

*Comune di Pontenure*

***R.U.E.***

*regolamento urbanistico edilizio*

**NORME**

settembre 2017

## INDICE

<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>4</b>
<b>Capo I – Contenuti generali .....</b>	<b>4</b>
Art.1 – Oggetto del RUE.....	4
Art.2 – Validità ed efficacia delle previsioni.....	4
Art.3 – Rapporti con gli strumenti urbanistici e i regolamenti comunali .....	4
<b>Capo II – Strutture e organi di gestione dell'attività edilizia.....</b>	<b>5</b>
Art.4 – Sportello unico per l'edilizia.....	5
Art.5 – Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio .....	6
Art.6 – Indirizzi per la valutazione degli interventi in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico .....	8
<b>Capo III – Norme tecniche preliminari.....</b>	<b>10</b>
Art.7 – Definizioni tecniche per l'edilizia e l'urbanistica .....	10
Art.8 – Definizioni per le attività e gli insediamenti commerciali .....	12
Art.9 – Requisiti tecnici delle opere edilizie.....	14
Art.10 – Caratteristiche dei locali .....	14
<b>TITOLO II – INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI.....</b>	<b>24</b>
<b>Capo I –Interventi edilizi.....</b>	<b>24</b>
Art.11 – Definizione degli interventi edilizi.....	24
<b>Capo II – Strumenti urbanistici attuativi .....</b>	<b>26</b>
Art.12 – Piani urbanistici attuativi (PUA) .....	26
Art.13 – Elaborati dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata.....	29
Art.14 – Altre procedure preventive ed interventi diretti soggetti a progettazione unitaria .....	33
A – Progetto unitario .....	33
B – Programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola (PRA) .....	34
<b>Capo III – Nulla-osta amministrativo .....</b>	<b>35</b>
Art.15 – Interventi privi di rilevanza edilizia soggetti a nulla-osta amministrativo.....	35
<b>Capo IV – Interventi non soggetti a titoli abilitativi .....</b>	<b>36</b>
Art.16 – Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione .....	36
<b>TITOLO III – TITOLI ABILITATIVI .....</b>	<b>37</b>
<b>Capo I – Disposizioni comuni ai titoli abitativi .....</b>	<b>37</b>
Art.17 – Definizione dei titoli abilitativi, soggetti aventi titolo .....	37
Art.18 – Opere e interventi soggetti a procedure abilitative speciali.....	38
Art.19 – Particolari adempimenti procedurali.....	38
Art.20 – Valutazione preventiva .....	39
Art.21 – Variazioni essenziali.....	40
Art.22 – Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo.....	40
Art.23 – Elaborati progettuali e documentazione da allegare ai titoli abilitativi .....	40
Art.24 – Pubblicità dei titoli abilitativi e richiesta di riesame .....	40
Art.25 – Mutamento di destinazione d'uso .....	41
<b>Capo II – Segnalazione Certificata di inizio attività.....</b>	<b>41</b>
Art.26 – Interventi soggetti a Segnalazione Certificata di inizio attività (SCIA).....	41
Art.27 – Disciplina della SCIA.....	42

<b>Capo III – Permesso di costruire .....</b>	<b>42</b>
Art.28 – Interventi soggetti a permesso di costruire .....	42
Art.29 – Procedimento per il rilascio del permesso di costruire .....	43
Art.30 – Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire .....	43
Art.31 – Permesso di costruire in deroga .....	44
Art.32 – Misure incentivanti per obiettivi di interesse pubblico .....	44
Art.33 – Procedimenti per la realizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili .....	45
<b>Capo IV – Contributo di costruzione .....</b>	<b>45</b>
Art.34 – Contributo di costruzione .....	45
<b>TITOLO IV – ESECUZIONE E VERIFICA DELLE OPERE REALIZZATE .....</b>	<b>48</b>
<b>Capo I – Esecuzione delle opere .....</b>	<b>48</b>
Art.35 – Vigilanza sull’attività urbanistico-edilizia .....	48
Art.36 – Esecuzione dei lavori .....	49
Art.37 – Certificato di conformità edilizia e agibilità .....	50
Art.38 – Dichiarazione di inagibilità .....	51
<b>TITOLO V – NORME PARTICOLARI .....</b>	<b>52</b>
<b>Capo I – Tutela dell’ambiente .....</b>	<b>52</b>
Art.39 – Regolamentazione delle acque reflue e meteoriche e tutela delle acque sotterranee .....	52
Art.40 – Salvaguardia e formazione del verde .....	54
<b>Capo II – Indirizzi per il decoro degli edifici .....</b>	<b>54</b>
Art.41 – Manutenzione e sicurezza delle costruzioni .....	54
Art.42 – Tinteggiature e colori .....	54
Art.43 – Elementi aggettanti delle facciate .....	55
Art.44 – Allineamenti .....	55
Art.45 – Coperture, canali di gronda, pluviali .....	56
Art.46 – Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico .....	56
Art.47 – Numerazione civica e tabellazioni stradali .....	56
Art.48 – Interventi relativi all’arredo urbano e alle opere minori .....	56
<b>Capo III – Prescrizioni varie .....</b>	<b>58</b>
Art.49 – Vigilanza su opere e costruzioni per la riduzione del rischio sismico .....	58
Art.50 – Abbattimento delle barriere architettoniche .....	60
Art.51 – Isolamento termico e contenimento dei consumi energetici .....	61
Art.52 – Strade e corti pertinenziali .....	63
Art.53 – Illuminazione stradale .....	66
Art.54 – Opere di scavo su spazi pubblici .....	69
Art.55 – Occupazione di suolo pubblico .....	70
Art.56 – Passi carrai ed uscita dalle autorimesse .....	71
Art.57 – Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini .....	71
Art.58 – Recinzioni .....	71
<b>TITOLO VI – DISPOSIZIONI PER L’ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PSC .....</b>	<b>73</b>
<b>Capo I – Prescrizioni e limitazioni conferenti l’attività urbanistico-edilizia .....</b>	<b>73</b>
Art.59 – Distanze dalle strade e fasce di rispetto stradale .....	73
Art.60 – Distanze fra i fabbricati e dai confini di proprietà e di zona .....	74
Art.61 – Distanze e visuale libera nelle diverse zone urbanistiche, deroghe alle distanze .....	80
Art.62 – Attività insalubri .....	82
Art.63 – Parcheggi di pertinenza .....	82
Art.64 – Installazioni pubblicitarie .....	83
Art.65 – Impianti per la distribuzione del carburante .....	84
Art.66 – Esercizi commerciali .....	85
Art.67 – Interventi ammessi in assenza di Piano urbanistico attuativo nel territorio urbanizzabile .....	85
<b>Capo II – Disciplina urbanistica degli ambiti di PSC .....</b>	<b>85</b>
Art.68 – Categorie di destinazioni d’uso .....	85
Art.69 – Ambiti urbani consolidati .....	87

Art.70 – Ambiti specializzati per attività produttive .....	88
Art.71 – Disposizioni generali per il Territorio rurale.....	89
Art.72 – Nuove costruzioni rurali.....	89
A – Abitazioni rurali .....	89
B) – Costruzioni rurali per l'allevamento aziendale o interaziendale e relativi fabbricati ed impianti accessori e di servizio.....	90
C – Costruzioni rurali di servizio e destinate alla lavorazione, trasformazione, conservazione ed alienazione di prodotti agricoli o zootecnici dell'azienda, serre fisse .....	91
D – Costruzioni destinate ad altre attività ammesse nel territorio rurale .....	91
E – Attività agrituristiche.....	92
Art.73 – Insediamenti esistenti nel territorio extraurbano .....	92
A – Attività agrituristiche.....	93
B – Complessi vincolati all'uso rurale .....	93
C – Patrimonio edilizio destinabile ad altre attività.....	93
D – Edifici non utilizzati a fini rurali .....	95
Art.74 – Ambiti agricoli periurbani.....	95
<b>TITOLO VII – DISPOSIZIONI FINALI.....</b>	<b>96</b>
<b>Capo I – Disposizioni transitorie e sanzioni .....</b>	<b>96</b>
Art.75 – Edifici esistenti in contrasto con le destinazioni previste dal RUE .....	96
Art.76 – Tolleranze .....	96
Art.77 – Sanzioni .....	96
Art.78 – Norme transitorie .....	97
Art.79 – Modulistica.....	97

## **TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Capo I – Contenuti generali**

#### **Art.1 – Oggetto del RUE**

1. Il Regolamento Urbanistico-Edilizio (RUE) è redatto ai sensi della L.R. 20/2000 e contiene le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.

#### **Art.2 – Validità ed efficacia delle previsioni**

1. Il RUE ha validità a tempo indeterminato e si uniforma agli “Atti di indirizzo e coordinamento” formulati dalla Regione ai sensi dell’art.16 della L.R. 20/2000 e succ. mod. e integr.
2. Dalla data di adozione del RUE e fino all’emanazione dell’atto di approvazione, l’Amministrazione pubblica sospende ogni determinazione in merito all’autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio e all’approvazione di strumenti subordinati di pianificazione territoriale e urbanistica che contrastano con le previsioni del documento adottato o tali da comprometterne o renderne più gravosa l’attuazione.
3. In ogni caso le sospensioni non potranno avere durata superiore a 5 anni, salvo diversa previsione di legge.
4. Ai sensi del primo comma dell’art.41 della L.R. n.20/2000, fino all’approvazione del PSC, del RUE e del POC trovano attuazione le previsioni contenute nel piano regolatore generale.
5. I titoli abilitativi divenuti efficaci anteriormente alla data di adozione del presente regolamento, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso, mantengono la loro validità, purchè i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati a norma di legge; le prescrizioni del presente regolamento non trovano applicazione, inoltre, per le varianti ai titoli abilitativi richieste o segnalate in data antecedente all’adozione del RUE.
6. A decorrere dalla data di entrata in vigore del RUE, come previsto dall’art.33, comma 3, di L.R. n.20/2000, sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute. In particolare il presente RUE, a partire dalla data di approvazione, sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio, le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., nonché le disposizioni di natura edilizia in contrasto con il RUE contenute nel vigente Regolamento di igiene e sanità.

#### **Art.3 – Rapporti con gli strumenti urbanistici e i regolamenti comunali**

1. Oltre alle prescrizioni del presente RUE trovano comunque applicazione le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune.
2. I Piani Urbanistici Attuativi approvati e convenzionati, in corso di esecuzione o già completati ed attuati alla data di adozione del RUE, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata

prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione del PUA stesso. In particolare, per detti strumenti restano confermate le condizioni di intervento ed i parametri urbanistici e edilizi previsti per la loro attuazione fino allo scadere dei termini fissati in convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Allo scadere di tale termine le aree saranno assoggettate alla disciplina urbanistica definita dal PSC e dal RUE con riferimento agli usi ammessi, ai parametri urbanistici e edilizi e alle eventuali prescrizioni particolari.

3. In caso di previsioni degli strumenti urbanistici comunali (PSC, RUE, POC) in contrasto con i contenuti dei piani urbanistici attuativi approvati, le previsioni sono da intendersi operanti a partire dalla scadenza del termine fissato per l'adempimento delle convenzioni degli strumenti attuativi o di loro varianti.
4. Per i piani particolareggiati approvati ed in corso di attuazione alla data di adozione del PSC, del RUE e del POC e fino alla scadenza della loro validità, possono essere approvate varianti di assetto interno che non modifichino le quantità complessivamente edificabili e non riducano la dotazione di aree per servizi pubblici.

## **Capo II – Strutture e organi di gestione dell'attività edilizia**

### **Art.4 – Sportello unico per l'edilizia**

1. Lo Sportello unico per l'edilizia è responsabile dei procedimenti relativi alla trasformazione del territorio e cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio per il quale deve essere acquisito il prescritto titolo abilitativo o soggetto ad altri procedimenti edilizi. Le comunicazioni ai soggetti interessati dai procedimenti sono trasmesse esclusivamente dallo Sportello unico.
2. Lo Sportello unico provvede in particolare a tutti gli adempimenti relativi alla gestione dei procedimenti inerenti:
  - a. l'approvazione dei PUA e degli altri strumenti urbanistici attuativi a livello comunale
  - b. l'Autorizzazione all'esercizio delle Attività Estrattive
  - c. i permessi di costruire. In particolare, entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di P.d.C., lo Sportello Unico acquisisce i prescritti pareri e richiede alle amministrazioni interessate il rilascio delle autorizzazioni e degli altri atti di assenso, comunque denominati; se entro il suddetto termine essi non sono pervenuti o è intervenuto il dissenso, non preclusivo in via assoluta, di una o più amministrazioni interpellate, il responsabile dello Sportello unico indice la conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge n.241 del 1990. La determinazione motivata di conclusione del procedimento, assunta nei termini di cui agli articoli da 14 a 14-ter della legge n.241 del 1990, è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento
  - d. gli atti abilitativi oggetto di procedura semplificata (SCIA, PAS)
  - e. gli interventi soggetti a comunicazione di inizio lavori ai sensi del comma 4. dell'art.7 della L.R. n.15/2013; in particolare, ove gli interessati ne abbiano fatto esplicita richiesta, presentando la documentazione richiesta dalla disciplina di settore per il loro rilascio, lo Sportello unico deve provvedere all'acquisizione degli atti di assenso, comunque denominati, necessari secondo la normativa vigente per la realizzazione dell'intervento edilizio, nonché ogni altra documentazione prevista dalle normative di settore per la loro realizzazione, a garanzia della legittimità dell'intervento
  - f. la valutazione preventiva richiesta in ordine agli interventi indicati in precedenza
  - g. il certificato di conformità edilizia e agibilità

- h. a fornire informazioni in materia urbanistica ed edilizia e consentire a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle richieste presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili
- i. all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse
- j. il rilascio delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio
- k. la cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio
- l. all'esercizio della vigilanza e del controllo sull'attività edilizia ed all'adozione dei relativi provvedimenti sanzionatori, ove necessario in coordinamento con la polizia municipale.

#### **Art.5 – Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio**

1. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (Q.A) è l'organo comunale consultivo costituito ai sensi dell'art.6 della L.R. n.15/2013 cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali nei casi previsti dal comma 2 del citato art.6.
2. Nel settore urbanistico la Commissione esprime il proprio parere solo in ordine all'aspetto morfologico della struttura urbana e territoriale relativamente:
  - agli strumenti urbanistici generali ed attuativi e loro varianti individuati al Capo III - Pianificazione urbanistica comunale, Sezione I - Strumenti della pianificazione urbanistica comunale della L.R. n.20/2000 e s.m.i.;
  - alle richieste di parere preventivo sui Piani urbanistici attuativi (PUA).
3. Nel settore edilizio la Commissione esprime il proprio parere in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale, tra cui l'accessibilità, usabilità e fruibilità degli edifici esaminati. Il parere della Commissione è richiesto in merito a:
  - rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici
  - interventi edilizi sottoposti a SCIA e/o permesso di costruire negli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale individuati dagli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo A-9, commi 1 e 2, dell'Allegato della L.R. n.20 del 2000, ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del D.Lgs. n.42/2004.
4. La Commissione è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta da n.6 membri esperti in urbanistica, arte, storia e in tutela dell'ambiente fra i quali vengono designati il Presidente ed il Vicepresidente. Non possono far parte della Commissione i rappresentanti di Organi o Istituzioni esterni al Comune ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulla materia.
5. La Giunta comunale nomina la Commissione a seguito di espletamento di una procedura ad evidenza pubblica per la raccolta delle candidature oppure, se lo ritiene necessario, può richiedere la designazione di terne di candidati agli ordini e collegi professionali, agli organismi scientifici e alle università.
6. Per la raccolta delle candidature il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia rende noto alla cittadinanza, con le forme di pubblicità ritenute più opportune, la possibilità di segnalare e/o presentare autocandidature di soggetti idonei, professionalmente e culturalmente, a ricoprire l'ufficio di componente della Commissione, invitando a far pervenire tali candidature entro un termine che non potrà essere inferiore a giorni 15 (quindici).

7. Ai componenti della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è attribuito un gettone di presenza di entità definita con deliberazione del Consiglio Comunale; ai commissari che risiedono al di fuori dal territorio comunale, oltre al gettone di presenza, viene corrisposto il rimborso delle spese sostenute per il viaggio.
8. La Commissione resta in carica tre anni ed i suoi componenti possono essere riconfermati; i membri restano comunque in carica fino alla nomina dei nuovi commissari.
9. In caso di assenza i membri possono segnalare anche mediante e-mail entro il termine di 15 giorni i motivi che ne hanno determinato la mancata partecipazione alla seduta. Nel caso in cui membri della Commissione non partecipino a tre sedute consecutive, o risultino assenti per almeno cinque volte in un anno, la decadenza, su richiesta del segretario, è dichiarata dalla Giunta Comunale che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto per il solo periodo di durata in carica della Commissione.
10. In caso di dimissioni, o decesso di uno o più membri della Commissione, la Giunta Comunale provvede alla relativa sostituzione per il solo periodo di residua durata in carica della Commissione.
11. Segretario della Commissione, senza diritto di voto, è il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia e, in caso di assenza, un dipendente comunale incaricato dallo stesso responsabile.
12. La Commissione si riunisce nella Sede Municipale, di norma, almeno una volta ogni 45 giorni. La convocazione deve essere comunicata per iscritto dal segretario, oppure a mezzo fax o posta elettronica, almeno due giorni prima della seduta; le riunioni della Commissione sono valide se intervengono almeno la metà più uno dei componenti, tra i quali il Presidente o il Vicepresidente in caso di assenza del primo. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione. L'ordine del giorno verrà comunicato ai componenti all'inizio della seduta e contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento secondo l'ordine di presentazione. Copia dell'avviso di convocazione della Commissione deve essere inviato anche al Sindaco o suo delegato, il quale potrà partecipare come auditore alla seduta. Possono inoltre partecipare alle sedute della Commissione i Consiglieri comunali senza diritto di parola e senza diritto di voto.
13. La Commissione esprime i pareri (a) favorevole, (b) favorevole con eventuali prescrizioni, (c) contrario motivato; ha validità il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta ovvero, in caso di parità, il parere espresso con il voto del Presidente. I commissari astenuti si considerano non votanti anche se concorrono a formare il "quorum" richiesto per la validità della riunione. Le determinazioni conclusive del Responsabile dello Sportello unico non conformi, anche in parte, al parere della Commissione sono immediatamente comunicate al Sindaco per lo svolgimento del riesame di cui all'articolo 27 della L.R. n.15/2013.
14. La Commissione, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria con la convocazione del progettista per chiarimenti sulle scelte progettuali o per la necessità di eseguire sopralluoghi; la Commissione non può rinviare per più di una volta l'esame delle pratiche che le sono state sottoposte.
15. I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame e alla valutazione, allontanandosi dall'aula, dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce per i membri della Commissione motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o l'esecuzione dell'opera medesima; la trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione ad opera del Sindaco e la segnalazione all'Ordine od al Collegio di appartenenza dell'iscritto.
16. Delle adunanze della Commissione viene redatto apposito verbale, firmato da tutti i membri e dal Segretario, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno; il verbale della Commissione è reso noto al pubblico mediante pubblicazione all'Albo Pretorio.



17. Quando la Commissione ritenga che si trattino argomenti di particolare importanza o che richiedano una preparazione specifica, il Presidente ha facoltà di invitare alle riunioni della Commissione uno o più esperti senza diritto di voto o richiederne la consulenza scritta.
18. Le sedute della Commissione Consultiva per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio non sono pubbliche, salvo che il Presidente non disponga il contrario. In questo caso, su richiesta anche di un solo Commissario, il voto potrà essere espresso in forma segreta.
19. I processi verbali delle sedute possono essere rilasciati in copia, con le modalità fissate dal vigente Regolamento per l'accesso agli atti amministrativi, su richiesta dei soggetti legittimati a richiedere copia della pratica edilizia.
20. La Commissione all'atto dell'insediamento può redigere un apposito documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri.

#### **Art.6 – Indirizzi per la valutazione degli interventi in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico**

1. Le valutazioni degli interventi di trasformazione proposti in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico, sottoposti al procedimento di autorizzazione paesaggistica di cui all'art.146 del D.Lgs. n.42/2004, assumono come principali riferimenti i contenuti dell'accordo tra il Ministero, la Regione Emilia Romagna e le Associazioni delle autonomie locali del 9/10/2003 e più specificatamente:
  - a) alla conformità dell'intervento proposto con le prescrizioni contenute nei piani urbanistici comunali e sovracomunali (P.T.P.R., P.T.C.P., P.S.C.);
  - b) alla coerenza dell'intervento proposto con gli obiettivi di qualità paesistica;
  - c) alla congruità dell'intervento proposto con le peculiarità del vincolo;
  - d) alla correttezza, formale e sostanziale, dell'intervento proposto in merito al suo inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale.
2. La documentazione da allegare alla richiesta di autorizzazione paesaggistica dovrà essere redatta sulla base delle indicazioni contenute nel D.P.C.M. 12-12-2005 "Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del Codice dei beni culturali del paesaggio....." e relativi allegati e del D.P.R. 139/2010 ("Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica.....").
3. La verifica degli "obiettivi di qualità paesistica" è eseguita dallo Sportello unico dell'edilizia e dalla Commissione per la qualità Architettonica ed il Paesaggio con riferimento alle prescrizioni di tutela e alle limitazioni alle trasformazioni contenute nella pianificazione comunale e sovracomunale, in rapporto quindi al livello di integrità, di identità e di rilevanza dei valori paesistici riconosciuto per i diversi ambiti ed elementi dal P.T.P.R., come specificato dal P.T.C.P. e dallo strumento urbanistico comunale; le limitazioni alle trasformazioni possibili sono infatti determinate dalla pianificazione in relazione ai valori paesaggistico-ambientali riscontrati, in sintonia con i contenuti dell'accordo Ministero-Regione che definisce gli "obiettivi di qualità paesistica" con le seguenti finalità:
  - il mantenimento delle caratteristiche, dei valori costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali;
  - la previsione di linee di sviluppo compatibili con i diversi livelli di valori riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;
  - la riqualificazione delle parti compromesse o degradate per il recupero dei valori preesistenti ovvero per la creazione di nuovi valori paesistici coerenti ed integrati.
4. La successiva fase di valutazione di congruità dei progetti in sede comunale compete alla Commissione per la qualità architettonica e per il paesaggio; la verifica va riferita alle peculiarità

del vincolo e deve necessariamente rivolgere la propria attenzione alle caratteristiche ed agli effetti derivanti dall'intervento nel suo complesso.

In questo senso assume particolare importanza il riconoscimento delle tipologie dei beni tutelati al fine della definizione della loro specificità; l'identificazione degli elementi che caratterizzano la peculiarità dei beni costituiscono riferimento per valutare gli effetti delle trasformazioni proposte in rapporto alla funzione da questi espressa (ecologica, economica, testimoniale), al significato storico, culturale o naturale da essi rappresentato e, infine, al valore intrinseco del bene stesso ovvero al valore che esso assume in relazione con altri oggetti dello stesso tipo o del contesto in cui esso si trova inserito.

La congruità delle trasformazioni proposte con i valori del luogo può essere ottenuta anche attraverso la previsione di specifiche azioni finalizzate alla mitigazione od alla compensazione dell'impatto dell'opera sul paesaggio, che in alcuni casi potrebbero configurarsi come attività di recupero e di riqualificazione, in particolare nei territori che abbiano subito processi di disgregazione dei caratteri morfologici, tipologici e funzionali, mediante la creazione di nuovi valori e nuove identità paesaggistiche.

È necessario, infatti, certificare i caratteri dell'opera proposta e la sua interferenza diretta od indiretta con i valori paesaggistici-ambientali riscontrabili nell'area o nelle sue immediate vicinanze, verificando la coerenza del suo inserimento nel più ampio contesto paesaggistico di riferimento.

5. La valutazione paesaggistico-ambientale può determinare tre possibili esiti:
  - il progetto viene valutato positivamente, con pieno riconoscimento della sua idoneità paesistica, in quanto riconosciuto compatibile con il contesto paesistico esistente;
  - il progetto presenta lacune non essenziali sotto il profilo localizzativo o degli interventi di integrazione e compensazione previsti. In questi casi la valutazione potrà avere esito positivo, pur dettando prescrizioni necessarie a ricondurre il progetto alla necessaria compatibilità paesaggistica, prescrizioni che potranno anche riferirsi all'inserimento paesaggistico e ad azioni di limitazione dell'impatto ambientale;
  - il progetto incide in modo negativo direttamente ed irreversibilmente sui caratteri, i valori e la invariante che caratterizzano l'area di intervento od il contesto paesaggistico-ambientale. In questi casi il progetto dovrà essere rigettato, affinché venga riformulato sulla base delle osservazioni della Commissione.
6. La Commissione, all'atto dell'insediamento, può redigere un apposito documento sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri. Il documento illustra i criteri ed i metodi di lavoro che la Commissione adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame, in rapporto alla qualità formale e compositiva degli interventi. La dichiarazione di indirizzi, che potrà essere assunta anche a maggioranza dei componenti, dovrà riguardare modalità, tempi, procedure ed aspetti tecnici che dovranno regolare i lavori della Commissione stessa; la dichiarazione di indirizzi potrà venire integrata in base alle valutazioni significative che emergeranno dall'esperienza svolta dalla Commissione nell'espletamento del proprio mandato.
7. Il Responsabile dello sportello unico dell'edilizia provvede a dare conoscenza della dichiarazione approvata mediante affissione all'Albo Pretorio comunale per 30 giorni e mediante pubblicazione sul sito web dello sportello stesso.

## Capo III – Norme tecniche preliminari

### Art.7 – Definizioni tecniche per l'edilizia e l'urbanistica

1. I parametri e gli indici urbanistici ed edilizi di riferimento per l'attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici sono indicati nell'Allegato A alla deliberazione del Consiglio Regionale n.279/2010 – *Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia*.
2. Si riportano gli altri seguenti parametri e definizioni urbanistico-edilizie non contenuti nella deliberazione regionale precedentemente richiamata:

**Indice di utilizzazione territoriale (Ut) =  $Su/St$  – Indice di fabbricabilità territoriale (It) =  $Vu/St$**

La massima superficie utile, espressa in mq., costruibile per ogni mq. o ha. di superficie territoriale – Il volume utile massimo, espresso in mc., costruibile per ogni mq. o ha. di superficie territoriale

**Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) =  $Su/Sf$  – Indice di fabbricabilità fondiaria (If) =  $Vu/Sf$**

La massima superficie utile espressa in mq. costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria – Il volume utile massimo espresso in mc., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria

#### **Destinazione d'uso in atto**

La destinazione d'uso in atto in un immobile o in una unità immobiliare va riferita ai contenuti del comma 3 dell'art.28 della L.R. n.15/2013.

#### **Attività agricola**

Attività svolta dall'imprenditore agricolo. A titolo esemplificativo rientrano fra le attività agricole l'ordinaria coltivazione del fondo secondo gli orientamenti colturali del territorio, la silvicoltura, l'allevamento di animali da carne, da lavoro, da latte, da lana, da pelliccia, l'avicoltura, la cunicoltura, l'apicoltura, la bachicoltura, l'attività cinotecnica, l'acquacoltura, la manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione di prodotti ottenuti prevalentemente dal fondo, la fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse aziendali, la valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale e l'agriturismo.

#### **Attività agromeccanica**

Attività fornita a favore di terzi con mezzi meccanici per effettuare le operazioni colturali dirette alla cura ed allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, la sistemazione e la manutenzione dei fondi agro-forestali, la manutenzione del verde, nonché tutte le operazioni successive alla raccolta dei prodotti per garantirne la messa in sicurezza. Sono altresì ricomprese nell'attività agromeccanica le operazioni relative al conferimento dei prodotti agricoli ai centri di stoccaggio e all'industria di trasformazione quando eseguite dallo stesso soggetto che ne ha effettuato la raccolta.

#### **Imprenditore agricolo professionale (IAP)**

Soggetto che svolge le attività e possiede i requisiti previsti dall'art.2135 del Codice Civile, come sostituito dai commi 1 e 2 dell'art.1 e dall'art.10 del D.Lgs. n.228/2001 nonché dall'art.1 del D.Lgs. n.99/2004 come modificato dal D.L. n.101/2005.

#### **Unità fondiaria agricola**

E' costituita dall'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative), oppure da altra persona fisica (proprietario, soggetto conduttore) che garantisca la gestione e manutenzione dell'unità fondiaria e lo svolgimento di attività produttive agricole e/o di attività connesse ai sensi del D.Lgs. n.228/2001 e succ. mod.

L'Unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio dei titoli abilitativi per interventi edilizi finalizzati all'attività agricola.

La superficie di un'Unità fondiaria agricola è costituita dalla superficie totale risultante dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o altri diritti di godimento.

L'Unità fondiaria agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali) ricadenti anche, eventualmente, nel territorio di Comuni diversi purché confinanti con il Comune di Pontenure.

L'Unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà dell'imprenditore, in affitto con contratto di affitto regolarmente registrato di durata residua almeno quinquennale o con altri diritti di godimento (usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali ecc.). Nei casi in cui l'Unità fondiaria agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di titolo abilitativo dovrà essere assentita dai titolari dei terreni detenuti a titolo diverso, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di un'Unità fondiaria agricola ai fini del rilascio di un titolo abilitativo edilizio, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in altre Unità fondiarie agricole, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento. Qualora la potenzialità edificatoria derivante da un terreno venga utilizzata per un intervento edilizio su un terreno di proprietà diversa, il vincolo che ne deriva deve essere oggetto di un atto pubblico trascritto fra le parti interessate.

#### **Superficie Agricola Utilizzata (SAU)**

È la superficie di un'Unità fondiaria agricola depurata delle superfici relative ai fabbricati e relative aree pertinenziali.

#### **Allevamenti intensivi**

Sono costituiti da complessi edilizi destinati all'allevamento di animali che non risultano collegati allo sfruttamento del suolo aziendale e dei suoi prodotti, o per quanto attiene le possibilità di smaltimento delle deiezioni; si definiscono inoltre in tal modo gli allevamenti per i quali il carico zootecnico complessivo supera i 40 q. di peso vivo per ha di S.A.U. e/o le unità foraggere consumate nell'anno per l'allevamento del bestiame vengono acquistate completamente all'esterno dell'azienda o sono prodotte all'interno di essa ma in misura inferiore al 40% delle necessità aziendali nel caso di allevamenti di bovini e per il 30% per animali diversi quali suini, equini, avicoli ecc.

#### **Gazebo, piccoli manufatti da giardino in legno**

Per pergolato si intende una struttura di arredo di aree pertinenziali, leggera e removibile, costituita da montanti e traverse in legno, metallo o altri materiali per il sostegno di piante rampicanti con la finalità di creare ornamento, riparo, ombra.

Il gazebo è una struttura di arredo di aree pertinenziali di superficie non superiore a mq 12, realizzata in legno, metallo o altri materiali con copertura in tela, stuoie in canna, legno, vetro o similari senza alcun tamponamento con materiale di qualsiasi genere delle pareti laterali; in quanto elemento di arredo, non concorre alla formazione della superficie pavimentata delle aree pertinenziali dell'immobile e non può avere funzione di ricovero per autovetture o di deposito.

Per piccoli manufatti da giardino in legno si intendono le strutture costituite da un assemblaggio di elementi prefabbricati in legno a costituire un manufatto a pianta quadrilatera con funzione di ricovero attrezzi da giardino, con o senza pavimento solidale alla struttura, poggiata a terra ed eventualmente fissata con staffe e viti su sottostante massetto in cls. Sono fissate le dimensioni massime inderogabili pari a mq 6,00 di superficie lorda e altezza massima all'estradosso del colmo di m 2,70. L'eventuale sporgenza della struttura portante non dovrà essere superiore a cm 50. La copertura dovrà essere realizzata in legno ed eventualmente rivestita in guaina ardesiata; non è ammessa la copertura in laterizio e cemento. Dovranno essere destinate esclusivamente a piccolo deposito attrezzi e pertanto non è ammessa alcuna destinazione diversa quale accessorio diretto alla residenza (ad esempio: lavanderia, legnaia, ecc.), nè la presenza all'interno di impianti tecnologici di nessun genere.

I posizionamenti dei manufatti (pergolato, gazebo, piccoli manufatti da giardino in legno) sono attuati liberamente in deroga alle disposizioni sulle "distanze fra i fabbricati e dai confini di proprietà".

Le installazioni delle strutture (pergolato, gazebo, piccoli manufatti da giardino in legno) sono permesse esclusivamente nelle aree di pertinenza di immobili a destinazione residenziale del fabbricato principale (fatte salve le tutele contenute nel D.Lgs. 42/2004) e in numero massimo di un manufatto per unità immobiliare residenziale.

