#_Toc488850958)

[Capo XIII - Esecuzione e sicurezza delle opere 47](#_Toc488850959)

[Art. 96. Attività preliminari 47](#_Toc488850960)

[Art. 97. Esecuzione delle Opere 47](#_Toc488850961)

[Art. 98. Termine e Collaudo delle Opere 47](#_Toc488850962)

[Art. 99. Sicurezza delle Opere 47](#_Toc488850963)

[Capo XIV - Caratteristiche costruttive degli edifici. Estetica 47](#_Toc488850964)

[Art. 100. Estetica e decoro degli edifici 47](#_Toc488850965)

[Art. 101. Intonacatura, tinteggiatura e rivestimento degli edifici 48](#_Toc488850966)

[Art. 102. Serramenti ed aperture 48](#_Toc488850967)

[Art. 103. Campanelli 48](#_Toc488850968)

[Art. 104. Iscrizioni, stemmi e mostre 48](#_Toc488850969)

[Art. 105. Insegne e targhe commerciali, cartelloni pubblicitari e vetrine 48](#_Toc488850970)

[Art. 106. Contatori e Canalizzazioni di pubblici servizi 48](#_Toc488850971)

[Art. 107. Impianti tecnologici in facciata (Canali per lo smaltimento delle acque meteoriche, Pompe di Calore e condizionamento, gas, elettricità, telefonia, antenne televisive, ecc) 48](#_Toc488850972)

[Art. 108. Aggetti e sporgenze 48](#_Toc488850973)

[Art. 109. Tende 48](#_Toc488850974)

[Capo XV - Caratteristiche costruttive degli edifici. Requisiti di sostenibilità ambientale, comfort e benessere 49](#_Toc488850975)

[Art. 110. Requisiti di comfort e benessere 49](#_Toc488850976)

[Art. 111. Requisiti energetici 49](#_Toc488850977)

[Art. 112. Requisiti Illuminotecnici 49](#_Toc488850978)

[Art. 113. Requisiti Acustici 49](#_Toc488850979)

[Art. 114. Requisiti relativi alla qualità dell’aria 49](#_Toc488850980)

[Art. 115. Requisiti relativi alla accessibilità e alla fruibilità 50](#_Toc488850981)

[Art. 116. Requisiti relativi alla sicurezza 50](#_Toc488850982)

[Art. 117. Requisiti relativi alla durabilità 50](#_Toc488850983)

[Art. 118. Requisiti di Sostenibilità ambientale 50](#_Toc488850984)

[Art. 119. Requisiti relativi ai servizi tecnologici 50](#_Toc488850985)

[Capo XVI - Caratteristiche costruttive degli spazi aperti 51](#_Toc488850986)

[Art. 120. Generalità (Norme tecnologiche, Materiali impiegati) 51](#_Toc488850987)

[Art. 121. Sistemazione delle aree inedificate e dei terreni 51](#_Toc488850988)

[Art. 122. Giardini 51](#_Toc488850989)

[Art. 123. Recinzioni e cancellate 51](#_Toc488850990)

[Art. 124. Arredo urbano 51](#_Toc488850991)

[Art. 125. Chioschi, edicole e dehors 51](#_Toc488850992)

[Art. 126. Serbatoi di carburante e oli combustibili 51](#_Toc488850993)

[Art. 127. Percorsi pedonali e marciapiedi 51](#_Toc488850994)

[Art. 128. Percorsi ciclabili 51](#_Toc488850995)

[Art. 129. Percorsi carrabili 51](#_Toc488850996)

[Art. 130. Passi carrabili 52](#_Toc488850997)

[Titolo IV - Norme finali 53](#_Toc488850998)

[Art. 131. Deroghe 53](#_Toc488850999)

[Art. 132. Adeguamento degli edifici non regolamentari 53](#_Toc488851000)

[Art. 133. Risanamento delle abitazioni antigieniche e degradate 53](#_Toc488851001)

[Art. 134. Norme finali 53](#_Toc488851002)

[Art. 135. Allegato A – Schemi per il calcolo dei parametri 53](#_Toc488851003)

[Art. 136. Allegato B – Elenco della Normativa Regionale e Nazionale 54](#_Toc488851004)

1. 000
2. Disposizioni preliminari
3. Natura e applicazione del Regolamento Edilizio

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 4, comma 1-sexies.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 8, comma 5. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 19, comma 1, lettera l.

* + - 1. Il presente Regolamento Edilizio Unico, di seguito REU, è redatto secondo i principi di semplificazione di cui al decreto legge n. 90 del 2014, e della relativa Intesa raggiunta il 20 ottobre 2016, in sede di Conferenza Unificata tra Governo, Regioni, Province autonome ed Enti locali che, al comma 3 dell’articolo 1, consente alle Regioni a statuto speciale e alle Province autonome di Trento e di Bolzano di provvedere all’adozione del Regolamento edilizio compatibilmente con i rispettivi statuti e le relative norme di attuazione.
      2. Il REU sostituisce i regolamenti edilizi comunali vigenti al fine di uniformare in tutto il territorio regionale l’applicazione della disciplina edilizia e delle relative definizioni standard. Le previsioni del REU prevalgono sulle disposizioni difformi presenti a livello comunale. Il REU, costituisce pertanto, atto normativo le cui disposizioni si applicano a tutte le opere comportanti trasformazioni (urbanistiche ed edilizie) del territorio comunale.
      3. Per quanto non specificato nel presente REU si applicano le disposizioni di legge vigenti.
      4. Tutti coloro che, a vario titolo, sono impegnati nella gestione/trasformazione del territorio, sono tenuti ad applicare le norme del presente REU, pena l’applicazione delle previsioni di cui all’articolo 44, comma 1, lettera a), del DPR n. 380 del 2001.
      5. Il presente REU stabilisce:
* le definizioni generali standard in materia urbanistico/edilizia;
* le modalità di calcolo dei parametri urbanistici ed edilizi;
* le tipologie di interventi edilizi e urbanistici attuabili;
* le competenze dell’ufficio tecnico comunale;
* i titoli abilitativi necessari per la realizzazione delle varie tipologie di interventi;
* i procedimenti relativi al rilascio dei titoli abilitativi edilizi e del certificato di destinazione urbanistica;
* i criteri di composizione, i compiti, le competenze e le modalità di funzionamento degli organi consultivi;
* i compiti e le responsabilità degli operatori incaricati della progettazione, della realizzazione e del controllo delle opere;
* i requisiti e le prestazioni cui devono rispondere le varie opere;
* i metodi di verifica e/o di controllo necessari per la vigilanza edilizia e l’applicazione delle sanzioni amministrative.

1. Rapporto tra REU e PUC

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 4, comma 1-sexies.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 8, comma 5. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 19, comma 1, lettera l.

1. Le NTA dei PUC, in applicazione del principio di non riproducibilità delle norme di rango superiore, dovranno essere epurate delle parti già disciplinate dal presente REU.
2. Le NTA dei PUC non potranno introdurre termini e definizioni diverse da quelle contenute nel presente REU.
3. Le previsioni del REU prevalgono sulle disposizioni difformi presenti a livello comunale. Per gli immobili esistenti e per quelli con iter in corso si applicano le specifiche dei successivi commi 4, 5 e 6.
4. Per gli immobili esistenti sono fatte salve le previsioni dei relativi titoli edilizi. Il ricalcolo dei parametri e dei conseguenti oneri è sempre dovuto per i lavori che eccedono la manutenzione ordinaria e la manutenzione straordinaria.
5. Nel caso di interventi edilizi diretti, sono fatti salvi gli interventi i cui lavori siano stati avviati alla data di entrata in vigore del presente REU. Per avvio dei lavori deve intendersi la realizzazione di opere per almeno il 30% dell’importo complessivo del costo di costruzione oggetto di titolo edilizio, da ricavare, ove non presente nei documenti del progetto approvato, con l’applicazione delle tabelle parametriche per il calcolo del contributo di costruzione. In tutti gli altri casi si applicano le nuove disposizioni.
6. Nel caso di interventi edilizi indiretti, sono fatti salvi gli interventi previsti nei piani attuativi vigenti che alla data di entrata in vigore del presente REU, abbiano già realizzato il 70% delle opere di urbanizzazione previste dal piano attuativo. La percentuale del 70% si calcola come costo delle opere previste nel computo metrico allegato alla deliberazione di piano attuativo approvata. La suddetta percentuale si applica per ogni singolo stralcio funzionale in cui è suddiviso il piano attuativo. Si considera vigente il piano attuativo che sebbene scaduto abbia completato la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e abbia ceduto le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria. In tutti gli altri casi si applicano le nuove disposizioni.
7. Modalità di attuazione del Piano Urbanistico Comunale

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 12. Legge n. 1150 del 1942, articolo 13 e 28.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 21.

1. Il Piano Urbanistico Comunale, di seguito PUC, si attua attraverso interventi diretti e/o indiretti.
2. L’attuazione degli interventi è diretta quando la trasformazione può essere attuata direttamente dall’avente titolo previa tempestiva istanza all’amministrazione comunale e acquisizione del relativo titolo abilitativo.
3. L’attuazione degli interventi è indiretta quando la trasformazione può essere attuata dopo l’intervenuta efficacia di un Piano Attuativo. Successivamente all’approvazione del Piano Attuativo le trasformazioni si attuano per intervento diretto.
4. Tutti gli interventi possono essere attuati da operatori pubblici – inclusa l’Amministrazione Comunale – e da privati alle condizioni previste dalle presenti norme.
5. Misure di salvaguardia

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 12.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 20.

1. A far data dalla adozione di nuovi strumenti urbanistici generali o attuativi e di loro varianti decorrono le misure di salvaguardia.
2. L’applicazione delle misure di salvaguardia prevede che, qualora l’intervento proposto:

* sia conforme allo strumento urbanistico vigente ma in contrasto con le previsioni adottate debba essere sospesa ogni determinazione in merito;
* sia in contrasto con lo strumento urbanistico vigente ma conforme con le previsioni adottate debba essere dichiarato non realizzabile.

1. La durata delle misure di salvaguardia è pari a 3 anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico.
2. La durata delle misure di salvaguardia è estesa a 5 anni nell’ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato inviato all’amministrazione competente per la sua approvazione entro 1 anno dalla conclusione della fase di pubblicazione del piano.
3. Ai sensi del comma 4 per approvazione da parte dell’amministrazione competente si intende:

* nei piani generali, ogni forma di approvazione anche non urbanistica, prevista dalle normative vigenti (ambientale, paesaggistica, demaniale, ecc) e la verifica di coerenza prevista dalla legge regionale n. 7 del 2002, articolo 31;
* nei piani attuativi, ogni forma di approvazione anche non urbanistica prevista dalle normative vigenti (ambientale, paesaggistica, demaniale, ecc).

1. Organi consultivi
2. Commissione consultiva di supporto all’ufficio tecnico. Definizione e competenze

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

* + - 1. È istituito presso ogni SUAPE la Commissione Tecnica Consultiva, di seguito CTC, quale organo consultivo di supporto per lo svolgimento dell’attività istruttoria e autorizzativa dell’ufficio tecnico.
      2. La CTC è chiamata ad esprimersi obbligatoriamente per le seguenti tipologie di intervento:
* progetti di opere soggetti a permesso di costruire o SCIA sostitutiva del permesso di costruire;
* progetti relativi a strumenti urbanistici attuativi;
* qualunque altro intervento non compreso tra quelli sopra citati, su esplicita richiesta del Responsabile del Procedimento.

1. Commissione consultiva di supporto all’ufficio tecnico. Nomina e composizione

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. La CTC è composta da uno a tre membri di diritto e da tre a sette membri elettivi nominati dal Consiglio Comunale.
2. I membri di diritto sono:

* il Dirigente responsabile dell’Ufficio Tecnico Comunale competente in materia di edilizia privata o suo delegato;
* 1 medico designato dalla USL (facoltativo);
* 1 rappresentante del Corpo Provinciale dei Vigili del Fuoco (facoltativo).

1. I membri elettivi sono:

* 1 architetto prescelto nell’ambito di una terna di nominativi proposta dal relativo ordine professionale competente per territorio;
* 1 ingegnere prescelto nell’ambito di una terna di nominativi proposta dal relativo ordine professionale competente per territorio;
* 1 geometra prescelto nell’ambito di una terna di nominativi proposta dal relativo ordine professionale competente per territorio (facoltativo);
* 1 geologo prescelto nell’ambito di una terna di nominativi proposta dal relativo ordine professionale competente per territorio (facoltativo);
* 3 componenti di comprovata esperienza di cui uno in materia di beni naturali ed ambientali, e uno in materia di beni storico-culturali e uno in materia paesaggistica (facoltativo).