La realizzazione dei manufatti (pergolato, gazebo, piccoli manufatti da giardino in legno) con caratteristiche diverse da quelle fissate nei precedenti commi si configurano come interventi di nuova costruzione e sono soggette pertanto alle relative procedure edilizie e alle disposizioni del presente RUE.

## **Art.8 – Definizioni per le attività e gli insediamenti commerciali**

### ***Commercio all'ingrosso***

L'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande; tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione.

### ***Commercio al dettaglio***

L'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

### ***Settori merceologici***

I settori merceologici sono riferibili:

- alla vendita di prodotti alimentari;
- alla vendita di prodotti non alimentari.

### ***Tipologie di esercizi commerciali***

Le tipologie degli esercizi riferite alle classi dimensionali sono le seguenti:

- a) ***esercizi di vicinato***: gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- b) ***medie strutture di vendita***: gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 1.500 mq, si articolano in:
  - b1) ***medio-piccole strutture di vendita***: gli esercizi e i centri commerciali così come definiti nel D.Lgs. 31/3/98 n.114 aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 800 mq;
  - b2) ***medio-grandi strutture di vendita***: gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a 800 mq fino a 1.500 mq;
- c) ***grandi strutture di vendita***: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture di vendita;
- d) ***grandi strutture di vendita di livello superiore***, le grandi strutture di vendita alimentari di almeno 4.500 mq di superficie di vendita e le grandi strutture non alimentari di almeno 10.000 mq di superficie di vendita.

### ***Superficie di vendita:***

Per *superficie di vendita di un esercizio commerciale* si intende, ai sensi dell'art.4 del D.Lgs. n.114/1998, la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.

Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi nei quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di avancassa purché non adibiti all'esposizione di merci.

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita (concessionarie auto, rivendite di legnami, di materiali per l'edilizia e di mobili, ecc.) è computata nella misura di 1/10 della superficie di vendita quando questa non sia superiore a 1.500 mq. Per superfici eccedenti i 1.500 mq la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 fino a tale limite e di 1/4 per la superficie eccedente. Ai fini e per gli effetti di quanto sopra disposto, è obbligatoria la sottoscrizione di un atto di impegno d'obbligo tra l'Amministrazione Comunale e l'operatore commerciale, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art.7 del D.Lgs. n.114/1998. Con il suddetto atto l'operatore si impegna a non introdurre e/o vendere merci diverse da quelle sopra tassativamente indicate e a comunicare preventivamente all'Amministrazione Comunale qualsiasi variazione intenda apportare alle merceologie commercializzate.

Per *superficie di vendita di un centro commerciale* si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

### **Centro commerciale**

Media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; i centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.).

Deve essere considerata unitariamente, ai fini dell'individuazione delle norme sulle procedure autorizzative e delle prescrizioni e requisiti urbanistici, l'aggregazione di più esercizi commerciali, anche se collocati in unità edilizie distinte, purchè situate in un lotto unitario e dotate di collegamento/i funzionali ed, in ogni caso, quando gli esercizi siano collocati in unità edilizie fisicamente accostate.

Nell'ambito dei centri commerciali si distinguono:

- a) **centri commerciali di vicinato:** quelli nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio-piccola struttura;
- b) **centri commerciali d'attrazione:** gli altri centri, suddivisi in:
  - b1) **attrazione di livello superiore**, se comprensivi di grandi strutture alimentari di livello superiore e comunque di medie o grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessivamente superano i 4.500 mq o di grandi strutture non alimentari di livello superiore e comunque di medie o grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10.000 mq;
  - b2) **attrazione di livello inferiore**, se comprensivi di medie strutture o di grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq di superficie di vendita per le strutture alimentari e di 10.000 mq per le strutture non alimentari e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.

I **"complessi commerciali di vicinato"** o "gallerie commerciali di vicinato" sono formati da un'aggregazione di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie esistenti destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più esercizi di vicinato, eventualmente anche con la presenza di medio-piccole strutture di vendita e da esercizi paracommerciali e ricreativi con accessi separati ancorché collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti.

Nell'ambito di tali complessi è consentita la presenza anche di una struttura di vendita fino a 1.500 mq.

Nel caso di "complessi" e "gallerie" aventi le caratteristiche sopradescritte, realizzati in unità edilizie esistenti, al di fuori della zona A, purchè non si superi la superficie di vendita complessiva di 2.500 mq, viene considerata la superficie di vendita complessiva ai soli fini dell'applicazione delle norme specifiche sugli standard urbanistici e sulle dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico merci di cui ai punti 5.1 e 5.2 della delibera del C.R. 1253/1999.

### **Area commerciale integrata**

Area di norma interessante almeno due ettari di superficie territoriale, salvo diversa previsione del P.T.C.P., specialmente dedicata al commercio, all'interno della quale esista o venga

progettata una pluralità di edifici per strutture commerciali, per attività paracommerciali, per attività ricreative ed altri servizi complementari. L'area commerciale integrata deve comprendere più strutture di medie e/o grandi dimensioni. Essa è configurabile come complesso organico quanto a fruibilità per gli utenti e dotata di servizi esterni comuni (quali parcheggi, percorsi pedonali, parchi gioco per ragazzi e simili), ma costituita da più unità edilizie autonome realizzate o da realizzarsi in tempi diversi. Dal punto di vista della collocazione urbanistica, dell'organizzazione insediativa, dell'accessibilità e degli effetti sul territorio queste zone sono da considerare unitariamente nell'ambito di un piano urbanistico attuativo; viceversa le procedure autorizzative nonché le dotazioni pertinenti saranno riferite agli interventi realizzati nelle singole unità edilizie.

Il livello dell'area commerciale integrata è definito dalla presenza o meno di singole grandi strutture di livello superiore, o dalla superficie territoriale totale.

Si definisce **area commerciale integrata di livello superiore** l'area che comprende più strutture di cui almeno una grande struttura di livello superiore alimentare o non alimentare, e comunque qualora superi la superficie territoriale di 5 ettari.

Tali aree sono definite **poli funzionali** in quanto costituite da parte del territorio ad elevata specializzazione funzionale ed a forte attrattività e pertanto sottoposte alle procedure di programmazione e di intervento individuate nella normativa regionale in materia di pianificazione territoriale e di programmazione urbanistica.

#### ***Parcheggi pertinenti***

I parcheggi pertinenti sono aree o costruzioni adibiti al parcheggio di veicoli al servizio esclusivo di un insediamento commerciale. Le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a mt.2,50 x 4,80; ai fini del rispetto della legge n.122/89 la superficie convenzionale del posto auto, comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq.25,00.

Nella loro realizzazione dovranno essere osservati i criteri contenuti nella Direttiva approvata con deliberazione del Consiglio Regionale n.1253 del 23/09/1999.

### **Art.9 – Requisiti tecnici delle opere edilizie**

1. L'esecuzione delle opere edilizie è subordinata all'osservanza dei requisiti tecnici in materia di sicurezza, igiene, benessere ambientale, fruibilità, mobilità e risparmio energetico previsti dalla vigente legislazione, integrati dalle eventuali ulteriori specificazioni del presente regolamento, con particolare riguardo alle esigenze da soddisfare, alle tipologie d'intervento, alle destinazioni d'uso e ai livelli di prestazione.
2. I requisiti tecnici delle opere edilizie devono essere definiti e verificati:
  - a) in sede progettuale con l'indicazione dei requisiti pertinenti all'opera edilizia progettata in funzione delle attività previste ed i livelli pertinenti ai singoli spazi o ai singoli componenti dell'organismo edilizio e con la dichiarazione di conformità ai livelli di prestazione ed ai campi di applicazione richiesti
  - b) a lavori ultimati con dichiarazione di conformità delle opere e gli eventuali collaudi richiesti dalla legislazione vigente.

### **Art.10 – Caratteristiche dei locali**

1. Sono definiti locali tutti gli spazi coperti e delimitati da pareti nei quali si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone; non si considera come divisoria di due locali la parete interrotta da notevole apertura ed analogamente nel caso in cui uno di essi, per le sue piccole dimensioni, risulti parte integrante dell'altro.

2. Gli spazi dell'organismo edilizio per attività principale e secondaria devono rispondere alle esigenze connesse allo svolgimento delle attività previste mediante un'adeguata distribuzione e dimensionamento dello spazio, tenuto conto:
  - delle possibili sovrapposizioni e/o contemporaneità delle singole attività e dei movimenti che le persone devono compiere in relazione alle funzioni abitative o lavorative previste;
  - della dotazione di arredi e/o attrezzature.
3. In particolare per edifici di abitazione sia individuale che collettiva devono essere prese in considerazione le esigenze relative alle seguenti attività:
  - spazi per attività principale:
    - soggiorno
    - preparazione e consumo dei cibi
    - studio
    - riposo e sonno
  - spazi per attività secondaria:
    - circolazione e collegamento (orizzontale e verticale)
    - cura e igiene della persona
    - guardaroba
    - rimessa veicoli, motocicli e cicli
    - cantine
    - ricovero attrezzature per la cura del verde privato
    - fruizione degli spazi aperti come ad esempio balconi, terrazze, ecc.
4. Le disposizioni successivamente riportate regolamentano le caratteristiche dei locali distintamente per
  - A) Altezza dei locali
  - B) Ventilazione degli spazi chiusi
  - C) Illuminamento dei locali
  - D) Collegamenti verticalidistinguendole, se del caso, per locali a destinazione residenziale e a destinazione extra-residenziale
5. Le disposizioni relative all'ALTEZZA DEI LOCALI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE sono le seguenti.
6. Nel caso di interventi di nuova costruzione destinati a residenza l'altezza utile o virtuale degli spazi è una caratteristica dimensionale correlata alla disponibilità di adeguate cubature d'aria (volume utile - Vu).
7. Nel caso di soffitti orizzontali per la verifica dei limiti di altezza stabiliti dal presente regolamento si fa riferimento all'altezza utile (Hu), mentre nel caso di soffitti non orizzontali si fa riferimento all'altezza virtuale (Hv).
8. I valori minimi prescritti relativamente all'altezza dei locali sono i seguenti:
  - m.2.70, con un minimo di 2,00 per il livello inferiore nel caso di soffitto inclinato, per gli spazi per attività principale, per gli spazi di circolazione e collegamento comuni a più unità immobiliari e per le salette spazi condominiali o per locali assimilabili
  - m.2,40 per per attività secondarie, per i soppalchi (anche per attività principali), in questo caso ammessa sia per l'altezza delle parti sovrastanti che sottostanti
  - m.2.00 per le autorimesse e per le cantine e locali analoghi e relativi collegamenti.
9. Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio possono essere utilizzati per attività secondaria; potranno inoltre essere utilizzati per attività principale purchè siano presenti le seguenti condizioni
  - il piano sia completamente fuori terra, in assenza di intercapedini, per almeno la metà del perimetro
  - la quota del soffitto sia almeno mt.1,50 più alta della quota del marciapiede del fabbricato



- la parete verticale esterna della parte di fabbricato parzialmente interrata sia perfettamente impermeabilizzata oppure esista un'intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad 1/3 della sua altezza
  - siano messe in atto le necessarie misure per l'eliminazione di umidità, il pavimento posi su di un vespaio aerato e la falda freatica risulti, attraverso una relazione con calcoli ed elaborati da sottoporre al parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, al di sotto del piano di posa del vespaio
10. Nel caso di cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie si applicano le disposizioni previste dal precedente comma 6, con una tolleranza di cm.10.
  11. Gli spazi per attività principale e secondaria degli alloggi devono rispondere per forma e dimensione alle esigenze derivanti dalle funzioni assegnate, rispettando in particolare le superfici minime indicate all'art.2, commi 1, 2, 3 del D.M. 5.7.1975 e le esigenze di utenti con impedita o ridotta capacità motoria o sensoriale, qualora si tratti di spazi accessibili o visitabili.
  12. E' ammessa la realizzazione di cucine in nicchia o di zone cottura purché realizzate in superficie aggiuntiva a quella minima per lo spazio soggiorno stabilita in mq. 14.
  13. Ogni alloggio monolocale, deve avere una superficie utile (Su) minima non inferiore a mq. 28 per una persona ed a mq.38 se per due persone, computando in entrambi i casi anche la superficie utile dell'eventuale soppalco.
  14. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che mantengono la destinazione d'uso in atto, qualora non s'intervenga sulle strutture orizzontali o non sia possibile adeguare le altezze esistenti dei vani per vincoli oggettivi è consentita la deroga ai rapporti di aeroilluminazione ed alle altezze interne dei locali, fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:
    - altezza minima mt.2,40 per i locali destinati a permanenza di persone con destinazione abitativa, terziaria, produttivo-laboratoriale;
    - altezza minima mt.2,70 per locali destinati ad attività produttiva, con permanenza di persone;
    - altezza minima mt.2,20 per i locali pertinenziali adibiti a servizi, per magazzini e depositi a servizio di attività produttiva e terziaria con presenza di persone solo saltuaria;
    - rapporto aeroilluminante non inferiore a 1/15;
    - riduzione del 20% della superficie minima prescritta per gli alloggi in rapporto agli occupanti, nonché alle superfici minime di camere da letto e soggiorno.
  15. Nel caso di recupero abitativo di spazi esistenti con destinazione extraresidenziale si applicano le disposizioni previste al precedente comma 6; è comunque ammessa in tutti i casi di recupero abitativo una tolleranza di cm.15 rispetto alle disposizioni del precedente comma 8 qualora vengano messi in atto interventi per il risparmio energetico o la produzione di energia da fonti rinnovabili in misura pari almeno al 10% dei nuovi fabbisogni.
  16. La realizzazione di soppalchi è ammessa quando:
    - la proiezione della superficie utile del soppalco sul locale sottostante non eccede la metà della superficie utile dello stesso
    - nel caso di soffitti orizzontali, l'altezza utile è  $\geq$  m.2.40
    - nel caso di soffitti inclinati, l'altezza minima del soppalco è  $\geq$  m.2,00 e l'altezza virtuale è  $\geq$  m.2.40
    - lo spazio è aperto sul solaio sottostante
    - l'altezza utile o l'altezza virtuale della parte dello spazio soppalcato per attività principali è  $\geq$  a m.2.40
    - l'altezza utile o l'altezza virtuale della parte dello spazio non soppalcato è  $\geq$  a m. 2.70
    - il soppalco sia dotato di illuminazione naturale e ventilazione nella misura prescritta con riferimento alla somma delle superfici dei diversi livelli.
  17. I sottotetti possono essere utilizzati solamente come depositi occasionali, stenditoio e lavanderia ed in tal caso non devono avere altezze medie eccedenti i m. 2,00 e aperture di illuminazione di superficie maggiore di mq.0,60, oltre ad eventuali porte di accesso a terrazzi o balconi; nei locali

di sottotetto possono inoltre essere ricavati spazi necessari ad effettive esigenze di carattere tecnologico quali vani di fine corsa degli ascensori, locali per il contenimento e protezione dei vasi di espansione degli impianti centralizzati di riscaldamento, per contenimento di centraline di impianti di ricezione radio-televisivi, ecc. I sottotetti di edifici plurifamigliari possono essere suddivisi in più unità, ciascuna pertinenziale agli alloggi del fabbricato.

18. Le disposizioni relative all'ALTEZZA DEI LOCALI A DESTINAZIONE EXTRA-RESIDENZIALE sono le seguenti.
19. Nel caso di interventi di nuova costruzione con destinazione extraresidenziale gli spazi devono rispettare, per forma e dimensioni, i minimi funzionali specificati ai commi successivi, le prescrizioni dimensionali definite dalla normativa igienico-sanitaria vigente con particolare riferimento a quelle relative all'igiene e alla sicurezza dei luoghi di lavoro; in analogia agli edifici di abitazione gli spazi con destinazione extraresidenziale sono distinti in:
  - spazi per attività principale, luoghi di lavoro (caratterizzati dalla presenza continua di persone)
  - spazi per attività secondaria (caratterizzati dall'assenza di persone o da presenza solo occasionale e limitata a ben definite operazioni temporanee).
20. I valori minimi prescritti relativamente all'altezza dei locali sono stabiliti con riferimento alle specifiche attività lavorative da svolgere e non devono essere inferiori a:
  - m 2.70 stabiliti ai sensi del D.Lgs. n.81/2008 e s.m.i. – Allegato IV – Requisiti dei luoghi di lavoro – punto 1.2.5. per gli spazi principali destinati ad ufficio o ad attività commerciali e per analogia agli spazi per attività secondaria quali ambulatorio, archivio con permanenza di persone, ecc.
  - m 3.00 stabiliti ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. – Allegato IV – punto 1.2.1.1. per gli spazi per attività principale diversi dai precedenti, come definiti nel precedente punto 1.2.1. e salvo deroghe dell'organo di vigilanza competente previste al successivo punto 1.2.4
  - m 2.40 per gli spazi di circolazione e collegamento, per i bagni, i ripostigli, gli archivi senza permanenza di persone, spogliatoi, ecc.
21. Gli spazi per attività principali di tipo lavorativo vanno dimensionati in relazione allo specifico tipo di lavoro da svolgere, nel rispetto della normativa sull'igiene e sicurezza dei luoghi di lavoro con particolare riferimento all'Allegato IV - Requisiti dei luoghi di lavoro – punti 1.2.1.2. e 1.2.1.3. del D.Lgs. n. 81/2008; i locali adibiti ad attività principali di tipo lavorativo debbono avere una superficie minima di 14 m<sup>2</sup>; gli spazi adibiti ad ufficio non debbono essere inferiori a 9 m<sup>2</sup>, mentre i servizi igienici, dovranno avere superficie utile  $\geq 1.2$  mq.
22. I requisiti minimi obbligatori per i locali sede di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande sono definiti da specifico Regolamento Comunale.
23. Nel caso di interventi con destinazione extraresidenziale di cui alle lettere e), f), h) dell'Allegato di cui all'articolo 9, comma 1, della L.R. n.15/2013 "*Definizione degli interventi edilizi*" da attuarsi su edifici esistenti, debbono essere garantiti i valori minimi di cui ai precedenti commi, fatte salve le deroghe previste ai successivi commi.
24. Negli interventi su edifici esistenti con destinazione extraresidenziale non comportanti cambio della destinazione d'uso possono essere mantenute altezze e superfici esistenti, qualora non in contrasto con la vigente normativa sulla salute nei luoghi di lavoro, previa deroga rilasciata dall'organo di vigilanza competente ai sensi dell'Allegato IV – punto 1.2.4. del D.Lgs. n.81/2008 e s.m.i., prescritta nel caso di attività produttive definite ai punti 1.2.1. e 1.2.4., secondo capoverso.
25. Nel caso di recupero di spazi esistenti con cambio di destinazione d'uso per attività extraresidenziali si applicano le disposizioni previste dai precedenti commi; è ammessa una tolleranza di cm.15 qualora le opere non riguardino le strutture orizzontali e vengano messi in atto interventi per il risparmio energetico o la produzione di energia da fonti rinnovabili in misura pari ad almeno il 10% dei nuovi fabbisogni.
26. E' vietato destinare al lavoro locali chiusi sotterranei o semisotterranei, fatte salve le deroghe previste dall'art.65 del D.Lgs. n.81/2008.

27. Le disposizioni generali relative alla VENTILAZIONE DEGLI SPAZI CHIUSI sono le seguenti.
28. Si intende per ventilazione naturale gli scambi d'aria tra ogni singolo locale e l'ambiente circostante che avvengono sotto la spinta della pressione generata dalla differente temperatura che per una diversa pressione d'aria fra esterno ed interno. Il controllo della ventilazione degli spazi chiusi è finalizzato a:
- regolare il grado di umidità relativa, per garantire adeguati livelli di benessere igrotermico invernale, contenere gli effetti della condensa del vapore ed evitare la formazione di colonie microbiche;
  - contribuire al raggiungimento di un sufficiente benessere igrotermico estivo;
  - assicurare le condizioni di benessere respiratorio olfattivo;
  - assicurare un adeguato ricambio d'aria, per evitare la presenza di impurità dell'aria e di gas nocivi;
  - assicurare l'afflusso dell'aria in misura adeguata nei locali in cui sono installati apparecchi a combustione.
29. Devono concorrere a garantire una buona ventilazione naturale le più opportune scelte progettuali in ordine alle caratteristiche tipologiche, all'orientamento, alla collocazione delle aperture ed all'esposizione al vento degli edifici.
30. Le grandezze che sono utilizzate per descrivere l'areazione naturale sono:  
R.A. = Rapporto aerante, quale rapporto fra la superficie apribile delle finestre di un ambiente e la sua area di pavimento  
 $n$  = numero di ricambi d'aria orario " $n$ " [ $m^3/hm^3$ ], il quale rappresenta il rapporto tra il volume dello spazio e il volume d'aria rinnovato in un'ora all'interno del medesimo spazio.
31. I ricambi d'aria si distinguono in:
- continui, se ottenuti attraverso la permeabilità degli infissi, interstizi delle chiusure opache, e prese d'aria esterne;
  - discontinui, se avvengono con il controllo da parte dell'utente, ad esempio, tramite l'apertura delle finestre, oppure tramite la ventilazione meccanica comandata dall'utente.
32. Qualora la permeabilità degli infissi e le prese d'aria esterna non riescano a garantire il raggiungimento dei ricambi d'aria continui prescritti, occorre ricorrere anche alla ventilazione continua meccanica, da intendersi non come sostitutiva ma come integrazione dell'areazione naturale.
33. Le disposizioni specifiche relative alla VENTILAZIONE DEGLI SPAZI CHIUSI DEI LOCALI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE sono le seguenti.
34. Nel caso di interventi di nuova costruzione con destinazione residenziale gli spazi devono garantire i seguenti rapporti di areazione naturale:
- spazi per attività principale:  
Il livello di prestazione richiesto, espresso in numero di ricambi d'aria orario " $n$ " [ $m^3/hm^3$ ] è il seguente:
- $n \geq 0,5 m^3/hm^3$
- Esso si intende convenzionalmente soddisfatto se è rispettata la seguente condizione:
- superficie apribile  $\geq 1/8$  della superficie di pavimento a condizione che la gestione del ricambio discontinuo mediante apertura delle finestre avvenga correttamente in modo da garantire il rispetto del suddetto livello di prestazione)
  - in particolare per le cucine, comprese quelle in nicchia, o zona cottura:
    - R.A.  $\geq 1/8$  della superficie di pavimento (compresa la superficie della zona cottura).
    - $n \geq 0,5 m^3/hm^3$  e, in aggiunta,  $n \geq 3 m^3/hm^3$  (ricambio discontinuo) da ubicare in corrispondenza dei punti di cottura, con collegamento esterno tramite canna di esalazione
- bagni, servizi igienici:
- R.A.  $\geq 1/8$  della superficie di pavimento (ricambio discontinuo);

- le unità immobiliari dotate di più bagni e servizi igienici dovranno avere almeno un locale di questi aerato direttamente dall'esterno;
- in assenza di apertura all'esterno, deve essere assicurato da impianto di estrazione forzata (ricambi discontinui) che garantisca un numero di ricambi d'aria  $n \geq 5 \text{ m}^3/\text{hm}^3$
- i suddetti locali debbono avere accesso diretto da spazi per attività principale solo attraverso disimpegni, salvo il caso di alloggi con più servizi igienici, di cui almeno uno deve avere accesso da disimpegno mentre i rimanenti potranno avere accesso diretto da locali del reparto notte

spazi ad uso comune per attività collettive (es. sale condominiali):

- superficie apribile  $\geq 1/8$  della superficie di pavimento (ricambio discontinuo)

Al fine di perseguire migliori prestazioni sotto il profilo del risparmio energetico è ammesso che, per locali di significative dimensioni dotati di grandi aperture, con riferimento ad ogni locale, i serramenti siano dotati di parti fisse di superficie complessiva non superiore al 50%; in tali situazioni la gestione dei ricambi d'aria discontinui mediante controllo da parte dell'utente tramite l'apertura delle finestre, dovranno tener conto della riduzione di superficie apribile.

spazi di pertinenza dell'unità immobiliare o dell'organismo abitativo destinati ad attività secondarie:

- fermo restando le specifiche disposizioni dei locali destinati a bagni o servizi igienici, per i rimanenti spazi pertinenziali al servizio della singola unità immobiliare (cantine, le legnaie, i corridoi e collegamenti verticali, ecc.) non è richiesta alcuna verifica del rapporto aereoilluminante, fatte salve eventuali specifiche disposizioni normative in merito.

vani di sottotetti non abitabili:

- al fine di prevenire utilizzi impropri dei locali la superficie apribile di finestre o lucernai non dovrà superare mq 0,60, oltre ad eventuali porte di accesso a terrazzi o balconi; queste limitazioni non trovano applicazione nei casi di recupero dei sottotetti disciplinati dalla L.R. n.11/1998.

35. Nel caso di interventi definiti alle lettere e), h) dell'Allegato di cui all'articolo 9, comma1 della L.R. n.15/2013, con destinazione finale a residenza, debbono essere garantiti i valori minimi di areazione naturale di cui al punto precedente; nel caso di interventi di tipo diverso su edifici esistenti, negli spazi in cui viene mantenuta la destinazione d'uso residenziale in essere, qualora non si raggiungano i rapporti previsti per le nuove costruzioni e non sia possibile, per vincoli oggettivi, intervenire sul numero e sulla dimensione delle aperture, il progettista dovrà dimostrare mediante raffronto fra i valori della situazione di fatto e quella di progetto che non viene peggiorata la situazione esistente.
36. Le disposizioni specifiche relative alla VENTILAZIONE DEGLI SPAZI CHIUSI DEI LOCALI A DESTINAZIONE EXTRA-RESIDENZIALE sono le seguenti, fermo restando che in questi locali potranno, in alternativa, essere presi in considerazione eventuali sistemi di ventilazione meccanica, sia totale che integrativa, sentito il parere specifico dell'Unità Sanitaria Locale solo nel caso di motivate e non superabili esigenze di lavorazione e/o specifiche prescrizioni normative che impongono l'adozione di tali sistemi.
37. Nel caso di interventi con destinazione finale extra-residenziale di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia (solo se attuati mediante demolizione e ricostruzione) e di ristrutturazione urbanistica, gli spazi devono garantire i rapporti di areazione naturale ed i requisiti di seguito indicati:

Spazi per attività principale:

- R.A.  $\geq 1/8$  della superficie di pavimento (ricambio discontinuo) per uffici, ambulatori, negozi, bar e ristoranti, ecc. salvo deroghe previste dal presente comma o da altre disposizioni vigenti
- R.A.  $\geq 1/16$  se di superficie inferiore a mq.1000, R.A.  $\geq 1/20$  se di superficie superiore a mq. 1000, per locali adibiti ad attività lavorative diverse da quelle precedenti, compresi magazzini con presenza continua di persone
- R.A.  $\geq 1/30$  per locali adibiti ad attività lavorative con presenza occasionale di breve durata,

ovvero locali adibiti a magazzini o depositi in genere, in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni (carico, scarico e pulizia)

Bagni, servizi igienici, docce, spogliatoi:

- R.A.  $\geq 1/8$  della superficie di pavimento (ricambio discontinuo) oppure indirettamente, tramite parete non a tutta altezza, da locali adiacenti se questi sono ben illuminati ed aerati;
- in assenza di apertura all'esterno, deve essere assicurato da impianto di estrazione forzata (ricambi discontinui) che garantisca un numero di ricambi d'aria  $n \geq 5 \text{ m}^3/\text{hm}^3$

I suddetti locali non possono avere accesso diretto da spazi per attività principale se non attraverso disimpegno, salvo il caso di salvo il caso di particolari destinazioni (es. alberghi)

Spazi per attività secondaria:

- R.A.  $> 1/8$  della superficie di pavimento (ricambio discontinuo) per locali adibiti a mensa e zona di ristoro, locale di riposo, ambulatorio e/o pronto soccorso, archivio con permanenza di persone, ecc.

Spazi ad uso comune per attività collettive, come per la funzione abitativa

Luoghi di lavoro: oltre alle norme contenute nel presente regolamento occorre attenersi a quanto prescritto dalla normativa vigente (D.Lgs. n.81/2008 e s.m.i. – Allegato IV – punto 1.9.1).

38. Per le medie e grandi strutture di vendita è ammesso un R.A. inferiore a condizione che l'aerazione naturale venga integrata mediante installazione di impianto di areazione forzata e condizionamento realizzato conformemente ai parametri della Norma tecnica UNI 10339 del 1995 con potenzialità proporzionata al difetto di areazione naturale previsto calcolato sulla base dell'indice di affollamento definito dalla suddetta Norma UNI.
39. Le disposizioni generali relative all'ILLUMINAMENTO DEI LOCALI sono le seguenti.
40. Il controllo dell'illuminamento naturale concorre in modo determinante al soddisfacimento dell'esigenza di benessere visivo; con riferimento ad ogni attività quindi e allo specifico compito visivo dell'utenza, l'illuminamento naturale deve essere assicurato da elementi tecnici di adeguate caratteristiche.
41. I livelli di prestazione sono misurati dal fattore di luce diurna medio (FLDm), definito come rapporto [%], fra l'illuminamento medio dello spazio chiuso e l'illuminamento esterno ricevuto, nelle identiche condizioni di tempo e di luogo, dall'intera volta celeste su una superficie orizzontale esposta all'aperto, senza irraggiamento diretto del sole. Negli spazi di fruizione per attività principale il livello del fattore di luce diurna medio deve essere:  $\text{FLDm} \geq 2\%$ .
42. Nel caso di interventi definiti alle lettere e), h) dell'Allegato di cui all'articolo 9, comma1 della L.R. n.15/2013, con destinazione finale a residenza, debbono essere garantiti i valori minimi di illuminamento naturale di cui al punto precedente; nel caso di interventi di tipo diverso su edifici esistenti, negli spazi in cui viene mantenuta la destinazione d'uso residenziale in essere, qualora non si raggiungano i rapporti previsti per le nuove costruzioni e non sia possibile, per vincoli oggettivi, intervenire sul numero e sulla dimensione delle aperture, il progettista dovrà evidenziare il raffronto fra i valori della situazione esistente e quelli di progetto, garantendo che questi ultimi non saranno peggiorativi dell'esistente.
43. Le disposizioni specifiche relative all'ILLUMINAMENTO DEI LOCALI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE sono le seguenti.
44. I livelli di prestazione precedentemente definiti si intendono convenzionalmente soddisfatti se sono rispettate le seguenti condizioni:

spazi per attività principale:

- rapporto di illuminazione  $R_i \geq 1/8$  ( $R_i$  = rapporto fra la superficie del pavimento e la superficie del vano nella muratura);

bagni, servizi igienici:

- rapporto di illuminazione  $R_i \geq 1/8$  ( $R_i$  = rapporto fra la superficie del pavimento e la superficie del vano nella muratura)

- le unità immobiliari dotate di più bagni e servizi igienici dovranno avere almeno un locale di questi illuminato direttamente dall'esterno;
- in assenza di apertura all'esterno, l'illuminazione dovrà essere garantita con impianti artificiali;

spazi ad uso comune per attività collettive (es. sale condominiali):

- rapporto di illuminazione  $R_i \geq 1/8$  ( $R_i$  = rapporto fra la superficie del pavimento e la superficie del vano nella muratura)

spazi di pertinenza dell'unità immobiliare o dell'organismo abitativo destinate ad attività secondarie:

- fermo restando le specifiche disposizioni dei locali destinati a bagni o servizi igienici, per i rimanenti spazi pertinenziali al servizio della singola unità immobiliare (cantine, le legnaie, i corridoi e collegamenti verticali, ecc.) non è richiesta alcuna verifica del rapporto aereoilluminante, fatte salve eventuali specifiche disposizioni normative in merito.

vani di sottotetti non abitabili:

- al fine di prevenire utilizzi impropri dei locali la superficie apribile di finestre o lucernai non dovrà superare mq 0,60, oltre ad eventuali porte di accesso a terrazzi o balconi; queste limitazioni non trovano applicazione nei casi di recupero dei sottotetti disciplinati dalla L.R. n.11/1998.

45. Le disposizioni specifiche relative all'ILLUMINAMENTO DEI LOCALI A DESTINAZIONE EXTRA-RESIDENZIALE sono le seguenti, fermo restando che in questi locali potranno, in alternativa, essere presi in considerazione eventuali sistemi di illuminazione artificiale, sia totale che integrativa, sentito il parere specifico dell'Unità Sanitaria Locale solo nel caso di motivate e non superabili esigenze di lavorazione e/o specifiche prescrizioni normative che impongono l'adozione di tali sistemi.

46. Nei luoghi di lavoro l'illuminazione naturale ed artificiale degli spazi per attività principali deve essere garantita in relazione allo specifico tipo di lavoro da svolgere, nel rispetto della normativa sull'igiene e sicurezza dei luoghi di lavoro con particolare riferimento all'Allegato IV – Requisiti dei luoghi di lavoro – punto 1.10 del D.Lgs. n. 81/2008; la superficie vetrata può essere collocata in parte a soffitto, fermo restando che ove possibile va garantita la visione di elementi del paesaggio dai punti fissi di lavoro.