1. Esercita le funzioni di Presidente della CTC, senza diritto di voto, il Dirigente responsabile dell’Ufficio Tecnico Comunale competente in materia di edilizia privata.
2. Esercita le funzioni di Segretario della CTC, senza diritto di voto, un funzionario dell’ufficio tecnico comunale.
3. I membri elettivi durano in carica quanto il Consiglio Comunale che li ha designati e comunque sino alla nomina dei nuovi membri da parte del Consiglio Comunale subentrante; non sono eleggibili per due mandati successivi; qualora risultino assenti, senza giustificati motivi, per 3 sedute consecutive decadono automaticamente dall’incarico.
4. In caso di dimissioni, decadenza o morte, il Consiglio Comunale provvede alla relativa sostituzione per il solo periodo di durata in carica della CTC.
5. Il componente della CTC non può essere presente durante l’esame e il giudizio su argomenti o progetti ai quali sia interessato: in particolare, nei casi in cui risulti proprietario dell’area o di area confinante, di aree appartenenti al coniuge o a parenti sino al quarto grado o ad affini sino al secondo grado, oppure in quanto sia autore del progetto o direttamente interessato all’esecuzione delle opere. Dell’allontanamento dalla riunione e dei motivi che lo determinano deve essere fatta esplicita menzione nel verbale della seduta.
6. Il parere della CTC è consultivo e non costituisce presunzione del rilascio della concessione edilizia che è riservato esclusivamente al dirigente competente, il quale può assumere determinazioni difformi dandone puntuale motivazione.
7. Commissione consultiva di supporto all’ufficio tecnico. Funzionamento

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. La CTC si riunisce ordinariamente almeno una volta al mese e in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga opportuno. È convocata dal Presidente con invito scritto che deve pervenire a ciascun membro della CTC almeno 5 giorni prima della seduta, completo di OdG della seduta, contenente tutte le pratiche trasmesse dal RdP secondo l’ordine di presentazione.
2. Per la validità delle riunioni è necessaria la presenza della maggioranza dei componenti elettivi e del Presidente.
3. Le decisioni sono prese con il voto favorevole della maggioranza dei presenti e, in caso di parità, viene chiamato a decidere il presidente della commissione.
4. In via generale, quando la CTC ritenga che si trattino argomenti di particolare importanza o che richiedano una preparazione specifica, il Presidente ha la facoltà di invitare alle riunioni della commissione uno o più esperti senza diritto di voto o richiederne la consulenza scritta. Il Presidente può anche invitare i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti all’esame.
5. I progetti possono essere esaminati dalla CTC solo dopo essere stati istruiti dall’ufficio tecnico comunale e dall’ufficio sanitario circa la loro conformità alle norme urbanistiche, edilizie, a quelle del presente regolamento, e igienico sanitarie.
6. In occasione della seduta il funzionario istruttore dell’ufficio tecnico comunale illustra alla CTC le problematiche emerse in sede istruttoria relativamente a ciascun progetto ed esprime un parere motivato. La decisione della CTC, da prendersi immediatamente dopo l’esposizione di ogni progetto, può prevedere:
7. parere favorevole;
8. parere favorevole con eventuali prescrizioni;
9. parere contrario motivato;
10. sospesa per supplemento di istruttoria; in tal caso la CTC può prevedere la convocazione del progettista per chiarimenti relativi agli elaborati presentati, la necessità di un sopralluogo e la consultazione di uno o più esperti. Il parere della CTC sarà espresso nella prima riunione utile successiva alla presentazione degli ulteriori elementi di valutazione se pervenuti almeno 5 giorni prima della convocazione della successiva riunione della CTC.
11. I processi verbali delle riunioni sono iscritti in apposito registro tenuto a cura del segretario e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto, nonché riportare sinteticamente i termini della discussione svoltasi nell’adunanza in ordine a ciascuna domanda.
12. I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dal segretario.
13. Il segretario riporta sommariamente il parere della CTC sull’incarto relativo a ogni domanda esaminata e appone sul relativo progetto la dicitura “esaminato dalla commissione tecnica consultiva ...” completando con la data e la firma del Presidente e di un commissario di volta in volta designato.
14. Osservatorio delle trasformazioni territoriali. Definizione e competenze

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. È istituito presso ogni SUAPE l’Osservatorio delle Trasformazioni Territoriali, di seguito OSSTT, con il compito principale di colmare il difetto di comunicazione tra Amministrazione e Ordini Professionali in riferimento sia alla rivisitazione dei procedimenti volti al rilascio dei titoli edilizi abilitativi che alle problematiche interpretative ed applicative delle norme urbanistico/edilizie vigenti.
2. A tal fine l’OSSTT sottopone all’Amministrazione:

* documenti di analisi finalizzati alla semplificazione dei procedimenti previsti per il rilascio o formazione dei titoli abilitativi al fine di ottemperare ai tempi sempre più stringenti imposti alla pubblica amministrazione e nel rispetto della normativa tecnica/amministrativa vigente;
* proposte interpretative delle NTA del PUC e delle norme edilizio/urbanistiche riferite ad aspetti generali e/o ricorrenti nel contradditorio tra Amministrazione e utenza.

1. Non rientrano tra le competenze dell’Osservatorio le seguenti attività:

* acquisizioni documentali e trattazione di singoli e specifici casi e/o procedimenti;
* convocazione di funzionari e/o dipendenti dell’Amministrazione Comunale.

1. Osservatorio delle trasformazioni territoriali. Nomina e composizione

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. L’OSSTT è composto da:

* 1 rappresentante dell’ordine professionale degli Ingegneri della Provincia di competente per territorio espressamente individuato dallo stesso;
* 1 rappresentante ordine degli Architetti pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di competente per territorio espressamente individuato dallo stesso;
* 1 rappresentante del Collegio dei Periti Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di competente per territorio espressamente individuato dallo stesso;
* 1 rappresentante dei Collegi dei Periti della Provincia di competente per territorio espressamente individuato dallo stesso;
* 1 rappresentante dell’ordine professionale dei dottori Agronomi e dei dottori forestali competente per territorio espressamente individuato dallo stesso;
* 1 rappresentante dell’ordine dei Geologi competente per territorio espressamente individuato dallo stesso;
* il dirigente del Servizio Edilizia privata o un suo delegato, con funzioni di presidente.

1. Osservatorio delle trasformazioni territoriali. Funzionamento

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. L’OSSTT si riunisce almeno una volta ogni trimestre in seduta riservata.
2. L’OSSTT ha cura di trasmettere all’Amministrazione, almeno 5 giorni prima della data stabilita per la riunione, una nota contenente gli argomenti previsti all’ordine del giorno.
3. Alle riunioni partecipa, con funzioni di presidente, il dirigente del Servizio Edilizia Privata che si può avvalere dei dipendenti del servizio per l’analisi e trattazione dei punti all’ordine del giorno.
4. Il presidente ha il compito di convocare le riunioni, di stabilirne l’ordine del giorno avendo sentito gli altri componenti dell’organismo, di coordinare lo svolgimento dei lavori.
5. In apertura di riunione l’osservatorio individua tra i componenti un segretario con le funzioni di verbalizzante.
6. I processi verbali delle riunioni, con allegati i documenti elaborati e discussi, sono controfirmati da tutti i partecipanti ed espressamente approvati dai presenti.
7. L’amministrazione Comunale esamina periodicamente i verbali ed i documenti sopra richiamati e qualora condivise le valutazioni presenti negli elaborati redatti dall’osservatorio, procede alla conseguente stesura degli atti di sintesi e recepimento.
8. Detti verbali restano a disposizione degli amministratori (sindaco, assessori, consiglieri) per eventuale visione o richiesta di copia.
9. I componenti non hanno diritto ad alcun gettone o rimborso per la partecipazione alle riunioni dell’osservatorio.
10. Qualora i componenti nominati dagli ordini e/o collegi professionali siano impossibilitati alla partecipazione possono essere temporaneamente sostituiti dagli stessi.
11. Definizioni e parametri
12. Generalità

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Il presente Capo determina i parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche da applicarsi a tutti gli interventi comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale.
2. Definizioni generali – Glossario

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

**Costruzione**

Qualsiasi opera non completamente interrata, avente i caratteri della solidità, stabilità ed immobilizzazione rispetto al suolo, anche mediante appoggio o incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica contestualmente realizzato o preesistente, e ciò indipendentemente dal livello di posa ed elevazione dell’opera stessa, dai suoi caratteri e dalla sua destinazione.

**Edificio (o Fabbricato o Organismo edilizio)**

Costruzione stabile, dotata di copertura, appoggiata o infissa al suolo, riconoscibile per i suoi caratteri morfologico-funzionali, 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 (autonomia strutturale), funzionalmente indipendente (autonomia funzionale), accessibile da persone e destinata a soddisfare esigenze perduranti nel tempo, costituita da una o più unità immobiliari e da eventuali parti di uso comune.

Per edificio residenziale si intende un edificio destinato prevalentemente alla funzione abitativa con possibile integrazione di servizi strettamente connessi con la residenza.

Per edificio non residenziale si intende un edificio destinato ad uso diverso da quello residenziale.

**Unità immobiliare**

Insieme di locali e spazi tra loro collegati internamente rispetto alle murature perimetrali che definiscono la medesima unità immobiliare, avente autonomo accesso dalle parti comuni e indipendenza funzionale, capace di soddisfare autonomamente specifiche esigenze di utilizzo, siano esse di tipo residenziale o di tipo diverso dalla residenza.

Costituiscono parte integrante dell’unità immobiliare le sue eventuali pertinenze o spazi accessori di uso esclusivo.

**Edifici unifamiliari (o edificio uniimmobiliare)**

Edificio composto da una unità immobiliare.

**Edifici plurifamiliari (o edifici plurimmobiliari)**

Edificio composto da più unità immobiliari.

**Complesso edilizio**

Insieme di edifici.

**Involucro edilizio**

È la figura solida di inviluppo che delimita tutte le parti chiuse dell’edificio, comprese eventuali porzioni interrate, di qualsiasi destinazione e consistenza. È delimitato nella parte superiore dall’estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell’edificio, compresi eventuali spazi chiusi come bow-window e verande, nella parte inferiore dall’intradosso del piano di calpestio più basso, ancorché parzialmente o totalmente interrato.

**Sagoma**

È la conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro tridimensionale, cioè il contorno tridimensionale che viene ad assumere l’edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti (balconi, tettoie e simili) e gli sporti (prolungamenti delle coperture, cornicioni, elementi ornamentali, pensiline a sbalzo, aggetti marcapiano e simili) superiori a 1.50 m; in caso di dimensioni superiori concorre alla determinazione della sagoma l’intero elemento.

La sagoma è, quindi, delimitata superiormente dall’estradosso della copertura, comunque configurata, lateralmente dal filo esterno delle pareti perimetrali della costruzione, compresi gli aggetti e gli sporti superiori a 1.50 m (in caso di dimensioni superiori concorre alla determinazione della sagoma l’intero elemento), nonché eventuali rientranze di qualsiasi misura presenti nella muratura perimetrale, e nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all’edificio.

Fanno parte della sagoma:

* verande, porticati, tettoie, ballatoi e simili;
* scale esterne, anche se prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali, diverse da quelle di sicurezza (comunque configurate, poste all’esterno dell’involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione) e da quelle in aggetto dalle murature perimetrali (scale a sbalzo dalla muratura) purché di profondità non superiore a 1.50 m (in caso di dimensioni superiori concorre alla determinazione della sagoma l’intero elemento).

**Area di sedime**

Impronta a terra della costruzione, corrispondente alla localizzazione della stessa sull’area di pertinenza.

**Abbaino**

Elemento costituito da un volume sporgente dalla costruzione e dotato di propria copertura, avente linea di colmo a quota inferiore a quella del tetto principale, e di serramento verticale, atto a garantire l’illuminazione e/o l’aerazione dei vani sottostanti e/o l’accesso alla copertura per le attività di ispezione e manutenzione.

**Lucernari**

Elemento complanare alla copertura di un edificio dotato di serramento, eventualmente apribile, atto a garantire l’illuminazione e/o l’aerazione dei vani sottostanti e/o l’accesso alla copertura per le attività di ispezione e manutenzione.

**Terrazza**

Elemento edilizio scoperto e praticabile, costituente copertura di parti dell’edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni, di singole unità immobiliari e/o di parti condominiali/uso comune.

**Terrazza a tasca**

Terrazza ottenuta dal taglio della falda di copertura.

**Loggia (o Loggiato)**

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, strutturalmente e morfo-tipologicamente inserito nell’edificio, aperto sul fronte esterno su uno o più lati talora scanditi da pilastri o colonne, direttamente accessibile da uno o più locali interni, di singole unità immobiliari e/o di parti condominiali/uso comune, munito, ove occorra, di parapetto/ringhiera.

Mantiene le caratteristiche di loggia la struttura di cui sopra anche se chiusa lateralmente con materiali leggeri (tenda, telo, stuoie in canna o bambù, plastica, pellicola trasparente, ecc) purché retrattili e facilmente amovibili.

**Portico (o Porticato)**

Loggia situato al piano terreno. Assume la denominazione di “Portico” quando è ad uso privato, di “Porticato” quando è ad uso pubblico.

Mantiene le caratteristiche di portico la struttura di cui sopra anche se chiusa lateralmente con materiali leggeri (tenda, telo, stuoie in canna o bambù, plastica, pellicola trasparente, ecc) purché retrattili e facilmente amovibili.

**Balcone**

Elemento edilizio a sviluppo orizzontale, in aggetto rispetto alla parete perimetrale dell’edificio, aperto su almeno due lati e privo di sostegni verticali, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni, di singole unità immobiliari e/o di parti condominiali/uso comune, nonché privo di autonoma copertura, salva la parziale protezione dagli agenti atmosferici eventualmente offerta da soprastanti balconi, sporti di gronda o altri elementi aggettanti.

Mantiene le caratteristiche di balcone la struttura di cui sopra anche se chiusa lateralmente con materiali leggeri (tenda, telo, stuoie in canna o bambù, plastica, pellicola trasparente, ecc) purché retrattili e facilmente amovibili.

**Veranda**

Elemento edilizio coperto, avente le medesime caratteristiche di balconi, terrazze, logge, portico, tettoia …, ma chiuso sui lati con superfici vetrate o elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

**Bow-window**

Balcone a pianta poligonale coperto e chiuso sui lati con superfici vetrate o elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili, talora scanditi da pilastri o colonne, ovvero finestra sporgente dal filo delle pareti perimetrali esterne di un edificio.

**Ballatoio**

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, anche in aggetto rispetto alle pareti perimetrali esterne dell’edificio, che si sviluppa lungo il perimetro della muratura esterna con la funzione di distribuire l’accesso a più unità immobiliari, munito, ove occorra, di parapetto/ringhiera.

**Copertura**

Delimitazione superiore di un edificio, o di altro manufatto edilizio comunque denominato provvisto o meno di tamponamenti laterali, atta ad assicurare protezione dagli agenti atmosferici. La copertura è costituita da una struttura portante e da un manto superficiale esterno e comprende anche gli eventuali strati di coibentazione e di impermeabilizzazione interposti tra i medesimi. Essa assume diverse denominazioni in ragione della sua configurazione strutturale e morfo tipologica oppure in relazione al materiale usato per la struttura o per il manto superficiale.

**Linea di stacco della costruzione rispetto al piano di campagna circostante**

È la linea che rappresenta la quota di intersezione tra il piano passante per il filo esterno delle murature perimetrali della costruzione e il terreno o la quota superiore del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all’edificio medesimo, prescindendo dalla presenza di eventuali rampe o scale esterne, posti in aderenza alla costruzione medesima.

**Pensilina**

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e privo di montanti verticali di sostegno, e capace di offrire stabilmente riparo dagli agenti atmosferici.

**Tettoia**

Elemento edilizio di copertura sorretto da pilastri, o altri elementi strutturali puntiformi, prevalentemente o totalmente priva di tamponamenti esterni, e capace di offrire stabilmente riparo dagli agenti atmosferici.

La tettoia può essere:

a) staccata dall'edificio principale e pertanto libera su tutti i lati;

b) aderente all'edificio principale e pertanto libera su due o tre lati. A differenza del portico la tettoia aderente all’edificio deve essere strutturalmente e morfo-tipologicamente distinta dall’edificio.

Mantiene le caratteristiche di tettoia la struttura di cui sopra anche se chiusa lateralmente con materiali leggeri (tenda, telo, stuoie in canna o bambù, plastica, pellicola trasparente, ecc) purché retrattili e facilmente amovibili.

**Pergola (o Pergolato)**

Struttura autoportante scoperta realizzata in materiale leggero, facilmente amovibile in quanto privo di significative fondamenta, composta da elementi verticali e sovrastanti elementi orizzontali, con funzione prevalentemente ornamentale atta a sostenere il verde rampicante, tende o incannicciati, utilizzata in spazi aperti ai fini di ombreggiamento. Il pergolato può presentare una parziale copertura, purché tale da garantire spazi per il filtraggio della luce e il passaggio dell’acqua nella percentuale minima del 30% della superficie di ombreggio, che non deve caratterizzarsi come stabile e continua.

Mantiene le caratteristiche di pergola la struttura di cui sopra anche se chiusa lateralmente con materiali leggeri (tenda, telo, stuoie in canna o bambù, plastica, pellicola trasparente, ecc) purché retrattili e facilmente amovibili.

**Pergotenda**

Struttura di copertura/arredo costituita da una tenda retrattile di materiale leggero (tenda, telo, stuoie in canna o bambù, plastica, pellicola trasparente, ecc), installata sulle pareti perimetrali esterne dell’edificio di cui è a servizio, avente una struttura di sostegno, costituita da materiali leggeri e di esigua sezione, assemblati tra loro e facilmente ed immediatamente rimovibili previo smontaggio e non demolizione, esclusivamente funzionale al sostegno e allo scorrimento della tenda stessa.

Mantiene le caratteristiche di pergotenda la struttura di cui sopra anche se chiusa lateralmente con materiali leggeri (tenda, telo, stuoie in canna o bambù, plastica, pellicola trasparente, ecc) purché retrattili e facilmente amovibili.

**Gazebo**

Struttura autoportante coperta realizzata in materiale leggero, non aderente ad altro immobile, realizzata con una struttura in materiale leggero.

Mantiene le caratteristiche di gazebo la struttura di cui sopra anche se chiusa lateralmente con materiali leggeri (tenda, telo, stuoie in canna o bambù, plastica, pellicola trasparente, ecc) purché retrattili e facilmente amovibili.

**Tenda**

Elemento di protezione composto da una struttura metallica, ancorata alla parete e/o al soffitto di un edificio, che sorregge un telo di materiale leggero (tessuto, stuoie in canna o bambù, plastica, pellicola trasparente, ecc), per la protezione dell’ambiente sottostante dal sole o dagli agenti atmosferici.

**Intercapedine**

Spazio delimitato da strutture portanti, pareti, pannellature fisse o controsoffitti, avente esclusiva funzione igienico-sanitaria, finalizzata a garantire la salubrità dei locali dell’edificio e l'isolamento dei muri perimetrali posti a quota inferiore a quella del terreno circostante, oppure esclusiva funzione tecnologica, finalizzata all’alloggiamento di tubazioni o impianti.

L’accessibilità alle intercapedini è limitata alle sole operazioni di ispezione e manutenzione.

Nel caso di funzione di isolamento dei muri perimetrali posti a quota inferiore a quella del terreno circostante, le intercapedini devono anche essere impermeabilizzate, pavimentate e dotate di impianto per la raccolta e allontanamento delle acque piovane; non possono avere per tutta la loro estensione una larghezza superiore a 100 cm.

**Chiostrina (o cavedio o pozzo luce)**

Spazio scoperto circondato su tutti i lati da costruzioni, aperto in alto per tutta la superficie, destinato a fornire l’aerazione e illuminazione agli ambienti non destinati ad essere abitati quali servizi igienici, corridoi, locali deposito, locali di servizio, vani scala, ecc, ed eventualmente per il passaggio delle canalizzazioni, al fine del soddisfacimento di requisiti igienico sanitari dei suddetti locali.

**Cortile (o corte)**

Spazio scoperto delimitato dai fronti della costruzione, a corredo di uno o più edifici, agevolmente accessibile dall’esterno, con la funzione di aerazione e illuminazione degli ambienti e locali che vi si affacciano. I cortili assolvono inoltre alla funzione di transito veicolare e pedonale, di parcheggio, di deposito delle biciclette, di spazio attrezzato a verde e per il gioco e la socializzazione.

Sono considerati “cortili chiusi” gli spazi circondati da fabbricati senza alcuna soluzione di continuità.

Sono considerati “cortili aperti” quelli che presentano almeno un’apertura su un lato.

**Vano ascensore**

Spazio interno o esterno di un edificio destinato alla installazione di sistemi meccanici automatizzati di collegamento verticale tra i vari piani di cui esso è composto.

**Vano scala**

Spazio interno o esterno di un edificio nel quale si sviluppa il sistema di scale per il collegamento verticale tra i vari piani di cui esso è composto.

**Piano di una costruzione**

Lo spazio compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal piano di calpestio (estradosso finito del solaio inferiore) e dal soffitto (intradosso finito del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo. Il piano di calpestio può presentare dislivelli fino ad una massimo di 0.70 cm.

**Piano o locale fuori terra**

Piano della costruzione – o singolo locale – il cui livello di calpestio (estradosso finito del solaio inferiore) sia collocato in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a quella della linea di stacco della costruzione.

**Piano o locale interrato**

Piano della costruzione – o singolo locale – il cui soffitto (intradosso finito del solaio superiore) sia collocato in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella della linea di stacco della costruzione.

Si considerano interrati i piani parzialmente interrati la cui quota del soffitto sia posta ad a una quota inferiore a 0.70 m rispetto alla linea di stacco della costruzione dal terreno circostante.

**Piano o locale seminterrato o parzialmente interrato**

Piano della costruzione – o singolo locale – il cui livello di calpestio (estradosso finito del solaio inferiore) sia collocato in ogni sua parte ad una quota inferiore a quella della linea di stacco della costruzione, e il cui soffitto (intradosso finito del solaio superiore) sia collocato in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a 0.70 m rispetto alla linea di stacco della costruzione dal terreno circostante.

**Piano di fondazione**

Piano di posa delle fondazioni di una costruzione o, semplicemente, base di appoggio delle fondazioni di una costruzione.

**Piano cantinato (o scantinato)**

Il piano interrato o seminterrato della costruzione generalmente adibito all'installazione di garage, depositi e cantine, e impianti termici.

**Piano Pilotis**

Spazio coperto aperto sui lati situato al piano terra di un fabbricato, caratterizzato da pilastri in cemento armato o altri materiali atti a sostenere i piani superiori o la struttura sovrastante dell’edificio e a garantire il contestuale isolamento dal terreno. Il piano pilotis può ospitare volumi chiusi destinati a locali comuni, cantine, scale, androni di ingresso, e simili.

**Piano sottotetto**

Spazio compreso tra l’estradosso dell’ultimo solaio orizzontale di una costruzione, anche non calpestabile, e l’intradosso delle falde della copertura inclinata, a cupola o mista della costruzione. Nel caso di piano agibile è considerato nel numero dei piani della costruzione.

**Piano attico**

Piano della costruzione realizzato al di sopra dell’estradosso del solaio orizzontale di copertura della costruzione, in arretramento di almeno 1.50 m, su almeno due fronti della costruzione, e, ove presente, dalle strade pubbliche.

**Soppalco**

Spazio ricavato mediante la realizzazione di una struttura orizzontale praticabile all’interno di un locale principale di idonea altezza, finalizzata alla realizzazione una superficie aggiuntiva che può essere abitabile o agibile (Sua) oppure non residenziale o accessoria (Snr). Il soppalco deve avere almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato e i locali sottostanti e soprastanti devono possedere tutti i requisiti igienico sanitari specifici per la relativa destinazione d’uso.

Non rientra nella definizione di soppalco lo spazio aggiuntivo ricavato all’interno di un locale con l’interposizione di un solaio che determini la realizzazione di uno spazio anche chiuso, senza finestre o luci, e di altezza interna tale da renderlo assolutamente non fruibile alle persone e tale da configurarsi come un ripostiglio.

**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 e prive di un autonomo valore di mercato.

Sono pertanto qualificabili come pertinenze urbanistico/edilizie le costruzioni aventi le caratteristiche previste dall’articolo 817 del Codice civile con l’ulteriore specificazione che siano di modesta entità ed accessorie rispetto alla costruzione principale; non possono, quindi, assumere una funzione autonoma a causa delle limitate dimensioni: se qualificabili in termini di volume urbanistico, devono essere contenute entro il valore del 20% del volume della costruzione principale; se non qualificabili in termini di volume urbanistico, devono essere contenute entro il valore del 20% della superficie coperta.

Non sono qualificabili come pertinenze gli interventi che determinano l’alterazione della sagoma dell’edificio principale.

**Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale**

Quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione alle specifiche categorie di intervento edilizio in conformità con le norme statali o regionali.

La misura minima di tali dotazioni è definita dall’articolo 15 quater della legge regionale n. 23 del 1985.

**Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione**

Quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione alla creazione o ampliamento, anche mediante mutamento della destinazione d’uso, di esercizi aperti al pubblico.

La misura minima di tali dotazioni in riferimento all’attività commerciale è definita dalla deliberazione della Giunta Regionale n. 55/108 del 29 dicembre 2000.

**Dotazioni di parcheggio pubblico**

Quantitativi minimi di aree per parcheggi pubblici, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi e localizzarsi in sede di formazione del piano urbanistico comunale, oppure, salva diversa disposizione del medesimo, in sede di formazione dei piani attuativi in esso previsti.

La misura minima di tali dotazioni è definita dagli articoli 6 e 7 del Decreto Assessoriale n. 2266/U del 1983.

**Serra solare**

Elemento di architettura bioclimatica - dalle caratteristiche obiettivamente distinte da quelle delle comuni verande - costituito da una serra vera e propria finalizzata ad introitare la radiazione solare coadiuvando nella stagione invernale il riscaldamento dell’edificio o dell’unità immobiliare.

La serra solare deve essere posta in condizioni ottimali di irraggiamento e schermata all’irraggiamento durante la stagione estiva, per evitare il surriscaldamento dei locali contigui.

La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nella documentazione tecnica di progetto, nella quale è quantificata, attraverso i necessari calcoli energetici, la riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale.

La serra solare non può essere destinata alla permanenza continuativa di persone, né dotata a tal fine di climatizzazione artificiale. Essa concorre alla determinazione dell’involucro edilizio e della sagoma dell’edificio.

**Alberi d’alto fusto (Naaf)**

Si definisce “numero d’alberi d’alto fusto” il numero di alberi che a 5 anni di vita hanno una dimensione stimata pari a 2.00 metri di altezza da terra.

**Intradosso**

…

**Estradosso**

…

**Dehors**

…

**Patio**

…

**Centro abitato**

…

**Locali accessori**

…

1. Parametri edilizi

**Superficie utile netta (Sun)**

Si definisce **superficie utile netta** [mq] la superficie calpestabile di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati di un edificio detratta la superficie accessoria e misurata al netto delle murature (muri perimetrali e muri interni), dei pilastri, delle soglie di passaggio da un locale all’altro, degli sguinci di porte e finestre.

I riferimenti presenti nei vari regolamenti comunali alla “superficie utile abitabile” e alla “superficie netta” devono intendersi riferiti alla presente definizione.

**Superficie accessoria netta (San)**

Si definisce **superficie accessoria netta** [mq] la superficie calpestabile di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati di un edificio eventi carattere di servizio e accessorietà rispetto alla destinazione d’uso della costruzione medesima/all’unità immobiliare di riferimento, misurata al netto delle murature (muri perimetrali e muri interni), dei pilastri, delle soglie di passaggio da un locale all’altro, degli sguinci di porte e finestre.

La superficie accessoria comprende:

* spazi aperti di pertinenza dell’unità immobiliare quali, balconi, logge, terrazze praticabili, verande, tettoie;
* spazi chiusi di pertinenza dell’unità immobiliare quali scale interne, cantine/cantinole e relativi corridoi di servizio, sottotetti accessibili e praticabili aventi altezza superiore a 1.50 m e non direttamente accessibili dall’unità immobiliare, e volumi unicamente destinati ad ospitare impianti tecnici, autorimesse singole che non costituiscono attività imprenditoriale;
* spazi aperti di pertinenza dell’edificio, quali androni di ingresso, scale comuni, cantine/cantinole e relativi corridoi di servizio, ballatoi, balconi, logge, terrazze praticabili, verande, porticati liberi (esclusi quelli di uso pubblico) e gallerie pedonali, tettoie;
* spazi chiusi di pertinenza dell’edificio, quali sottotetti accessibili e praticabili aventi altezza superiore a 1.50 m e non direttamente accessibili dall’unità immobiliare, volumi unicamente destinati ad ospitare impianti tecnici (locali motore ascensore, centrali termiche, cabine idriche/elettriche, ecc), autorimesse collettive che non costituiscono attività imprenditoriale.

La superficie delle scale va calcolata in proiezione per una sola volta.

I riferimenti presenti nei vari regolamenti comunali alla “superficie non residenziale” e della “superficie accessoria” devono intendersi riferiti alla presente definizione.

**Superficie complessiva netta (Scn)**

Per la funzione abitativa, si definisce **superficie complessiva netta** [mq] la somma della superficie utile netta (Sun) e del 60% del totale della superficie accessoria netta (San). Scn = Sun + 60% San

I riferimenti presenti nei vari regolamenti comunali alla “superficie totale” e alla “superficie complessiva” devono intendersi riferiti alla presente definizione.

**Superficie utile lorda (Sul)**

Si definisce **superficie utile lorda** [mq] l’equivalente della superficie utile netta comprensiva delle murature (muri perimetrali e muri interni), dei pilastri, delle soglie di passaggio da un locale all’altro, degli sguinci di porte e finestre.

**Superficie accessoria lorda (Sal)**

Si definisce **superficie accessoria lorda** [mq] l’equivalente della superficie accessoria netta comprensiva delle murature (muri perimetrali e muri interni), dei pilastri, delle soglie di passaggio da un locale all’altro, degli sguinci di porte e finestre.

**Superficie complessiva lorda (Scl)**

Si definisce **superficie complessiva lorda** [mq] la somma della superficie utile lorda (Sul) e del 60% del totale della superficie accessoria lorda (Sal). Scl = Sul + 60% Sal

**Superficie totale netta (Stn)**

Si definisce **superficie totale** netta [mq] la somma della superficie utile netta (Sun) e della superficie accessoria netta (San).

**Superficie totale lorda (Stl)**

Si definisce **superficie totale** lorda [mq] la somma della superficie utile lorda (Sul) e della superficie accessoria lorda (Sal).