I livelli di prestazione precedentemente definiti si intendono convenzionalmente soddisfatti se sono rispettate le seguenti condizioni:

spazi per attività principale:

- rapporto di illuminazione  $R_i > 1/8$  ( $R_i$  = rapporto fra la superficie del pavimento e la superficie del vano nella muratura) per uffici, ambulatori, negozi, bar e ristoranti, ecc. salvo deroghe previste dal presente comma o da altre disposizioni vigenti
- rapporto di illuminazione  $R_i > 1/8$  ( $R_i$  = rapporto fra la superficie del pavimento e la superficie del vano nella muratura) se di superficie inferiore a mq 1000,  $R_i > 1/10$  se di superficie superiore a mq. 1000, per locali adibiti ad attività lavorative diverse da quelle precedenti, compresi magazzini con presenza continua di persone
- rapporto di illuminazione  $R_i > 1/15$  ( $R_i$  = rapporto fra la superficie del pavimento e la superficie del vano nella muratura) per locali adibiti ad attività lavorative con presenza occasionale di breve durata, ovvero locali adibiti a magazzini o depositi in genere, in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni (carico, scarico e pulizia)

Bagni, servizi igienici, docce, spogliatoi:

- rapporto di illuminazione  $R_i > 1/8$  ( $R_i$  = rapporto fra la superficie del pavimento e la superficie del vano nella muratura), oppure indirettamente, tramite parete non a tutta altezza, da locali adiacenti se questi sono ben illuminati ed aerati, salvo i casi di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali od in presenza di vincoli urbanistici-edilizi;

Spazi per attività secondaria:

- rapporto di illuminazione  $R_i > 1/8$  ( $R_i$  = rapporto fra la superficie del pavimento e la superficie del vano nella muratura) per locali adibiti a mensa e zona di ristoro, locale di riposo, ambulatorio e/o pronto soccorso, archivio con permanenza di persone, ecc.

Spazi ad uso comune per attività collettive, come per la funzione abitativa

47. Per le medie e grandi strutture di vendita è ammesso un rapporto di illuminazione ( $R_i$ ) inferiore ad  $1/8$  o addirittura assente a condizione che l'illuminazione naturale venga integrata o sostituita mediante installazione di impianto di illuminazione artificiale realizzato conformemente alle vigenti disposizioni di salute e sicurezza e proporzionata al difetto di illuminazione naturale.
48. Per dimostrare il rispetto del livello di prestazione richiesto al precedente comma 32 ove non si intenda fare riferimento alle condizioni stabilite al precedente comma 35, si possono usare metodi di calcolo per il raggiungimento del livello di FLDm normalmente accettati ed in tal caso si potrà procedere ad eventuale verifica a lavori ultimati con la prova in opera.
49. Per il corretto livello di illuminamento naturale occorre considerare anche il contesto naturale o antropizzato nel quale l'edificio è inserito (edifici prospicienti, ostruzioni, orografia, ecc.), tenendo presente anche le previsioni urbanistiche (edifici ammessi o previsti dagli strumenti urbanistici ma non ancora realizzati).
50. Le disposizioni relative ai COLLEGAMENTI VERTICALI sono le seguenti.
51. Nella realizzazione delle scale dovranno essere rispettate, oltre alle normative vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche (D.M. LL.PP. 236/89, punti 4.1.10 e 8.1.10) e le seguenti condizioni e prescrizioni:
  - la struttura portante delle scale interne al servizio di più unità immobiliari deve essere in cemento armato o in materiale di analoghe caratteristiche di resistenza al fuoco ed alle sollecitazioni orizzontali o sismiche; le pareti del vano-scala confinanti con locali abitabili devono essere in muratura laterizia o in calcestruzzo di cemento o di altro materiale riconosciuto idoneo e dotate di adeguato coibente acustico. Strutture diverse sono consentite soltanto per scale interne alle unità immobiliari;
  - la larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di piani abitabili composti da più unità immobiliari non deve essere inferiore a mt.1,20; le rampe di scale che non costituiscono parte comune o non sono di uso pubblico devono avere una larghezza minima di 0,80 m. In tal caso devono comunque essere rispettati il rapporto tra alzata e pedata (in questo caso minimo 25 cm), e la altezza minima del parapetto;
  - i gradini delle scale comuni devono essere caratterizzati da un corretto rapporto tra alzata e pedata (pedata minimo 30 cm.) determinato con il criterio che la somma tra il doppio dell'alzata e la pedata deve essere compresa tra 62/64 cm; ogni scala comune può servire fino ad un massimo di venti unità immobiliari, salvo disposizioni più restrittive stabilite ai fini della sicurezza e/o prevenzione incendi;
  - nei vani scala è vietata l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui; potrà essere tollerata l'apertura di finestre murate di vetrocemento o con vetri opachi e telai fissi esclusivamente per l'illuminazione di locali per attività secondaria;
  - il sottotetto deve essere accessibile dal vano-scala o da botola, nel qual caso la stessa deve avere dimensione minime di mt.0,60 per 0,80;
  - i parapetti e le ringhiere di protezione di qualsiasi elemento (scale, balconi, terrazzi, finestre, ballatoi, ecc.) dovranno avere altezza dal piano di calpestio non inferiore a mt.1,00 nel punto più basso; le ringhiere dovranno essere realizzate in modo da non offrire facilità di arrampicamento ai bambini e con spazi tra i singoli elementi tali da non comportare pericolo di caduta per le persone. In caso di scale comuni, o di edifici aperti al pubblico, e comunque in ogni caso in cui la larghezza della rampa sia uguale o superiore a ml. 1,80, i corrimano dovranno essere presenti su entrambi i lati;
  - le scale prefabbricate messe in opera debbono essere realizzate nel rispetto delle norme UNI 10803 gennaio 1999, UNI 10804 gennaio 1999, UNI 10810 gennaio 1999, UNI 10811 gennaio 1999, UNI 10812 gennaio 1999.

52. Nella realizzazione degli ascensori dovranno essere rispettate le seguenti condizioni e prescrizioni:

- l'impianto di ascensore dovrà essere previsto in tutti i fabbricati con più di tre livelli fuori terra e comunque in edifici in cui l'accesso alla più alta unità immobiliare è posto oltre il terzo livello, ivi compresi eventuali livelli interrati e/o porticati. Ogni ascensore non potrà servire più di venti unità immobiliari. In ogni caso dovrà essere previsto un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini;
- qualora il vano ascensore o di montacarichi fosse attiguo a camere da letto dovrà esserne separato tramite doppia parete con interposizione di coibente acustico;
- l'impianto di ascensore deve essere progettato nel rispetto delle norme per la prevenzione degli incendi, nonché nel rispetto delle norme per la prevenzione infortuni;
- la porta della cabina deve avere luce libera minima pari a ml.0,90; sul ripiano di fermata, anteriormente alla porta della cabina, deve esservi uno spazio libero di non meno di ml.2,00 di profondità;
- dovranno in ogni caso essere rispettate tutte le norme e specifiche tecniche previste dal D.M.LL.PP. n.236/89 in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, con particolare riferimento all'art.3, all'art.4, punti 4.1.12, all'art.6, punti 6.1 e 6.2, all'art.8, voce 8.1.12;
- dovranno in ogni caso essere rispettate le norme contenute nel Decreto del Presidente della Repubblica 30.04.1999, n.162 "Regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 95/16/CE sugli ascensori e di semplificazione dei procedimenti per la concessione del nulla osta per ascensori e montacarichi, nonché della relativa licenza di esercizio". In particolare, ai sensi delle sopraccitate disposizioni, dovrà essere rispettato l'obbligo da parte dei proprietari, di comunicare al Comune la messa in esercizio degli impianti ai fini del rilascio del numero di matricola.



## TITOLO II – INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI

### Capo I – Interventi edilizi

#### Art.11 – Definizione degli interventi edilizi

1. Ai fini della L.R. n.15/2013 e del presente regolamento, si intendono per:

##### **a) Interventi di manutenzione ordinaria**

2. le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici definite alla lett. a) dell'Allegato alla L.R. n.15/2013 ed alle integrazioni successivamente introdotte dal D.L. n.133/2014 come convertito dalla legge 164/2014.
3. Per "*finiture*" si intendono quelle parti di un elemento strutturale o tecnologico sostituibili e rinnovabili senza sostituire l'intero elemento strutturale o tecnologico da riferirsi alle *finiture esterne* (a titolo esemplificativo intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura ecc.) ed alle *finiture interne* (a titolo esemplificativo tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici decorativi ecc.).
4. Per "integrazione di impianti tecnologici esistenti" si intende l'ammodernamento di impianti esistenti e l'aggiunta di componenti tecnologiche in impianti esistenti, mentre non vi è ricompresa la realizzazione di nuovi impianti precedentemente non presenti, o la destinazione ex-novo di vani ad ospitare servizi igienici o impianti tecnologici.
5. A titolo esemplificativo e con specifico riferimento agli edifici, sono interventi di manutenzione ordinaria:
  - opere interne: riparazione rinnovamento e sostituzione di intonaci, rivestimenti, infissi, serramenti, controsoffitti, pavimenti, apparecchi sanitari, canne fumarie e di ventilazione; aggiunta di nuovi apparecchi sanitari in bagni esistenti, aggiunta di nuove canalizzazioni per liquidi, aeriformi, ecc.
  - opere esterne: riparazione e sostituzione, purché senza alterazione delle caratteristiche, posizioni, forme e colori preesistenti di intonaci, rivestimenti, serramenti, manti di copertura, impermeabilizzazioni, guaine tagliamuro, grondaie, pluviali, canne e comignoli, antenne, cornicioni e cornici, zoccolature, bancali, gradini, ringhiere, inferriate, vetrine, recinzioni, pavimentazioni, sistemazioni e arredi dell'area di pertinenza.

##### **b) Interventi di manutenzione straordinaria**

6. le opere e modifiche definite dal D.L. n.133/2014 come convertito dalla legge 164/2014.

##### **c) Interventi di restauro scientifico**

7. sono volti alla conservazione e valorizzazione dei caratteri architettonici o artistici di edifici di particolare pregio, secondo le definizioni contenute alla lett. c) dell'Allegato alla L.R. n.15/2013.

##### **d) Interventi di restauro e risanamento conservativo**

8. le opere finalizzate alla conservazione ed alla funzionalità dell'organismo edilizio, come definite dalla lett. d) dell'Allegato alla L.R. n.15/2013.

**e) Ripristino tipologico**

9. gli interventi che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria, come definiti dalla lett. e) dell'Allegato alla L.R. n.15/2013.

**f) Interventi di ristrutturazione edilizia**

10. le opere finalizzate alla trasformazione degli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere, come definite alla lett. f) dell'Allegato alla L.R. n.15/2013 ed alle integrazioni successivamente introdotte dal D.L. n.133/2014 come convertito dalla legge 164/2014.

**g) Interventi di nuova costruzione**

11. la realizzazione di nuovi manufatti edilizi, anche in ampliamento agli esistenti, e l'attrezzamento di opere infrastrutturali comportanti trasformazioni permanenti del territorio e comunque ogni intervento non rientrante nelle categorie precedentemente definite; gli interventi vanno riferiti a quelli dettagliatamente elencati alla lett. g) dell'Allegato alla L.R. n.15/2013, con la specificazione che, con riferimento alla lett. g6) dell'Allegato, sono qualificati come nuove costruzioni i nuovi corpi di fabbrica pertinenziali ricadenti in zona omogenea A e quelli ricadenti in altre zone che eccedono i limiti volumetrici previsti alla suddetta lett. g6).
12. Al fine della determinazione dell'incidenza volumetrica degli edifici pertinenziali di cui alla lett. g6) dell'Allegato alla L.R. n.15/2013, il parametro da assumere per la determinazione del volume dell'edificio principale va riferito al Volume totale o lordo (Vt), come definito dalla Deliberazione della Assemblea legislativa della regione Emilia Romagna 4 febbraio 2010, n. 279 come modificata con delibera della Giunta regionale 7 luglio 2014, n. 994.

**h) Interventi di ristrutturazione urbanistica**

13. 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.

**i) Demolizione con o senza ricostruzione**

14. gli interventi di demolizione con ricostruzione sono finalizzati all'abbattimento di edifici esistenti e alla realizzazione di nuovi manufatti edilizi, anche su diverso sedime e con sagoma planivolumetrica differente dai precedenti edifici; gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano di norma gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento, la cui demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale dei luoghi interessati.

**l) Recupero e risanamento delle aree libere**

15. gli interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi con attenzione alla loro accessibilità e fruibilità.

**m) Significativi movimenti di terra**

16. i rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti che comportano modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo, quali scavi e rinterri, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere o la sistemazione di terreni per le usuali pratiche agricole o per l'attività edificatoria.
17. Ai sensi del presente Regolamento si intendono come "significativi" gli interventi che modificano, anche per fasi successive, la quota originaria del piano-campagna oltre le soglie minime di seguito indicate:
  - l'intervento dovrà interessare una superficie complessiva almeno superiore a mq.2 500

- la massima variazione di quota rispetto all'esistente dovrà superare il valore di mt.1,20, ridotta a mt.0,60 in corrispondenza dei confini di proprietà
- la variazione di quota media ponderale (volume/superficie) dovrà superare il valore di mt.0,60.

18. Non si configurano come rilevanti movimenti morfologici del suolo le modeste modifiche connesse alle attività produttive agricole, la coltivazione di cave, le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche ed il consolidamento della stabilità dei versanti ove effettuate dagli Enti competenti; sono invece ricomprese a titolo esemplificativo, ove eccedenti le soglie di cui ai precedenti commi, le bonifiche, i prosciugamenti e tombamenti di zone umide, la sistemazione di terreni con opere di drenaggio.

**n) Cartelloni e altri mezzi pubblicitari**

19. La collocazione lungo le strade o in vista di esse di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, come definiti dall'art.47 del Regolamento di attuazione del Codice della Strada (legge n.495/1992) è soggetta ad autorizzazione nel rispetto delle specifiche disposizioni contenute nel comma 1 dell'art.23 del Codice della Strada (Pubblicità sulle strade e sui veicoli) e degli art. 48 e 49 del suddetto Regolamento di Attuazione.

**o) Recupero dei sottotetti**

20. Le opere di recupero a fini abitativi dei sottotetti posti in edifici collocati nel territorio urbanizzato o urbanizzabile, destinati a residenza per almeno il 25 per cento della superficie utile e che risultino iscritti al catasto alla data del 31 dicembre 2013, anche con la creazione di unità immobiliari funzionalmente autonome, nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. n.11/1998 come modificata dalla L.R. n.5/2014; negli interventi di recupero dei sottotetti sono inoltre consentite le modifiche ai limiti di altezza degli edifici e delle linee di pendenza delle falde previste nella lett. c) del comma 2ter della citata L.R.

## **Capo II – Strumenti urbanistici attuativi**

### **Art.12 – Piani urbanistici attuativi (PUA)**

1. I Piani urbanistici attuativi (PUA) sono strumenti urbanistici di dettaglio da redigere per l'attuazione degli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, conformemente alle previsioni del POC, qualora lo stesso non ne assuma i contenuti.
2. I PUA sono riferibili ai seguenti piani o programmi:
  - piani particolareggiati e piani di lottizzazione, di cui agli artt.13 e 28 della Legge 17 agosto 1942, n.1150
  - piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962, n.167
  - piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art.27 della Legge 22 ottobre 1971, n.865
  - piani di recupero di cui alla Legge 5 agosto 1978, n.457
  - programmi integrati di intervento di cui all'art.16 della Legge 17 febbraio 1992, n.179
  - programmi di recupero urbano di cui all'art.11 del D.L. 5 ottobre 1993, n.398, convertito dalla Legge 4 dicembre 1993, n.493
  - programmi di riqualificazione urbana, di cui all'art.4 della L.R. 3 luglio 1998, n.19, che assumono il valore e producono gli effetti del PUA ai sensi dell'art.31 della LR 20/2000.

3. I contenuti, gli elaborati costitutivi, le procedure di formazione ed approvazione e le modalità di attuazione sono stabiliti dalla legislazione urbanistica nazionale vigente, dagli artt. 31 e 35 della L.R. n.20/2000 e s.m.i. e dal presente Regolamento.
4. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione di piano urbanistico attuativo può chiedere preliminarmente allo sportello unico per l'edilizia una valutazione preventiva sull'ammissibilità degli interventi previsti, allegando la documentazione stabilita dal successivo art.14 "Elaborati dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata".
5. I Piani Urbanistici Attuativi dovranno di norma estendersi alle intere zone individuate graficamente nelle cartografie di POC, ma potranno limitarsi anche a stralci funzionali delle stesse a condizione che, da parte dei richiedenti lo stralcio, venga presentata un'ipotesi progettuale sull'infrastrutturazione dell'intero comparto previsto; nel caso di attuazione per stralci, il procedimento avviato con la presentazione del progetto è soggetto alle procedure del Capo III della legge 241/1990. Nell'ambito del procedimento di approvazione Il Comune verifica, valutando gli eventuali apporti partecipativi dei privati coinvolti nel procedimento, la congruenza dello stralcio funzionale proposto rispetto alla ipotesi progettuale complessiva, la quale dovrà garantire un'equa distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali tra tutti i proprietari degli immobili compresi nel perimetro di zona inserita nel POC.
6. Gli aventi titolo inoltrano al Sindaco apposita domanda di autorizzazione al deposito del Piano completa di tutta la documentazione tecnica ed amministrativa indicata nel presente regolamento; in seguito alla presentazione della domanda viene comunicato ai richiedenti il nominativo del responsabile del procedimento, ai sensi degli artt.4 e 5 della legge 7/8/1990 n.241.
7. Il responsabile del procedimento procede alla verifica preliminare di completezza, controllando:
  - che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi progettuali necessari;
  - che gli elaborati tecnici siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato;
  - che siano stati allegati i prescritti pareri, nulla-osta ed atti di assenso comunque denominati o, in alternativa, che sia stata prodotta la documentazione completa affinché il Comune possa procedere a richiederli ai soggetti competenti.
8. Il responsabile del procedimento formula l'istruttoria tecnica, eventualmente con la collaborazione di altri servizi comunali interessati, al fine di valutare:
  - se la proposta di Piano è conforme al PSC vigente;
  - se la proposta di Piano è conforme al POC vigente, ovvero comporti varianti allo stesso
  - se le proposte progettuali relative alle opere di urbanizzazione primaria sono soddisfacenti in termini di efficienza, di efficacia, di sicurezza e di buona manutenibilità, e se le stesse si integrino correttamente con il sistema di urbanizzazioni in cui si inseriscono;
  - se le proposte progettuali riguardanti le aree da cedere al Comune quali dotazioni di aree per attrezzature e spazi collettivi siano soddisfacenti in termini di dimensione, localizzazione, fruibilità da parte degli utenti, efficacia rispetto alle esigenze sottese e di buona manutenibilità.
9. Il responsabile del procedimento provvede inoltre:
  - a richiedere i pareri preventivi e le autorizzazioni necessarie da parte di altri Enti nel caso non siano state già prodotte;
  - ad acquisire il parere di competenza della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
10. Il responsabile del procedimento svolge le verifiche e l'istruttoria precedentemente descritte entro il termine di giorni 30 dalla presentazione della domanda; in caso di carenza o irregolarità dei documenti prodotti provvede a richiedere, in un'unica soluzione, le necessarie integrazioni documentali, stabilendo un termine non superiore a 90 giorni per la produzione delle stesse; in tal caso i termini del procedimento indicati ai commi successivi decorrono dalla data di acquisizione completa di quanto richiesto.

11. Decorso inutilmente il termine stabilito nella richiesta di integrazione di cui al comma precedente, salvo proroga accordata a seguito di richiesta motivata inoltrata dai richiedenti, verrà comunicato agli stessi che la pratica è stata respinta d'ufficio.
12. Entro il termine di 30 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data di acquisizione completa di quanto richiesto, ovvero dal ricevimento dei pareri preventivi ed autorizzazioni necessarie non allegati all'istanza, il responsabile del procedimento, provvede, senza necessità della preventiva adozione
  - a depositare il Piano per sessanta giorni per la libera consultazione presso il competente Servizio Comunale e presso il sito web comunale dandone avviso, oltre che sul BURERT e sul sito web comunale, eventualmente anche su un quotidiano a diffusione locale con spese a carico dei richiedenti
  - in alternativa a comunicare ai proponenti, i rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali, dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e dagli altri soggetti tenuti al rilascio di nulla-osta ed atti di assenso comunque denominati, affinché gli stessi possano provvedere alle opportune rielaborazioni necessarie per rimuovere le carenze riscontrate e ripresentare il piano così modificato consentendo in tal caso di riavviare il procedimento di approvazione.
13. Qualora ciò sia stato espressamente richiesto dal proponente ed a condizione che il PUA contenga
  - planimetria di progetto e sezioni e profili in scala 1:500 per gli insediamenti produttivi e in scala 1:200 per gli insediamenti residenziali e terziari
  - rappresentazione planivolumetrica in assonometria o in prospettiva, o in alternativa, simulazione fotografica dell'inserimento nel contesto da punti di vista realistici
  - indicazioni vincolanti sufficientemente dettagliate sulle sagome degli edifici, sulle tipologie edilizie, sulle finiture e colori delle facciate, sui tipi, materiali, pendenze e colori delle coperture, sui tipi delle recinzioni
  - indicazione dei contenuti del PUA che hanno carattere vincolante per consentire il ricorso ai fini dell'attuazione alla procedura semplificata della segnalazione ed espletate le procedure previste al comma precedente con esito positivo, tra cui l'acquisizione del parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, il responsabile dello Sportello unico propone l'approvazione del PUA con la prescrizione normativa che i successivi interventi edilizi attuativi, per la durata di validità del PUA, potranno essere assoggettati ordinariamente a SCIA, mentre il permesso di costruire sarà prescritto solo nel caso di discostamento delle previsioni progettuali dai contenuti vincolanti del Piano stesso.
14. All'atto deliberativo di approvazione del PUA può inoltre essere attribuito il valore di Permesso di Costruire, per tutti o parte degli interventi urbanizzativi previsti, a condizione che sussistano tutti i requisiti delle opere e siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il rilascio del titolo abilitativo.
15. Ai Piani urbanistici attuativi già approvati si applicano gli indici, le norme e le prescrizioni degli stessi fino al termine stabilito per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previsto dalla Convenzione urbanistica. Decorso tale termine, qualora siano state completate le opere di urbanizzazione, in applicazione del primo comma dell'art.17 di L.N. n.1150/1942, continuano ad applicarsi agli interventi edificatori le norme e le prescrizioni contenute nel Piano approvato, ovvero esse continuano ad applicarsi solo per la parte dotata di opere complete e diventano inefficaci per la parte in cui le opere non hanno avuto attuazione.
16. La possibilità di dare attuazione al PUA divenuto inefficace, anche mediante modifiche allo stesso, potranno apportarsi esclusivamente tramite la formazione di nuovo Piano conforme alle disposizioni vigenti al momento dell'approvazione, in applicazione del secondo comma dell'art.17 della L. n.1150/1942 e s.m.i.

### **Art.13 – Elaborati dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata**

1. La documentazione da allegare alla richiesta di approvazione di piani urbanistici attuativi è la seguente:

#### **A. RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

La relazione deve contenere, anche con specifici allegati

- a) l'analisi del contesto ambientale in cui l'area interessata è collocata ed, in particolare per gli edifici esistenti in essa inclusi o circostanti, l'analisi storica e la descrizione dei corpi di fabbrica;
- b) la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto territoriale, ambientale, storico-architettonico e socioeconomico;
- c) l'illustrazione del programma cronologico di attuazione del piano;
- d) visura ed estratto di mappa catastale delle aree interessate dal Piano;
- e) estratti delle cartografie del PTCP, del P.S.C. e del P.O.C. con relative legende e NTA pertinenti all'intervento.

#### **B. ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO**

- a) ortofoto, estratti -con indicazione del perimetro dell'area interessata- della mappa catastale e della Carta Tecnica Regionale, estesi alle zone circostanti per almeno 200 mt.;
- b) planimetria, almeno in scala 1:500, comprendente:
  1. rilievo planoaltimetrico, con l'indicazione di un caposaldo fisso permanente e delle quote assolute dei punti significativi riferite alla C.T.R.;
  2. rilievo del verde esistente con le indicazioni delle essenze arboree ed arbustive;
  3. indicazione delle costruzioni e manufatti esistenti di qualsiasi genere;
  4. documentazione relativa alla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici e radiazioni non ionizzanti (quali elettrodotti AT/MT, cabine di trasformazione, ripetitori ed antenne radiobase ecc.), con specificazione della loro collocazione spaziale e dei relativi ambiti di tutela individuati ai sensi delle vigenti norme nazionali e regionali;
  5. reti di acquedotti, metanodotti, oleodotti, fognature, corpi idrici superficiali, condotte d'acqua superficiali e sotterranee, impianti di depurazione, altri servizi in sotterraneo quali linee elettriche, telefoniche, fibre ottiche, impianti di pubblica illuminazione, bacini e serbatoi, anche interrati, ed altre eventuali infrastrutture, con indicazione delle eventuali fasce di rispetto e/o servitù;
  6. viabilità e toponomastica;
  7. vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-testimoniale, ed ulteriori vincoli di altra natura che interessino il comparto di intervento e l'immediato intorno;
- c) per gli edifici esistenti da mantenere, piante schematiche in scala opportuna di tutti i piani. Possono essere utilizzate all'uopo le planimetrie catastali ove aggiornate, anche nelle destinazioni;
- d) sezioni e profili del terreno e di eventuali costruzioni esistenti in scala 1:500 o 1:200, eseguite nei punti più rappresentativi, con indicazione di quote altimetriche relative ed assolute e delle altezze dei fabbricati;
- e) documentazione fotografica dell'area di intervento e del contesto circostante, con planimetria indicante i punti di ripresa.

#### **C. ELABORATI DI PROGETTO**

- a) planimetrie di progetto in scala 1:200 e/o 1:500 con l'indicazione
  1. dell'inserimento nel contesto, riportato per un'estensione di almeno m.200, dei collegamenti dei servizi con l'esterno, delle reti stradali veicolari, pedonali e ciclabili interne ed esterne debitamente quotate, dei parcheggi pubblici e delle altre infrastrutture e servizi pubblici o di pubblico interesse;
  2. dell'assetto planoaltimetrico di progetto con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente con indicazione della quote assolute più significative riferite alla C.T.R.;

3. delle aree distinte per destinazione (strade, marciapiedi e piste ciclabili, parcheggi pubblici distinguendo la quota di 1/50 riservata ai disabili, verde pubblico di urbanizzazione primaria, aree di urbanizzazione secondaria, aree per altri servizi pubblici quali cabine elettriche ec., lotti edificabili), opportunamente quotate e con indicazione delle singole superfici;
  4. dei servizi pubblici in sotterraneo e di superficie;
  5. delle diverse modalità di trattamento delle superfici, con distinzioni fra aree permeabili, semipermeabili ed impermeabili;
  6. del posizionamento degli accessi carrai ai singoli lotti e delle relative dimensioni, seppure parzialmente indicative; di una tabella dei lotti edificabili con indicazione delle superfici, degli indici edificatori e delle superfici/volumi edificabili;
  7. delle destinazioni specifiche delle aree e dei fabbricati con particolare riferimento al rispetto delle tutele previste dalla L.R. n.30/2000 (Elettrosmog)
- b) sezioni stradali in opportuna scala (di norma 1:50) riportanti carreggiata, banchina, marciapiedi, eventuali piste ciclabili, con ubicazione delle singole reti tecnologiche e manufatti, riportando per ognuno di essi profondità/quota altimetrica, posizione planimetrica e distanza dai servizi latitanti;
  - c) identificazione, dimensione e destinazione delle eventuali ulteriori aree da cedere al Comune ai sensi delle previsioni del PSC e del POC, con particolare riferimento alle disposizioni inerenti la perequazione urbanistica relativa ai diritti edificatori ed agli oneri per la realizzazione delle dotazioni territoriali;
  - d) sezioni e profili in scala almeno 1:500 riportanti lo skiline dei fabbricati, l'indicazione schematica delle tipologie edilizie, delle altezze e delle destinazioni d'uso distinte per ogni piano ove non omogenee;
  - e) tavole rappresentanti prospettive, assonometrie o rendering riferite ai principali punti di visuale;
  - f) progetto definitivo degli impianti tecnici, delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione, ivi compresi gli opportuni particolari costruttivi, con definizione dei punti di allacciamento ai pubblici servizi esistenti (rete idrica, comprensiva di idranti antincendio e di impianto di irrigazione del verde pubblico, rete fognaria di norma duale, comprese opere per garantire l'invarianza idraulica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete telefonica, del gas, eventuali impianti di depurazione, ecc.) ivi compresa la definizione di eventuali infrastrutture indotte di carattere generale anche esterne al comparto di intervento;
  - g) planimetria con la segnaletica stradale orizzontale e verticale di progetto;
  - h) relazione specialistica contenente i calcoli idraulici per il dimensionamento delle reti fognarie bianche e nere, la verifica della capacità dei collettori e degli impianti di depurazione in cui recapitano le reti di progetto, il dimensionamento delle opere necessarie per garantire l'invarianza idraulica;
  - i) progetto dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione dei quadri ed armadi a protezione degli stessi, con relativa relazione illuminotecnica specialistica comprendente calcoli illuminometrici di dettaglio; si richiama in proposito il rispetto della normativa di in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna richiamata nel presente RUE;
  - j) norme tecniche di attuazione che devono contenere, di massima, i seguenti dati di fatto e di progetto
    1. superficie catastale
    2. superficie territoriale con la specificazione, qualora l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, della St relativa a ciascuna zona omogenea
    3. superficie fondiaria complessiva
    4. superficie fondiaria di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto
    5. superficie utile e/o volumi totali esistenti nonchè massimi ed eventualmente minimi realizzabili, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse

6. superficie utile e/o volumi esistenti nonchè massimi ed eventualmente minimi realizzabili su ciascun lotto o unità minima d'intervento, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse
7. indice di utilizzazione fondiaria di progetto e/o indice di fabbricabilità fondiaria di progetto massimi ed eventualmente minimi realizzabili in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento
8. superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici
9. superficie destinata ad aree o opere di urbanizzazione secondaria
10. superficie aree dovute in applicazione della perequazione urbanistica
11. verifica tra i parametri di cui sopra e le prescrizioni del PSC e del POC
12. superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale
13. tipologie edilizie da adottare per l'edificazione, altezza massima degli edifici riferita ai singoli tipi edilizi
14. modalità attuative degli interventi previsti dal piano (eventuali sub-comparti, eventuali unità minime di intervento, ecc.) e definizione del rapporto fra le fasi di realizzazione delle opere di urbanizzazione ed il rilascio dei singoli atti abilitativi
15. norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a
  - spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale
  - verde pubblico con l'indicazione delle essenze da mettere a dimora e spazi di verde privato
  - materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori
  - recinzioni
  - materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti esterni relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, ecc.)
  - numero e caratteristiche degli accessi carrai.

Le norme dovranno inoltre specificare quali fra le previsioni contenute negli elaborati del PUA hanno carattere indicativo e non prescrittivo (es.: suddivisione dei lotti, tipologie edilizie riferite al singolo lotto, ecc.) e quali modifiche, che peraltro dovranno essere limitate a variazioni di modesta entità, potranno apportarsi alle previsioni del PUA senza configurare una variante allo stesso (es. traslazione di aree di sosta a parità di superficie per modifica ubicazione accessi carrai).

Relativamente ai casi, previsti al comma 13 del precedente articolo, in cui i successivi interventi edilizi attuativi, per la durata di validità del PUA, potranno essere assoggettati ordinariamente a SCIA, dovranno specificarsi i contenuti vincolanti del Piano per i quali il discostamento delle previsioni progettuali richiede l'attuazione mediante permesso di costruire.

- k) ulteriori elaborati necessari per definire i contenuti planivolumetrici, formali, tipologici e costruttivi, ove si opti per la possibilità di attuare gli interventi di trasformazione edilizia mediante SCIA;
  - l) computo metrico estimativo contenente l'indicazione analitica, a corpo o a misura, delle categorie di lavoro relative alle opere di urbanizzazione primaria, le quantità previste per ogni categoria, i prezzi unitari, corrispondenti a quelli di mercato normalmente applicati, desunti ove possibile dal vigente prezziario della Camera di Commercio di Piacenza; l'elaborato concorre a definire sia la completa individuazione delle opere previste per qualità e quantità che la determinazione dell'importo delle cauzioni da prestare a garanzia della corretta esecuzione delle opere, per cui il quadro economico comprendere gli oneri per spese tecniche e per IVA;
  - m) capitolato speciale d'appalto delle opere di urbanizzazione, redatto con riferimento alle norme vigenti per la progettazione, esecuzione e collaudo delle opere pubbliche.
- D. RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA
- Dovrà contenere una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta nell'ambiente con riferimento ai contenuti del PSC, del Quadro Conoscitivo, della VALSAT, del POC. In



particolare dovrà valutare l'aspetto geologico dell'area e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento anche ai fini della prevenzione del rischio sismico, garantendo la tutela delle eventuali fonti idropotabili presenti in zona. La relazione deve essere firmata da tecnici dotati di idonea abilitazione ai sensi di legge.