**Altezza interna utile (Hin)**

Si definisce “altezza interna utile” (Hiu) di un locale l’altezza effettiva misurata tra il piano finito di calpestio e l’intradosso del solaio sovrastante, sia esso di interpiano o di copertura, esclusi gli elementi strutturali emergenti.

In presenza di solai curvi, inclinati o comunque irregolari, l’altezza interna utile (Hiu) è determinata dal rapporto tra il volume geometrico interno del locale e la superficie netta dello stesso.

È fatta salva la necessità di rispettare nella parte più bassa del locale le altezze minime previste dalle norme di cui all’articolo 00.

**Spessore solaio (Ss)**

Si definisce “spessore del solaio” la misura del segmento perpendicolare al piano ideale contenente il solaio, che ha per estremo superiore la quota del pavimento finito e per estremo inferiore la quota dell’estradosso dello stesso solaio finito.

**Altezza del fronte dell’edificio (Hf)**

Si definisce “altezza del fronte” dell’edificio la differenza tra la quota dei punti A e B come sotto indicati.

Punto A) del punto medio della linea formata dall’intersezione del piano verticale esterno della muratura perimetrale con il piano di sistemazione definitivo del terreno posto in aderenza all’edificio, comprensivo del marciapiede o della pavimentazione esterna, come risultante dal progetto approvato;

Punto B1) per le coperture piane: della sommità delle strutture perimetrali, ivi compresi parapetti di qualsiasi tipo anche ad aria passante.

Punto B2) per le coperture inclinate: dell’estradosso della copertura in corrispondenza del punto medio della linea di falda.

Nel caso di fronti di lunghezza superiore a 12 metri il punto A viene determinato per porzioni progressive di 12 m di lunghezza.

In caso di piano di sistemazione definitivo del terreno inclinato il punto A è il punto medio.

In caso di fronti spezzate/irregolari l’altezza del fronte deve essere calcolata per ciascun elemento della spezzata.

Nel caso di fronti spezzate, irregolari o di lunghezza superiore a 12 m l’altezza del fronte è la maggiore delle singole altezze misurate.

I locali realizzati in arretramento rispetto al filo perimetrale principale dell’edificio partecipano al computo dell’altezza del fronte. In tal caso la quota del punto B è determinata in riferimento alla tipologia di copertura del locale arretrato.

Non computano i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

Sono esclusi dal computo dell’altezza massima (Hmax) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all’incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle norme in materia, è permesso derogare, nell’ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

**Altezza dell’edificio (Hed)**

Si definisce “altezza dell’edificio” (m) la maggiore tra le altezze dei vari fronti.

**Numero dei piani fuori terra (Npft)**

Si definisce “numero dei piani fuori terra” il numero dei piani calpestabili fuori terra di una costruzione, comprensivo dei piani attici, esclusi i sottotetti non agibili, i piani seminterrati e le copertura piane con terrazze praticabili o meno.

**Numero dei piani interrati (Npint)**

Si definisce “numero dei piani interrati” il numero dei piani calpestabili interrati di una costruzione.

**Numero dei piani seminterrati (Nsint)**

Si definisce “numero dei piani seminterrati” il numero dei piani calpestabili seminterrati una costruzione.

**Superficie di vendita**

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata all'esposizione ed alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita esclusivamente quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, nonché quella antistante la barriera casse quando non ospiti prodotti destinati alla vendita (articolo 3, della legge regionale n. 5 del 2006).

1. Parametri urbanistici

**Indice di fabbricabilità territoriale (It)**

Esprime il volume realizzabile all’interno della superficie territoriale. L’**indice di fabbricabilità territoriale** [mc/mq] è il parametro numerico che esprime il rapporto tra il volume urbanistico (mc) e la superficie territoriale (mq).

**Indice di fabbricabilità fondiario (If)**

Esprime il volume realizzabile all’interno della superficie fondiaria o per standard urbanistici. L’**indice di fabbricabilità fondiario** [mc/mq] è il parametro numerico che esprime il rapporto tra il volume urbanistico (mc) e la superficie fondiaria o per standard urbanistici del lotto di riferimento (mq).

**Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**

Esprime la superficie utile lorda realizzabile all’interno della superficie territoriale. L’**indice di utilizzazione territoriale** [mq/mq] è il parametro numerico che esprime il rapporto tra la superficie utile lorda (mq) e la superficie territoriale (mq).

**Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**

Esprime la superficie utile lorda realizzabile all’interno della superficie fondiaria o per standard urbanistici. L’**indice di utilizzazione fondiario** [mq/mq] è il parametro numerico che esprime il rapporto tra la superficie utile lorda (mq) e la superficie fondiaria o per standard urbanistici del lotto di riferimento (mq).

**Indice di copertura (Ic)**

Esprime la superficie coperta realizzabile all’interno della superficie fondiaria o per standard urbanistici. L’**indice di copertura** [mq/mq] è il parametro numerico che esprime il rapporto tra la superficie coperta (mq) e la superficie fondiaria o per standard urbanistici del lotto di riferimento (mq).

**Indice di occupazione del sottosuolo (Ios)**

Esprime la superficie dei piani totalmente o prevalentemente interrati realizzabile all’interno della superficie fondiaria o per standard urbanistici. L’**indice di occupazione del sottosuolo** [mq/mq] è il parametro numerico che esprime il rapporto tra l’inviluppo delle superfici dei piani totalmente o prevalentemente interrati (mq), misurate sul filo esterno delle pareti perimetrali di tutti i locali, compresi volumi tecnici e intercapedini, e la superficie fondiaria o per standard urbanistici del lotto di riferimento (mq).

**Indice di permeabilità (Iper)**

Esprime la superficie permeabile da assicurare all’interno della superficie territoriale, fondiaria o per standard urbanistici. L’**indice di permeabilità** [mq/mq] è il parametro numerico che esprime il rapporto tra la superficie permeabile (mq) e la superficie territoriale, fondiaria o per standard urbanistici del lotto di riferimento (mq).

**Indice di Superficie piantumata (Ispia)**

Esprime la superficie piantumata da assicurare all’interno della superficie territoriale, fondiaria o per standard urbanistici. L’**indice di superficie piantumata** [mq/mq] è il parametro numerico che esprime il rapporto tra la superficie piantumata (mq) e la superficie territoriale, fondiaria o per standard urbanistici del lotto di riferimento (mq).

**Indice di piantumazione (Ipia)**

Esprime il numero di alberi ad alto fusto da mettere a dimora all’interno della superficie territoriale, fondiaria o per standard urbanistici. L’**indice di piantumazione** [num alberi/mq] è il parametro numerico che esprime il rapporto tra il numero di alberi ad alto fusto da mettere a dimora (num) e la superficie territoriale, fondiaria o per standard urbanistici del lotto di riferimento (mq).

**Superficie territoriale (St)**

Si definisce **superficie territoriale** [mq] la superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica unitaria, comprensiva, quindi, della superficie fondiaria, della superficie per viabilità pubblica e della superficie per standard urbanistici.

**Superficie fondiaria (Sf)**

Si definisce **superficie fondiaria** [mq] la superficie reale di una porzione di territorio destinata ad uso edificatorio, comprendente l’area di sedime degli edifici con relativi spazi di pertinenza e viabilità privati anche se di uso pubblico. La superficie fondiaria è costituita dalla parte residua della superficie territoriale, una volta detratte le superfici per viabilità pubblica e per standard urbanistici.

**Superficie per viabilità pubblica (Svp)**

Si definisce **superficie per viabilità pubblica** [mq] la superficie reale di una porzione di territorio destinata alla viabilità veicolare, ciclabile e pedonale pubblica. La superficie per viabilità pubblica è costituita dal limite del “confine stradale” come definito dall’articolo 3 del D.Lgs n. 285 del 1992.

**Superficie per standard urbanistici (Ssu) – Da allineare alla definizione di dotazione territoriale**

Si definisce **superficie per standard urbanistici** [mq] la superficie reale di una porzione di territorio destinata ad ospitare gli standard urbanistici relativo ad aree per istruzione (standard S1), aree per attrezzature di interesse comune (S2), aree per verde, gioco e sport (S3) e aree per parcheggi (S4).

**Superficie permeabile (Sp)**

Si definisce **superficie permeabile** [mq] la porzione della superficie territoriale, fondiaria o per standard urbanistici non impegnata da pavimentazioni, manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscono l’assorbimento delle acque meteoriche da parte del terreno, contribuendo all’alimentazione delle falde acquifere. Rientrano nella definizione di superficie permeabile le pavimentazioni autobloccanti posate su sottofondo drenante, esclusi, quindi massetti in calcestruzzo o simili.

**Superficie coperta (Sc)**

Si definisce **superficie coperta** [mq] la proiezione sul piano orizzontale ideale della sagoma delle costruzioni presenti nel lotto di riferimento.

Non partecipano al calcolo della superficie coperta:

* i volumi tecnici;
* i maggiori spessori eccedenti:
  + per gli edifici di nuova costruzione, il valore di 30 cm fino ad un massimo di ulteriori 30 cm per le murature, se finalizzati all’incremento delle prestazioni energetiche degli edifici previste dal D.Lgs n. 102 del 2014, articolo 14, comma 6;
  + per gli interventi sugli edifici esistenti, lo spessore esistente e dichiarato in progetto, fino ad un massimo di 25 cm per le murature, se finalizzati all’incremento delle prestazioni energetiche degli edifici previste dal D.Lgs n. 102 del 2014, articolo 14, comma 7.
* tutte le superfici coperte specificatamente dichiarate non computabili da normative statali e regionali sovraordinate.
* gli spazi delimitati da un piano base di calpestio e da una copertura ad aria passante o retrattile e lateralmente aperti, indipendentemente dalla superficie libera laterale.
* le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

**Volume urbanistico (Vu)**

Si definisce **volume urbanistico** [mc] il solido geometrico, vuoto per pieno, che individua ogni costruzione, anche interrata, presente nel lotto di riferimento, misurata sul filo esterno delle murature perimetrali e all’intradosso della copertura, detratti, in misura non superiore al … % del volume complessivamente determinato dal solido geometrico:

* i piani interrati aventi altezza interna, misurata nella parte più alta se l’intradosso del soffitto è formato da travi ribassate, non superiore a … metri;
* il vespaio interrato nonché quello fuori terra di altezza non superiore a 50 cm;
* lo spessore del sovralzo necessario a garantire la sicurezza idraulica negli ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata o molto elevata pari all’altezza del battente idraulico di riferimento calcolato per eventi con tempo di ritorno duecentennale, come definita dalle NA del PAI;
* i sottotetti aventi pendenza inferiore al 35% con altezza interna al colmo non superiore a … m e altezza interna in gronda non superiore a … m;
* gli spazi aperti quali porticati, verande, terrazze e simili, definiti da un piano base di calpestio e da una copertura, aventi i lati aperti ad aria passante per una superficie non inferiore al …% della superficie totale laterale.
* i maggiori spessori eccedenti:
  + per gli edifici di nuova costruzione, il valore di 30 cm fino ad un massimo di ulteriori 30 cm per le murature e il valore di 30 cm fino ad un massimo di ulteriori 15 cm per i solai intermedi, se finalizzati all’incremento delle prestazioni energetiche degli edifici previste dal D.Lgs n. 102 del 2014, articolo 14, comma 6;
  + per gli interventi sugli edifici esistenti, lo spessore esistente e dichiarato in progetto, fino ad un massimo di 25 cm per le murature, se finalizzati all’incremento delle prestazioni energetiche degli edifici previste dal D.Lgs n. 102 del 2014, articolo 14, comma 7.
* tutti i volumi specificatamente esclusi dal calcolo da normative statali e regionali sovraordinate.

Non partecipano al calcolo del volume urbanistico:

* i volumi tecnici;
* gli spazi delimitati da un piano base di calpestio e da una copertura, aventi i lati aperti ad aria passante per una superficie non inferiore al …% della superficie totale laterale;
* gli spazi delimitati da un piano base di calpestio e da una copertura, aventi i lati chiusi con materiali leggeri (tenda, telo, stuoie in canna o bambù, plastica, pellicola trasparente, ecc) purché retrattili;
* le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

Il Vu costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti e turisti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, nonché per la determinazione della quota di contributo di costruzione legata agli oneri di urbanizzazione.

**Volumi tecnici**

Volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l’accesso agli impianti tecnici che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare allocazione all’interno della parte residenziale dell’edificio, e che presentino caratteristiche tali da non essere utilizzabili, né adattabili, ad uso residenziale, con dimensioni non superiori ai minimi dettati dalle norme in materia di sicurezza.

Ne consegue che per l’identificazione di un volume tecnico assumono valore tre ordini di parametri: il primo, positivo, di tipo funzionale, ossia che il manufatto abbia un rapporto di strumentalità necessaria all’utilizzo della costruzione; il secondo ed il terzo, negativi, ricollegati da un lato all’impossibilità di soluzioni progettuali diverse, nel senso che tali costruzioni non devono poter essere ubicate all’interno della parte residenziale, e dall’altro lato ad un rapporto di necessaria proporzionalità fra tali volumi e le esigenze effettivamente presenti, nel senso che tali costruzioni non devono avere una propria autonomia funzionale, anche potenziale.

Fatte salve le considerazioni di cui sopra, sono esemplificativamente da considerarsi volumi tecnici manufatti quali: cabine elettriche, vani caldaia, locali in genere per impianti di riscaldamento, climatizzazione, trattamento e deposito di acque idrosanitarie, extracorsa degli ascensori e relativi locali macchine; cisterne e serbatoi idrici; contenitori di macchinari. Allo stesso modo non sono da considerare volumi tecnici: i locali, ancorché designati in progetto come volumi tecnici ma aventi altezza e volumi tale da poter essere destinati a locali abitabili; il torrino delle scale sopra l’ultimo livello; le soffitte; gli stenditori chiusi; i locali di sgombero; i sottotetti in genere; i volumi, quali gallerie, androni, vani scala, hall a tutta altezza, elementi architettonici in genere, che rappresentano volumi utili ai fini del miglior godimento dell’edificio stesso.

**Lotto urbanistico di riferimento**

Porzione di terreno la cui relazione qualificata con un edificio o complesso edilizio, esistente o da realizzare, assume rilevanza ai fini dell’applicazione delle previsioni contenute negli strumenti ed atti comunali.

Il lotto urbanistico di riferimento comprende l’area di sedime dell’edificio o complesso edilizio e i relativi spazi di pertinenza; possono farne parte anche eventuali porzioni di terreno ubicate nelle immediate vicinanze, purché funzionalmente correlate a titolo permanente all’edificio o complesso edilizio medesimo.

Ai fini dell’individuazione del lotto urbanistico di riferimento assumono rilevanza elementi quali:

* la destinazione dei suoli definita dagli strumenti e atti comunali;
* per gli edifici di recente origine, la porzione di superficie fondiaria (Sf) originariamente presa a riferimento per l’edificazione e per il calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, quale risulta da atti abilitativi di natura urbanistico-edilizia;
* per gli edifici di origine non recente, la posizione catastale del fabbricato alla data di adozione dello strumento urbanistico, oppure, in mancanza, quella desumibile dal catasto d’impianto o dalla documentazione maggiormente risalente nel tempo tra quella disponibile.

**Superficie minima di intervento**

…

**Lotto minimo di intervento**

…

**Opere di urbanizzazione primaria**

Ai sensi dell’articolo 16 del DPR n. 380/2001, sono opere di urbanizzazione primaria:

* strade residenziali pubbliche, comprese strade pedonali e percossi ciclabili;
* spazi di sosta/di parcheggio pubblici (ex Standard S4 pubblici);
* spazi di verde attrezzato pubblici (ex Standard S3 pubblici);
* reti fognaria, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, di distribuzione del gas, di illuminazione pubblica, e opere relative;
* cavedi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
* infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e opere relative.

**Opere di urbanizzazione secondaria**

Ai sensi dell’articolo 16 del DPR n. 380/2001, sono opere di urbanizzazione secondaria:

* asili nido e scuole materne, scuole dell’obbligo (ex Standard S1);
* strutture e complessi per l’istruzione superiore all’obbligo;
* mercati di quartiere (ex Standard S2);
* delegazioni comunali (ex Standard S2);
* chiese e altri edifici religiosi (ex Standard S2);
* impianti e aree sportive di quartiere (ex Standard S3 pubblici);
* aree verdi di quartiere (ex Standard S3 pubblici);
* centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie (ex Standard S2);
* opere e impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate (ex Standard S2).

**Opere di urbanizzazione di sostenibilità ambientale/paesaggistica/ecologica/territoriale**

Sono opere di urbanizzazione di sostenibilità ambientale/paesaggistica/ecologica/territoriale:

* aree verdi anche non di quartiere;
* opere di sistemazione ai fini ambientali;
* vasche di accumulo per riciclo acque;
* vasche di laminazione per protezione idraulica.

**Dotazioni territoriali**

Insieme delle opere di urbanizzazione primaria, delle opere di urbanizzazione secondaria e delle opere per la sostenibilità ambientale la cui dotazione deve essere garantita, nel rispetto delle vigenti disposizioni, in sede di pianificazione comunale.

**Indice insediativo (o dotazione di mc ad abitante)**

Parametro che esprime il quantitativo di volume residenziale/turistico e per i necessari servizi pubblici e privati convenzionalmente attribuito a ciascun abitante insediato o insediabile.

L’indice insediativo è stabilito dagli strumenti urbanistici comunali in relazione alla funzione residenziale e/o turistica individuata, nel rispetto dei quantitativi medi per abitante stabiliti dalle norme regionali di riferimento.

In sede di formazione degli strumenti urbanistici comunali generali il numero complessivo di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, calcolato in applicazione dell’indice insediativo, costituisce parametro di riferimento per il dimensionamento degli standard urbanistici e delle altre dotazioni territoriali prescritte dalle norme regionali di riferimento.

**~~Carico antropico~~**

~~Numero potenziale di persone/attività presenti - stabilmente o meno - in un determinato ambito territoriale.~~

~~Il carico antropico può essere valutato come carico antropico complessivo o di carattere residenziale (somma del carico antropico abitativo e per SSCR), turistico, industriale, artigianale, commerciale, ecc. Il carico antropico determina il fabbisogno delle dotazioni territoriali.~~

**Carico urbanistico**

Domanda di strutture collettive (opere di urbanizzazione primaria) prodotte da uno specifico insediamento umano primario (abitazioni, uffici, opifici, strutture commerciali, servizi, ecc), derivante, quindi, dal carico antropico presente in un determinato ambito territoriale, proporzionali all’insediamento primario stesso.

Sono motivi di incremento del carico urbanistico gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica e di ampliamento degli edifici esistenti.

Sono motivi di variazione del carico urbanistico gli interventi di mutamento della destinazione d’uso da una categoria funzionale urbanisticamente rilevante ad un’altra. Non sono motivi di variazione del carico urbanistico gli interventi di mutamento della destinazione d’uso all’interno della medesima categoria funzionale urbanisticamente rilevante.

Sono, inoltre, motivo di incremento del carico urbanistico tutti gli interventi la cui realizzazione è subordinata al pagamento degli oneri di urbanizzazione.

**Incremento del carico urbanistico**

Aumento della sollecitazione prodotta dalle trasformazioni del sistema insediativo in termini di necessità di dotazioni territoriali, infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico.

Si ha comunque incremento di carico urbanistico in caso di:

a) interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, oppure addizioni volumetriche agli edifici esistenti, come definiti dalle norme regionali, ove comportanti incremento del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili, ai sensi dell’articolo 2 del presente regolamento, oppure reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;

b) interventi comunque denominati dai quali derivi incremento del numero di unità immobiliari, anche in assenza di contestuale mutamento della destinazione d’uso;

c) mutamenti della destinazione d’uso di organismi edilizi esistenti, ove comportanti il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;

d) incremento della superficie di vendita o della superficie di somministrazione di esercizi commerciali o di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico esistenti;

e) interventi comunque denominati dai quali derivi un aumento della superficie utile.

1. Distanze
2. Generalità

Norme statali. DPR n. 380 del 2001. DM n. 1444 del 1968. Codice Civile.

Norme regionali. DA n. 2266/U del 1983.

1. Le NTA del PUC disciplinano i valori delle distanze minime di cui al presente articolo.
2. Le norme sulle distanze si applicano inderogabilmente a tutte le nuove costruzioni. È sempre consentito il mantenimento delle distanze esistenti nel caso di nuova costruzione in sopraelevazione del fabbricato esistente e per ristrutturazioni edilizie comportanti la conservazione della sagoma del fabbricato preesistente.
3. Le distanze si calcola assumendo come riferimento la proiezione su un piano orizzontale ideale della sagoma dell’edificio.
4. Non rientrano pertanto nel calcolo delle distanze gli sporti o gli aggetti di qualunque tipo che abbiano una profondità inferiore a 1.50 m. Nel caso di aggetti/sporti di misura superiore la distanza, l’intero aggetto/sporto è considerato ai fini del calcolo delle distanze.
5. Non è consentito derogare alle norme sulle distanze con accordi tra privati.
6. Ai fini del presente capo si definiscono le seguenti tipologie di distanze:
7. distanza tra costruzioni: è la distanza intercorrente tra costruzioni prospicienti;
8. distanza tra pareti finestrate: è la distanza assoluta intercorrente tra pareti, di cui almeno una finestrata;
9. distanza dai confini: è la distanza intercorrente tra costruzione e confine;
10. distanze dalle strade e dalle ferrovie: è la distanza intercorrente tra costruzione e confine stradale/ferroviario
11. distanza da elementi infrastrutturali/tecnologici: è la distanza intercorrente tra costruzione ed elemento infrastrutturale/tecnologico.
12. Nei centri storici e nei centri di antica e prima formazione le distanze tra costruzioni, tra pareti finestrate e dal confine, sono stabilite in sede di Piano Particolareggiato e comunque, anche per la nuova edificazione, non devono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
13. Nei centri storici, nei centri di antica e prima formazione e nelle zone di completamento residenziale:

* è fatta salva, anche per la nuova edificazione, la possibilità di conservare l’allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.
* è consentita l’apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle previste, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile, al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti;

1. Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del DA n. 2266/U del 1983 o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 24 metri, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l’inutilizzazione dell’area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.
2. In applicazione dell’articolo 2-bis del DPR n. 380 del 2001, le NTA del PUC, possono prevedere la possibilità di deroga delle distanze in genere per “gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche” prevista dall’articolo 9 del DM n. 1444 del 1968, limitatamente ai centri storici, ai centri di antica e prima formazione e alle zone di completamento residenziale, nonché ai gruppi di edifici aventi valore storico tradizionale riconosciuto presenti in tutte le altre zone omogenee.
3. Distanze da costruzioni

Norme statali. DM n. 1444 del 1968. Codice Civile.

Norme regionali. DA n. 2266/U del 1983.

1. La distanza tra costruzioni è rappresentata planimetricamente dal minimo distacco delle fronti della costruzione da quelle delle costruzioni che lo fronteggiano. La misurazione deve essere fatta in maniera lineare o a squadra e non radiale come se le fronti antistanti avanzassero parallelamente a se stesse.
2. Le norme sulle distanze devono essere rispettate anche tra le pareti dello stesso fabbricato e tra le varie costruzioni da realizzare all’interno dello stesso lotto di riferimento.
3. Per la nuova edificazione la distanza minima tra costruzioni non deve essere inferiore a 3 metri, salva la possibilità di costruire in aderenza in caso di esplicita previsione delle NTA del PUC. Nei centri storici e nelle zone di completamento residenziale è consentito anche per la nuova edificazione il mantenimento delle distanze esistenti.
4. Nelle zone produttive di beni comunque denominate nel PUC la distanza minima tra edifici frontistanti non deve essere inferiore alla altezza del fabbricato più alto.
5. Nelle zone agricole comunque denominate nel PUC la distanza minima tra edifici frontistanti non deve essere inferiore alla altezza del fabbricato più alto, e comunque almeno 6 m.
6. Ai fini del computo della distanza tra costruzioni non si considera l’eventuale muro di recinzione, qualora di altezza non superiore a 3 metri. In caso contrario il muro stesso deve essere computato ai fini della verifica della distanza. In presenza di una costruzione realizzata in adiacenza al muro di recinzione sopra descritto, il calcolo della distanza tra costruzioni deve essere fatto rispetto a tale costruzione.
7. Distanze tra pareti finestrate

Norme statali. DM n. 1444 del 1968. Codice Civile.

Norme regionali. DA n. 2266/U del 1983.

1. La distanza tra pareti finestrate, sia che esse appartengano alla stessa costruzione che a costruzioni differenti, è rappresentata planimetricamente dal minimo distacco delle fronti finestrate della costruzione da quelle delle costruzioni che la fronteggiano. La misurazione deve essere fatta in maniera lineare o a squadra e non radiale come se le fronti antistanti avanzassero parallelamente a se stesse.
2. Le norme sulle distanze tra pareti finestrate si applicano anche se solo una delle pareti frontistanti è finestrata e anche tra le pareti finestrate della stessa costruzione e tra le varie costruzioni esistenti e/o da realizzare presenti all’interno dello stesso lotto di riferimento.
3. Sono considerate finestrate le pareti sulle quali si aprono porte e finestre aventi valore di vedute ai sensi dell’articolo 900 del Codice Civile. I balconi e/o le verande rientrano nel concetto di parete finestrata.
4. Per la nuova edificazione la distanza minima tra pareti finestrate non deve essere inferiore alla altezza del fabbricato più alto e comunque almeno 10 metri, salva la possibilità di costruire in aderenza in caso di esplicita previsione delle NTA del PUC. Nei centri storici e nelle zone di completamento residenziale è consentito anche per la nuova edificazione il mantenimento delle distanze esistenti.
5. Ai fini del computo della distanza tra pareti finestrate non si considera l’eventuale muro di recinzione, qualora di altezza non superiore a 3 metri. In caso contrario il muro stesso deve essere computato ai fini della verifica della distanza. In presenza di una costruzione realizzata in adiacenza al muro di recinzione sopra descritto, il calcolo della distanza tra pareti finestrate deve essere fatto rispetto a tale costruzione.
6. Distanze dai confini

Norme statali. DM n. 1444 del 1968. Codice Civile.

Norme regionali. DA n. 2266/U del 1983.

1. La distanza dai confini è rappresentata planimetricamente dal minimo distacco delle fronti della costruzione dalla linea di confine del lotto di riferimento. La misurazione deve essere fatta in maniera radiale dal punto più vicino della costruzione alla linea di confine considerata.
2. Rientrano nell’applicazione delle distanze dai confini anche i limiti di zona urbanistica e i limiti con spazi pubblici in genere.
3. In caso di fabbricati frontistanti la distanza minima dai confini è fissata nella metà della distanza tra costruzioni e/o tra pareti finestrate.
4. Fatte salve le distanze tra costruzioni e tra pareti finestrate, è sempre consentito realizzare in aderenza al confine costruzioni aperte che non costituiscano volume urbanistico, quali tettoie, porticati, ecc, o volumi tecnici.
5. Distanze dalle strade e dalle ferrovie

Norme statali. DM n. 1444 del 1968. Codice Civile. AGGIUNGERE.

Norme regionali. DA n. 2266/U del 1983.

1. La distanza dalle strade e/o dalle ferrovie è rappresentata planimetricamente dal minimo distacco delle fronti del fabbricato dalla linea del confine stradale/ferroviario. La misurazione deve essere fatta in maniera radiale dal punto più vicino della costruzione alla linea del confine stradale/ferroviario considerato.
2. La distanza dalle strade e dalle ferrovie fuori dei centri abitati è quella fissata dalle specifiche norme di settore.
3. La distanza dalle strade e dalle ferrovie dentro i centri abitati è quella stabilita dalle NTA del PUC.
4. Distanze da elementi infrastrutturali e tecnologici

Norme statali. DM n. 1444 del 1968. Codice Civile. AGGIUNGERE

Norme regionali. DA n. 2266/U del 1983.

1. La distanza da elementi infrastrutturali e tecnologici è rappresentata planimetricamente dal minimo distacco delle fronti del fabbricato dal fronte/linea di riferimento dell’elemento infrastrutturale e/o tecnologico interessato.
2. In particolare si richiamano le seguenti distanze:

* distanza da elettrodotti;
* distanza da gasdotti e oleodotti;
* distanza da depuratori;
* distanza dai cimiteri;
* distanze dai corsi d’acqua.

1. Le misure delle distanze minime di cui al comma 2 sono fissate dalle rispettive norme statali
2. Tipi di intervento
3. Generalità

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 3.

~~Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.~~

Si applicano le seguenti definizioni relative alla tipologia di intervento previste dalle NTA del PUC.

Le definizioni di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica previste dall’articolo 3 del DPR n. 380 del 2001, se successivamente modificate, prevalgono sulle definizioni del presente REU.