- E. Studio Impatto Ambientale (S.I.A.) per la valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) o la documentazione prescritta per la procedura di verifica/screening, quando le stesse debbano essere espletate in applicazione delle norme vigenti.
- F. DOCUMENTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO  
Documentazione dalla quale emerga che le previsioni del PUA garantiscono, entro il perimetro dell'area oggetto del PUA stesso, il rispetto dei valori limite stabiliti dalla vigente normativa di settore. Qualora il clima acustico nell'insediamento non rispetti i valori limite di cui sopra, il Piano attuativo deve prevedere l'attuazione di tutti i provvedimenti, opere ed accorgimenti progettuali (ad es. riguardanti la morfologia urbana, la modellazione del suolo, la vegetazione, la disposizione dei corpi di fabbrica, ecc.) in grado di garantire il rispetto dei valori suddetti. Gli oneri di tali provvedimenti e opere sono a carico dei soggetti attuatori e dovranno essere comprese nella stima dei costi delle opere di urbanizzazione primaria.
- G. STUDIO AMBIENTALE  
Esso dovrà contenere una valutazione preliminare della significatività dell'impatto ambientale indotto dall'attuazione delle previsioni del PUA (Stima degli effetti ambientali, degli impatti potenziali, individuazione e valutazione delle alternative progettuali, individuazione delle misure di mitigazione o di compensazione, costruzione e selezione degli indicatori, ecc.) e quant'altro necessario per lo svolgimento della Verifica di assoggettabilità alla VAS del Piano, ai sensi della parte seconda del D.Lgs. n.152/2006 e del D.Lgs. n.4/2008.
- H. SCHEMA DI CONVENZIONE  
Lo schema di convenzione contiene gli obblighi del soggetto attuatore del piano secondo quanto previsto dall'art.28 della L.17 giugno 1942, n.1150 e dalle ulteriori disposizioni vigenti in materia.
- I. ATTI DI ASSENSO, PARERI DA ACQUISIRE DA SOGGETTI DIVERSI
- a) Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Il parere è richiesto, in conformità con l'art.27 della L.1570/41, ai fini dell'installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti. In luogo del parere preventivo nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti
  - b) Autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, e, nei casi previsti, della Soprintendenza ai Beni Archeologici, nel caso in cui il piano preveda interventi su immobili vincolati o su aree sottoposte al vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi del D.Lgs. 42/2004
  - c) Autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade
  - d) Autorizzazione del VII Comando Militare Territoriale di Firenze alla deroga a servitù militari, nel caso in cui il piano preveda interventi che comportino la deroga a tali servitù
  - e) Approvazione dei progetti da parte delle aziende fornitrici dei servizi, dall'Autorità d'Ambito o da parte di altri soggetti competenti (es. Gestore Servizio Idrico Integrato, Gestore rete gas metano, ENEL Distribuzione, Gestore Impianti Pubblica illuminazione, Consorzio di Bonifica di Piacenza, Servizi Tecnici Bacini Affluenti del Po, ATERSIR ecc.) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano o in relazione agli effetti dalle stesse determinati

2. Alla richiesta dovrà inoltre allegarsi dichiarazione inerente i vincoli rilasciata dal Comune attestante che il piano particolareggiato in questione ricade o meno all'interno di zone dichiarate beni paesaggistici e ambientali ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale, all'interno della zona territoriale omogenea A o in area d'interesse ambientale.
3. Ove il richiedente abbia optato per l'acquisizione totale o parziale a cura del Comune dei pareri, nulla-osta ed atti di assenso necessari per l'approvazione del progetto gli elaborati necessari dovranno essere consegnati nel numero di copie necessari e nei formati prescritti secondo le richieste dei singoli soggetti interessati.
4. Tutta la documentazione prodotta deve essere fornita al Comune sia su supporto cartaceo nel numero di copie di volta in volta stabilito, che in formato digitale su supporto informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile. Al fine di agevolare l'attività istruttoria la documentazione progettuale dovrà inoltre essere prodotta in formato vettoriale.
5. Nel caso in cui venga richiesta la valutazione preventiva del PUA la documentazione da allegare deve comprendere tutti gli elementi necessari per consentire una valutazione completa degli aspetti che ricorrono nell'intervento avendo riguardo, in modo in particolare, ai vincoli, agli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso, agli standards urbanistici, agli aspetti morfologici delle trasformazioni e degli edifici. La documentazione minima deve essere costituita da una relazione che descriva l'analisi del contesto paesaggistico-ambientale e gli eventuali fabbricati esistenti (provenienza storica e consistenza), le caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento previsto rapportate al contesto territoriale, i principali parametri progettuali, oltre a valutazioni preliminari di natura geologica-geotecnica-sismica sottoscritte da tecnico abilitato; dovranno inoltre essere prodotti gli elaborati elencati al precedente comma<sup>1</sup> lettere B e C redatti in forma semplificata.

#### **Art.14 – Altre procedure preventive ed interventi diretti soggetti a progettazione unitaria**

1. Atteggono a strumenti da predisporre per l'attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici nelle zone e nei casi specificatamente previsti negli stessi.

##### **A – Progetto unitario**

2. Il Progetto unitario è richiesto per l'attuazione di previsioni urbanistiche a cui, di norma, farà riferimento un unico titolo abilitativo; in ogni caso con l'approvazione del progetto unitario può essere consentito un programma di intervento, articolato in fasi, ciascuna soggetta a specifico titolo abilitativo
3. Il Progetto unitario potrà limitarsi ad uno stralcio funzionale delle intere zone individuate graficamente nelle cartografie di Piano a condizione che, dai richiedenti lo stralcio, venga presentato uno studio di massima sull'infrastrutturazione dell'intero comparto perimetrato; nel caso di attuazione per stralci, il procedimento avviato con la presentazione del progetto è soggetto alle procedure del Capo III della legge 241/1990.
4. Qualora si renda necessaria la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione, la loro esecuzione deve avvenire contestualmente alla graduale edificazione della zona ed il titolo abilitativo per l'edificazione della zona deve obbligatoriamente prevedere anche l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.
5. Il Progetto unitario, nel caso in cui sia prevista la cessione di aree ed opere di urbanizzazione primaria, è corredato di Convenzione o atto d'obbligo; nel caso in cui le opere mancanti consistano unicamente nella realizzazione di reti, l'impegno per la loro esecuzione dovrà essere obbligatoriamente previsto nel titolo abilitativo acquisito per la realizzazione degli interventi edificatori ed essere garantito con fideiussione di importo pari al costo delle opere, comprensivo di IVA.

**B – Programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola (PRA)**

6. La predisposizione del PRA, indicato dall'art.A-19 della L.R. n.20/2000, è prevista come presupposto obbligatorio per l'ammissibilità di interventi significativi di trasformazione del suolo e di nuova costruzione di edifici aziendali funzionali alla produzione dell'azienda agricola, sia ad uso residenziale che per costruzioni rurali di servizio; il PRA ha la funzione di comprovare il rapporto tra l'intervento e l'attività aziendale, verificando che le opere previste siano coerenti con l'obiettivo di miglioramento della competitività dell'azienda agricola.
7. Il Programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola è corredato dai seguenti elementi
  - dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire
  - elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda, e relativi certificati catastali
  - planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda con relativi indirizzi produttivi, riparto colturale ed infrastrutturale di servizio
  - planimetrie dei fabbricati esistenti e di progetto con la specificazione delle dimensioni e delle destinazioni d'uso
  - relazione tecnico-economica che evidenzia
    - la situazione aziendale prima della realizzazione degli investimenti con l'indicazione dell'ubicazione, della dimensione dell'azienda, dell'indirizzo e ciclo produttivo, dell'appartenenza ad una specifica filiera produttiva, della consistenza occupazionale specificando gli occupati a tempo pieno e a tempo parziale, nonché gli occupati già residenti sul fondo e le esperienze lavorative e formative maturate dall'imprenditore
    - l'indicazione delle produzioni, e quindi della produzione lorda vendibile, specificate per le quote destinate all'autoconsumo, per il mercato o per il conferimento a cooperative agricole o altre forme associate, e con l'indicazione delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si chiede l'edificazione
    - le strategie di sviluppo dell'azienda con riferimento ai miglioramenti tecnici, economici, organizzativi, di mercato, alla sostenibilità ambientale, in rapporto con gli obiettivi di miglioramento del rendimento globale dell'azienda e di miglioramento della competitività aziendale
    - la descrizione degli investimenti previsti: tipologia, costo, caratteristiche tecniche, finalità, elementi di innovazione introdotti rispetto alla situazione in essere, con particolare riferimento al programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati di nuova costruzione, all'obiettivo di reddito previsto per gli occupati presenti in azienda alla fine del piano
    - gli orientamenti produttivi prescelti, i mezzi e gli strumenti messi in atto per realizzarli in relazione ai tempi di lavoro programmati
    - le condizioni di commercializzazione previste
    - il programma di investimenti e il piano dei finanziamenti
    - la descrizione degli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica legati alla realizzazione degli investimenti e necessari quali compensazioni territoriali ove prescritti.

## Capo III – Nulla-osta amministrativo

### Art.15 – Interventi privi di rilevanza edilizia soggetti a nulla-osta amministrativo

1. L'installazione, la realizzazione o la modifica delle opere di seguito elencate, non configurandosi come interventi assoggettati a procedimento abilitativo di natura edilizia, ma soggette a controllo comunale preventivo, è subordinata al rilascio di preventivo nulla-osta amministrativo
  - a) mezzi pubblicitari (insegne d'esercizio, sorgente luminosa, striscione, ecc.);
  - b) tende pensili sulle fronti esterne degli edifici qualora prospicienti su spazi pubblici;
  - c) opere di scavo su spazi pubblici comunali, manufatti esterni di modeste dimensioni ed opere nel sottosuolo al servizio delle reti tecnologiche collocati su suolo pubblico comunale realizzate da soggetti gestori di servizi pubblici, salvo il caso di interventi urgenti;
  - d) verande ovvero spazi praticabili coperti chiusi sui lati da superfici vetrate o comunque trasparenti e impermeabili, purchè la superficie delle aperture vetrate degli stessi sia almeno pari ad una volta e mezzo al rapporto di aereoilluminazione richiesto per i locali retrostanti;
  - e) abbattimento di alberi e di impianti vegetativi, limitatamente alle specifiche formazioni del sistema vegetazionale tutelate dal PSC;
  - f) ogni altra opera riconducibile alle precedenti, per analogia, non soggetta a diverso procedimento.
2. La richiesta di nulla-osta amministrativo, redatta sulla base dei fac-simili predisposti dallo Sportello Unico dell'Edilizia, contenente generalità, residenza, domicilio e codice fiscale del richiedente, deve essere inoltrata dall'avente titolo allo suddetto Sportello Unico; solo nel caso in cui gli interventi presentino significative dimensioni e/o particolari implicazioni sotto il profilo della sicurezza e/o stabilità, essa dovrà contenere l'indicazione del progettista responsabile per le opere e le installazioni ed essere corredata dagli opportuni elaborati esplicativi indicati al comma successivo.
3. Alla richiesta devono essere allegati, di norma, in relazione alla specifica natura e consistenza dell'intervento, i seguenti documenti, pena l'inammissibilità della stessa:
  - estratto cartografico con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento (n.2 copie);
  - sintetica relazione descrittiva dell'intervento (n.2 copie);
  - documentazione fotografica (eccettuato il taglio alberature)(n.1 copia);
  - eventuali provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, comunali, ecc., ove richiesti dalla legislazione di settore (n.1 copia);
  - in generale, elaborati necessari, in relazione allo specifico intervento, al fine dell'univoca comprensione dell'oggetto del nulla-osta (n.2 copie).
4. Entro il termine di 20 giorni dalla presentazione della domanda di nulla-osta amministrativo, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria ed emette il provvedimento definitivo di rilascio o diniego; il rilascio dell'autorizzazione amministrativa è comunque subordinato all'avvenuto versamento alla Tesoreria Comunale dell'importo eventualmente dovuto per l'occupazione del suolo pubblico e fa comunque salvi ed impregiudicati i diritti di terzi e non esonera il titolare dall'obbligo, sotto la propria completa responsabilità, di attenersi alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia urbanistica ed edilizia.
5. Il termine di 20 giorni di cui sopra può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato integrazioni documentali ulteriori rispetto alla documentazione generale fissata dal precedente comma 3, a condizione che la richiesta di tale documentazione integrativa non riguardi atti già in possesso dell'Amministrazione Comunale; tale documentazione integrativa potrà riguardare solo eventuali ulteriori documenti tecnico-amministrativi di specifico interesse per le opere richieste.

6. L'iter procedimentale della richiesta decorre nuovamente dall'inizio a partire dalla data di presentazione della documentazione integrativa; decorsi inutilmente 60 giorni dalla data della richiesta di integrazioni, la pratica verrà archiviata d'ufficio dandone comunicazione all'interessato.
7. La decisione di accoglimento o di motivata reiezione dell'istanza di nulla-osta amministrativo deve essere assunta entro il termine di cui al comma 4, ovvero del nuovo termine derivante dalla produzione integrale delle integrazioni documentali richieste; decorso inutilmente tale termine, la domanda di nulla-osta amministrativo si intende accolta.
8. Il rilascio del nulla-osta amministrativo in forma espressa è soggetto al pagamento dei diritti di segreteria nella misura stabilita da Comune con apposita deliberazione.
9. L'esecuzione delle opere di cui al comma 1 del presente articolo in assenza del nulla-osta amministrativo o in difformità da esso, comporta l'irrogazione a carico del responsabile di una sanzione amministrativa, determinata dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, caso per caso, in relazione alla rilevanza economica dell'intervento, con un minimo di €. 100,00 ed un massimo di €. 600,00.

## **Capo IV – Interventi non soggetti a titoli abilitativi**

### **Art.16 – Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione**

1. Non sono soggetti a titoli abilitativi e sono quindi attuati liberamente, nel rispetto delle norme aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, gli interventi previsti dal 1° comma dell'art.7 della L.R. n.15/2013.
2. L'esecuzione delle opere di cui al comma 1 lettera f) del suddetto art.7 è preceduta dalla comunicazione allo Sportello unico delle date di inizio dei lavori e di rimozione del manufatto, con l'eccezione delle opere insistenti su suolo pubblico comunale il cui periodo di permanenza è regolato dalla concessione temporanea di suolo pubblico.
3. Il mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 1, lettera o) del suddetto art.7 è comunicato alla struttura comunale competente in materia edilizia mediante deposito della documentazione presentata all'Agenzia del Territorio, ai fini dell'applicazione del vincolo di cui all'articolo A-21, comma 3, lettera a), dell'Allegato della L.R. n.20/2000 e succ. mod. e integr.
4. Nel rispetto della disciplina dell'attività edilizia di cui all'art.9, comma 3 della L.R. n.15/2013, sono eseguiti previa comunicazione di inizio dei lavori le opere e gli interventi indicati al comma 4 dell'art.7 della L.R. n.15/2013, nel rispetto delle procedure previste ai successivi commi 5, 6 e 7 del medesimo articolo.
5. Non sono inoltre soggetti a titoli abilitativi le opere urgenti da realizzarsi in esecuzione di ordinanza contingibile ed urgente, emanata dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, limitatamente alle opere ingiunte e a quelle funzionalmente connesse, salvo diversa prescrizione contenuta nell'ordinanza stessa. L'esecuzione di tali opere è comunque subordinata all'osservanza degli eventuali adempimenti prescritti dalla normativa sismica, dalle norme di sicurezza sul lavoro, di prevenzione incendi e dal Codice dei Beni Culturali.
6. Nei casi di attività edilizia libera di cui all'articolo 7, comma 4 della L.R. n. 15/2013, le violazioni sono assoggettate alle sanzioni previste dall'art.16 bis della L.R. n.23/2004.

## TITOLO III – TITOLI ABILITATIVI

### Capo I – Disposizioni comuni ai titoli abitativi

#### Art.17 – Definizione dei titoli abilitativi, soggetti aventi titolo

1. Ad esclusione degli interventi non soggetti a titolo abilitativo di cui al prec. art.16, l'attività edilizia, anche su aree demaniali, è soggetta a titolo abilitativo e la sua realizzazione è subordinata, salvi i casi di esonero, alla corresponsione del contributo di costruzione.
2. I titoli abilitativi sono costituiti dalla *Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)* e dal *Permesso di Costruire*; gli stessi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati a seguito della loro acquisizione nei modi di legge.
3. Hanno titolo a richiedere i titoli abilitativi i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
  - a) il proprietario dell'immobile
  - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie
  - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi
  - d) l'usufruttuario ed il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria
  - e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria ed agli altri interventi eventualmente rientranti nel titolo
  - f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art.1577 del Codice Civile
  - g) l'affittuario agrario (L.11/71) ed il concessionario di terre incolte (D.L.279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione
  - h) le aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.

Nei casi a), b), c), d), il titolo deve essere attestato da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà contenente gli estremi dell'atto di acquisizione della proprietà o di diverso diritto reale di godimento, della sua registrazione e trascrizione; per gli interventi in aree P.E.E.P., P.I.P. o delimitate ai sensi dell'art.51 della Legge 865/71 è sufficiente richiamare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area.

Nei casi e), f), g), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art.1571 del Codice Civile o, nel caso di impossibilità a produrlo, da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura
4. I titoli abilitativi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o ad altri aventi causa. La richiesta di voltura del titolo abilitativo deve essere presentata allo sportello unico per l'edilizia allegando una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà relativa al documento di acquisizione del titolo di proprietà o di diverso diritto reale di godimento, contenente gli estremi dell'atto, della sua registrazione e trascrizione. La voltura non modifica i termini di validità del titolo abilitativo, fermo restando la facoltà di richiesta di proroghe previste dalla legislazione vigente.

## **Art.18 – Opere e interventi soggetti a procedure abilitative speciali**

1. Non sono soggette ai titoli abilitativi di cui all'art.9 della L.R. n.15/2013:
  - le opere e gli interventi elencati ai commi 1 e 4 dell'art.10 della suddetta L.R. n.15/2013
  - la costruzione e l'esercizio degli impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili, le opere connesse e le infrastrutture indispensabili, nonché le modifiche sostanziali degli impianti stessi, sono soggetti all'Autorizzazione Unica di cui all'art.12 del D.Lgs. 387/2003 e s.m.i., oltre che nel rispetto dalle linee guida adottate ai sensi del comma 10 del medesimo articolo 12 nonché dalle relative disposizioni delle Regioni
  - la costruzione e l'esercizio degli impianti di cogenerazione di potenza termica inferiore ai 300 MW, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli impianti stessi, sono soggetti ad una autorizzazione unica, rilasciata dall'amministrazione competente ai sensi dell' art.8 del D.Lgs. n. 20/2007 nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico, che costituisce, ove occorra, variante allo strumento urbanistico
  - la realizzazione di linee e impianti per il trasporto, la trasformazione e la distribuzione di energia elettrica, comunque prodotta, avente tensione non superiore a 150 mila volts, disciplinata dalla L.R. n.10/1993 e s.m.i.
  - le attività estrattive, laddove consentite nell'ambito del P.A.E., sono soggette alle procedure autorizzatorie previste al Titolo III “*Provvedimenti autorizzativi*” della L.R. n.17/91 e s.m., nonché dalle specifiche disposizioni del P.I.A.E. e del P.A.E. vigenti
  - gli impianti fissi per l'emittenza radio e televisiva e per la telefonia mobile devono essere autorizzati dando attuazione alle speciali procedure previste dalla L.R. n.30/2000, come modificata dalla L.R. n.30/2002 e dal combinato disposto fra le suddette normative.

## **Art.19 – Particolari adempimenti procedurali**

1. Le attività edilizie e gli interventi di seguito elencati sono assoggettati a specifici e particolari adempimenti procedurali, ai sensi della legislazione nazionale o regionale e di particolari discipline di settore vigenti:
  - a) gli interventi sui beni culturali di interesse storico-artistico ricadenti negli elenchi previsti dal titolo I del D.Lgs. n.42/2004 sono sottoposti alla preventiva approvazione della soprintendenza, secondo le procedure degli artt. da 22 a 27 del D.Lgs. stesso
  - b) le opere su immobili od aree tutelati per legge ai sensi dell'articolo 142 del D.Lgs. n.42/2004 (zone di interesse paesaggistico) sono sottoposte alla preventiva autorizzazione di cui agli artt.146 e 147 del D.Lgs. stesso, rilasciata dal Comune con specifico provvedimento, acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio e inviata alla competente Soprintendenza per l'acquisizione del relativo parere; per gli interventi in assenza di autorizzazione paesaggistica di cui al comma 1-*ter* dell'art.181 del D.Lgs. n.42/2004 è ammessa la regolarizzazione mediante espletamento, con le modalità previste dall'art.167, comma 5, del citato D.Lgs., del procedimento di accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi
  - c) le opere ricadenti in zone soggette a vincolo idrogeologico sono sottoposte alla procedura autorizzativa prevista dal combinato disposto del R.D. 30/12/1923, n.3267 e delle L.R. n.3/1999, n.22/2000 e n.20/2000, nonché della Direttiva Regionale approvata con deliberazione di Giunta Regionale 11/7/2000 n.1117
  - d) le opere di particolare rilevanza e/o con significative interazioni con il contesto urbano, ambientale e paesaggistico, di cui alla L.R. n.9/1999 e succ. mod. sono assoggettate alle specifiche procedure di screening o di Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A)
  - e) i procedimenti abilitativi inerenti la realizzazione e la modifica degli impianti produttivi di beni e servizi, disciplinati dal decreto del Presidente della Repubblica n.160 del 2010, anche ove costituenti variante al POC o al RUE ai sensi dell'art.8 del suddetto Decreto, debbono essere svolti dallo Sportello Unico delle Attività Produttive il quale, conformemente alle disposizioni dell'art.5 della L.R. n.15/2013, acquisisce direttamente o tramite conferenza di

servizi, le autorizzazioni e gli altri atti di assenso, comunque denominati, e rilascia il titolo unico per l'attuazione dell'intervento e l'avvio dell'attività.

## **Art.20 – Valutazione preventiva**

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della denuncia di inizio attività o al rilascio del permesso di costruire può chiedere preliminarmente allo sportello unico per l'edilizia una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali, ed i necessari elaborati grafici esplicativi.
2. Gli elaborati devono comprendere tutti quegli elementi necessari per una valutazione completa degli aspetti, avendo riguardo in particolare ai vincoli, alla categoria dell'intervento, agli indici urbanistici ed edilizi e alle destinazioni d'uso; di norma devono contenere la seguente documentazione minima:
  - a) planimetria in scala idonea che consenta l'esatta individuazione dell'immobile e/o area di intervento
  - b) rilievo dell'area e/o immobile oggetto di intervento in scala idonea con l'indicazione dei limiti di proprietà dei fabbricati circostanti, delle opere di urbanizzazione primaria limitrofe al lotto e dello stato del sovrasuolo e del sottosuolo
  - c) ove opportuni o necessari ai fini dell'espressione della valutazione preventiva, l'indicazione delle piante di tutti i piani degli immobili, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione altresì dei prospetti e delle opportune sezioni
  - d) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e al suo intorno immediato
  - e) relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche l'individuazione dei principali materiali e colori da impiegare, corredata, se necessario, da tavole di progetto con eventuali rappresentazioni prospettiche o fotomontate dell'insieme; l'illustrazione deve tener conto della specifica destinazione d'uso proposta e fare esplicito riferimento alla compatibilità con i vincoli o prescrizioni che gravano sull'immobile e/o sull'area interessata
  - f) calcoli planivolumetrici di verifica degli indici urbanistico-edilizi
  - g) altri elaborati e/o documenti ritenuti necessari, al fine della formulazione del parere, per una migliore esplicazione dell'intervento richiesto.
3. La valutazione preventiva è rilasciata dallo Sportello unico per l'edilizia entro quarantacinque giorni dalla presentazione della relazione; trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione presentata e negli ulteriori elaborati progettuali prodotti.
4. I contenuti della valutazione preventiva e della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della SCIA a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva; le stesse conservano la propria validità per un anno, purché non intervengano modifiche agli strumenti di pianificazione urbanistica.
5. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie, in misura pari a due terzi di quella stabilita per il rilascio del permesso di costruire.



### **Art.21 – Variazioni essenziali**

1. Sono variazioni essenziali rispetto al titolo abilitativo originario, come integrato dalla SCIA di fine lavori le modifiche indicate dall'art.14 bis della L.R. n.23/2004 inserito dalla L.R. n.15/2013.

### **Art.22 – Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo**

1. Le modifiche apportate al progetto previsto dal titolo abilitativo che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori, sono regolamentate dalla disciplina prevista dall'art.22 della L.R. n.15/2013.

### **Art.23 – Elaborati progettuali e documentazione da allegare ai titoli abilitativi**

1. Gli elaborati progettuali e la documentazione da allegare ai titoli abilitativi sono indicati nell'Allegato B alla deliberazione del Consiglio Regionale n.279/2010 – *Documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi*; la documentazione prevista potrà subire modifiche e integrazioni in seguito all'approvazione di Atti regionali di coordinamento tecnico previsti dall'art.12 della L.R. n.15/2013.

### **Art.24 – Pubblicità dei titoli abilitativi e richiesta di riesame**

1. L'avviso di rilascio dei permessi di costruire deve essere pubblicato all'Albo Pretorio per 15 gg. consecutivi; anche in periodo successivo i soggetti interessati possono prendere visione presso lo sportello unico dell'edilizia dei permessi di costruire rilasciati, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni, allo scopo di richiedere al Sindaco, entro dodici mesi dal rilascio, il riesame per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.
2. Il medesimo potere è riconosciuto a chiunque con riguardo alle SCIA presentate, allo scopo di richiedere al Sindaco la verifica della presenza delle condizioni per le quali l'intervento è soggetto a tale titolo abilitativo e della conformità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.
3. A seguito della presentazione della domanda di riesame, in cui devono essere indicati i motivi, opportunamente documentati, per cui si ritiene l'atto interessato illegittimo e quindi annullabile, ove si ravvisi la manifesta irricevibilità, inammissibilità, improcedibilità o infondatezza della richiesta, il Sindaco conclude il procedimento con un provvedimento espresso di diniego redatto in forma semplificata, la cui motivazione può consistere in un sintetico riferimento al punto di fatto o di diritto ritenuto risolutivo.
4. Ove non si proceda ai sensi del precedente comma, in applicazione dell'art.7 della L. n.241/90 e s.m.i., con le modalità previste dall'art.8 della stessa legge, viene comunicato l'avvio del procedimento al richiedente il riesame, agli eventuali soggetti nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti diretti, nonché a quelli che eventualmente per legge debbono intervenire. Qualora dal provvedimento in accoglimento dell'istanza possa derivare un pregiudizio a soggetti individuati o facilmente individuabili, diversi dai richiedenti, il Comune è tenuto a fornire loro, con le stesse modalità, notizia dell'inizio del procedimento.
5. Ai sensi dell'art.9 della L. n.241/90 e s.m.i. qualunque soggetto cui possa derivare un pregiudizio dal provvedimento, ha facoltà di intervenire nel procedimento. Ai sensi del successivo art.10 della legge medesima, i soggetti di cui all'art.7 e quelli intervenuti ai sensi dell'art.9 hanno diritto:
  - a prendere visione degli atti del procedimento

- a presentare memorie scritte e documenti, che l'amministrazione ha l'obbligo di valutare, ove siano pertinenti all'oggetto del procedimento.
6. L'Amministrazione, richiede allo sportello unico per l'edilizia di provvedere al riesame del Permesso di costruire. Il responsabile dello sportello unico redige apposita relazione in merito:
    - a) all'avvenuto accertamento e meno dei vizi di legittimità contestati;
    - b) alla possibilità di sanare i vizi riscontrati;
    - c) all'esistenza di un interesse concreto e attuale all'annullamento del Permesso di costruire, in considerazione dell'interesse pubblico o privato.
  7. L'Amministrazione, nei successivi quindici giorni ha la facoltà di contestare al titolare del Permesso, al progettista e al costruttore i vizi riscontrati, assegnando ad essi un termine di trenta giorni per esprimere le proprie deduzioni.
  8. Il procedimento di riesame è concluso entro il termine di sessanta giorni con atto motivato del Sindaco.
  9. Qualora, a seguito del riesame del titolo abilitativo, il Sindaco pervenga alla determinazione di adottare un provvedimento negativo all'accoglimento dell'istanza, ai sensi dell'art.10 bis della L.n.241/90 e s.m.i., è tenuto a comunicare tempestivamente ai richiedenti i motivi che ostano all'accoglimento. Entro il termine di dieci giorni dal ricevimento della comunicazione, gli istanti hanno il diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni, eventualmente corredate da documenti. La comunicazione di cui al primo periodo interrompe i termini per concludere il procedimento che iniziano nuovamente a decorrere dalla data di presentazione delle osservazioni o, in mancanza di esse, dalla scadenza del suddetto termine di 10 giorni. Dell'eventuale mancato accoglimento delle osservazioni è data ragione nella motivazione del provvedimento finale.
  10. Qualora, a seguito del riesame del titolo abilitativo, il Sindaco pervenga invece alla constatazione della illegittimità del titolo abilitativo, ove ricorrano i presupposti richiesti dalle disposizioni vigenti per l'assunzione dell'annullamento d' ufficio, provvederà ad assumere tale atto ai sensi dell'art. 21-nonies della L.n.241/90 e s.m.i.
  11. A seguito dell'intervenuto annullamento disposto dal Sindaco, lo Sportello Unico provvederà ai conseguenti adempimenti previsti dall'art.38 del D.P.R. 380/2001.

#### **Art.25 – Mutamento di destinazione d'uso**

1. I mutamenti di destinazione d'uso degli immobili sono regolamentati dall'art.28 della L.R. n.15/2013, con riferimento alle diverse fattispecie possibili, quali i cambi d'uso con opere soggetti a titolo abilitativo ed i cambi d'uso senza opere edilizie soggetti a SCIA, a comunicazione o attuabili liberamente.

## **Capo II – Segnalazione Certificata di inizio attività**

#### **Art.26 – Interventi soggetti a Segnalazione Certificata di inizio attività (SCIA)**

1. Sono obbligatoriamente assoggettati a Segnalazione Certificata di inizio attività (SCIA) i seguenti interventi non riconducibili alla attività edilizia libera e non soggetti a permesso di costruire:
  - a) gli interventi definiti dall'art.13 della L.R. n.15/2013

- b) la regolarizzazione di opere abusive mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art.17 della L.R. n.23/2004 mediante presentazione di SCIA in sanatoria
- c) gli interventi sugli elettrodotti che comportino varianti di lunghezza non superiore a m.1.500 e che utilizzino il medesimo tracciato, ovvero se ne discostino per un massimo di 40 m. e componenti di linea, nonché varianti all'interno delle stazioni elettriche che non comportino aumenti della cubatura degli edifici
- d) gli interventi per l'attuazione delle previsioni contenute nei PUA, in seguito ad espressa richiesta dei soggetti proponenti, nel caso in cui il piano sia redatto con i contenuti planovolumetrici, formali, tipologici e costruttivi specificati al comma 13 del prec. art.13 "Piani urbanistici attuativi"
- e) l'installazione dei cartelli pubblicitari, come definiti dall'art.47, comma 4, del Regolamento del Codice della Strada.

### **Art.27 – Disciplina della SCIA**

- 1. La SCIA è presentata al Comune dal proprietario dell'immobile o da chi ne ha titolo nell'osservanza dei contenuti dell'atto di coordinamento tecnico previsto dall'articolo 12 della L.R. n.15/2013, deve essere corredata dalla documentazione prescritta dalle disposizioni vigenti e dal presente regolamento ed è sottoposta alla disciplina prevista dall'art.14 della legge medesima.
- 2. Nel caso di opere da realizzarsi in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, non è richiesta, limitatamente alle opere ingiunte, la SCIA.
- 3. Nel caso di SCIA con inizio dei lavori differito si applicano le disposizioni dell'art.15 della L.R. n.15/2013.
- 4. I termini di validità della SCIA sono regolamentati dall'art.16 della L.R. n.15/2013.
- 5. Agli interventi edilizi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA si applicano le sanzioni previste dall'art.16 della L.R. 23/2004 e s.m.i.