1. Manutenzione ordinaria (MO)

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 3.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, rientrano in questa categoria tutte le opere, a carattere limitato, episodico ed occasionale, necessarie per mantenere in efficienza un edificio, quali i lavori di pulitura, riparazione, rinnovamento, innovazione e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi delle costruzioni. In particolare:

* tinteggiatura, sostituzione, rifacimento e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne;
* riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti, delle controsoffittature, degli infissi interni;
* bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne, comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla eliminazione di infiltrazioni d’acqua e umidità;
* riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci e riparazione dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (opere in pietra, in cotto, ecc.), senza alterazione dei colori e dei tipi di materiale;
* tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate, parapetti, senza alterazione della forma, della sagoma, dei colori e dei materiali;
* riparazione, sostituzione e rifacimento dei manti di copertura senza alterazione della forma, della sagoma, dei colori e dei materiali;
* sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane senza alterazione della forma, della sagoma, dei colori e dei materiali;
* riparazione e sostituzione di ogni opera relativa agli impianti tecnici (idrico, riscaldamento, smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, distribuzione del gas, elettrico, telefonico, sollevamento verticale, ecc) esistenti che non implichino costruzione, modifica o destinazione ex novo di locali per servizi igienici o tecnologici;

1. Agli interventi di manutenzione ordinaria non si applicano le disposizioni di cui all’articolo 41-sexies della L 1150/1942 relative alle quote minime di parcheggi.
2. Manutenzione straordinaria (MS)

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 3.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.
2. A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, rientrano in questa categoria tutte le opere a carattere esteso, sistematico e programmato, necessarie per mantenere in efficienza un edificio quali le opere necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti degli edifici, e le opere e modifiche volte a realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, né le destinazioni d’uso dell’edificio e/o delle singole unità immobiliari che lo compongono. In particolare:

* le opere di cui al articolo precedente, relativamente alle parti interne degli edifici, quando non siano preesistenti oppure comportino modifiche delle caratteristiche e posizioni di quelle preesistenti;
* le opere di cui al articolo precedente, relativamente alle parti esterne degli edifici, quando comportino modifiche delle caratteristiche, posizioni, forme e colori di quelle preesistenti;
* riparazione, sostituzione ed integrazione di parti anche strutturali, quali consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni, dei solai, del tetto e delle scale, senza alterazione delle quote e della posizione, delle strutture voltate e degli archi, senza alterazione delle quote, della posizione e della forma, ecc;
* inserimento di nuovi impianti tecnologici e di nuovi servizi igienici purché non siano alterate le strutture portanti e i profili altimetrici delle coperture;
* inserimento di nuovi locali e di nuovi volumi tecnici.

1. Restauro e Risanamento conservativo (RC)

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 3.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Si definiscono interventi di restauro e risanamento conservativo gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
2. Ristrutturazione edilizia (REU)

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 3.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l’eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.
2. Nuova costruzione (NC)

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Si definiscono interventi di nuova costruzione, gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
   1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f);
   2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
   3. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
   4. l’installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione; (punto da ritenersi abrogato implicitamente dagli artt. 87 e segg. del d.lgs. n. 259 del 2003)
   5. l’installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all’aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;
   6. gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell’edificio principale;
   7. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
2. Ristrutturazione Urbanistica (RU)

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Si definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica, gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Riqualificazione (RIQ)

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Si definiscono interventi di riqualificazione, gli interventi rivolti a migliorare la qualità edilizia, architettonica, urbanistica e paesaggistica esistente, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi su costruzioni esistenti, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Completamento (COM)

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. SOSTITUZIONE EDILIZIA (SOST)
2. Sono interventi di sostituzione edilizia quelli rivolti alla demolizione e conseguente ricostruzione dell’edificio nel rispetto del sedime e della volumetria esistenti.
3. DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (DEMRIC)
4. Sono interventi di demolizione e ricostruzione quelli rivolti alla demolizione dei manufatti esistenti e alla loro ricostruzione su sedime e con volumetria diversi dai precedenti.
5. Demolizione (DEM)

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Sono interventi di demolizione quelli rivolti alla sola demolizione dei manufatti esistenti.
2. Opere Minori (OM)

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Opere di arredo urbano (AU)

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Opere Precarie (PREC)

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Opere stagionali (STAG)

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Sistemazione dei terreni (TER)

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Si definisce sistemazione dei terreni quell’intervento sul territorio che comporta modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo (alterazione del dislivello preesistente di almeno 60 cm su superfici non inferiori a 10 mq) e che non riguarda la coltivazione di cave e torbiere o la sistemazione del terreno per le pratiche agricole.
2. Categorie funzionali urbanisticamente rilevanti e destinazioni d’uso
3. Generalità

Norme regionali. Legge regionale n. 23 del 1985, articolo 11.

1. Le NTA del PUC individuano le categorie funzionali urbanisticamente rilevanti compatibili con ciascuna zona omogenea e definiscono per ogni categoria funzionale le destinazioni d’uso ammissibili.
2. A tal fine si definisce:
3. “categoria funzionale urbanisticamente rilevante” una delle macro categorie individuate all’articolo 37 del REU.
4. “destinazione d’uso” la funzione ammissibile all’interno di ciascuna unità immobiliare nell’ambito delle destinazioni individuate al successivo articolo 38 del REU.
5. La destinazione d’uso della singola unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.
6. Destinazioni urbanisticamente rilevanti

Norme regionali. Legge regionale n. 23 del 1985, articolo 14.

1. Sono categorie funzionali urbanisticamente rilevanti le seguenti:
2. residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza;
3. turistico-ricettiva;
4. artigianale e industriale;
5. direzionale, commerciale e socio-sanitaria;
6. agricolo-zootecnica.
7. Destinazioni d’uso

Norme regionali. Legge regionale n. 23 del 1985, articolo 14.

1. Per ognuna delle categorie funzionali urbanisticamente rilevanti sono definite le seguenti destinazioni d’uso:
2. residenziale
   1. RES\_01 Abitazioni (A/1 Abitazioni di tipo signorile, A/2 Abitazioni di tipo civile, A/3 Abitazioni di tipo economico, A/4 Abitazioni di tipo popolare, A/5 Abitazioni di tipo ultrapopolare, A/6 Abitazioni di tipo rurale, A/7 Abitazioni in villini, A/8 Abitazioni in ville, A/9 Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici, A/11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi);
   2. RES\_02 Abitazioni collettive e residence (B/1 Collegi e convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi);
   3. RES\_03 Abitazioni turistiche (A/1 Abitazioni di tipo signorile, A/2 Abitazioni di tipo civile, A/3 Abitazioni di tipo economico, A/7 Abitazioni in villini, A/8 Abitazioni in ville, A/9 Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici, A/11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi);
   4. RES\_04 Servizi strettamente connessi alla residenza (A/10 Uffici e studi privati; B/4 Uffici pubblici; C/1 Negozi e botteghe);
3. turistico-ricettive
   1. TR\_01 Strutture alberghiere (D/2 Alberghi e pensioni con fine di lucro);
   2. TR\_02 Strutture ricettive extralberghiere (escluse abitazioni turistiche);
   3. TR\_03 Fabbricati per turismo rurale e punti di ristoro;
4. artigianale e industriale
   1. AI\_01 Artigianato produttivo (C/3 Laboratori per arti e mestieri; D/1 Opifici);
   2. AI\_02 Industria (D/1 Opifici; D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni);
   3. AI\_03 Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni (B/8 Magazzini sotterranei per depositi di derrate; C/2 Magazzini e locali di deposito);
5. direzionale, commerciale e socio-sanitaria;
   1. DIR\_01 Uffici (A/10 Uffici e studi privati; B/4 Uffici pubblici; D/5 Istituto di credito, cambio e assicurazione);
   2. DIR\_02 Artigianato di servizio (servizi alla persona, alla famiglia, alla casa, ecc) (C/3 Laboratori per arti e mestieri);
   3. DIR\_03 Strutture per istruzione, primaria, secondaria e università (B/5 Scuole e laboratori scientifici);
   4. DIR\_04 Strutture militari e penitenziarie (B/1 caserme; B/3 Prigioni e riformatori; E/5 Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze);
   5. DIR\_05 Strutture di sepoltura, culto e religiose (B/1 conventi; seminari; E/7 Fabbricati destinati all’esercizio pubblico dei culti; E/8 Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia);
   6. DIR\_06 Attrezzature e strutture culturali e congressuali (B/6 Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie);
   7. DIR\_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc (D/3 Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili);
   8. DIR\_08 Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, ecc (C/4 Fabbricati e locali per esercizi sportivi; D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi);
   9. DIR\_09 Attrezzature e strutture per la mobilità (E/1 Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei);
   10. COMM\_01 Medie strutture di Vendita (D/8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni);
   11. COMM\_02 Grandi strutture di Vendita (D/8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni);
   12. COMM\_03 Centri commerciali (D/8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni);
   13. COMM\_04 Parcheggi/autorimesse a fini di lucro;
   14. SS\_01 Attrezzature socio-sanitarie (ospedali, case di cura, ecc) (B/2 Case di cura ed ospedali; D/4 Case di cura ed ospedali);
   15. SS\_02 Poliambulatori e centri sanitari specializzati (A/10 Uffici e studi privati; C/3 Laboratori per arti e mestieri);
   16. SS\_03 Centri per il recupero terapeutico e disagio sociale (B/2 Case di cura ed ospedali; D/4 Case di cura ed ospedali);
6. Agricolo-zootecnica
   1. AZ\_01 Strutture, impianti e attrezzature per la produzione agricola/zootecnica/silvicoltura/acquacoltura/itticoltura (D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole);
   2. AZ\_02 Strutture e impianti produttivi agro-alimentari (D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole);
   3. AZ\_03 Strutture agrituristiche (D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole).
7. Mutamento di destinazione d’uso

Norme regionali. Legge regionale n. 23 del 1985, articolo 14.

1. Costituisce “mutamento della destinazione d’uso non rilevante a fini urbanistici” ogni forma di utilizzo dell’unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall’esecuzione di opere edilizie, tale da comportare, all’interno della medesima categoria funzionale indicata dall’articolo 37, l’assegnazione dell’unità immobiliare a una delle destinazioni ammissibili previste dallo strumento urbanistico. Il “mutamento della destinazione d’uso non rilevante ai fini urbanistici” tra le destinazioni d’uso previste dal PUC per ogni categoria urbanisticamente rilevante è sempre ammesso.
2. Costituisce “mutamento della destinazione d’uso rilevante ai fini urbanistici” ogni forma di utilizzo dell’unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall’esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l’assegnazione dell’unità immobiliare a una diversa categoria funzionale tra quelle indicate all’articolo 37. Il “mutamento della destinazione d’uso rilevante ai fini urbanistici” tra le destinazioni d’uso urbanisticamente rilevanti previste dal PUC per ogni zona omogenea è sempre ammesso.
3. Il mutamento della destinazione d’uso – urbanisticamente rilevante o non rilevante – deve avvenire sempre nel rispetto di tutte le normative di settore aventi incidenza nell’attività edilizia e, quindi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, nel rispetto delle norme di carattere igienico sanitario, delle dotazioni di parcheggi, ecc.
4. Ai fini della corretta valutazione dei mutamenti di destinazione d’uso si specifica che:
5. rientrano nella categoria urbanisticamente rilevante a) tutti le unità immobiliari residenziali anche ricadenti in altre categorie urbanisticamente rilevanti, quali, ad esempio, la residenza in zona agricola o la residenza in zona industriale/artigianale/per servizi;
6. sono servizi strettamente connessi alla residenza gli usi complementari alla residenza destinati a garantire la qualità dell'abitare e lo sviluppo individuale e collettivo dei cittadini. Hanno tale destinazione unicamente i locali presenti nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C, e all'interno dei centri rurali, destinati a:

* studi professionali, indipendentemente dalla loro superficie;
* attività commerciali riconducibili alla tipologia degli esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 150 mq nei comuni con popolazione residente sino a 10’000 abitanti e a 250 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10’000 abitanti – articolo 4 della legge regionale n. 5 del 2006);
* attività artigianali, industriali, direzionali e socio-sanitarie, se di superficie aperta al pubblico non superiore a quella prevista in relazione alle attività commerciali per esercizi di vicinato.

Non sono servizi connessi alla residenza le dotazioni territoriali pubbliche.

1. i locali accessori (magazzini, autorimesse, locali cantina, ecc) avendo natura pertinenziale accedono alla categoria urbanisticamente rilevante della destinazione d’uso prevalente;
2. i depositi e i magazzini non direttamente integrati in altre attività rientrano nella categoria urbanisticamente rilevante c);
3. i posti auto e le autorimesse indipendenti da altre attività rientrano nella categoria urbanisticamente rilevante d).
4. Nel caso di piani attuativi il mutamento di destinazione d’uso all’interno della stessa categoria funzionale, che determini una modifica delle percentuali 70/20 di ripartizione tra le varie destinazioni previste, è consentito previa deliberazione del Consiglio comunale, quale variante in forma semplificata dello strumento generale e attuativo da adottarsi entro 60 giorni dalla data della richiesta, anche mediante superamento dei parametri per le zone A, B e C previsti dall’articolo 4 del decreto assessoriale n. 2266/U del 1983.
5. Indipendentemente dalle previsioni delle NTA del PUC è sempre ammesso:
6. il “mutamento della destinazione d’uso” delle unità immobiliari presenti nella zona urbanistica A tra le categorie funzionali di cui all’articolo 37, lettere a) e b), fatto salvo il rispetto delle relative prescrizioni igienico-sanitarie e di settore aventi incidenza sulla disciplina dell’attività edilizia, al fine di favorire il recupero e la rivitalizzazione dei centri storici;
7. la variazione di destinazione d’uso delle unità immobiliari in attività sportive, al fine di consentire l’esercizio diffuso dell’attività sportiva;
8. il “mutamento della destinazione d’uso” di edifici che, per le loro particolari caratteristiche e in ragione di interessi meritevoli di tutela siano, con delibera del consiglio comunale, motivatamente giudicati compatibili con la zona urbanistica omogenea in cui si trova l’edificio interessato, al fine di garantire l’esercizio di particolari destinazioni d’uso. In tal caso il mutamento della destinazione d’uso è assoggettato a permesso di costruire ed è subordinato alla corresponsione degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia.
9. Attività e destinazione d’uso moleste

Norme statali. TU Leggi Sanitarie (RD n. 1265 del 1934), articoli 216 e 217. DM Sanità 05.09.1994.