## **Capo III – Permesso di costruire**

### **Art.28 – Interventi soggetti a permesso di costruire**

- 1. Sono soggetti a permesso di costruire gli interventi definiti dall'art.17 della L.R. 15/2013; sono in particolare soggetti al rilascio del permesso di costruire:
  - gli interventi di nuova costruzione, con esclusione di quelli soggetti a SCIA di cui all'articolo 13, lettere h), i) ed m) della suddetta L.R.
  - gli interventi di ripristino tipologico
  - gli interventi di ristrutturazione urbanistica
  - la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.
- 2. Sono altresì subordinate a nuovo permesso di costruire le modifiche a permessi rilasciati, nei casi indicati dal precedente art.22 "*Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo*", conformemente alle disposizioni dell'art.22, comma 1, lett. a), b) e c) della L.R. n,15/2013, trattandosi di varianti che non possono essere oggetto di SCIA a fine lavori.

3. Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi dell'art.54 del D.Lgs. 18/8/2000 n.267, non è richiesto, limitatamente alle opere ingiunte, il permesso di costruire.

#### **Art.29 – Procedimento per il rilascio del permesso di costruire**

1. Il procedimento per il rilascio del permesso di costruire è stabilito dall'art.18 della L.R. n.15/2013.
2. I progetti particolarmente complessi richiamati al comma 9 del predetto art.18 per i quali il termine di conclusione del procedimento relativo al P.d.C. è raddoppiato sono riferibili, fino all'approvazione dello specifico atto di coordinamento tecnico regionale, ai seguenti interventi:
  - edifici prevalentemente residenziali con superficie utile superiore a mq.1.000
  - strutture per esercizi commerciali di superficie di vendita superiore a mq.800
  - insediamenti produttivi o per altre attività terziarie diverse dalle commerciali con superficie utile superiore a mq.2.000
  - ogni ulteriore intervento con parametri pari ad almeno il 50% di quelli precedentemente definiti, qualora oggetto di procedimento particolarmente complesso in relazione ad una rilevante compresenza di vincoli di natura storico-architettonica, ambientale o archeologica, di sicurezza idraulica, di tutela idrogeologica, ecc.

#### **Art.30 – Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire**

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e quello entro il quale i lavori debbono essere ultimati.
2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo, il termine di ultimazione delle opere non può superare tre anni dalla data di rilascio del provvedimento. Entrambi i termini possono essere prorogati, anteriormente alla scadenza, per una sola volta, con comunicazione motivata dell'interessato. Alla comunicazione deve essere allegata la dichiarazione del progettista abilitato con cui lo stesso assevera che a decorrere dalla data di inizio lavori non sono entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita.
3. La data di effettivo inizio dei lavori deve essere comunicata allo Sportello unico, con l'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intendono affidare i lavori.
4. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite.
5. Il permesso di costruire è irrevocabile. Esso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel permesso stesso ovvero entro il periodo di proroga anteriormente concesso.
6. Il permesso di costruire decade inoltre nei seguenti casi:
  - a) mancato ritiro entro il termine di 60 giorni dalla data della comunicazione del suo rilascio; in presenza di validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro dell'atto, su richiesta dell'interessato, da inoltrarsi prima della scadenza dei 60 giorni al front office dello Sportello Unico dell'Edilizia, il termine può essere prorogato dal Responsabile dello Sportello Unico fino ad un massimo di 180 giorni, decorsi i quali il permesso di costruire decade
  - b) mancato inizio ed ultimazione lavori nei termini indicati nell'atto di permesso o nel nuovo termine prorogato
  - c) a seguito di provvedimento di annullamento in via di autotutela per mancanza di legittimità.
7. La decadenza opera automaticamente al verificarsi di una delle condizioni a) o b) del precedente comma, senza la necessità di alcuna dichiarazione espressa e formale da parte del

Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, fermo restando che comunque è facoltà del Responsabile stesso di dichiarare la decadenza con apposito atto notificato agli interessati. Nell'ipotesi indicata con lettera c), la decadenza viene dichiarata dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia con apposito provvedimento notificato agli interessati.

8. I permessi di costruire assentiti per decorrenza dei termini, nel caso in cui vengano riscontrati contrasti con le norme vigenti sono annullati per mancanza di legittimità.

#### **Art.31 – Permesso di costruire in deroga**

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato previa deliberazione del Consiglio comunale esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, ovvero per interventi su beni di proprietà pubblica o privata il cui "particolare interesse pubblico" è qualificato dalla rispondenza degli interventi stessi ai fini perseguiti dalla pubblica amministrazione.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica.
3. Si considerano di interesse pubblico gli interventi di riqualificazione urbana e di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, per i quali è consentito richiedere il permesso in deroga fino a quando la pianificazione urbanistica non abbia dato attuazione all'art.7-ter della L.R. n.20/2000 e all'art.39 della L.R. n.19/2012.
4. Sono fatte salve, in ogni caso, le disposizioni in materia di beni culturali e ambientali contenute nel D.Lgs n.42/2004.
5. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art.7 della Legge 7 agosto 1990, n.241.

#### **Art.32 – Misure incentivanti per obiettivi di interesse pubblico**

1. Ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n.28/2011 gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30 per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di cui all'allegato 3 del D.Lgs. 115/2008 beneficiano, in sede di rilascio del titolo edilizio, di un bonus volumetrico del 5 per cento, fermo restando il rispetto delle norme in materia di distanze minime tra edifici e distanze minime di protezione del nastro stradale, nei casi previsti e disciplinati dagli strumenti urbanistici comunali e fatte salve le aree individuate come zona A-storica; il suddetto bonus è riferito alla superficie utile o al volume totale o lordo, con riferimento ai parametri urbanistico-edilizi stabiliti dalla disciplina edilizia delle singole zone interessate.
2. Al fine di favorire ulteriormente il miglioramento del rendimento energetico del patrimonio edilizio esistente, anche con riferimento alle disposizioni sulle distanze minime definite dal presente Regolamento, si recepiscono integralmente le misure di incentivazione previste al comma 2 dell'art.11 della L.R. n.15/2013 che trovano applicazione in tutto il territorio comunale ad esclusione delle zone omogenee A-storiche.
3. Agli interventi per migliorare la sicurezza sismica del patrimonio edilizio esistente si applicano le misure di incentivazione previste dalla legge regionale in materia di riduzione del rischio sismico.

### **Art.33 – Procedimenti per la realizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili**

1. La costruzione e l'esercizio di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili sono disciplinati secondo speciali procedure amministrative semplificate, accelerate, proporzionate e adeguate, sulla base delle specifiche caratteristiche di ogni singola applicazione, secondo un criterio di proporzionalità di seguito indicate:
  - a) autorizzazione unica di cui all'art.12 del D.Lgs. n.387/2003, come modificato dall'art.5 del D.Lgs. n.28/2011;
  - b) procedura abilitativa semplificata (P.A.S.) di cui all'art.6, D.Lgs. n. 28/2011
  - c) comunicazione relativa alle attività in edilizia libera ai sensi del comma 1, lett. m), dell'art.7 della L.R. n.15/2013;
  - d) comunicazione per interventi assimilati alla manutenzione ordinaria di cui all'art.11, comma 3, del DLgs. n.115/2008 per gli interventi di incremento dell'efficienza energetica che prevedano l'installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, nonché di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi.
2. Gli impianti di produzione di energia elettrica, di cui all'articolo 2, comma 1, lettere b) e c), del D.Lgs. n.387/2003 e s.m.i. possono essere ubicati anche in zone classificate come agricole dai vigenti piani urbanistici.
3. La Comunicazione di cui all'articolo 27, comma 20, della legge n.99 del 2009, va effettuata con le modalità previste dall'articolo 11, comma 5, del DLgs.n.115/2008 e, conseguentemente, non trovano applicazione per l'installazione di queste unità le disposizioni di cui all'articolo 6 del D.P.R. n. 380 del 2001.
4. Ed infine agli impianti per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili si applicano i regimi di autorizzazione previsti dall'art. 7 del D.Lgs. n.28/2011.

## **Capo IV – Contributo di costruzione**

### **Art.34 – Contributo di costruzione**

1. Fatti salvi i casi di riduzione o esonero totale o parziale successivamente indicati, il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del permesso o per presentare la SCIA è tenuto a corrispondere, nei casi previsti, un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
2. Per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e del contributo sul costo di costruzione, si fa riferimento agli atti di recepimento del Consiglio Comunale con le eventuali specificazioni delle disposizioni regionali di settore in vigore al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire o della SCIA.
3. Il contributo può essere corrisposto per intero al momento del rilascio del PdC o di presentazione della SCIA o, in alternativa, può essere in parte rateizzato, a richiesta dell'interessato, con le modalità stabilite dal Comune e previa prestazione delle relative garanzie finanziarie richieste.
4. Nel caso di decadenza del titolo abilitativo, ove le opere siano state completate almeno a livello della struttura e delle suddivisioni interne dei locali, il rilascio di nuovo titolo abilitativo per il

completamento delle opere senza modifiche rispetto al progetto allegato al titolo abilitativo non è soggetto a rideterminazione del contributo di costruzione del titolo abilitativo originario.

5. Nel caso in cui la struttura sia stata realizzata solo parzialmente il rilascio di nuovo titolo abilitativo per il completamento delle opere è soggetto all'applicazione delle nuove modalità di calcolo del contributo ove siano intervenute modifiche delle modalità di determinazione e/o delle tariffe.
6. Il contributo di costruzione non è dovuto nei casi previsti dall'art.7 L.R. n.15/2013 "*Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione*" e negli ulteriori casi previsti dal comma 1, lettere da b) a l) dell'art. 32 "*Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione*" della L.R. n.15/2013 e per le opere di edilizia funeraria.
7. Il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione:
  - a) nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, qualora il titolare del permesso o il soggetto che ha presentato la SCIA si impegni, attraverso una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista all'art.33 della L.R. 15/2013;
  - b) per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato;
  - c) nei casi di costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi. In questi casi, oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, viene determinato, con deliberazione del Consiglio comunale comunale in base ai parametri definiti dall'Assemblea legislativa ai sensi dell'articolo 30, comma 3 della L.R. 15/2013 ed in relazione ai tipi di attività produttiva, il contributo dovuto per l'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle relative alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.
8. Il contributo dovuto per la realizzazione o il recupero della prima abitazione è pari a quello stabilito per l'edilizia in locazione fruente di contributi pubblici, purché sussistano i requisiti previsti dalla normativa di settore.
9. Qualora la destinazione d'uso delle costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi, nonché di quelle realizzate nel territorio rurale, anche residenziali, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, sia modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.
10. Ove il titolare del titolo abilitativo, per qualsiasi ragione, non proceda alla esecuzione in tutto o in parte delle opere, oppure in caso di rinuncia al permesso di costruire rilasciato o alla SCIA presentata, lo Sportello unico dell'edilizia, previa esplicita richiesta da parte dell'interessato, procede alla restituzione totale o parziale, senza interessi, del contributo di costruzione versato con le seguenti modalità:
  - la restituzione integrale dell'importo complessivo del contributo introitato in caso di mancata utilizzazione del titolo abilitativo;
  - la restituzione di parte del contributo stabilito con l'atto originario relativamente alla quota-parte di opere non realizzata, in caso di variante alle opere previste nel permesso di costruire o nella SCIA, previa acquisizione del titolo abilitativo relativo alle opere variate e ricalcolo del contributo dovuto;
  - i diritti di segreteria corrisposti non verranno restituiti, in quanto destinati all'istruttoria tecnica d'ufficio e non all'effettiva realizzazione delle opere edilizie.
11. Nel caso di realizzazione di locali di pertinenza, dovrà essere versata la sola quota di contributo afferente il costo di costruzione, anche nel caso in cui rientrino nella determinazione della Superficie utile e/o siano realizzati successivamente e separatamente dal fabbricato principale.

12. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti per gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione edilizia e per tutti gli ulteriori interventi che determinano un incremento del carico urbanistico come definiti dall'art.30, comma 1, della L.R. n. 15/2014.
13. Per gli interventi sugli edifici esistenti gli oneri di urbanizzazione sono corrisposti in riferimento alla superficie delle sole parti oggetto di intervento, applicando tariffe differenziate nel caso in cui singole parti dell'edificio siano sottoposte a interventi assoggettati a distinti e differenti valori indicati dalle tabelle parametriche.
14. A scomputo totale o parziale dell'onere relativo alle opere di urbanizzazione primaria, il soggetto attuatore può realizzare direttamente, in tutto o in parte, le relative opere; nel caso in cui il soggetto attuatore realizzi direttamente parte delle opere di urbanizzazione primaria, esso è tenuto a corrispondere gli oneri afferenti alla quota-parte di opere non realizzate, secondo le quote percentuali stabilite dal Comune. Nel caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale dell'onere occorre sempre verificare che il valore delle opere realizzate sia pari o superiore al valore scomputato; in caso contrario deve essere corrisposta la corrispondente somma dovuta a conguaglio.
15. Nel caso in cui il Comune provveda direttamente alla realizzazione o all'adeguamento di opere di urbanizzazione primaria, il soggetto attuatore è tenuto a cedere gratuitamente al Comune stesso le aree necessarie, oltrechè a corrispondere il relativo onere.
16. Per le opere di urbanizzazione secondaria l'onere:
  - è dovuto, nella misura risultante dalle tabelle parametriche per ogni intervento edilizio diretto sul territorio;
  - è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e privata;
  - nell'ambito degli interventi soggetti a PUA è corrisposto, di norma, al momento del rilascio dei singoli atti abilitativi.
17. Contestualmente all'atto del rilascio del Permesso di Costruire, ovvero all'atto della presentazione della SCIA, deve essere corrisposto integralmente anche l'onere relativo all'eventuale monetizzazione per la cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi, nei casi in cui tale facoltà sia consentita.
18. Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione comporta le sanzioni previste dall'art.42, comma 2, del D.P.R. n.380/2001; le suddette sanzioni si applicano anche nel caso di presentazione di SCIA con versamento incompleto del contributo ove l'interessato non provveda al pagamento del conguaglio dovuto entro la scadenza stabilita dalla richiesta dello Sportello Unico.



## TITOLO IV – ESECUZIONE E VERIFICA DELLE OPERE REALIZZATE

### Capo I – Esecuzione delle opere

#### Art.35 – Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia

1. Il responsabile dello *Sportello unico per l'edilizia* esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi, ai sensi dell'art.27 del D.P.R. n.380/2001, secondo le modalità definite dalle norme nazionali e regionali e dal presente regolamento.
2. Il Comune può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza degli interventi edilizi al titolo abilitativo e relativi elaborati, allegati e prescrizioni specifiche, ed alle norme vigenti in materia di costruzioni.
3. L'attività di controllo viene svolta nell'osservanza dei seguenti criteri:
  - a) il controllo è effettuato ordinariamente, fatto salvo l'esercizio motivato della facoltà di cui al precedente comma 2, solo dopo l'ultimazione dei lavori e la presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità
  - b) il campione da assoggettare a controllo ai sensi dei commi 6 e 7 del successivo articolo "*Certificato di conformità edilizia e agibilità*" relativo ad una quota non inferiore al 25 per cento viene determinato mediante sorteggio con scadenza di norma semestrale.
  - c) il campione dovrà essere individuato di norma mediante procedura informatizzata con le seguenti modalità:
    - si utilizzerà un software per la generazione di numeri casuali (*random number generator*)
    - l'algoritmo di calcolo di tale software dovrà essere basato sul generatore congruenziale moltiplicativo di Lehmer, in grado di generare una sequenza numerica con le stesse proprietà statistiche di una sequenza casuale; preferibilmente si utilizzerà il generatore numerico casuale fornito dalla regione Emilia Romagna e disponibile al sito internet [www.regione.emilia-romagna.it/sin\\_info/generatore](http://www.regione.emilia-romagna.it/sin_info/generatore)
    - di norma all'inizio di ogni semestre lo Sportello Unico dell'Edilizia provvederà alla estrazione del campione, utilizzando il generatore automatico, sulla base dei seguenti parametri
      - intervallo: dal valore minimo pari a 1 al valore massimo attribuiti alle pratiche edilizie che verranno presentate nel corso del periodo di riferimento
      - percentuale del campione: 25%
      - seme generatore: n. dell'anno di riferimento
    - i numeri della serie ottenuta corrisponderanno ai numeri progressivi attribuiti alle pratiche edilizie nell'anno interessato in successione cronologica.
4. La presa d'atto della serie numerica casuale ottenuta dovrà avvenire mediante specifico verbale del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, il quale dovrà dare inconfutabile dimostrazione delle modalità seguite per la determinazione della serie stessa.

### **Art.36 – Esecuzione dei lavori**

1. Il titolare del permesso di costruire e, nel caso di SCIA/CIL ove la data di inizio lavori sia successiva a quella di inoltro delle stesse, deve comunicare allo Sportello unico per l'edilizia la data di inizio dei lavori, utilizzando l'apposita modulistica completata con i dati e gli allegati di seguito indicati:
  - a) nominativi e relative qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione dei lavori; qualunque variazione deve essere comunicata al Comune entro quindici giorni
  - b) certificato antimafia rilasciato dalla Prefettura territorialmente competente o, per lavori inferiori a 70.000 euro, autocertificazione ex art.12, comma 3, della L.R. n.11/2010
  - c) documentazione inerente l'idoneità tecnica e regolarità contributiva delle imprese esecutrici, che deve comprendere:
    - dichiarazione di affidamento dell'incarico all'impresa esecutrice con allegato certificato di iscrizione alla Camera di Commercio/Industria/Artigianato
    - ove prescritta, copia della notifica preliminare trasmessa all'azienda USL e alla Direzione Provinciale del Lavoro ai sensi dell'art.99 del D.Lgs. n.81/2008
    - dichiarazione resa dal titolare dell'impresa esecutrice circa l'organico medio annuo, distinto per qualifica, corredata dagli estremi delle posizioni INPS, INAIL e Casse edili, con indicazione del contratto collettivo applicato, così come previsto dagli artt.3 e 8 del D.Lgs. n.494/1996
    - autocertificazione in ordine al possesso dei requisiti di idoneità tecnico professionale previsti nell'allegato XVII del D.Lgs. 81/2008.
2. Qualora l'intervento ricada nelle parti di territorio in cui sono segnalati siti di interesse archeologico, ove non già acquisito in sede istruttoria, occorre produrre la documentazione comprovante l'avvenuto controllo e/o il rilascio del nulla-osta prescritti ai sensi del D.Lgs n.42/2004.
3. Il titolo abilitativo, comprensivo di copia degli elaborati tecnici, deve essere tenuto in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche.
4. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo, del nominativo del titolare, del progettista, del direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice e del responsabile del cantiere.
5. Il cantiere per tutta la durata dei lavori deve essere ben organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale gestite dal costruttore che ne è responsabile.
6. Dovranno essere espletate tutte le procedure inerenti la sicurezza dei cantieri previste dalla D.Lgs. n.81/2008, nonché quelle prescritte per la manipolazione, lo stoccaggio temporaneo e lo smaltimento dei materiali contenenti amianto.
7. Dovranno essere osservati i limiti di rumore previsti dalla legislazione vigente per l'esercizio dei cantieri temporanei, ovvero dovranno essere richieste allo Sportello unico le necessarie autorizzazioni per tali particolari attività.
8. Per l'eventuale occupazione di suolo pubblico il titolare del titolo abilitativo deve presentare, al Responsabile dell'applicazione della Tassa Occupazione Spazi ed Aree Pubbliche, separata domanda di concessione del suolo per la durata dei lavori, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere; la concessione è rinnovabile, soggetta a tassazione ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino integrale del suolo alla scadenza. Per l'occupazione di suolo pubblico in sede stradale è richiesto il rispetto del D.Lg. n.285/ 1992.
9. L'ultimazione dei lavori è comunicata al responsabile dello sportello unico per l'edilizia sottoscritta dal titolare dell'atto abilitativo, dal direttore lavori e dall'esecutore. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere il Certificato di conformità edilizia e agibilità.

### **Art.37 – Certificato di conformità edilizia e agibilità**

1. Il certificato di conformità edilizia e agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto approvato o presentato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed in particolare certifica la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
2. Il Certificato di conformità edilizia e di agibilità è richiesto per tutti gli interventi edilizi soggetti a SCIA ed a permesso di costruire e per gli interventi privati la cui realizzazione sia prevista da accordi di programma, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera a) della L.R. n.15/2013.
3. Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità parziale può essere richiesto:
  - a) per singoli edifici e singole porzioni della costruzione, purché strutturalmente e funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti relative all'intero edificio e siano state completate le parti comuni relative al singolo edificio o singola porzione della costruzione nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
  - b) per singole unità immobiliari, purché siano completate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti, siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione dichiarate funzionali rispetto all'intero edificio di cui fanno parte.
4. Nel caso di richiesta di agibilità parziale, la comunicazione di fine lavori individua specificamente le opere edilizie richiamate dalle lettere a) e b) del comma precedente, trovando applicazione per ogni altro profilo il procedimento di cui all'articolo 23 della L.R. n.15/2013.
5. Il procedimento per il rilascio del Certificato di conformità edilizia e di agibilità è disciplinato dall'art.23, commi 2, 4, 5, 6, 10, 11, 12 della L.R. n.15/2013 e s.m.i.
6. Il controllo degli interventi di cui al comma 4 dell'art. 23 della L.R. 15/2013 interessa una quota non inferiore al 25 per cento degli stessi, in quanto le risorse organizzative disponibili del Comune non consentono di eseguirne il controllo sistematico totale; alla suddetta quota si aggiungono d'ufficio gli interventi di maggiore rilevanza locale, che interessino cioè una superficie non inferiore a mq. 4.000.
7. Fuori dai casi di cui al suddetto comma 4, almeno il 25 per cento dei restanti interventi edilizi è soggetto a controllo a campione, selezionato secondo i criteri uniformi definiti con atto di coordinamento tecnico regionale di cui all'articolo 12, comma 4, lettera e) L.R. 15/2013.
8. Lo Sportello unico, entro il termine di venti giorni lavorativi dalla presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità, comunica agli interessati che le opere da loro realizzate sono sottoposte a controllo a campione ai fini del rilascio del certificato stesso. In assenza della suddetta tempestiva comunicazione il certificato di conformità edilizia e agibilità si intende rilasciato secondo la documentazione presentata ai sensi del comma 2 dell'art.23 della L.R. n.15/2013.
9. Il certificato di conformità edilizia e agibilità ha il valore e sostituisce il certificato di agibilità di cui agli artt.24 e 25 del DPR 6 giugno 2001, n.380, restando ferme le autorizzazioni all'esercizio delle attività previste dalla legislazione vigente.
10. La richiesta del certificato di conformità edilizia e di agibilità ove effettuata dopo la scadenza della validità del titolo, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria per unità immobiliare di 100,00 euro per ogni mese di ritardo, fino ad un massimo di dodici mesi.
11. Trascorso tale termine il Comune, previa diffida a provvedere entro il termine di sessanta giorni, applica la sanzione di 1.000,00 euro per la mancata presentazione della domanda di conformità edilizia e agibilità.

### **Art.38 – Dichiarazione di inagibilità**

1. La conformità edilizia e agibilità comunque attestata non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art.222 del Regio Decreto 27/7/1934, n.1265, oppure per motivi strutturali.
2. Il Responsabile del servizio competente, ove ricorrano motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso. Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione previsto nel precedente articolo, in relazione a gravi carenze o difformità rispetto a quanto previsto dal presente regolamento edilizio e/o dichiarato dal tecnico incaricato nella scheda tecnica descrittiva.
3. Il Responsabile del servizio competente può dichiarare inagibile una costruzione o parte di essa, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
  - condizioni di degrado delle strutture, delle finiture e degli impianti tali da poter pregiudicare la salute e sicurezza degli occupanti;
  - locali utilizzati in modo improprio per la permanenza di persone (sottotetti, seminterrati, box, edifici al grezzo ecc.);
  - insufficienti requisiti di superficie (es. inferiore a 28 mq per alloggio), o di altezza (minima dei locali con permanenza di persone inferiore a 2,20 m.);
  - condizioni di areazione e/o illuminazione dei suddetti locali gravemente insufficienti o addirittura assenti;
  - indisponibilità di acqua potabile;
  - grave carenza o addirittura assenza di servizi igienici;
  - mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o assenza di altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue;
  - mancanza strutturale di condizioni tecniche atte a garantire l'installazione di apparecchi o impianti atti a consentire un adeguato riscaldamento dei locali.
4. La dichiarazione di inabitabilità richiesta per usufruire delle riduzioni fiscali previste dalla vigente legislazione di settore viene rilasciata unicamente sotto condizione che le carenze riscontrate dai competenti uffici comunali non possano essere eliminate con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

## TITOLO V – NORME PARTICOLARI

### Capo I – Tutela dell'ambiente

#### Art.39 – Regolamentazione delle acque reflue e meteoriche e tutela delle acque sotterranee

1. Nelle aree di nuova urbanizzazione e in tutti gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione integrale, le reti di scarico di pertinenza dell'edificio o dell'insediamento devono essere separate fra acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto. Nelle aree di nuova urbanizzazione destinate ad usi prevalentemente non residenziali, le reti private di scarico delle acque meteoriche, ove prescritto, devono essere dotate di idonei presidi antinquinamento (disoleatori, dissabbiatori, impianti di depurazione, ecc.) ai sensi della delibera della G.R. 14/02/2005 n.286.
2. In ogni caso le reti di scarico dei reflui e gli allacciamenti dovranno essere realizzati in conformità alle disposizioni dettate dal D.Lgs. 3/04/2006, n.152 e s.m.i., nonché dalle relative disposizioni regionali e comunali e dai regolamenti del Servizio Idrico Integrato approvati dalla competente Autorità d'Ambito.
3. Al fine di garantire il rispetto dell'invarianza idraulica negli insediamenti di nuova urbanizzazione dovranno essere previsti sistemi di raccolta, ad uso di una o più zone da urbanizzare, localizzati in modo da raccogliere le acque piovane prima della loro immissione nel corso d'acqua o collettore di bonifica ricevente individuato dall'Autorità idraulica competente, della quale dovrà essere acquisito preventivamente il parere sulle soluzioni tecniche di cui è prevista l'adozione.
4. Nelle zone di tutela dei pozzi idrici comunali devono osservarsi le speciali cautele previste ai commi 3, 4, 5 e 6 dell'art.94 del D.Lgs. n.152/2006 al fine di preservare le acque potabili dall'inquinamento relative rispettivamente alle Zone di tutela assoluta, con un'estensione di almeno 10 m. di raggio dal punto di captazione, e Zone di rispetto, aventi una estensione minima di raggio di 200 m. dal punto di captazione o secondo la fascia individuata nelle cartografie di PSC.
5. Le strade, i parcheggi e i piazzali di sosta di veicoli, ricadenti nelle zone soggette a particolare protezione delle risorse idriche sotterranee debbono essere pavimentate in modo da renderle impermeabili, garantendo che le acque meteoriche di "prima pioggia" siano raccolte e convogliate alla fognatura delle acque nere oppure opportunamente trattate. La norma vale inoltre per tutte quelle superfici dove è possibile un accidentale sversamento di fluidi o polveri inquinanti, quali ad esempio i piazzali dei distributori di carburanti o delle officine di riparazione dei veicoli. Per gli insediamenti produttivi deve in ogni caso essere garantito che il deposito temporaneo dei rifiuti avvenga in condizioni di massima sicurezza. Le soluzioni tecniche realizzate dovranno essere conformi alle linee guida regionali approvate con delibera di Giunta Regionale n.1860/2006.
6. Le acque reflue domestiche e industriali debbono essere convogliate a cura dei proprietari nella fognatura comunale, laddove esistente o in altro idoneo sistema di smaltimento, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia.
7. È di competenza del Comune l'autorizzazione allo scarico
  - di acque reflue domestiche che recapitano in corpi idrici superficiali <sup>1</sup> o nel suolo

---

<sup>1</sup> Ai fini dello scarico delle acque reflue, sono di norma equiparati ai corpi idrici superficiali i canali, i fossati, gli scolii interpoderali, ecc., con esclusione delle cunette stradali, nei quali sono presenti acque fluenti solo occasionalmente.

- gli scarichi di acque reflue industriali, che recapitano nelle reti fognarie, compresa l'eventuale assimilazione.
8. Per le acque reflue domestiche convogliate in pubblica fognatura l'inoltro della domanda di allaccio alla rete fognaria, secondo le modalità e con la documentazione prescritta dal regolamento di pubblica fognatura, equivale alla presentazione della domanda di autorizzazione allo scarico.
  9. È di competenza della Provincia l'autorizzazione allo scarico di acque reflue industriali e/o assimilate alle domestiche che non recapitano in reti fognarie.
  10. Il parere di conformità tecnica all'allacciamento alla pubblica fognatura è rilasciato dal Gestore del Servizio Irico Integrato e costituisce elemento indispensabile ai fini del rilascio del Permesso di Costruire ovvero dell'avvio dei lavori se trattasi di opere soggette a SCIA.
  11. Ove prescritta la domanda di autorizzazione allo scarico, redatta su apposito modulo predisposto dall'Autorità competente, dovrà essere presentata contestualmente alla richiesta di permesso o alla denuncia di attività e corredata della seguente documentazione:
    - a) relazione descrittiva delle caratteristiche dell'insediamento e dello scarico, del tipo di lavorazione effettuato nell'insediamento, dei materiali impiegati, dell'acqua utilizzata, specificando quantità ed impieghi specifici, la qualità e quantità presunta degli scarichi, la descrizione dell'impianto di trattamento e/o pretrattamento adottato/i e del loro funzionamento
    - b) planimetria in scala adeguata con individuazione:
      - della rete fognaria pubblica esterna all'insediamento con indicazione delle principali caratteristiche e quote altimetriche
      - della rete interna con rappresentazione degli elementi costitutivi e dati dimensionali, ubicazione e quote altimetriche, eventuali impianti di pretrattamento o depurazione nonché del pozzetto ufficiale di prelievo
      - se presenti, della posizione delle condotte idropotabili, delle opere di presa esterna e/o delle opere di captazione, accumulo e depurazione di tali acque
    - c) se previste, scheda tecnica descrittiva delle opere di trattamento.
  12. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o a mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni, nonché l'eventuale ulteriore documentazione esplicativa delle reti di scarico aggiornate, fatti salvi gli ulteriori adempimenti disposti dall'Ente Gestore del servizio di pubblica fognatura e/o dall'ente competente al rilascio dell'Autorizzazione.
  13. Nel caso di aree non servite da pubblica fognatura, contestualmente all'edificazione dovrà in ogni caso essere progettato e realizzato un adeguato sistema di trattamento dei reflui. Le tipologie di impianti per il trattamento appropriato degli scarichi domestici ed il loro dimensionamento sono definite dalla normativa tecnica regionale (DGR 1053/2003 nel testo vigente) e dalla Delibera del Comitato dei Ministri 04/02/1977 Allegato 5.
  14. I sistemi di trattamento appropriato degli scarichi di acque reflue industriali ed industriali assimilate posti in aree non servite da pubblica fognatura sono da valutarsi caso per caso in relazione ai valori limite prescritti nell'allegato 5, alla parte terza, del D.Lgs. 3/04/2006, n.152 e s.m.i.
  15. È vietata l'esecuzione di lavori nel sottosuolo che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare acque superficiali senza l'autorizzazione regionale prescritta ai sensi del R.D. n.1775/33.
  16. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta l'autorizzazione da parte degli uffici regionali competenti; esso comporta il titolo abilitativo solo per le eventuali opere edilizie connesse (serbatoi, locali tecnici ecc.).

#### **Art.40 – Salvaguardia e formazione del verde**

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia del sistema vegetazionale è riferita alle formazioni boschive e lineari individuate dal PSC conformemente al PTCP vigente.
2. L'abbattimento di alberi e di impianti vegetativi, limitatamente alle specifiche formazioni del sistema vegetazionale tutelate dal PSC oppure ricadenti nelle zone di interesse paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 è soggetto ad *nulla-osta amministrativo* del Responsabile del servizio competente.
3. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata.

### **Capo II – Indirizzi per il decoro degli edifici**

#### **Art.41 – Manutenzione e sicurezza delle costruzioni**

1. Gli edifici e le loro parti devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia.
2. Quando tali condizioni vengono a mancare i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, di titolo abilitativo.
3. Qualora non provvedano, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro accordando un congruo termine; ove gli interessati non provvedano nel termine stabilito si applicheranno a loro carico una sanzione amministrativa di importo da €.250,00 a €.1.500,00.
4. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, anche in assenza di titolo abilitativo, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. È comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Sindaco e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta di titolo abilitativo.

#### **Art.42 – Tinteggiature e colori**

1. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente dovranno tendere alla salvaguardia degli aspetti architettonici di valore storico-artistico e degli elementi di interesse storico-testimoniale presenti nelle facciate degli edifici quali infissi di particolare pregio, segnapiano, parapetti, balaustre, inferriate, zoccolature, santelle o nicchie votive, portali, ecc.
2. Gli interventi di recupero di edifici per i quali sono prescritti interventi di restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo dovranno prevedere il ripristino dei paramenti originari di facciata (intonaci, rivestimenti, faccia a vista) con l'impiego di materiali tradizionali, anche conservando e riproponendo le tinteggiature originarie per le quali è raccomandabile l'impiego di pitture a calce o ai silicati.

3. Per gli interventi sul rimanente patrimonio edilizio e per le nuove costruzioni la tinteggiatura delle facciate intonacate dovrà eseguirsi con tonalità che si rifanno ai colori della terra e dei materiali naturali che intervengono nella composizione cromatica, come gli ocra, i rossi, i grigi e i verdi in tutte le loro sfumature chiare o scure. Si raccomanda di evitare colorazioni come gli azzurri ed altre tonalità troppo acide e stridenti (certi verdi e gialli non naturali e troppo dissonanti) che presuppongono l'intervento di prodotti sintetici, mentre è vietato per gli edifici di edilizia tradizionale di epoca non recente l'impiego del colore bianco in quanto estraneo alla tradizione locale. A titolo esemplificativo le tonalità dovranno ricondursi alle seguenti indicazioni
  - *tinteggiature gialle*: oltre al colore ottenuto con polvere di vecchi mattoni "albasì" di recupero macinati, si possono usare la "terra gialla naturale" e la "terra gialla di Siena naturale o bruciata"
  - *tinteggiatura travertino*: dovrà essere ottenuta con adeguata miscelatura di gialli chiari
  - *tinteggiature rosse*: il colore rosso può essere ottenuto con la polvere di vecchi mattoni "ferrioli" di recupero macinati, ovvero ricorrendo all'uso di terre naturali "terra rossa comune" e "terra rossa di Spagna"
  - *tinteggiature arancio*: dovranno essere ottenute con adeguata miscelatura dei "gialli" e dei "rossi" sopra detti
  - *tinteggiature grigie*: si ottengono con adeguata miscelatura di "terra d'ombra" rosso-giallo e bianco. La tonalità deve adeguarsi il più possibile alle diverse gamme dell'arenaria. Le tonalità grigie dovranno normalmente usarsi per tinteggiare le parti decorative, quali stipiti, portali, cornici, cornicioni, ecc.
  - *tinteggiature verdi*: anche in questo caso dovranno essere ottenute con elementi coloranti naturali per evitare colorazioni stridenti e dissonanti.

#### **Art.43 – Elementi aggettanti delle facciate**

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Sono ammessi i seguenti aggetti:
  - cm.20 per le sporgenze di cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di m.2,50 dal suolo;
  - cm.150 per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad un'altezza superiore a m.2,50 dal piano del marciapiede, qualora lo stesso sia sopralzato di almeno 15 cm. dal piano stradale, e a m.4,50 dal piano stradale negli altri casi;
  - le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 m., misurata dal piano del marciapiede, o di m.4,50 sul piano stradale.
3. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.
4. Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico, il Responsabile del servizio competente può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc.

#### **Art.44 – Allineamenti**

1. Gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente. Il Responsabile del servizio competente potrà consentire o imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente regolamento, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.



#### **Art.45 – Coperture, canali di gronda, pluviali**

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerate elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali.
2. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso i fronti interni, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella pubblica fognatura; è consentita la permanenza di situazioni di scarico in giardini o in cisterne.
3. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche.
4. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2,50 dal piano stradale. È consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o ai pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

#### **Art.46 – Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico**

1. Le aperture dei sotterranei dovranno essere praticate verticalmente sui muri delle fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto portici, purchè dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti.
2. Sono vietate le aperture all'imbocco laterale di portici e in corrispondenza di passi carrai. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.
3. Il Comune può concedere fasce di aree stradali pubbliche per la realizzazione di intercapedini, riservandosi la facoltà di attraversamento delle stesse con servizi a rete di pubblica utilità; le intercapedini devono essere lasciate libere e, qualora necessario, dotate di coperture adeguate alla sosta di automezzi e con superficie di calpestio che non costituisca pericolo per il transito dei pedoni. La violazione delle norme previste nel presente articolo, oltre alla remissione in pristino ove necessaria a tutela della pubblica incolumità, comporta l'applicazione di una sanzione di importo da €.150,00 a €.500,00.

#### **Art.47 – Numerazione civica e tabellazioni stradali**

1. Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione.
2. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

#### **Art.48 – Interventi relativi all'arredo urbano e alle opere minori**

1. Si definiscono "Interventi relativi all'arredo urbano e alle opere minori" i seguenti interventi:
  - a) cartelloni, insegne e altri indicatori pubblicitari;
  - b) tende pensili o sulle fronti esterne degli edifici;
  - c) manufatti per accessi pedonali e carrai, pavimentazioni esterne;

- d) arredi esterni (tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, chioschi, gazebo, voliere, ecc...);
  - e) installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili;
  - f) bacheche;
  - g) fioriere;
  - h) mostre provvisorie.
2. Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte. Inoltre gli stessi non dovranno costituire pericolo per le persone e le cose a causa di rottura, caduta, urti ecc.
  3. L'apposizione è soggetta a nulla-osta amministrativo ed al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni, ove dovuta.
  4. Il Comune, attraverso gli Uffici competenti, ha facoltà di applicare agli edifici ed alle altre costruzioni quei cartelli e/o apparecchi che risultino di pubblico interesse, dandone preventiva comunicazione ai Titolari interessati e fatte salve le disposizioni relative agli immobili tutelati ai sensi del D. Lgs. 42/2004. Rientrano fra gli apparecchi di pubblico interesse quelli che servono per l'illuminazione pubblica, per la circolazione pubblica, e per le altre funzioni relative alla sicurezza, all'efficienza ed al decoro dell'ambiente urbano.
  5. L'apposizione di tende deve assumere come riferimento formale l'unità-edificio e a riferimento dimensionale l'apertura di cui intende costituire protezione. Le tende non devono costituire ostacolo alla circolazione, né occultare la segnaletica stradale o la toponomastica.
  6. Negli spazi aperti alla circolazione veicolare, le tende sono ammesse solo in presenza di marciapiede, la loro installazione è soggetta a nulla-osta amministrativo e deve rispettare i seguenti requisiti:
    - il loro oggetto non deve essere superiore a 1,5 ml e deve essere arretrato almeno di 50 cm dal bordo esterno del marciapiede
    - l'altezza minima tra marciapiede e punto più basso delle stesse non deve essere minore di mt. 2,20; esse debbono inoltre essere prive di pendagli e frange
    - le tende debbono rientrare nel quadro dell'apertura cui si riferiscono, con sporgenza laterale massima di cm. 20 per parte
    - nello stesso edificio le tende aggettanti debbono presentare la stessa tipologia, lo stesso materiale e colori tra loro bene armonizzati
    - non sono ammesse tende che coprono elementi decorativi delle facciate degli edifici.
  7. L'apposizione di bacheche sui fronti degli edifici prospettanti la pubblica via o spazi di uso pubblico, è consentito nel rispetto dei seguenti limiti e/o requisiti:
    - esse devono avere un ingombro rapportato correttamente alle dimensioni della facciata, spessore non superiore a mt. 0,15 di spessore, ed essere posizionate ad una altezza da terra correttamente stabilita in modo da garantire una adeguata visione dei materiali affissi
    - le bacheche possono essere realizzate in legno, in metallo o vetro, con scelte cromatiche e materiche atte a garantire piena armonia con i colori della facciata.
  8. La collocazione di fioriere è ammessa a delimitazione dello spazio pubblico o privato complementare ad una attività di pubblico esercizio. Sugli spazi pubblici essa ha carattere temporaneo ed è soggetta ad obbligo di immediata rimozione su richiesta dell'amministrazione pubblica.

## Capo III – Prescrizioni varie

### Art.49 – Vigilanza su opere e costruzioni per la riduzione del rischio sismico

1. La progettazione degli interventi edilizi dovrà avvenire in conformità a quanto stabilito dalla normativa dettata dalle seguenti disposizioni nazionali e regionali:
  - Ordinanza della Presidenza del Consiglio dei Ministri 20/3/2003, n.3274 “Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zone sismiche” e relativi allegati, come modificata dal D.P.C.M. n.3431 del 3.5.2005
  - D.M. 14.09.2005
  - Deliberazione della Giunta Regionale n.1677 del 24.10.2005
  - art.93, commi 3, 4 e 5 del decreto del Presidente della Repubblica n.380 del 2001 (T.U. dell’Edilizia)
  - L.R. 30 ottobre 2008, n.19 "Norme per la riduzione del rischio sismico"
  - D.G.R. n.1661/2009 e Decreto del Capo della Protezione Civile n.3685 del 21/10/2003
  - Atto di Indirizzo D.G.R. n.121 del 1/2/2010 inerente l’elenco degli interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici
  - atto di indirizzo D.G.R. n.1071/2010 inerente l’individuazione dei contenuti cogenti del progetto esecutivo riguardante le strutture
  - vademecum 29.7.2010 sulle procedure di vigilanza e controllo delle costruzioni ai fini della riduzione del rischio sismico
  - atto di indirizzo D.G.R. n.1373/2011 inerente l’individuazione della documentazione attinente alla riduzione del rischio sismico necessaria per il rilascio dei titoli edilizi
  - atto di indirizzo D.G.R. n.1878/2011 inerente la “Modulistica Unificata Regionale relativa ai procedimenti in materia sismica”
  - atto di indirizzo D.G.R. n.1879/2011 inerente la definizione degli interventi di sopraelevazione, ampliamento e delle strutture compenetranti, ecc.
2. Il Titolo IV della Legge regionale n.19/2008 (“Vigilanza su opere e costruzioni per la riduzione del rischio sismico”) stabilisce per i Comuni classificati a bassa sismicità (zona 3), l’obbligo del rilascio dell’autorizzazione sismica preventiva o il deposito del progetto strutturale relativo a lavori di nuova costruzione, recupero del patrimonio edilizio esistente, sopraelevazione di edifici o varianti sostanziali a progetti presentati.
3. L’autorizzazione è prescritta soltanto per le seguenti tipologie di opere ed interventi:
  - interventi edilizi in abitati dichiarati da consolidare di cui all’articolo 61 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001
  - progetti presentati a seguito di accertamento di violazione delle norme antisismiche
  - interventi relativi ad edifici di interesse strategico e alle opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile, nonché relativi agli edifici e alle opere infrastrutturali che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un loro eventuale collasso. (elencati dalla D.G.R. n. 1661/2009 e dal Decreto del Capo della Protezione Civile n. 3685 del 21/10/2003)
  - sopraelevazioni degli edifici di cui all’articolo 90, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.
4. I lavori previsti dal titolo abilitativo edilizio non possono essere iniziati fino a quando non sia stata rilasciata l’autorizzazione sismica preventiva o effettuato il deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture nei casi previsti rispettivamente dagli art.11 e 13 della L.R. n.19/2008.
5. La domanda per il rilascio del permesso di costruire e la segnalazione Certificata di inizio attività (SCIA) sono corredate, a scelta del committente, da una delle seguenti documentazioni:

- dall'istanza dell'autorizzazione preventiva o dalla denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture, unitamente ad una dichiarazione asseverata del progettista strutturale
  - oppure da una dichiarazione del c.d. "progettista architettonico" che asseveri il rispetto delle norme tecniche per le costruzioni e delle prescrizioni sismiche (Modulo D) contenente l'indicazione del progettista abilitato che cura la progettazione strutturale dell'intero intervento. A tale dichiarazione deve essere allegata una relazione tecnica corredata dagli elaborati grafici relativi agli schemi e alle tipologie della stessa struttura; il committente può in questo caso presentare il progetto strutturale in un momento successivo.
6. Il titolo IV della L.R. n.19/2008 non si applica agli interventi non strutturali o privi di rilevanza ai fini della pubblica incolumità individuati con D.G.R. n.121 del 1/2/2010 e s.m.i., che definisce anche gli elaborati progettuali atti a dimostrare la ricorrenza di tali ipotesi, nonché le varianti che non rivestono carattere sostanziale, escluse dal preventivo rilascio dell'autorizzazione sismica o dal deposito del progetto esecutivo strutturale.
  7. La domanda di autorizzazione sismica deve essere presentata allo Sportello unico per l'edilizia che provvederà ad inoltrarla tempestivamente alla Struttura Tecnica competente; il procedimento deve essere concluso entro il termine di 60 giorni dalla presentazione della domanda all'Ufficio, fatte salve eventuali interruzioni.
  8. Alla domanda deve essere allegata la prescritta documentazione in 3 copie, tutte da trasmettere alla Struttura Tecnica da parte dello Sportello Unico del Comune di riferimento (una copia da restituire al richiedente, una per l'archivio presso la Struttura tecnica competente, una per il Comune di riferimento); l'autorizzazione sismica ha validità per 5 anni a decorrere dalla data di comunicazione al richiedente del rilascio.
  9. Nei casi in cui non è richiesta l'autorizzazione sismica, l'inizio dei lavori è subordinata al deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture.
  10. Ai sensi dell'articolo 22 L.R. n.19/2008, la richiesta o la presentazione del titolo a sanatoria è subordinata alternativamente all'asseverazione del professionista abilitato che le opere realizzate non comportano modifiche alle parti strutturali dell'edificio o agli effetti dell'azione sismica sulle stesse ovvero all'asseverazione del professionista che le medesime opere rispettano la normativa tecnica per le costruzioni vigente al momento della loro realizzazione; fuori dai casi suddetti, il titolo in sanatoria è subordinato alla realizzazione dei lavori necessari per rendere le opere conformi alla normativa tecnica per le costruzioni vigente al momento della richiesta o della presentazione della sanatoria.
  11. Alla denuncia di deposito ( Modulo C – Denuncia di deposito integrata con l'Allegato 1 in caso di interventi sull'esistente ) devono essere allegati:
    - il progetto esecutivo riguardante le strutture definiti dalla Giunta Regionale con il citato atto di indirizzo D.G.R. n.1071/2010
    - una dichiarazione del progettista che asseveri il rispetto delle norme
    - l'attestazione di avvenuto versamento del rimborso forfettario delle spese per lo svolgimento delle attività istruttorie.
  12. La documentazione costituente il progetto esecutivo strutturale e la dichiarazione del progettista, vanno presentate in 2 copie, da integrare con una terza per gli interventi da assoggettare a controllo mediante sorteggio.
  13. Tutti gli interventi, ad eccezione delle "riparazioni o interventi locali" per le quali sarà comunque necessario il rilascio da parte del Direttore dei Lavori strutturali della prescritta "attestazione di conformità", dovranno essere sottoposti a collaudo statico da parte di un tecnico abilitato nominato al momento del deposito progetto o di inoltro della richiesta di autorizzazione; il collaudo non è dovuto inoltre per gli interventi dichiarati privi di rilevanza per la pubblica incolumità.

14. Completate le opere strutturali il direttore dei lavori ne dà comunicazione allo SUE ed al collaudatore, che nei sessanta giorni successivi provvede a depositare il certificato di collaudo statico presso la suddetta struttura.

#### **Art.50 – Abbattimento delle barriere architettoniche**

1. Tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità di cui alla Sezione I del capo III del D.P.R. n.380/2001, sono eseguite in conformità alle disposizioni di cui alla legge 30/3/1971, n.118 e successive modificazioni, al regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica 24/7/1996, n.503, recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche e al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14/6/1989, n.236.
2. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui al D.Lgs. n. 42/2004 in materia di beni culturali e ambientali, nonché a vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora le autorizzazioni non possano essere concesse per il mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisoriale, come definite dall'art.7 del D.P.R. 7/1/1956, n.164, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.
3. Alle Segnalazioni certificate di inizio attività presentate allo sportello unico riguardanti edifici pubblici e aperti al pubblico, debbono essere allegata un'adeguata documentazione grafica ed una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche.
4. Il titolo abilitativo per interventi su edifici pubblici e privati aperti al pubblico è subordinato alla verifica di conformità del progetto al rispetto delle normative per l'eliminazione delle barriere architettoniche; il Responsabile dello sportello unico dell'edilizia nel rilasciare il certificato di conformità edilizia ed agibilità deve accertare che le opere siano state realizzate conformemente alle suddette normative.
5. Tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte dei portatori di handicap, sono dichiarate inagibili.
6. Il progettista, il direttore dei lavori, il responsabile tecnico degli accertamenti per il rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità ed il collaudatore, ciascuno per la propria competenza, sono direttamente responsabili per le opere eseguite dopo l'entrata in vigore della legge 5/2/1992, n.104, delle difformità che siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione degli edifici pubblici e privati aperti al pubblico da parte di persone handicappate. Essi sono puniti con le sanzioni stabilite dall'art.82 del D.P.R. n.380/2001.
7. Nei fabbricati privati, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, in caso di nuova costruzione o di ristrutturazione di interi edifici, ivi comprese strutture sanitarie soggette ad autorizzazione ai sensi della L.R. n.34/98 e studi professionali, questi ultimi anche nel caso di cambio d'uso con o senza opere, dovranno essere osservate le disposizioni dettate dalla legge 9/1/89, n.13 e relativo Regolamento di attuazione, approvato con D.M. 14/6/89, n.236, oltre che dal Capo III della Parte II del D.P.R. 6/6/2001, n.380, con riferimento all'obiettivo di garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici; è fatto obbligo di allegare al progetto una dichiarazione di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi del presente comma, a firma di professionista abilitato.
8. La progettazione deve comunque prevedere:
  - a) accorgimenti tecnici idonei all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
  - b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;

- c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
  - d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.
9. I progetti di cui al comma 7 che riguardano immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 in materia di beni culturali e ambientali, devono essere approvati dalla competente autorità, a norma degli articoli 23 e 151 del medesimo decreto.
10. Le opere di cui all'articolo 78 del D.P.R. n. 380/2001, possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dal presente Regolamento, anche per le corti e le chiostrine interne ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati; è fatto comunque salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli artt.873 e 907 del codice civile, nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare ed i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.
11. Ai titoli abilitativi relativi alla realizzazione di interventi di cui al precedente comma 7 è allegato un certificato medico in carta libera attestante l'handicap e una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 28/12/2000, n.445, dalla quale risultino l'ubicazione della propria abitazione, nonché le difficoltà per l'accesso alla medesima.
12. Le opere relative all'eliminazione delle barriere architettoniche presenti nelle strutture e negli spazi pubblici dovranno avvenire in conformità alle disposizioni contenute nell'eventuale Piano di circolazione urbana a servizio dei portatori di handicap, di cui alla L.R. 2/11/1989, n.38.

#### **Art.51 – Isolamento termico e contenimento dei consumi energetici**

1. Le caratteristiche costruttive degli edifici dovranno conformarsi con quanto prescritto dai requisiti minimi definiti con la Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n.156/2008 e s.m.i., nel rispetto comunque delle prescrizioni successivamente esposte. Con la suddetta deliberazione n.156/2008 e s.m.i. la Regione ha provveduto a disciplinare
- a) l'applicazione di requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici in essi installati
  - b) le metodologie per la valutazione della prestazione energetica degli edifici e degli impianti
  - c) il rilascio dell'attestato di certificazione energetica degli edifici
  - d) il sistema di accreditamento degli operatori preposti alla certificazione energetica degli edifici
  - e) l'esercizio e la manutenzione degli edifici e degli impianti
  - f) il sistema informativo regionale per il monitoraggio della efficienza energetica degli edifici e degli impianti
  - g) le misure di sostegno e di promozione finalizzate all'incremento dell'efficienza energetica ed alla riduzione delle emissioni climalteranti
2. Nella Parte Prima dell'Allegato al provvedimento regionale sono contenute le definizioni ed i principali termini, mentre nell'Allegato 2 sono definiti i Requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici; ad essi le norme del presente articolo fanno espresso rinvio.
3. I requisiti minimi di prestazione energetica di cui alla Parte Seconda dell'Allegato alla deliberazione n.156/2008 e s.m.i. si applicano alla progettazione e realizzazione degli interventi edilizi con i limiti e le modalità specificati nel citato Allegato e trovano
- a) applicazione integrale nel caso di edifici di nuova costruzione ed impianti in essi installati, demolizione totale e ricostruzione degli edifici esistenti, interventi di ristrutturazione integrale di edifici di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati;
  - b) applicazione integrale ma limitata al solo ampliamento dell'edificio nel caso che il volume a temperatura controllata della nuova porzione di edificio risulti superiore al 20% di quello dell'edificio esistente e comunque in tutti i casi in cui l'ampliamento sia superiore agli 80 metri quadrati;

- c) applicazione limitata al rispetto di specifici parametri, livelli prestazionali e prescrizioni, nel caso di interventi su edifici esistenti non ricadenti nelle tipologie di cui alle precedenti lettere a) e b), quali
  - ampliamenti volumetrici, sempre che il volume a temperatura controllata della nuova porzione dell'edificio non risulti superiore al 20% di quello esistente e comunque in tutti i casi in cui l'ampliamento sia inferiore agli 80 metri quadrati
  - ristrutturazione totale o parziale di edifici esistenti di superficie utile non superiore a 1000 metri quadrati
  - manutenzione straordinaria dell'involucro edilizio
  - recupero di sottotetti per finalità d'uso
  - nuova installazione o ristrutturazione di impianti termici in edifici esistenti
  - sostituzione di generatori di calore.
4. Sono invece escluse dalla applicazione dei requisiti minimi del presente articolo le seguenti categorie di edifici ed impianti:
  - a) gli immobili tutelati ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'art.136, comma1, lett.b) e c) del D.Lgs. 42/2004, nonché quelli di valore storico architettonico e gli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale individuati dalla pianificazione urbanistica ai sensi dell'art.A-9, commi 1 e 2, dell'Allegato alla L.R.20/2000, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storico-artistici
  - b) i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati in virtù delle particolari esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili
  - c) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati
  - d) gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per usi energetici tipici del settore civile, fermo restando l'osservanza delle norme urbanistiche ed edilizie.
5. A corredo del progetto degli interventi, il progettista abilitato predispone una relazione tecnica ai sensi dell'articolo 28 comma1, della L.10/1991, secondo lo schema riportato nell'Allegato 4 alla deliberazione n.156/2008 e s.m.i.; con la dichiarazione di cui all'art.10, comma 1 e all'art.13, comma 2, della L.R.31/2002, il progettista abilitato assevera la conformità del progetto e dei contenuti della relazione tecnica ai requisiti minimi di cui agli Allegati 2 e 3 alla citata deliberazione regionale. L'inosservanza delle prescrizioni del presente comma comporta l'applicazione delle pertinenti sanzioni di cui all'art.15 del D.Lgs.192/05 e successive modifiche.
6. Per gli interventi richiamati al precedente comma 3 lett.a) deve essere redatto l'attestato di qualificazione energetica riferito al sistema edificio/impianto nella sua globalità. In tutti gli altri casi di cui al prec. comma 3, l'attestato può essere predisposto anche limitatamente alle parti dell'edificio o impianto oggetto di interventi di riqualificazione.
7. L'attestato di certificazione energetica è altresì obbligatorio, con onere a carico rispettivamente del venditore e del locatore, sia nel caso di trasferimento a titolo oneroso che di locazione che interessino l'intero edificio o le singole unità immobiliari.
8. L'attestato, redatto da tecnici abilitati, e asseverato dal direttore dei lavori, attesta la conformità delle opere realizzate al progetto ed alle norme di riferimento vigenti. L'attestato di qualificazione energetica può essere utilizzato ai fini della certificazione energetica degli edifici.
9. L'attestato di certificazione energetica ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio, ed è aggiornato ad ogni intervento che modifica la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto ovvero in relazione agli esiti dei controlli di efficienza energetica.
10. L'attestato di certificazione energetica è aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione che modifica la prestazione energetica nei termini seguenti:
  - a) ad ogni intervento migliorativo della prestazione energetica a seguito di interventi di riqualificazione che riguardino almeno il 25% della superficie esterna dell'immobile

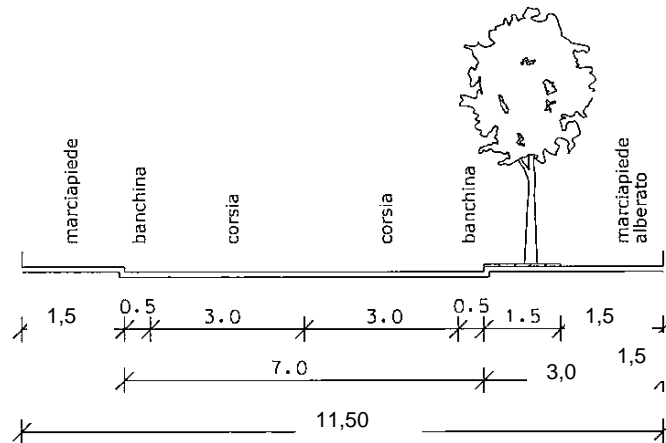
- b) ad ogni intervento migliorativo della prestazione energetica a seguito di interventi di riqualificazione degli impianti di climatizzazione e di produzione di acqua calda sanitaria che prevedono l'installazione di sistemi con rendimenti più alti di almeno 5 punti percentuali rispetto ai sistemi preesistenti
- c) ad ogni intervento di ristrutturazione o di sostituzione di componenti o apparecchi che, fermo restando il rispetto delle norme vigenti, possa ridurre la prestazione energetica dell'edificio
- d) facoltativo in tutti gli altri casi.

#### **Art.52 – Strade e corti pertinenziali**

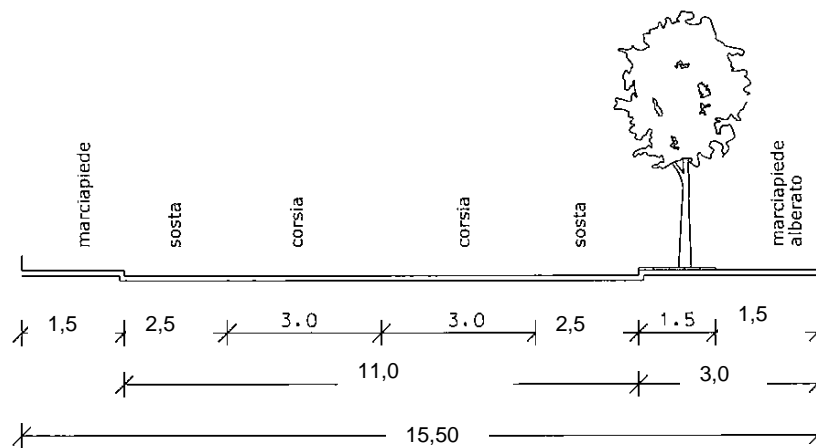
1. Nella progettazione delle nuove strade, come nell'adeguamento di quelle esistenti, si dovranno rispettare le "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" emanate dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti con D.M. 5/11/2001. La sezione complessiva delle strade urbane, costituita dalla carreggiata e dai percorsi pedonali e ciclabili adiacenti, non potrà essere inferiore a quella indicata nelle successive schede grafiche 1.3 e 1.4, ove siano presenti tutti gli elementi costitutivi ivi previsti, compreso il corredo vegetale; solo per brevi tratte potranno essere motivatamente ammesse nuove strade con sezioni inferiori.
2. Potranno comunque essere previsti schemi tipologici diversi (carreggiata separata dal percorso pedonale, realizzazione delle alberature non a bordo strada, percorso pedonale da un solo lato, ecc.) pur garantendo la sicurezza della circolazione e dei pedoni, previo parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.
3. Nel caso di tratte stradali a fondo cieco dovrà prevedersi la realizzazione di adeguata rotatoria di ritorno.
4. Nell'ambito di PUA di modeste dimensioni o per strade a fondo cieco o con traffico particolarmente limitato potranno essere valutate soluzioni tecniche con caratteristiche inferiori, nel rispetto delle norme tecniche vigenti e previa valutazione positiva della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.
5. I piani urbanistici attuativi non devono comunque prevedere, di norma, strade urbane con pendenza superiore al 9%.
6. La realizzazione di strade carrabili private può derogare dai requisiti di cui sopra.



### 1.3- Strada urbana locale negli insediamenti residenziali

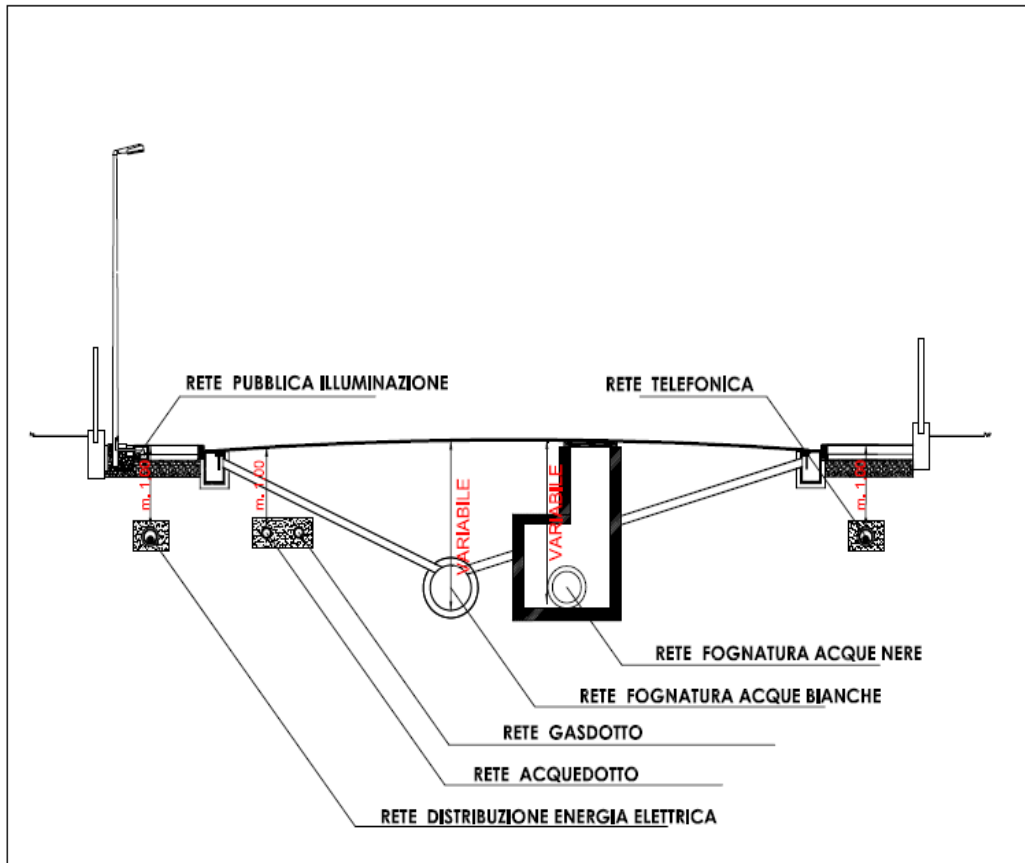


### 1.4- Strada urbana locale negli insediamenti residenziali con spazio di sosta



7. In corrispondenza delle curve, per garantire una agevole manovra di svolta dei veicoli, i marciapiedi dovranno avere raggio non inferiore a m. 7,50 in zona residenziale, m. 10,00 in zona produttiva o terziaria.
8. Nella realizzazione dei marciapiedi dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti prescritti dalle vigenti norme per il superamento delle barriere architettoniche.
9. Le suddette prescrizioni dovranno essere ottemperate anche nella realizzazione dei parcheggi e relativi collegamenti con la viabilità pedonale.

10. I parcheggi dovranno essere preferibilmente distribuiti in corrispondenza dei lotti, ove possibile parallelamente all'asse stradale o, in alternativa, perpendicolari ad esso o con angolo di 45 gradi ove ciò non costituisca pericolo per la circolazione a giudizio del competente Servizio comunale.
11. Nella costruzione di nuove strade dovranno prevedersi appositi spazi per la collocazione dei contenitori per la raccolta differenziata di rifiuti solidi urbani, sulla base delle indicazioni dettate in proposito dall'Ufficio ambiente comunale sentito il gestore del servizio.
12. La collocazione dei servizi a rete dovrà essere conforme alle indicazioni contenute nel grafico di seguito riportato, derogabili per documentate esigenze previo parere dei soggetti gestori dei singoli servizi interessati.