1. Ai sensi dell’articolo 216 del TU Leggi Sanitarie, le unità immobiliari destinate a “industrie insalubri” che “producono vapori, gas o altre esalazioni insalubri o che possono riuscire in altro modo pericolose alla salute degli abitanti”, classificate di prima classe dal DM Sanità del 05.09.1994, debbono essere isolate nelle campagne e tenute lontane dai centri abitati e dalle abitazioni in genere.
2. Ai sensi dell’articolo 216 del TU Leggi Sanitarie, le unità immobiliari destinate a “industrie insalubri” che “producono vapori, gas o altre esalazioni insalubri o che possono riuscire in altro modo pericolose alla salute degli abitanti”, classificate di seconda classe dal DM Sanità del 05.09.1994, possono essere localizzate nei centri abitati e nelle vicinanze delle abitazioni ma necessitano delle speciali cautele previste dalle normative sanitarie vigenti per la incolumità del vicinato.
3. Il cambio di destinazione d’uso per destinazioni ricomprese nelle attività del comma 1, nei centri abitati o in prossimità di altre abitazioni è ammesso solo, previo parere favorevole delle competenti autorità sanitarie e solo ove il proprietario dell’attività “provi che, per l’introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il suo esercizio non reca nocumento alla salute del vicinato”. Le autorizzazioni delle competenti autorità sanitarie devono essere allegate alla documentazione relativa al cambio di destinazione d’uso.
4. Il cambio di destinazione d’uso per destinazioni ricomprese nelle attività del comma 2 è ammesso previo parere favorevole delle competenti autorità sanitarie. Le autorizzazioni delle competenti autorità sanitarie devono essere allegate alla documentazione relativa al cambio di destinazione d’uso.
5. Attività soggette a rischio di incidente rilevante

Norme statali. Decreto Legislativo n. 105 del 2015, articolo 22.

1. Ai fini della localizzazione delle attività soggette a rischi di incidente rilevante si applicano le disposizioni statali vigenti ed in particolare l’articolo 22 “Assetto del territorio e controllo dell’urbanizzazione” del D.Lgs n. 105 del 2015 “Attuazione della direttiva 2012/18/UE relativa al controllo del pericolo di incidenti rilevanti connessi con sostanze pericolose”.
2. Titoli abilitativi
3. Generalità

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Opere da eseguire con procedura di urgenza

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Permesso di Costruire (PdC)

~~Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.~~

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 3.

1. Sono interventi soggetti a permesso di costruire:

a) gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dall’articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 (legge regionale n. 23 del 1985, articolo 3, comma 1, lettera a);

b) gli interventi di nuova costruzione, come definiti dall’articolo 3, comma 1, lettera e), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 (legge regionale n. 23 del 1985, articolo 3, comma 1, lettera b);

c) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall’articolo 3, comma 1, lettera f), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 (legge regionale n. 23 del 1985, articolo 3, comma 1, lettera c);

d) gli interventi di cui all’articolo 2, comma 3, della legge regionale n. 19 del 2013 (legge regionale n. 23 del 1985, articolo 3, comma 1, lettera d).

1. Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

~~Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.~~

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Sono interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività:

a) opere di manutenzione straordinaria riguardanti parti strutturali dell’edificio (legge regionale n. 23 del 1985, articolo 10-bis, comma 1, lettera a);

b) opere di restauro e di risanamento conservativo riguardanti le parti strutturali dell’edificio (legge regionale n. 23 del 1985, articolo 10-bis, comma 1, lettera b);

c) opere costituenti pertinenza ai sensi dell’articolo 817 del Codice civile (legge regionale n. 23 del 1985, articolo 10-bis, comma 1, lettera c);

d) serre provviste di strutture in muratura e serre fisse, funzionali allo svolgimento dell’attività agricola (legge regionale n. 23 del 1985, articolo 10-bis, comma 1, lettera d);

e) tettoie di copertura, anche dotate di pannelli per la produzione di energia elettrica (legge regionale n. 23 del 1985, articolo 10-bis, comma 1, lettera e);

f) interventi di ristrutturazione edilizia che non incidono sulla sagoma dell’organismo edilizio esistente o preesistente (legge regionale n. 23 del 1985, articolo 10-bis, comma 1, lettera f);

g) opere necessarie per il completamento di interventi già oggetto di concessione edilizia o permesso di costruire decaduti per decorrenza dei termini, fermo il rispetto del progetto originario e delle previsioni urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della presentazione della segnalazione (legge regionale n. 23 del 1985, articolo 10-bis, comma 1, lettera g);

h) interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica disciplinati da piani attuativi comunque denominati, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza è asseverata da progettista abilitato (legge regionale n. 23 del 1985, articolo 10-bis, comma 1, lettera h);

i) interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di piani urbanistici comunali che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza è asseverata da progettista abilitato (legge regionale n. 23 del 1985, articolo 10-bis, comma 1, lettera i);

j) installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come ambienti di lavoro, depositi, magazzini e simili (legge regionale n. 23 del 1985, articolo 10-bis, comma 1, lettera j).

2. Le opere di cui al comma 1 possono essere eseguite previa opportuna

~~comunicazione dell’avvio dei lavori resa dal proponente l’intervento accompagnata da una specifica relazione a firma di un progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici vigenti (anche, eventualmente, con misure di salvaguardia), e attesti il rispetto dell’intera normativa che abbia incidenza sulla materia edilizia.~~

~~3. La comunicazione di avvio dei lavori dovrà essere inviata dal proponente l’intervento all’amministrazione comunale competente per territorio prima dell’inizio dei lavori e dovrà indicare la data presunta di inizio e fine lavori, la loro localizzazione e la qualificazione giuridica dei lavori secondo le casistiche del precedente comma 1, nonché i dati identificativi dell’impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.~~

~~4. La relazione asseverata dovrà indicare la qualificazione giuridica dei lavori secondo le casistiche del precedente comma 1, riportare una descrizione delle opere da realizzare, con allegati gli opportuni elaborati grafici, e dovrà asseverare il rispetto di tutte le norme urbanistico/edilizie o aventi incidenza sull’attività edilizia, nonché il rispetto della normativa antisismica e il non interessamento delle parti strutturali dell’edificio.~~

2. La SCIA è accompagnata dalla documentazione prevista dai regolamenti edilizi comunali e da una specifica relazione, a firma di un progettista abilitato, che asseveri che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati e ai regolamenti edilizi vigenti e attesti il rispetto delle leggi di settore con particolare riferimento, laddove applicabili, alle norme di sicurezza statica, antisismica, antincendio, igienico-sanitarie, di sicurezza stradale, sulle barriere architettoniche.

5. Qualora fossero necessarie autorizzazioni di diversa natura, l’avvio delle opere di cui al comma 1 potrà avvenire solo a seguito dell’acquisizione della relativa autorizzazione.

6. Qualora le opere interessino edifici esistenti, la conformità urbanistico/edilizia delle opere esistenti è presupposto per la realizzazione delle opere previste dal comma 1.

7. I lavori di cui al comma 1 devono essere eseguiti sotto la supervisione del direttore dei lavori che entro trenta giorni dalla conclusione degli stessi presenta apposita dichiarazione di fine lavori, attestante il rispetto di tutte le norme e delle previsioni della relazione di asseverazione. Il mancato invio della dichiarazione di fine lavori comporta l’applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500 a carico del soggetto tenuto a effettuare la comunicazione.

1. Edilizia Libera con Comunicazione Asseverata (CILA)

~~Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.~~

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 15.

1. Sono interventi di edilizia libera con comunicazione e relazione asseverata:

a) interventi di restauro e risanamento conservativo che non riguardino le parti strutturali dell’edificio (legge regionale n. 23 del 1985, articolo 15, comma 2, lettera a);

b) interventi di manutenzione straordinaria che non riguardino le parti strutturali dell’edificio (legge regionale n. 23 del 1985, articolo 15, comma 2, lettera b);

c) interventi volti all’eliminazione di barriere architettoniche che comportano la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterano la sagoma dell’edificio (legge regionale n. 23 del 1985, articolo 15, comma 2, lettera c);

d) interventi di risanamento dall’amianto (legge regionale n. 23 del 1985, articolo 15, comma 2, lettera d).

2. Le opere di cui al comma 1 sono eseguite senza alcun titolo abilitativo edilizio, previa opportuna comunicazione dell’avvio dei lavori resa dal proponente l’intervento accompagnata da una specifica relazione a firma di un progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici vigenti (anche, eventualmente, con misure di salvaguardia), e attesti il rispetto dell’intera normativa che abbia incidenza sulla materia edilizia.

3. La comunicazione di avvio dei lavori dovrà essere inviata dal proponente l’intervento all’amministrazione comunale competente per territorio prima dell’inizio dei lavori e dovrà indicare la data presunta di inizio e fine lavori, la loro localizzazione e la qualificazione giuridica dei lavori secondo le casistiche del precedente comma 1, nonché i dati identificativi dell’impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori. Il mancato invio di tale comunicazione comporta l’applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500, ridotta a euro 166.67, se effettuata spontaneamente quando l’intervento è in corso di esecuzione.

4. La relazione asseverata dovrà indicare la qualificazione giuridica dei lavori secondo le casistiche del precedente comma 1, riportare una descrizione delle opere da realizzare, con allegati gli opportuni elaborati grafici, e dovrà asseverare il rispetto di tutte le norme urbanistico/edilizie o aventi incidenza sull’attività edilizia, nonché il rispetto della normativa antisismica e il non interessamento delle parti strutturali dell’edificio.

5. Qualora fossero necessarie autorizzazioni di diversa natura, l’avvio delle opere di cui al comma 1 potrà avvenire solo a seguito dell’acquisizione della relativa autorizzazione.

6. Qualora le opere interessino edifici esistenti, la conformità urbanistico/edilizia delle opere esistenti è presupposto per la realizzazione delle opere previste dal comma 1.

7. I lavori di cui al comma 1 devono essere eseguiti sotto la supervisione del direttore dei lavori che entro trenta giorni dalla conclusione degli stessi presenta apposita dichiarazione di fine lavori, attestante il rispetto di tutte le norme e delle previsioni della relazione di asseverazione. Il mancato invio di tale comunicazione comporta l’applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500 a carico del soggetto tenuto a effettuare la comunicazione.

(non qui) Si ricorda che gli interventi di risanamento dall’amianto (lettera d) del comma 2 dell’articolo 15 della legge regionale n. 23 del 1985) possono essere realizzati indipendentemente dalla destinazione di zona urbanistica e sono sottratti al rispetto dei parametrici volumetrici.

1. Edilizia Libera con Comunicazione (CIL)

~~Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.~~

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 15.

1. Sono interventi di edilizia libera con comunicazione:

a) opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità e, comunque, entro un termine di utilizzazione non superiore a 120 giorni (legge regionale n. 23 del 1985, articolo 15, comma 2, lettera e);

b) opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze eccezionali, contingenti e temporalmente determinate, anche di durata superiore a 120 giorni, tali da poter essere rimosse immediatamente alla cessazione della necessità (legge regionale n. 23 del 1985, articolo 15, comma 2, lettera f);

c) manufatti occorrenti per l’installazione dei cantieri temporanei finalizzati all’esecuzione di lavori da realizzare legittimamente (legge regionale n. 23 del 1985, articolo 15, comma 2, lettera g);

d) vasche di approvvigionamento idrico e pozzi; (legge regionale n. 23 del 1985, articolo 15, comma 2, lettera h)

e) interventi volti all’efficientamento di impianti tecnologici esistenti al servizio di stabilimenti industriali (legge regionale n. 23 del 1985, articolo 15, comma 2, lettera i);

f) muri di cinta e cancellate (legge regionale n. 23 del 1985, articolo 15, comma 2, lettera j);

g) l’installazione di allestimenti mobili di pernottamento e di pertinenze ed accessori funzionali a strutture esistenti e legittimamente autorizzate destinate all’esercizio dell’attività ricettiva all’aria aperta nel rispetto delle condizioni di cui all’articolo 6, comma 4-bis della legge regionale n. 22 del 1984 (legge regionale n. 23 del 1985, articolo 15, comma 2, lettera k);

h) l’installazione all’interno di specchi acquei demaniali di natanti, imbarcazioni, chiatte galleggianti o altre strutture al servizio della nautica destinate a finalità turistiche o turistico-ricettive a condizione che gli allestimenti non determinino il permanente collegamento con il terreno o il fondale e gli allacciamenti alle reti tecnologiche siano di facile rimozione (legge regionale n. 23 del 1985, articolo 15, comma 2, lettera l);

i) la realizzazione delle strutture di interesse turistico-ricreativo dedicate alla nautica che non importino impianti di difficile rimozione, destinati all’ormeggio, alaggio, varo di piccole imbarcazioni e natanti da diporto, compresi i pontili galleggianti a carattere stagionale, pur se ricorrente, mediante impianti di ancoraggio con corpi morti e catenarie, collegamento con la terraferma e apprestamento di servizi complementari (legge regionale n. 23 del 1985, articolo 15, comma 2, lettera m);

2. Le opere previste dal comma 1, fermo restando il rispetto delle disposizioni previste negli strumenti urbanistici comunali e nelle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell’attività edilizia, sono eseguite senza alcun titolo abilitativo edilizio, previa opportuna comunicazione dell’avvio dei lavori.

3. La comunicazione di avvio dei lavori dovrà essere inviata dal proponente l’intervento all’amministrazione comunale competente per territorio prima dell’inizio dei lavori e dovrà indicare la data presunta di inizio e fine lavori, la loro localizzazione e la qualificazione giuridica dei lavori secondo le casistiche del precedente comma 1. Il mancato invio di tale comunicazione comporta l’applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500, ridotta a euro 166.67 se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l’intervento è in corso di esecuzione.

4. Qualora fossero necessarie autorizzazioni di diversa natura, l’avvio delle opere di cui al comma 1 potrà avvenire solo a seguito dell’acquisizione della relativa autorizzazione.

5. Qualora le opere interessino edifici esistenti, la conformità urbanistico/edilizia delle opere esistenti è presupposto per la realizzazione delle opere previste dal comma 1.

6. Per le opere previste dal comma 1, lettere a) e b) - opere precarie e temporanee - la comunicazione di inizio lavori deve indicare necessariamente la data di installazione e, successivamente, entro dieci giorni dallo scadere del tempo di permanenza deve essere trasmessa apposita comunicazione in cui si informa l’amministrazione comunale dell’avvenuta rimozione delle opere. Il mancato invio di tale comunicazione comporta l’applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500 e l’irrogazione delle sanzioni per opere realizzate senza titolo edilizio.