13. Le corti devono avere una pavimentazione che garantisca un adeguato deflusso delle acque meteoriche; nelle corti di grandi superfici è richiesta la realizzazione di marciapiedi pavimentati di larghezza pari almeno cm.100 lungo i muri dei fabbricati, al fine di evitare infiltrazioni nei fabbricati stessi.
14. Nelle corti prospicienti case di civile abitazione è vietato aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o di disturbo dei residenti; i suddetti locali dovranno comunque essere dotati di aeroilluminazione naturale diretta garantita attraverso aperture poste su altri lati della costruzione. Nelle corti prospicienti case di civile abitazione non debbono essere svolte attività che possano essere causa di insalubrità o disturbo per i residenti.
15. Nella realizzazione e/o sistemazione di aree pertinenziali superiori a mq.1.000 esenti da attività industriali sia di processo che di movimentazione e deposito di materiali e/o di automezzi, dovranno essere adottati gli opportuni accorgimenti al fine di assicurare:

- la raccolta ed il trattamento delle acque di prima pioggia, provvedendo al loro dissabbiamento e/o disoleamento
  - un'adeguata quota di superfici permeabili, al fine di limitare la quantità di acqua che defluisce nel sistema idrico sotterraneo
  - lo smaltimento delle acque nei ricettori, effettuando le opportune verifiche idrauliche redatte da tecnico abilitato
  - un corretto inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico circostante, con la previsione delle adeguate iniziative necessarie (materiali e colorazioni, siepi ed alberature, tipi di recinzione, ecc.).
16. Nella realizzazione delle strade dovrà essere privilegiato l'utilizzo di materiali riciclati o recuperati, nel rispetto delle vigenti norme in materia di durabilità e sicurezza; in particolare almeno il 60% in volume dei materiali costituenti il sottofondo dovrà essere costituito da materiali riciclati, valore che può essere diminuito qualora sia dimostrabile l'inadeguatezza tecnica di tale soluzione rispetto alle prestazioni che debbono essere garantite. L'impiego dei suddetti materiali sarà sottoposto a procedura di verifica e soggetto all'obbligo di produrre copia dei certificati e/o dichiarazioni relative alle caratteristiche e provenienza dei sottoprodotti impiegati.

### **Art.53 – Illuminazione stradale**

1. Qualsiasi impianto di illuminazione stradale, pubblico o privato, deve garantire un'adeguata visibilità nelle ore serali e notturne affinché il traffico motorizzato e pedonale si svolga con sicurezza.
2. Nei nuovi impianti la disposizione dei centri luminosi dovrà avvenire con le modalità più idonee a garantire il raggiungimento delle seguenti finalità:
  - assicurare il contenimento dei consumi energetici attraverso appositi dispositivi ed adeguata scelta dei sistemi illuminanti oltre a prevenire forme di inquinamento luminoso; di norma dovranno essere equipaggiati di lampade al sodio ad alta e bassa pressione ovvero di lampade con almeno analoga efficienza in relazione allo stato della tecnologia e dell'applicazione
  - essere realizzati ottimizzando l'efficienza degli stessi, e quindi impiegando a parità di luminanza, apparecchi che conseguono impegni ridotti di potenza elettrica e condizioni ottimali di interesse dei punti luce;
  - essere realizzati in modo che le superfici illuminate non superino il livello minimo di luminanza media mantenuta previsto dalle norme di sicurezza, qualora esistenti, o, in assenza di queste, valori di luminanza media mantenuta omogenei e, in ogni caso, contenuti entro il valore medio di una candela al metro quadrato;
  - evitare fenomeni di abbagliamento ed offrire un accettabile grado di uniformità di illuminamento;
  - facilitare le operazioni connesse con la manutenzione (sostituzione delle lampade e pulizia periodica degli apparecchi di illuminazione);
  - non costituire fonte di pericolo per i veicoli o per i pedoni, attraverso un corretto posizionamento, e garantire la massima sicurezza contro i contatti diretti ed indiretti;
  - offrire un gradevole aspetto estetico (scelta dei sostegni e degli apparecchi di illuminazione le cui forme e dimensioni si armonizzino con l'ambiente circostante, accurato allineamento dei sostegni e degli apparecchi, ecc.);
  - essere provvisti di appositi dispositivi in grado di ridurre, entro l'orario stabilito dall'Amministrazione Comunale, l'emissione di luci degli impianti ridotta in misura non inferiore al 30% rispetto al pieno regime di operatività: la riduzione non va applicata qualora le condizioni d'uso della superficie illuminata siano tali da compromettere la sicurezza.
3. L'esecuzione dell'impianto deve essere eseguita sulla base di un progetto illuminotecnico redatto da una delle figure professionali specializzate previste per tale settore impiantistico, adottando soluzioni tecniche che garantiscano il rispetto dei requisiti prescritti, oltre che dalla

normativa tecnica nazionale, dalla vigente normativa regionale in materia di Riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico, articolata in tre diversi documenti:

- la Legge Regionale n.19/2003 "Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico"
- la Direttiva applicativa di cui alla DGR n. 2263/2005 "Direttiva per l'applicazione dell'art.2 della legge regionale 29 settembre 2003 n.19 recante norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico", che ha fornito le specifiche indicazioni tecniche e procedurali per l'applicazione della legge
- la Circolare esplicativa delle norme di cui alla DDGA 14096/2006 "Circolare esplicativa delle Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico" (con particolare riferimento agli allegati alla stessa C), D), E), F), G), I) e relative modifiche approvate con la Determinazione del Direttore Generale Ambiente n. 1431 del 16 febbraio 2010.

Le soluzioni progettuali devono privilegiare scelte che favoriscono maggiori risparmi energetici, manutentivi e minor numero di corpi illuminanti a parità di area da illuminare e di requisiti illuminotecnici.

4. Il progetto illuminotecnico non è obbligatorio per gli impianti di modesta entità (fino a due lampioni) o temporanei, per i quali, l'impresa installatrice deve rilasciare al richiedente il certificato di conformità ai requisiti minimi di legge dell'art.5, comma 2, e precisamente per:
  - gli impianti specificati all'articolo 8 della citata direttiva regionale;
  - la manutenzione ordinaria e straordinaria di impianti esistenti con un numero di sostegni inferiore a cinque.
5. Al termine dei lavori, l'impresa installatrice è tenuta a rilasciare la dichiarazione di conformità dell'impianto realizzato secondo il progetto illuminotecnico ed i criteri applicativi minimi previsti all'art.5, comma 2, della citata Direttiva Regionale; la suddetta dichiarazione dovrà essere redatta utilizzando lo schema allegato alla suddetta direttiva.  
In sede preventiva si dovrà procedere a contattare l'Ente distributore dell'energia elettrica per concordare:
  - le modalità di fornitura, in bassa o media tensione, in dipendenza della potenza installata e della configurazione della rete di proprietà dell'Ente distributore dell'energia elettrica;
  - l'indicazione del punto (o dei punti) di consegna dell'energia;
  - l'ubicazione del gruppo di misura, da collocare, a seconda dei casi, in appositi armadi o in vani praticati nei muri degli edifici se la fornitura dell'energia viene effettuata in bassa tensione, oppure direttamente nella cabina di trasformazione nel caso di fornitura a media tensione.
6. I committenti degli impianti sono tenuti ad assumere a proprio carico la cura e gli oneri dei collaudi; fino alla data della consegna essi debbono provvedere ad assumere ogni onere per la gestione e manutenzione degli stessi, ivi compresa la richiesta di fornitura dell'energia o le spese necessarie al collegamento agli impianti esistenti.
7. L'Amministrazione Comunale provvede con specifici atti, ove necessario, anche mediante integrazione delle presenti norme
  - a predisporre un abaco in cui sono indicate, zona per zona, le tipologie dei sistemi e dei singoli corpi illuminanti ammessi;
  - ad individuare, anche con la collaborazione dei soggetti gestori, gli apparecchi di illuminazione responsabili di abbagliamento e come tali pericolosi per la viabilità,
  - ad elencare le fonti di illuminazione che, in ragione delle particolari specificità, possono derogare dalle disposizioni del presente articolo;
  - a definire l'estensione delle zone di protezione dall'inquinamento luminoso nell'intorno degli osservatori astronomici e scientifici da tutelare, sulla base delle richieste inoltrate dai gestori dei medesimi, ai sensi dei criteri contenuti nella direttiva regionale emanata ai sensi dell'art.2, comma 2, lettera a), della L.R. n.19/2003;
  - a definire le funzioni di vigilanza sulla corretta applicazione delle disposizioni del presente articolo.

## 8. PRINCIPALI PRESCRIZIONI TECNICHE PER LA REALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI.

Le linee di alimentazione dell'impianto devono rispondere alle prescrizioni delle Norme CEI 11-17 e per i cavidotti posati su strade pubbliche del Nuovo Codice della strada, la scelta del tipo di cavo deve tener conto delle prescrizioni delle Norme CEI 64-7.

I centri luminosi dovranno essere alimentati in derivazione.

Le apparecchiature di illuminazione dovranno, in relazione alla protezione contro i contatti indiretti, appartenere alla Classe II, ossia dovranno essere provvisti di doppio isolamento <sup>2</sup> e senza morsetto di messa a terra ed in ogni caso nel rispetto delle Norme CEI 64-7, 31-21 e 34-33, Fascicolo 800 del 1987. I componenti per i quali le Norme relative non prevedono la classe II devono essere protetti con un secondo isolamento (guaina isolante o per i cavi) o con un isolamento rinforzato in modo da realizzare una rigidità dielettrica verso massa e una protezione meccanica equivalente a quella della classe II.

I sostegni da utilizzare comunemente per l'illuminazione stradale sono compresi nei seguenti tipi:

- a sezione circolare con profilo conico, con finestrella d'ispezione
- a sezione circolare con profilo rastremato saldati con finestrella d'ispezione
- a sezione circolare con profilo rastremato con finestrella d'ispezione
- le altezze più comuni dei pali sono: h nominale = 6 - 8 - 10 - 12 mt.

La verifica della stabilità dei sostegni per l'illuminazione deve essere eseguita secondo il DM 21 marzo 1988 "Approvazione delle norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne" e la Legge 28.06.1986 n.339, completando le ipotesi di carico con il carico dell'apparecchio illuminante e della mensola a bracci.

La verifica della stabilità dei basamenti di fondazione deve essere conforme alle prescrizioni del DM 21 marzo 1988 capitolo II sez. 5.

La profondità di infissione del palo nel blocco di fondazione dovrà essere pari ad almeno 0,12 H, essendo H la lunghezza totale del palo. Il blocco di fondazione dovrà comunque, ai fini del suo dimensionamento, tenere conto delle prescrizioni contenute nel D.P.R. n. 1062/68.

In ogni caso il foro di incastro del palo dovrà avere un diametro più grande del diametro di base del palo, da 8 a 10 cm; l'intercapedine dovrà essere riempita con sabbia fine costipata e poi con un anello di cemento, al fine di facilitare l'eventuale rimozione del palo.

L'estremità del palo non dovrà essere a contatto con il terreno e dovrà essere previsto un cordolo in calcestruzzo per evitare la corrosione della base del palo questo dovrà essere realizzato quando i sostegni non siano provvisti di fasciatura anticorrosione nel punto d'incastro.

## 9. MISURE DI SICUREZZA E DI PROTEZIONE DA GARANTIRE NELLA REALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI.

*Sezionamento e interruzione:* all'inizio dell'impianto deve essere installato un interruttore onnipolare (compreso il neutro) avente le caratteristiche di sezionatore.

*Protezione contro i cortocircuiti:* all'inizio dell'impianto devono essere installati adeguati dispositivi di protezione contro i corto circuiti, in grado d'interrompere la massima corrente che può verificarsi nell'impianto a valle del punto in cui è inserita la protezione. Questa protezione è da effettuarsi secondo i criteri del cap. VI della Norma CEI 64-8.

*Protezione contro i contatti diretti:* gli impianti devono essere disposti in modo che le persone non possono venire a contatto con le parti normalmente in tensione se non previo smontaggio o distruzione di elementi di protezione. Gli elementi di protezione devono potersi rimuovere solo con l'ausilio di chiavi o attrezzi.

*Protezione contro i contatti indiretti:* tutte le masse degli impianti devono essere protette contro i contatti indiretti utilizzando componenti in classe II o con isolamento equivalente secondo l'art. 5.4.02 della Norma CEI 64.8.

I principali componenti dell'impianto dovranno avere le caratteristiche specifiche di seguito indicate:

---

<sup>2</sup> Per "isolamento speciale" si intende uno dei seguenti tipi:

- doppio isolamento: costituito da un isolamento funzionale e da uno supplementare;
- isolamento rinforzato: costituito da un isolamento funzionale migliorato, tale da assicurare lo stesso grado di protezione contro il contatto elettrico del doppio isolamento.

A. Centro Luminoso - Tipo per strade ed aree di parcheggio.

Palo tronco-conico, zincato a caldo, avente altezza utile fuori terra non inferiore a m. 8,00, completo di armatura superiore, base portalampada, con reattore per lampada, lampada a vapori di sodio ad alta pressione SAP (luce gialla) di idonea potenza, morsetti e cavo di collegamento, compreso plinto di fondazione in cls prefabbricato avente dimensioni di cm. 90x60x80 e pozzetto di derivazione con dimensioni interne da cm.30x30 e sovrastante chiusino e relativo telaio in ghisa, scavo, calcestruzzo di sottofondo e rinfianco, ed ogni altro onere ed accessorio.

B. Centro Luminoso - Tipo per percorsi pedonali ed aree verdi.

Centro luminoso costituito da palo conico in lamiera di acciaio, zincato a caldo, diam. Ø 58-115 mm., altezza fuori terra ml. 4,50, base portalampada, con reattore per lampada, fascio luminoso direzionato verso il basso, lampada a vapori di sodio ad alta pressione SAP (luce gialla) di idonea potenza, cavo di collegamento, collegamento con muffola per derivazione sigillata a gel, compreso plinto di fondazione in cls prefabbricato avente dimensioni di cm. 90x60x80 e pozzetto di derivazione con dimensioni interne da cm. 30x30 e sovrastante chiusino e relativo telaio in ghisa, scavo, calcestruzzo di sottofondo e rinfianco, ed ogni altro onere ed accessorio.

C. Conduttori.

Cavo butile per alimentazione dei pali di pubblica illuminazione (corda in rame flessibile) avente sezione minima di 1 x 6 mmq. (del tipo FG07R), trainato entro i tubi corrugati in PeAD, completo di collegamento alle linee esistenti ed alle morsettiere dei vari pali.

D. Armadietto.

Tra le opere da realizzare sarà ricompreso anche un idoneo armadietto in resina o materiale plastico contenente:

- quadri di comando ed apparecchiature di manovra ed eventuale sezionamento dell'impianto
- apparecchiatura di riduzione del flusso luminoso in grado di ridurre i consumi energetici in misura non inferiore al 30%
- apparecchio di misura
- altri eventuali dispositivi, ove necessari.

#### **Art.54 – Opere di scavo su spazi pubblici**

1. Ogni opera di scavo su spazi pubblici è assoggettata a specifica autorizzazione amministrativa, di cui al precedente art.15, anche se ricompresa in interventi edilizi assoggettati a titolo abilitativo.
2. La richiesta dovrà contenere la specificazione del periodo di durata delle opere di scavo e di ripristino dei suoli ed idonea planimetria con l'individuazione degli scavi da effettuare.
3. Lo scavo della sede stradale dovrà essere eseguito in due o più riprese al fine di consentire il transito degli autoveicoli, salvo casi particolari, almeno in metà della carreggiata stradale.
4. Il taglio della pavimentazione (strato bitumato) dovrà essere realizzato con idoneo strumento (martello pneumatico o disco) evitando strappi con benne di escavatore, collocando tutto il materiale di scavo al di fuori della sede stradale che non potrà essere ingombrata per nessun titolo o causa.
5. Il riempimento del cavo dovrà essere realizzato con materiale lapideo, di idonea granulometria, scevro da terra e da ogni sostanza organica, steso a strati ed opportunamente assestato e compattato. Il piano superiore bitumato della carreggiata dovrà essere ripristinato dalla ditta concessionaria a suo totale onere mediante l'attuazione del sottofondo, per uno spessore non inferiore a cm15, in misto granulare bitumato. Sullo strato di base così ottenuto dovrà essere eseguito, previa accurata pulitura della superficie e previa stesura bituminosa nella quantità almeno pari a kg 1/mq, il manto di usura non inferiore a cm.3. Detto manto dovrà essere realizzato con conglomerato bituminoso steso a più riprese, ben compresso e costantemente mantenuto al preciso livello del circostante piano viabile esistente, fino ad assestamento completo.

6. La pavimentazione bituminosa dovrà essere ripristinata, almeno in modo provvisorio, appena ultimata la manomissione; fino al completo e perfetto ripristino del piano viabile e delle pertinenze stradali interessate, è fatto obbligo alla ditta concessionaria di provvedere alle necessarie e prescritte segnalazioni, sia diurne sia notturne, previste dall'art.30 e seguenti del DPR 16/2/1992, n.495, *Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada*, restando sollevata l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità che potesse derivare per danni a persone o cose in dipendenza dei lavori in oggetto. In mancanza dei predetti provvedimenti il Responsabile del Servizio comunale competente provvederà direttamente d'ufficio, a mezzo di personale comunale o ditta incaricata, addebitando alla ditta concessionaria le spese sostenute.
7. Il titolare dell'autorizzazione amministrativa alla esecuzione dei lavori sarà responsabile per anni uno della manutenzione della tratta stradale ed obbligata al ripristino, per lo stesso periodo di tempo, in caso di cedimenti o rotture anche del solo manto bitumato; l'eventuale ripristino dovrà essere tassativamente eseguito entro giorni sette dalla richiesta formulata dall'Amministrazione Comunale e, in caso di inadempienza, il Responsabile del Servizio comunale competente provvederà direttamente d'ufficio al ripristino, addebitando al titolare dell'autorizzazione amministrativa le spese sostenute.
8. Il titolare dell'autorizzazione amministrativa dovrà versare presso le casse comunali, prima dell'inizio dei lavori, una somma stabilita di volta in volta, dal Responsabile del servizio competente, in relazione all'entità dei lavori di scavo, con un minimo comunque pari a €.250,00 a garanzia di eventuali danni alla strada ed alle relative pertinenze o di imperfetto ripristino delle manomissioni effettuate; trascorso un anno dall'avvenuto ripristino, il deposito è restituito nel caso in cui i lavori siano stati perfettamente eseguiti nel rispetto delle prescrizioni impartite. Il deposito può essere effettuato anche con polizza fideiussoria, bancaria o assicurativa. Una somma maggiore, pari a €.50/mq, potrà essere richiesta a titolo di garanzia commisurata alle dimensioni delle opere da eseguire nel caso di superficie interessata dall'intervento superiore a 5 mq. Dal versamento del deposito sono esentate le Società, gli Enti ed i soggetti espressamente autorizzati da apposite disposizioni legislative, espressamente documentate al rilascio dell'autorizzazione all'esecuzione dei lavori.

#### **Art.55 – Occupazione di suolo pubblico <sup>3</sup>**

1. Il titolare di titolo abilitativo, quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere al Comune la relativa formale autorizzazione.
2. L'autorizzazione viene rilasciata secondo le norme comunali vigenti in materia, è soggetta a tassazione di plateatico ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino del suolo alla scadenza, ove prevista.
3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo dell'autorizzazione.
4. Nel caso di manifesta instabilità del terreno in prossimità di strada comunale o di altri spazi di uso pubblico, i proprietari devono provvedere al consolidamento adottando provvedimenti suffragati da un progetto delle opere che si intendono eseguire.

---

<sup>3</sup> Si vedano anche gli artt.20 e 21 del D.Lgs. 3/4/92, n.285 e succ. mod. ed integr.

#### **Art.56 – Passi carrai ed uscita dalle autorimesse <sup>4</sup>**

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada.
2. La loro ubicazione dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà che sarà assoggettata ad apposita tassa, qualora dovuta.
3. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a ml. 2,50 se la rampa è rettilinea, e ml. 3,50 se curva. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 3,50 metri, atto alla sosta di un'autovettura, salvo deroghe totali o parziali che possono essere accordate per strade a ridotto transito pedonale e/o veicolare o a fondo cieco.
4. Trovano in ogni caso applicazione le normative vigenti in materia del Nuovo Codice della strada e del relativo Regolamento di esecuzione

#### **Art.57 – Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini**

1. I cavedi potranno aerare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.
2. Il fondo dei cavedi deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato, in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
3. Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti.
4. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per le acque deflusso.

#### **Art.58 – Recinzioni <sup>5</sup>**

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano; nel caso delle strade comunali l'ente locale potrà motivatamente prescrivere particolari accorgimenti al fine di garantire la sicurezza della circolazione stradale. Le recinzioni su strada internamente agli abitati dovranno essere realizzate con muro pieno di altezza non superiore a cm.80. E' possibile derogare ai predetti limiti, in caso di speciali e documentate esigenze, per le recinzioni nelle zone per insediamenti produttivi, che potranno avere muro pieno di altezza non superiore a cm. 250. In caso di terreno in pendenza, tale valore va riferito alla media di ogni singolo tratto di altezza variabile.
2. Negli insediamenti da attuare con piano urbanistico preventivo, con particolare riferimento agli insediamenti destinati a funzioni terziarie o produttive, è auspicabile la previsione di recinzioni uniformi per materiale, disegno ed altezza, in modo particolare sui fronti stradali.
3. Le distanze da rispettare, fuori dai centri abitati, nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza non possono essere inferiori:

---

<sup>4</sup> Si veda anche l'art.22, D.Lgs. 3/4/92, n.285 e succ. mod. ed integr.

<sup>5</sup> Si vedano anche gli artt.16, 17 e 18 del D.Lgs. 3/4/92, n.285 e succ. mod. ed integr.



- m. 5,00 per strade di tipo A (autostrade) e B (extraurbane principali);
  - m.3,00 per strade di tipo C (extraurbane secondarie) ed F (locali);
- queste distanze sono ridotte a m.1,00 nel caso di recinzioni costituite da reti metalliche e materiali similari sostenute da paletti infissi nel terreno o da cordoli emergenti non più di cm.30 dal suolo.
4. I cancelli di ingresso carraio su strade e spazi pubblici, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinnanzi al cancello stesso, fuori dalla carreggiata; l'entità di tale arretramento è stabilita, di norma, nella dimensione di uno stallo per la sosta determinata in relazione allo specifico stato dei luoghi e al tipo di autoveicoli costituenti il traffico prevalente che accede all'attività interessata; esso non potrà in ogni caso essere inferiore a m.3,50.
  5. Limitatamente alle strade ed agli spazi nei centri urbani, ove consentito dal Comune, i cancelli potranno essere costruiti in confine di proprietà solo nel caso in cui, per obbiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della usufruibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli stessi; in tal caso i cancelli dovranno essere dotati di comando per l'apertura automatica a distanza.
  6. Nel centro abitato è consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo di sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade a fondo cieco o comunque con traffico estremamente limitato individuate con specifico atto comunale o, in carenza, con decisione del competente servizio.
  7. Eventuali pensiline di protezione dell'accesso pedonale dovranno essere realizzate con proiezione contenuta nei limiti della proprietà privata, senza occupare in alcun modo il suolo pubblico.

## TITOLO VI – DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PSC

### Capo I – Prescrizioni e limitazioni conferenti l'attività urbanistico-edilizia

#### Art.59 – Distanze dalle strade e fasce di rispetto stradale

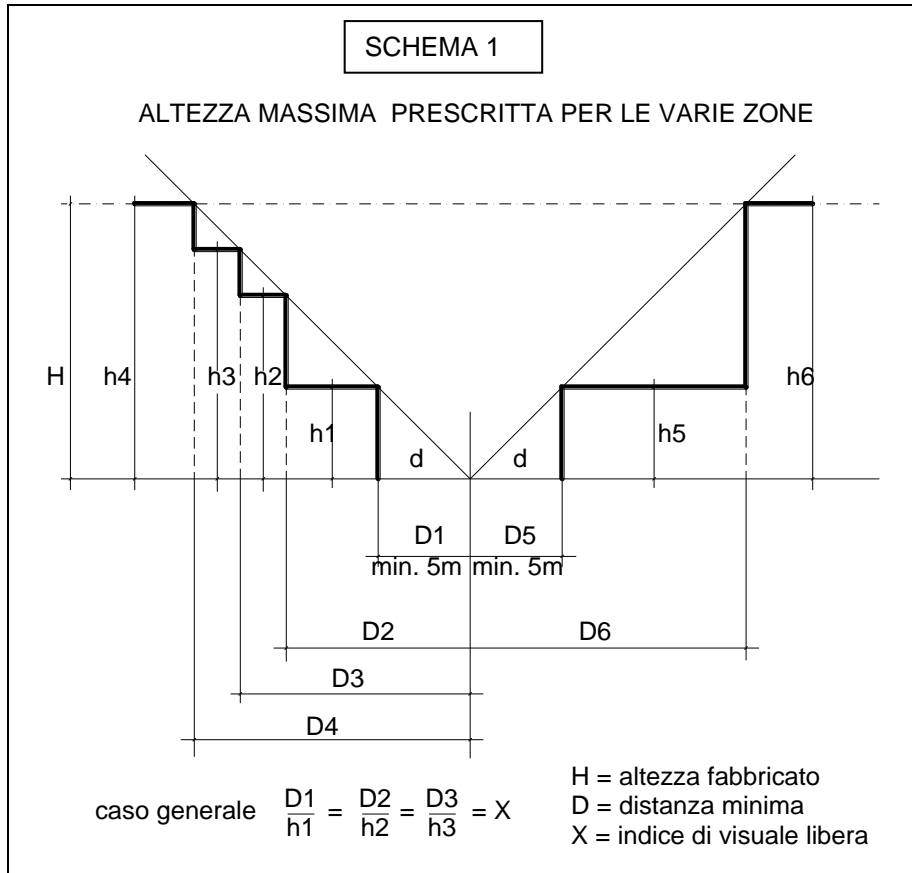
1. All'interno dei centri abitati, con esclusione dei Centri storici, le distanze minime fra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
  - m.5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m.7,00
  - m.7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra mt.7,00 e m.15,00
  - m.10,00 per strade di larghezza superiore a m.15,00.
2. Qualora le distanze tra fabbricati risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa; sono ammesse distanze inferiori nel caso di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche.
3. Nelle zone ricadenti nel territorio urbanizzato, nel caso in cui si manifesti la necessità di mantenere gli allineamenti preesistenti nella via, può essere concessa l'edificazione sugli allineamenti prevalenti.
4. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art.4 del Codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, ovvero per l'impianto di alberature o siepi e per l'apertura di canali o fossi sono stabilite dall'art.26 del Regolamento di attuazione e dall'art.16 comma 2 del Codice.
5. Le aree di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade e corsie di servizio, all'ampliamento delle carreggiate, ai parcheggi, ai percorsi pedonali o ciclabili, ai distributori di carburante e servizi agli utenti delle strade, alla piantumazione e sistemazione a verde, e agli impianti tecnologici pubblici.
6. Tutti gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradale per la profondità prevista per i diversi tipi di strade dall'art.26, comma 2, del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, possono essere abbattuti e ricostruiti sulle aree contigue al di fuori delle fasce di rispetto, con parità di Volume totale o lordo (Vt), anche con modifica alla destinazione d'uso esistente, esclusivamente per la realizzazione di nuovi edifici residenziali; sono comunque ammessi, nel rispetto degli indici massimi e delle prescrizioni della zonizzazione di Piano, la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento da realizzarsi nella parte non prospiciente il fronte stradale.
7. Gli interventi di demolizione e ricostruzione previsti dal precedente comma possono essere eseguiti, per comprovate motivazioni, anche in tempi successivi con distinti titoli abilitativi, a condizione che la ricostruzione sia richiesta entro e non oltre anni cinque dall'avvenuta demolizione dei manufatti; i suddetti interventi di abbattimento e ricostruzione, concorrendo al miglioramento delle condizioni di sicurezza stradale, possono usufruire degli eventuali incrementi dei carichi urbanistici consentiti dal presente regolamento ove l'interessato optasse, in alternativa, per interventi di recupero con ampliamento dell'esistente.
8. Le distanze minime da rispettare per le strade di competenza comunale previste dal presente articolo, possono derogarsi per consentire le opere di seguito specificate, nel rispetto delle condizioni di sicurezza stradale da valutarsi da parte dei competenti Servizi comunali:

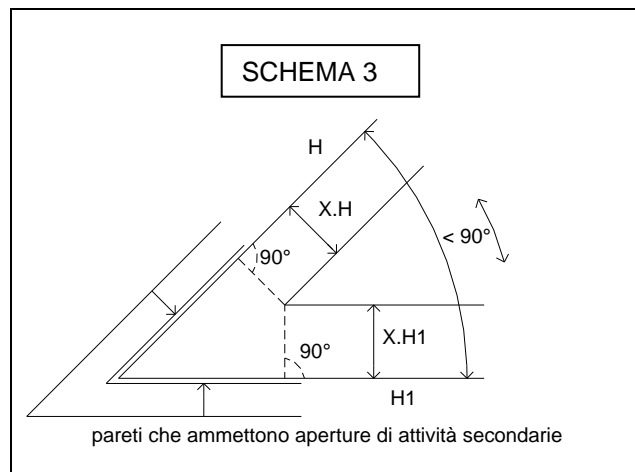
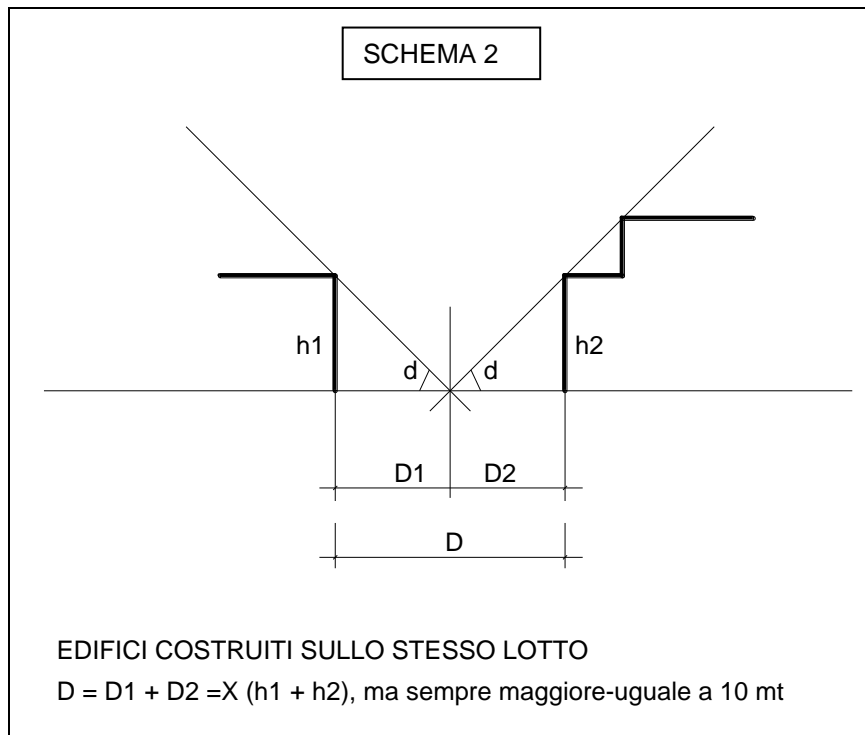
- manufatti per l'alloggiamento di contatori delle utenze a rete
  - manufatti d'ingresso a corredo delle recinzioni con altezza massima 2,50 m.
  - scale di sicurezza, a condizione che siano aperte e scoperte, in struttura metallica e non sporgano dalla facciata in misura superiore a m.1,50
  - edifici, impianti e manufatti di interesse pubblico e/o per la distribuzione e la connessione dei servizi a rete di limitate dimensioni (cabine, centraline, manufatti tecnologici facenti parte delle reti di distribuzione di acqua, gas, elettricità, telefonia, reti informatiche, ecc)
  - costruzione sul perimetro esterno dei fabbricati esistenti di ascensori per il superamento delle barriere architettoniche, montacarichi, canne fumarie e di aspirazione, limitatamente ai volumi tecnici strettamente indispensabili a contenerli, qualora si renda necessaria e non sia diversamente realizzabile
  - adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative
  - costruzioni pertinenziali completamente interrato, la cui distanza minima dai confini stradali è stabilita in m.2,00
  - impianti tecnologici e di sicurezza al servizio di attività private di limitate dimensioni
  - ampliamenti dei complessi aziendali agricoli esistenti alla data di adozione del presente regolamento per i quali potranno consentirsi, in seguito a motivata richiesta e purché venga comprovato l'impiego di accorgimenti necessari alla mitigazione degli impatti derivanti dall'intervento; in ogni caso l'ampliamento potrà autorizzarsi nei limiti degli allineamenti esistenti e comunque ad una distanza minima dai confini stradali non inferiore a m.5.
9. L'occupazione delle fasce di rispetto è subordinata all'ottenimento del nulla osta preventivo da parte dell'ente competente; più in particolare il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione in precario di impianti per la distribuzione dei carburanti è subordinato alla sottoscrizione di un impegno irrevocabile che escluda il versamento di oneri aggiuntivi, oltre a quelli relativi al valore di acquisizione dell'area nuda, nel caso in cui terreni del sedime dell'impianto dovessero rendersi necessari per la realizzazione di opere stradali.