7. Per le opere previste dal comma 1, lettera b) - opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze eccezionali, contingenti e temporalmente determinate, anche di durata superiore a 120 giorni, tali da poter essere rimosse immediatamente alla cessazione della necessità - la comunicazione di avvio dei lavori è accompagnata da specifica dichiarazione sostitutiva resa dal proponente l’intervento ai sensi del decreto del presidente della Repubblica n. 445 del 2000, che asseveri con adeguata e documentata motivazione che le esigenze di installazione delle opere soddisfano le condizioni di eccezionalità normativamente previste.

Gli interventi: (no va qui)

e) opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità e, comunque, entro un termine di utilizzazione non superiore a centoventi giorni;

f) opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze eccezionali, contingenti e temporalmente determinate, anche di durata superiore a centoventi giorni, tali da poter essere rimosse immediatamente alla cessazione della necessità;

k) l’installazione di allestimenti mobili di pernottamento e di pertinenze ed accessori funzionali a strutture esistenti e legittimamente autorizzate destinate all’esercizio dell’attività ricettiva all’aria aperta nel rispetto delle condizioni di cui all’articolo 6, comma 4-bis della legge regionale 14 maggio 1984, n. 22 (Norme per la classificazione delle aziende ricettive);

m) la realizzazione delle strutture di interesse turistico-ricreativo dedicate alla nautica che non importino impianti di difficile rimozione, destinati all’ormeggio, alaggio, varo di piccole imbarcazioni e natanti da diporto, compresi i pontili galleggianti a carattere stagionale, pur se ricorrente, mediante impianti di ancoraggio con corpi morti e catenarie, collegamento con la terraferma e apprestamento di servizi complementari;

possono essere realizzati indipendentemente dalla destinazione di zona urbanistica e sono sottratti al rispetto dei parametrici volumetrici.

1. Edilizia Libera (EL)

~~Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.~~

Norme regionali. Legge regionale n. 23 del 1985, articolo 15.

1. Sono interventi di edilizia libera:

a) interventi di manutenzione ordinaria, inclusi quelli ricondotti a tale categoria di intervento da specifiche disposizioni nazionali (legge regionale n. 23 del 1985, articolo 15, comma 1, lettera a);

b) interventi volti all’eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che non alterino la sagoma dell’edificio (legge regionale n. 23 del 1985, articolo 15, comma 1, lettera b);

c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato (legge regionale n. 23 del 1985, articolo 15, comma 1, lettera c);

d) movimenti di terra strettamente pertinenti all’esercizio dell’attività agricola-zootecnica, artigianale, industriale e pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari (legge regionale n. 23 del 1985, articolo 15, comma 1, lettera d);

e) installazione di serre mobili stagionali e piccoli loggiati amovibili di superficie non superiore a 30 mq entrambi sprovvisti di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell’attività agricola (legge regionale n. 23 del 1985, articolo 15, comma 1, lettera e);

f) interventi finalizzati al posizionamento di tende, pergole, rastrelliere per biciclette (legge regionale n. 23 del 1985, articolo 15, comma 1, lettera f);

g) interventi volti alla realizzazione di recinzioni prive di opere murarie, di barbecue e di manufatti accessori entrambi con volume vuoto per pieno non superiore a 10 mc (legge regionale n. 23 del 1985, articolo 15, comma 1, lettera g);

h) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l’indice di permeabilità stabilito dallo strumento urbanistico comunale (legge regionale n. 23 del 1985, articolo 15, comma 1, lettera h);

i) installazione di elementi di arredo negli spazi esterni delle unità immobiliari e nelle aree pertinenziali degli edifici esistenti (legge regionale n. 23 del 1985, articolo 15, comma 1, lettera i);

j) realizzazione di aree ludiche o destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria (legge regionale n. 23 del 1985, articolo 15, comma 1, lettera j).

2. Le opere previste dal comma 1, fermo restando il rispetto delle disposizioni previste negli strumenti urbanistici comunali e nelle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell’attività edilizia, sono eseguite senza alcun titolo abilitativo edilizio.

3. Qualora fossero necessarie autorizzazioni di diversa natura, l’avvio delle opere previste dal comma 1potrà avvenire solo a seguito dell’acquisizione della relativa autorizzazione.

4. Qualora le opere interessino edifici esistenti, la conformità urbanistico/edilizia delle opere esistenti è presupposto per la realizzazione delle opere previste dal comma 1.

1. Modalità di richiesta e rilascio dei titoli abilitativi
2. Soggetti legittimati alla richiesta del titolo abilitativi

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Soggetti competenti al rilascio del titolo abilitativo. SUAPE

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Requisiti per l’ottenimento del titolo abilitativo

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

Conformità urbanistica

Conformità edilizia

Vincolistica. Atti presupposti comunque denominati

1. Trasferimento del titolo abilitativo

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Certificato di destinazione urbanistica

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Parere preventivo

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Oneri ed esenzioni

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Inizio dei lavori

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Esecuzione dei Lavori.

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Fine dei Lavori.

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Decadenza e Annullamento del titolo edilizio

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Permesso di Costruire. Documentazione da presentare

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Permesso di Costruire. Procedure per il rilascio

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. SCIA. Documentazione da presentare

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. SCIA. Procedure per il rilascio

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. CILA. Documentazione da presentare

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. CILA. Procedure per il rilascio

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. CIL. Documentazione da presentare

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. CIL. Procedure per il rilascio

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Agibilità degli edifici
2. Agibilità degli edifici

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

Sassari 76

1. Certificato di agibilità

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

Sassari 77 e 78

1. Certificato di inagibilità

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

Sassari 79

1. Vigilanza sull’attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni
2. Generalità

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Opere eseguite in totale difformità dalla concessione

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Variazioni essenziali

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Variazioni non essenziali

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Varianti in corso d’opera

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Opere eseguite in base a Titoli abilitativi annullati

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Opere eseguite in base a Titoli illegittimi ma non annullabili

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Piani Attuativi
2. Generalità

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Viabilità e Spazi Pubblici

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Piani attuativi di iniziativa pubblica. Generalità

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Piani attuativi di iniziativa pubblica. Contenuti

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Piani attuativi di iniziativa pubblica. Modalità di approvazione

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Piani attuativi di iniziativa privata. Generalità

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Piani attuativi di iniziativa privata. Contenuti

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Piani attuativi di iniziativa privata. Modalità di approvazione

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Piani attuativi di iniziativa privata. Tipologie e contenuti delle convenzioni edilizie

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Caratteristiche degli edifici
2. Requisiti igienico sanitari degli edifici
3. Requisiti generali degli edifici

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

Vedi articolo 44, 45 e 46 Sassari

1. Requisiti Igienico Sanitari degli Edifici ad uso Residenziale

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

Superfici minime, altezze, aereazione e illuminazione

1. Requisiti Igienico Sanitari degli Edifici ad uso Turistico-ricettivo

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

Superfici minime, altezze, aereazione e illuminazione

1. Requisiti Igienico Sanitari degli Edifici ad uso Artigianale e Industriale

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

Superfici minime, altezze, aereazione e illuminazione

1. Requisiti Igienico Sanitari degli Edifici ad uso Direzionale, Commerciale e Socio Sanitario

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

Superfici minime, altezze, aereazione e illuminazione

1. Requisiti Igienico Sanitari degli Edifici ad uso Agricolo-Zootecnico

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

Superfici minime, altezze, aereazione e illuminazione

1. Barriere architettoniche

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

Regole per il superamento delle barriere architettoniche

1. Esecuzione degli edifici
2. Esecuzione e sicurezza delle opere
3. Attività preliminari

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

Comunicazione avvio dei lavori e Capisaldi

1. Esecuzione delle Opere

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

Cartello di cantiere (Sassari 69)

Elementi minimi dell’organizzazione del cantiere (Sassari 70)

Occupazione di suolo pubblico, anche temporanea (Sassari 68)

Tutela dei manufatti di pubblici servizi

Demolizioni, scavi e materiali di risulta, sgombero dei materiali e pulizia delle strade (Sassari 73)

Rinvenimenti e scoperte

1. Termine e Collaudo delle Opere

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

Comunicazione di Fine Lavori e Collaudo delle opere (Sassari 74)

1. Sicurezza delle Opere

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

Tutela della pubblica incolumità (Sassari 71)

Formazione e disciplina dei cantieri

Ribalte e strutture provvisionali

Responsabilità dell’esecutore delle opere

1. Caratteristiche costruttive degli edifici. Estetica
2. Estetica e decoro degli edifici

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Intonacatura, tinteggiatura e rivestimento degli edifici

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Serramenti ed aperture

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Campanelli

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Iscrizioni, stemmi e mostre

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Insegne e targhe commerciali, cartelloni pubblicitari e vetrine

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Contatori e Canalizzazioni di pubblici servizi

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Impianti tecnologici in facciata (Canali per lo smaltimento delle acque meteoriche, Pompe di Calore e condizionamento, gas, elettricità, telefonia, antenne televisive, ecc)

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Aggetti e sporgenze

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Tende

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Caratteristiche costruttive degli edifici. Requisiti di sostenibilità ambientale, comfort e benessere
2. Requisiti di comfort e benessere

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. I requisiti di comfort e benessere individuano e definiscono i requisiti che gli edifici debbono possedere, perché siano conseguiti gli obiettivi minimi di confortevolezza, salubrità e sicurezza, per l’uomo e la collettività. I requisiti normati sono:

energetici;

illuminotecnici;

acustici;

relativi alla qualità dell’aria;

relativi all’accessibilità ed alla fruibilità;

relativi alla sicurezza;

relativi alla durabilità;

relativi alla sostenibilità ambientale;

relativi ai servizi tecnologici;

2. Per ogni requisito sono dettate norme generali alle quali debbono essere conformi tutti gli edifici e norme particolari alle quali debbono essere conformi gli edifici secondo la loro destinazione d’uso.

3. Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli edifici di nuova costruzione, ed, in quanto compatibili con le soluzioni tecniche realizzabili nell’ambito delle opere previste e con l’incidenza dei costi di adeguamento sul costo di tali opere, anche per gli interventi su edifici esistenti o loro parte.

4. Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive, dettate da leggi e/o da regolamenti vigenti.

1. Requisiti energetici

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

Benessere illuminotecnico

1. Requisiti Illuminotecnici

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

Benessere illuminotecnico

1. Requisiti Acustici

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

Benessere acustico

1. Requisiti relativi alla qualità dell’aria

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

Benessere igrometrico. Vespaio. Camere d’aria. Intercapedini

Benessere da inquinamento

1. Requisiti relativi alla accessibilità e alla fruibilità

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

Accessibilità e fruibilità degli spazi interni per tutti

1. Requisiti relativi alla sicurezza

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

Sicurezza degli edifici da crolli, incendi, ecc.

1. Requisiti relativi alla durabilità

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

Durabilità dell’edificio

1. Requisiti di Sostenibilità ambientale

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

Gestione delle acque potabili.

Gestione delle acque reflue e meteoriche. Deflusso delle acque pluviali. Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile.

Gestione delle acque nere. Fogne private. Fosse di depurazione biologica

Gestione dei rifiuti. Raccolta dei rifiuti domestici.

Riduzione consumo energetico e produzione energetica alternativa. Prestazioni energetiche dell’involucro edilizio. Efficienza energetica degli impianti (Produzione di calore e condizionamento). Fonti energetiche rinnovabili. Attestato di prestazione energetica

Riduzione inquinamento da prodotti da costruzione. Criteri di bioedilizia e bioarchitettura

1. Requisiti relativi ai servizi tecnologici

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

Caratteristiche degli impianti idrosanitari, relative canalizzazioni e apparecchi.

Caratteristiche degli impianti elettrici, relative canalizzazioni e apparecchi.

Caratteristiche degli impianti telefonici e dati, relative canalizzazioni e apparecchi.

Caratteristiche degli impianti televisivi e satellitari, relative canalizzazioni e apparecchi.

Caratteristiche degli altri impianti tecnologici, relative canalizzazioni e apparecchi.

1. Caratteristiche costruttive degli spazi aperti
2. Generalità (Norme tecnologiche, Materiali impiegati)

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Sistemazione delle aree inedificate e dei terreni

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Giardini

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Recinzioni e cancellate

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Arredo urbano

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Chioschi, edicole e dehors

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Serbatoi di carburante e oli combustibili

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Percorsi pedonali e marciapiedi

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Percorsi ciclabili

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Percorsi carrabili

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Passi carrabili

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Norme finali
2. Deroghe

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Ai sensi dell’articolo 14 del DPR n. 380 del 2001 (ex articolo 41-quater della legge n. 1150 del 1942, come introdotto dall’articolo 16 della legge n. 765 del 1967) il Responsabile del Servizio, previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale, può rilasciare titoli abilitativi in deroga agli strumenti urbanistici generali solo ed esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs n. 42 del 2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell’attività edilizia.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso i limiti massimi previsti dal DA n. 2266/U del 1983.
3. Dell’avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell’articolo 7 della legge n. 241 del 1990.
4. Il Responsabile del Servizio, con le medesime modalità di cui al comma 1 può rilasciare deroghe negli altri cosi previsti dalle disposizioni legislative vigenti, ed in particolare:
5. Adeguamento degli edifici non regolamentari

…

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Risanamento delle abitazioni antigieniche e degradate

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Norme finali

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Disposizioni di carattere locale non in contrasto con le disposizioni del presente REU devono essere previste in atti regolamentari specifici.
2. In ragione di motivate esigenze o specificità locali, la disciplina comunale può contenere ulteriori subarticolazioni dei parametri urbanistici ed edilizi nonché delle definizioni o del glossario del presente capo, purché siano rispettate le seguenti, concorrenti condizioni:
3. le subarticolazioni risultino coerenti con le definizioni contenute nel presente regolamento nonché con i criteri da esse desumibili;
4. dalla subarticolazione comunale non conseguano incrementi di carico urbanistico, come definiti dall’articolo 00.
5. non sia prevista una subarticolazione dei parametri e delle definizioni in funzione di un’applicazione differenziata tra nuove edificazioni ed interventi sul patrimonio edilizio esistente.
6. Allegato A – Schemi per il calcolo dei parametri

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

1. Allegato B – Elenco della Normativa Regionale e Nazionale

Norme statali. Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, articolo 00.

Norme regionali. Legge regionale n. 45 del 1989, articolo 00.

DA AFFRONTARE e VERIFICARE se INSERIRE nel REGOLAMENTO EDILIZIO

Incentivazione al riuso degli edifici esistenti e degli spazi inedificati esistenti, con contestuale incentivazione alla creazione di ulteriori spazi urbani, anche mediante la demolizione o delocalizzazione di edifici esistenti non più utili.

Incentivazione alla realizzazione di tutto ciò che riguarda la mobilità sostenibile.

Quiete pubblica.

Disciplina paesaggistica

Disciplina ambientale

Disciplina commerciale