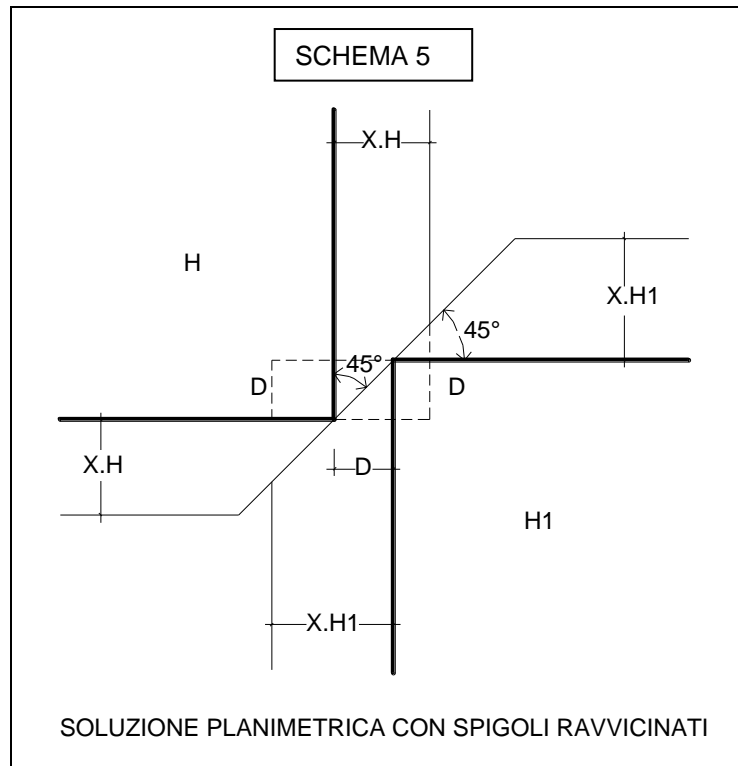
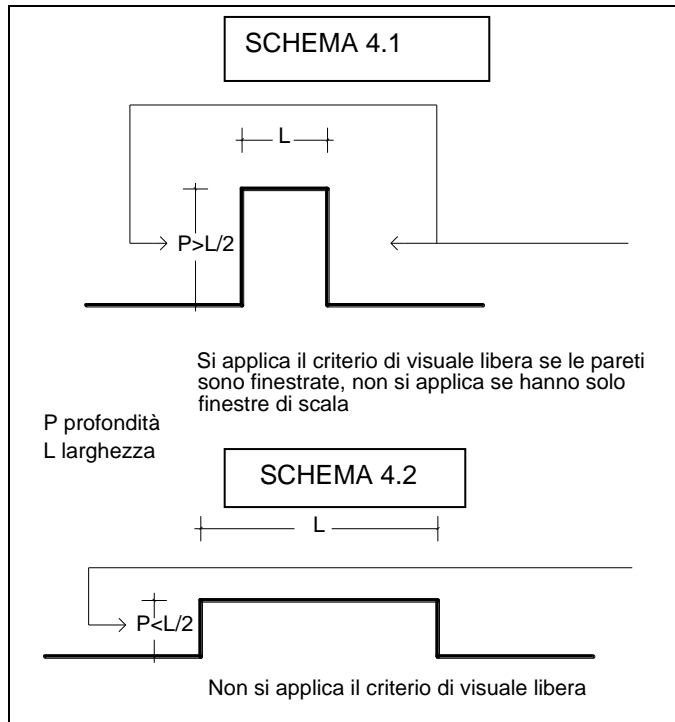
#### **Art.60 – Distanze fra i fabbricati e dai confini di proprietà e di zona**

1. Le distanze dai confini e dai fabbricati si misurano dal limite esterno delle facciate oppure dai balconi e dalle scale a giorno, se aggettati per una profondità superiore a mt.1,50. La quota altimetrica del piano stradale o del marciapiede stradale, se esistente, è assunta come quota virtuale di riferimento per la determinazione delle altezze dei fabbricati e delle distanze di visuale libera da rispettare tra i fabbricati e dai confini di proprietà.
2. Relativamente alle modalità di determinazione delle distanze da osservarsi tra fabbricati, dai confini di proprietà o di zona per interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione con modifiche della sagoma, ampliamenti e/o sopralzi, con riferimento alle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia (Allegato A alla delib. del Cons. Reg. n.279/2010) si stabilisce che:
  - è definita convenzionalmente Distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine di zona o di ambito urbanistico
  - è definita convenzionalmente Distanza dai confini di proprietà la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine della proprietà
  - è definita convenzionalmente Distanza tra edifici / Distacco (De) la lunghezza del segmento minimo che congiunge gli edifici, compresi i punti di affaccio
  - è definito convenzionalmente distanza D fra pareti antistanti di due edifici che si trovino nelle condizioni indicate nello SCHEMA 7 la lunghezza del segmento minimo che congiunge gli edifici, compresi i punti di affaccio, intercorrente fra due punti posti sulla sagoma delle pareti dei due edifici prospicienti, misurata ortogonalmente sul piano orizzontale

- è definito convenzionalmente Indice di visuale libera (Ivl) il rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali e l'altezza dei medesimi fronti; esso è stabilito per tutto il territorio comunale nel valore di 0,5 assunto in modo che la suddetta distanza sia pari alla metà dell'altezza.
3. In tutte le zone omogenee il distacco fra gli edifici è regolato dal suddetto criterio della visuale libera secondo il quale "non devono verificarsi sovrapposizioni fra le zone di visuale libera competenti alle fronti di due diversi edifici". La zona di visuale libera competente ad un fronte, misurata ortogonalmente alla fronte stessa, è data dal rapporto  $Hf / Ivl$  in cui  $Hf$  è l'altezza della parete che costituisce la fronte e l'Indice di visuale libera pari a 0,5 (SCHEMA1). In corrispondenza degli spigoli le zone di visuale libera hanno l'andamento raccordato indicato nello SCHEMA 6; il distacco inteso come lunghezza del segmento minimo che congiunge la sagoma di due fronti prospicienti di due edifici con pareti finestrate misurato su un piano orizzontale anche per edifici che sorgono sullo stesso lotto o fra due fronti prospicienti dello stesso edificio, non deve essere inferiore a  $X (= 0,5) \times (H1+H2)$  e non può in nessun caso essere minore di m.10 (SCHEMA 2), salvo deroghe espressamente previste dal presente regolamento.
  4. Nel caso di corpi edilizi costituiti dal solo piano terreno e destinati esclusivamente a spazi per attività secondaria ed aventi caratteristiche tali da non essere conteggiati nella S.U., gli stessi dovranno rispettare il distacco dai fabbricati prospicienti che presentino al piano terreno locali con destinazioni analoghe applicando il solo criterio della Visuale Libera, con un minimo assoluto di m.5,00, ridotto a m.3,00 all'interno della medesima unità edilizia.
  5. Gli interventi di ampliamento sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui ai punti precedenti a condizione che tali limiti siano rispettati per la porzione ampliata; in particolare negli interventi di ampliamento per sopraelevazione i limiti vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.
  6. Nel caso in cui le fronti formino un angolo minore di 90° le parti delle fronti delimitate dalla sovrapposizione delle zone di visuale libera possono avere soltanto finestre di spazi per attività secondaria (SCHEMA 3).
  7. Il criterio di visuale libera non si applica nel caso di fronti costituenti rientranze altimetriche o planimetriche di uno stesso corpo di fabbricato, nel caso in cui le stesse abbiano profondità non superiore alla metà della loro larghezza. (vedi SCHEMI 4.1 e 4.2).
  8. Sono consentite soluzioni con spigoli ravvicinati (SCHEMA 5); in tal caso nei tratti delle fronti reciprocamente prospicienti non possono essere aperte finestre con caratteristiche di vedute a servizio di locali per attività principale se non con il rispetto della visuale libera.
  9. I balconi sporgenti dal fronte dell'edificio fino a m.1,50 e le scale esterne non chiuse e non sorrette da strutture verticali infisse al suolo non sono considerati ai fini della verifica della distanza dai confini, dai fabbricati o dagli spazi pubblici a condizione che la distanza dal punto più sporgente non sia minore di m.1,50.
  10. È ammessa la realizzazione di pensiline a protezione dell'accesso pedonale anche in confine con spazi pubblici purché aventi copertura di superficie non superiore a mq.8,00.
  11. La distanza dal confine di proprietà, da determinarsi con l'applicazione del criterio di Visuale libera, non può comunque essere inferiore a m.5,00, salvo deroghe espressamente previste dal presente regolamento; la suddetta distanza minima può essere ridotta a m.0,00 mediante costruzione in aderenza, nel caso preesista un edificio con parete cieca in confine.
  12. Ai fini delle norme sui distacchi non sono considerate finestre le "luci" di cui agli artt.900-904 del Codice Civile, né le porte di accesso, purché le stesse non concorrano a garantire il requisito minimo di illuminamento naturale dei locali. Non si considerano inoltre come pareti finestrate le chiusure di edifici produttivi ad un solo piano fuori terra, che presentino esclusivamente bucaure poste a non meno di m.4 di altezza dal pavimento dei locali o facenti parte di sistemi di illuminazione zenitale tipo "sheds" o simili.

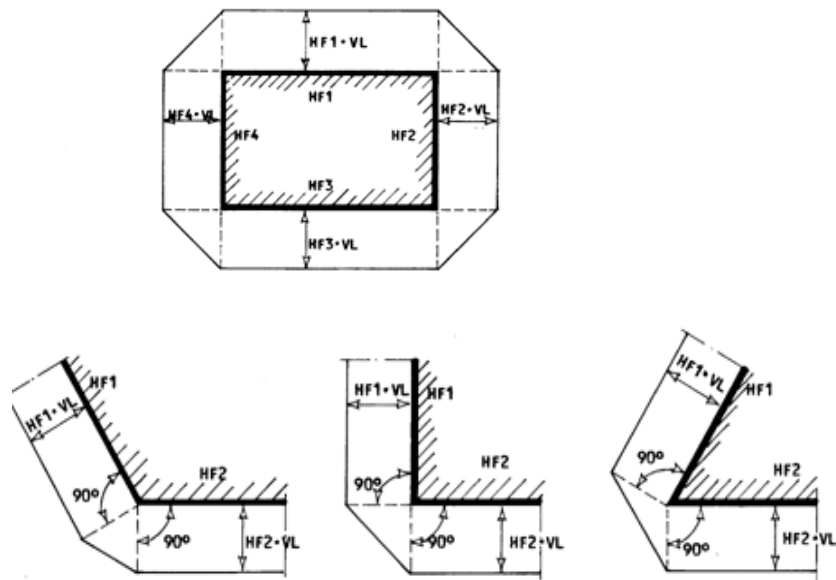




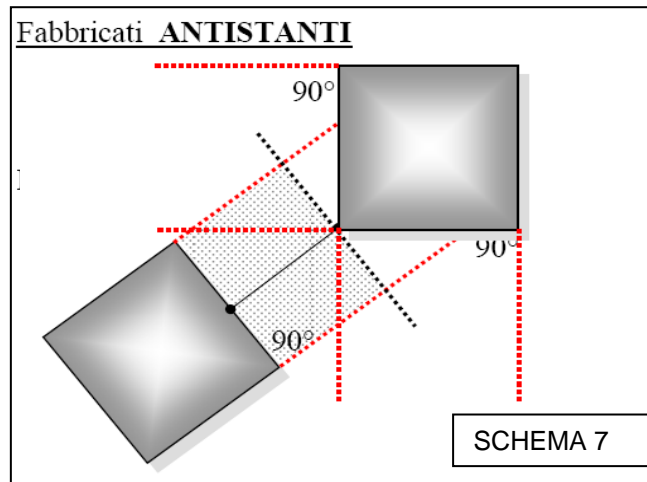


RACCORDO DELLE ZONE DI VL IN COR-  
RISPONDENZA DI ANGOLI E SPIGOLI.

SCHEMA 6







#### Art.61 – Distanze e visuale libera nelle diverse zone urbanistiche, deroghe alle distanze

1. In applicazione dell'art.9 del D.I. del 2 aprile 1968 n.1444 la distanza da osservarsi tra fabbricati e tra essi e i confini di proprietà e di zona, sono le seguenti:
  - a) nei “*Centri storici*” le distanze minime da osservarsi tra i fabbricati per interventi di restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia e di abbattimento e ricostruzione non possono essere inferiori a quelli intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente prive di valore storico, artistico, testimoniale o ambientale.
  - b) Negli “*Ambiti urbani consolidati*” e negli “*Ambiti specializzati per attività produttive*” interni al territorio urbanizzato valgono le seguenti prescrizioni:
    - la distanza minima da rispettare nel caso di prospicienza diretta fra pareti, come indicato nello SCHEMA 7 B, dotate anche solo in parte di finestre, anche nel caso in cui una sola delle pareti sia finestrata, non può essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di m.10,00 eccettuate le situazioni di prospicienza per uno sviluppo orizzontale non superiore a m.6,00, limitatamente agli edifici della medesima proprietà o nel caso in cui venga stipulato, con i proprietari confinanti, un atto dal quale risulti l'assenso all'esecuzione dei lavori richiesti, soggetto a registrazione e trascrizione
    - nel caso di prospicienza fra pareti non finestate dovrà osservarsi la distanza minima di m 6,00; le sole aperture di locali di servizio non configurano il caso di pareti finestate.
    - gli edifici esistenti costruiti anteriormente alla data di entrata in vigore delle disposizioni contenute nel D.M. 2/4/68 n.1444 art.9, possono essere ampliati o sopraelevati non oltre l'altezza massima di mt.10,00 purchè la distanza minima fra le pareti di locali entrambi abitati e risultanti dall'ampliamento o dal sopralzo non sia inferiore a mt.6,00 e purchè la distanza dal confine non sia inferiore a mt.3,00. Limitatamente al caso di edifici esistenti ricadenti nella fascia intercorrente tra mt.1,50 e mt.3,00 dai confini di proprietà, è consentita la sopraelevazione per un'altezza massima di mt.3,00 nel rispetto delle distanze preesistenti purchè la distanza minima di locali finestrati entrambi abitati e risultanti dal sopralzo non sia inferiore a mt.6,00.
    - nel caso di due o più lotti contigui la costruzione in aderenza è ammessa a condizione che venga stipulato un atto redatto con le prescritte formalità, trascritto presso l'ufficio

pubblicità immobiliari, con il quale i proprietari assumono l'impegno reciproco per la realizzazione di costruzione in aderenza; tale accordo non è necessario in caso di titoli abilitativi rilasciati o divenuti efficaci contestualmente, da attuarsi simultaneamente per intero.

- c) Negli Ambiti per nuovi insediamenti la distanza minima fra pareti finestrate di edifici antistanti deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto. Nel caso di due o più lotti contigui la costruzione in aderenza è ammessa ove specificatamente prevista dal PUA o a condizione che sia stipulato un atto redatto con le prescritte formalità, trascritto presso l'ufficio pubblicità immobiliari, con il quale i proprietari assumono l'impegno reciproco per la realizzazione di costruzione in aderenza; tale accordo non è necessario in caso di titoli abilitativi rilasciati o divenuti efficaci contestualmente, da attuarsi simultaneamente per intero.
  - d) Per le Zone destinate all'uso agricolo si applicano le distanze dai confini di proprietà e di zona e tra i fabbricati precedentemente determinate, salvo maggiori distacchi prescritti per ragioni ambientali e/o igienico-sanitarie.
  - e) Negli insediamenti esistenti alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) sprovvisti in tutto o in parte di autorimesse, con esclusione degli insediamenti ricadenti nei Centri Storici, ne è sempre consentita la realizzazione in qualità di accessori pertinenziali nella misura massima complessiva di 15 mq. ogni 100 mc. anche in confine di proprietà, con esclusione dei lati prospicienti spazi pubblici, purchè di altezza fuori terra all'intradosso del solaio inferiore a mt. 2,50 dalla quota del marciapiede stradale ovvero dal piano stradale se sprovvisto di marciapiede. La realizzazione di questi corpi di fabbrica è autorizzata in deroga alle disposizioni sulle "distanze fra i fabbricati e dai confini di proprietà" dettate dal presente RUE.
2. Sono ammesse distanze inferiori a quelle precedentemente prescritte nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planovolumetriche.
  3. Trovano inoltre applicazione le speciali deroghe per le distanze dettate al punto b) del comma 2 dell'art.11 della L.R. n.15/2013 volte al miglioramento del rendimento energetico del patrimonio edilizio esistente riportate nel precedente articolo "*Misure incentivanti per obiettivi di interesse pubblico*".
  4. Le disposizioni normative di cui ai precedenti commi, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, non si applicano in tutto o in parte nei seguenti casi:
    - per i manufatti per impianti tecnologici di modesta entità di interesse pubblico a servizio del territorio
    - per le strutture di arredo urbano
    - per la costruzione di corpi pertinenziali ad edifici residenziali o adibiti ad attività terziarie o turistiche di altezza inferiore a m 1,00 rispetto al piano del marciapiede stradale, in confine di proprietà, con esclusione dei lati prospicienti strade pubbliche
    - per i muri di recinzione, ove presentino le caratteristiche previste dal Codice Civile
    - per la realizzazione di ascensori e montacarichi o altri interventi sui fabbricati esistenti finalizzati al superamento delle barriere architettoniche, nei casi consentiti dalle vigenti disposizioni
    - per adeguamenti tecnicamente indispensabili per l'adeguamento alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi di edifici preesistenti alla data di adozione del RUE, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, fermo restando il rispetto delle disposizioni del Codice Civile
    - per gli impianti tecnologici al servizio di attività private di limitate dimensioni, fermo restando il rispetto delle disposizioni del Codice Civile
    - per le scale di sicurezza esterne quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi, limitatamente agli edifici esistenti
    - qualora il fabbricato da ampliare, ricostruire o costruire faccia parte di una cortina continua o si inserisca in una serie di fabbricati esistenti connotati da un allineamento consolidato, per cui si applicano le deroghe parziali previste dal presente regolamento

- per gli edifici ricadenti all'interno di specifici ambiti per i quali il POC abbia definito l'assetto planivolumetrico
- per costruzioni di manufatti di pubblica utilità quali cabine e centraline elettriche, del gas, dell'acqua, del telefono e similari rispettando unicamente le distanze stabilite dal Codice Civile e dal Codice della Strada
- per manufatti complementari alla viabilità pubblica quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, pensiline e cabine di sosta e di servizio e assimilabili
- per cavedi tecnologici, canne fumarie di ventilazione e di aspirazione indispensabili per la funzionalità e sicurezza degli edifici esistenti
- per la realizzazione di locali di ricevimento o portineria nelle zone produttive fino alla misura massima di mq.30, anche in confine con gli spazi pubblici, previa sottoscrizione di apposito atto d'obbligo che vincoli l'uso dei locali alla sola destinazione per la quale sono autorizzati.
- per la realizzazione, esclusivamente nelle zone per attività produttive, di pensiline aperte su tutti i lati a copertura dei parcheggi, anche in confine di proprietà, unicamente per un numero di veicoli pari al numero degli addetti e comunque in misura non superiore al 5% della superficie del lotto; dette pensiline non sono conteggiate ai fini della verifica degli indici e dovranno avere un'altezza media di mt.2,50. Devono comunque essere rispettate le distanze previste per i fronti prospicienti vie, piazze ed altre aree ad uso pubblico quando secondo il parere dell'Ufficio tecnico comunale possono costituire intralcio alla visibilità ed alla viabilità.

#### **Art.62 – Attività insalubri**

1. Lo svolgimento di attività insalubri rientranti nella prima classe secondo il D.M. Sanità 5/9/1994 in applicazione dell'art.216 del T.U.L.S., approvato con R.D. 27/7/1934 e s.m.i., è subordinato all'adozione di determinate cautele tendenti ad eliminare o a ridurre entro limiti di accettabilità gli effetti nocivi derivanti da scarichi, liquami, gas, vapori e rumori.
2. Più in particolare all'interno di zone a prevalente destinazione residenziale e/o miste e/o per servizi pubblici, soprattutto ove siano presenti insediamenti scolastici, sanitari e socio-assistenziali e nelle fasce di territorio immediatamente adiacenti ad esse, per le attività classificate o classificabili come insalubri rientranti nella prima classe e comunque per quelle rientranti nella seconda classe che per emissioni di gas o altre esalazioni, vapori, fumi, scolo di acque, rifiuti solidi e liquidi, rumori, radiazioni ionizzanti e non, o altro, possono costituire pericolo, danno o molestia alle persone, è consentita la permanenza unicamente a condizione che chi le esercita dia dimostrazione che, grazie all'introduzione di particolari accorgimenti, le attività medesime siano compatibili con il tessuto urbano circostante in quanto non recano pericolo, danno o molestia al vicinato.
3. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale e nei pressi di insediamenti scolastici, sanitari e socio-assistenziali è esclusa la possibilità di insediamento di nuove attività insalubri rientranti nella prima classe.

#### **Art.63 – Parcheggi di pertinenza**

1. I parcheggi e le autorimesse sono spazi scoperti e coperti riservati al servizio di singoli edifici che debbono soddisfarne le specifiche esigenze di sosta degli autoveicoli e rimessaggio privato e/o condominiale.
2. I parcheggi pertinenziali fanno parte della superficie fondiaria di pertinenza dei singoli edifici e sono soggetti alle seguenti disposizioni
  - vanno progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento edilizio nella misura successivamente prescritta per le diverse destinazioni d'uso; per le destinazioni non specificatamente previste si procede per analogia

- i parcheggi pertinenziali possono essere costituiti da spazi aperti (scoperti oppure coperti), ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse entro la sagoma dell'edificio
  - le autorimesse per parcheggi possono anche costituire un edificio autonomo di pertinenza dell'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale urbano
  - i parcheggi, per la quota necessaria al raggiungimento dello standard minimo richiesto dalle presenti norme, indicata per ogni destinazione nella tabella del successivo comma 3, si intendono realizzati ai sensi dell'art.9 della L. n.122/1989 e successive modifiche e integrazioni, restano vincolati nella destinazione d'uso e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare, alla quale sono legati da vincolo pertinenziale
  - in casi specifici e particolari, su specifica richiesta opportunamente motivata, è possibile proporre al Comune la realizzazione di aree di parcheggio con vincolo pertinenziale su aree diverse rispetto all'area d'intervento dell'edificio abitativo
  - le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, nel rispetto delle quantità di edificazione ammesse; in tutte le tipologie di parcheggio si applicano le prescrizioni del RUE ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento, oltre a quelle in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna
  - i parcheggi di superficie superiore a mq.250, se scoperti, che non riguardino insediamenti per attività produttive, devono essere, di norma, alberati e ciascun albero deve essere dotato di una adeguata superficie permeabile
  - qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui al comma successivo, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle specifiche quantità prescritte per ogni singolo uso.
3. In tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione, nonché negli interventi che comportano l'integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio, esclusa la ristrutturazione edilizia, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, di seguito indicate:
- Medie e Grandi strutture di vendita: si veda il punto 5.2 della deliberazione del Consiglio Regionale n.1253/1999
  - Altre destinazioni d'uso: 35 mq. ogni 100 mq. di Su
4. Ai sensi dell'art.9 di L.N. n.122/1989 e succ. mod. e integr., fermo restando i vincoli previsti dalle previsioni vigenti in materia paesaggistica ed ambientale, nel sottosuolo degli edifici esistenti e delle aree pertinenziali o al piano terreno degli edifici stessi, possono essere realizzati parcheggi pertinenziali anche in deroga alle prescrizioni normative vigenti; questi interventi sono gravati da vincolo pertinenziale.

#### **Art.64 – Installazioni pubblicitarie**

1. L'installazione di pannelli pubblicitari permanenti o provvisori è regolata dall'art.23 del Nuovo Codice della Strada e dall'art.110 del PTCP.
2. In modo particolare, ai sensi dell'art.110 del PTCP è vietata, all'esterno del territorio urbanizzato, l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, di cui all'art. 47, commi 4, 5 e 8, del D.P.R. n.495/1992, ad eccezione dei segnali di indicazione di cui all'art.39, comma 1, lettera c), del D.Lgs. n.285/1992 nelle aree ricadenti
  - nel "Sistema delle aree forestali e boschive" (art.8 del PTCP e art.28 del PSC)
  - nelle "Fasce A – invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua" (art.11 del PTCP e art.29 del PSC)
  - nelle "Fasce B – zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" (art.12 del PTCP e art.29 del PSC)

- nelle "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale" (art.15 del PTCP e art.27 del PSC)
- nelle "Zone ed elementi di interesse storico-archeologico e paleontologico" (art.22 del PTCP e art.42 del PSC)
- nelle Zone di tutela naturalistica" (art.18 del PTCP e art.27 del PSC).

#### **Art.65 – Impianti per la distribuzione del carburante**

1. La presente regolamentazione degli impianti di distribuzione dei carburanti dà attuazione al D.Lgs. n.32/1998 come succ. mod. e integr., al Decreto 20/10/98 ed alla delibera del Consiglio Regionale n.355/2002 come succ. mod. dalla delibera del Consiglio Regionale n.208/2009; essa definisce i criteri, i requisiti e le caratteristiche delle aree per l'installazione dei nuovi impianti di distribuzione dei carburanti e per la ristrutturazione ed il potenziamento degli esistenti.
2. Le Definizioni cui riferirsi per dare attuazione alla normativa di settore sono indicate nel punto 1.3 della deliberazione regionale n.355/2002.
3. Qualora un impianto cessi la sua attività a seguito di accertata incompatibilità da parte del Comune, o per chiusura volontaria, la relativa autorizzazione si intende decaduta e il sito deve essere messo in pristino in breve termine, da parte del proprietario, nel rispetto delle norme vigenti, mettendo in atto, ove necessari, gli opportuni interventi di bonifica.
4. Gli impianti di distribuzione ad uso privato sono autorizzati secondo le procedure e nel rispetto dei contenuti indicati al punto 6.3 della deliberazione regionale n.355/2002.
5. Negli impianti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:
  - esercizi commerciali al dettaglio di vicinato (superficie di vendita non superiore a 150 mq.);
  - pubblici esercizi;
  - servizi di lavaggio, grassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli.
6. Sotto il profilo edilizio la realizzazione di nuovi impianti può avvenire di norma per intervento edilizio diretto mediante rilascio di Permesso di Costruire eventualmente subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con il Comune che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione nel caso di impianti di rilevanti dimensioni.
7. Nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere localizzati esclusivamente nelle zone destinate a fascia di rispetto delle strade o nelle zone immediatamente retrostanti fino a m.100 dal confine stradale, che interessino "*Ambiti specializzati per attività produttive*", nonché nel territorio rurale unicamente in fregio alle tratte stradali delle strade provinciali.
8. Gli impianti ad uso privato sono consentiti nell'ambito dell'azienda al cui servizio sono destinati.
9. L'insediamento di nuovi impianti è comunque condizionato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale.
10. Gli impianti per la distribuzione del carburante non possono essere posti in esercizio prima dell'effettuazione del collaudo, da eseguirsi secondo le modalità indicate al punto 8 della deliberazione regionale n.355/2002.
11. Le tipologie dei nuovi impianti stradali sono indicate al punto 2.1 della deliberazione regionale n.355/2002.
12. Per la realizzazione o la modifica di impianti stradali di distribuzione dei carburanti devono osservarsi i seguenti indici:
  - $U_f = 0,05$  mq/mq oltre alle pensiline di copertura degli impianti ed i manufatti all'aperto funzionali al servizio di autolavaggio
  - $H_{max} = m.5,00$  (non applicabile alle pensiline)
  - distanza minima di edifici e impianti dai confini di proprietà: m.10

- rispetto dei limiti di arretramento della edificazione dalle strade per quanto attiene le strutture fisse; in ogni caso andranno rispettate le disposizioni del nuovo Codice della strada e quelle dettate dagli Enti gestori della viabilità per quanto attiene le distanze minime e modalità di accesso agli impianti
  - superficie massima dell'impianto comprese le rampe di accelerazione e decelerazione = zona C) del D.M. 2/4/1968 mq.10.000, zone D) e F) del D.M. 2/4/1968 mq.15.000, zona E) del D.M. 2/4/1968 mq.20.000
13. Negli impianti situati nel territorio rurale è prescritta la formazione di una cortina alberata (posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada) costituita da siepi costituite da alberi ad alto fusto posti ad opportuna distanza, nonché da essenze arbustive interposte; le essenze saranno prescelte esclusivamente fra quelle autoctone.
  14. Deve essere prevista la raccolta delle acque di prima pioggia e le stesse, insieme alle acque nere, debbono essere convogliate alla pubblica fognatura ove dotata di idoneo sistema di trattamento o, in caso di impossibilità, previo trattamento prima dell'immissione in fognatura mediante un idoneo impianto di depurazione privato.
  15. In adiacenza o nelle vicinanze di impianti di distribuzione dei carburanti è escluso il nuovo insediamento di fabbricati residenziali, edifici scolastici, sanitari e per attività socio-assistenziali.

#### **Art.66 – Esercizi commerciali**

1. I criteri per la determinazione della superficie di vendita degli esercizi commerciali sono definiti al punto 1.6 della deliberazione del Consiglio regionale 1253/99 e succ. modifiche introdotte dalle deliberazioni del C.R. 344/02, 653/05 e 155/08.
2. La realizzazione delle strutture commerciali è subordinata al rispetto dei requisiti urbanistici indicati al punto 5 della deliberazione del Consiglio regionale 1253/99 come successivamente modificata dalle deliberazioni del C.R. 344/02, 653/05 e 155/08 con riferimento
  - agli standard urbanistici e ai criteri per incentivare l'ammodernamento e la riqualificazione delle strutture di vendita esistenti (punto 5.1)
  - alle dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico merci (punto 5.2)
  - ai requisiti per l'accessibilità delle medie e grandi strutture di vendita (punto 5.3)

#### **Art.67 – Interventi ammessi in assenza di Piano urbanistico attuativo nel territorio urbanizzabile**

1. Negli ambiti del territorio assoggettati a POC e fino alla sua approvazione, ovvero qualora non risultino approvati entro il termine di efficacia del POC medesimo i relativi PUA, sono consentiti gli interventi previsti dall'art.8 della L.R. n.15/2013.

## **Capo II – Disciplina urbanistica degli ambiti di PSC**

#### **Art.68 – Categorie di destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso degli immobili si articolano nelle seguenti categorie:
  - A – Funzioni abitative

a1) abitazioni singole e collettive e relativi ambienti di servizio.

B – Funzioni terziarie

b1) attività per il commercio al dettaglio

b2) pubblici esercizi quali ristoranti, bar, tavole calde ecc.

b3) attività direzionali e finanziarie quali uffici, studi professionali e medici, banche, assicurazioni, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario, sedi di attività culturali, ricreative e sanitarie, ecc.

b4) attività artigianali di servizio alla persona, per cicli moto ed autoveicoli, per l'alimentazione, per gli elettrodomestici

b5) attività produttive di tipo manifatturiero artigianale laboratoriale, cioè normalmente esercitate in locali utilizzabili per uso residenziale o terziario

b6) attrezzature per il tempo libero e per lo spettacolo quali cinema, teatri, musei, locali da ballo e sale di ritrovo la cui attività risulti compatibile con la residenza

b7) attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero la cui attività comporta forte presenza di pubblico

b8) insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie: scuole private, centri ricreativi di interesse generale, centri sportivi, centri assistenziali, ecc.

C – Funzioni di servizio pubbliche o di interesse pubblico

c1) attrezzature per l'istruzione, asili nido, scuole materne

c2) attrezzature di interesse comune quali sedi amministrative, culturali, sociali, assistenziali ed altre analoghe attività di interesse comunale

c3) attrezzature religiose

c4) spazi di verde attrezzato

c5) attrezzature per impianti sportivi

c6) parcheggi attrezzati

c7) attrezzature di interesse generale quali servizi di carattere amministrativo, socio-sanitario, cimiteriale, di istruzione superiore

c8) attrezzature per impianti tecnici e tecnologici.

D – Funzioni ricettive

d1) attività di tipo turistico, alberghiero per il soggiorno temporaneo

d2) insediamenti per attività turistiche temporanee all'aperto quali campeggi e strutture ricettive similari per il soggiorno temporaneo

d3) attività per l'esercizio del turismo rurale.

E – Funzioni produttive

e1) attività produttive quali artigianato non laboratoriale e industriale del settore manifatturiero, delle costruzioni e degli impianti ed ogni altra attività a carattere produttivo similare diretta alla trasformazione dei beni

e2) attività agroindustriali quali artigianato non laboratoriale e industria di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici non direttamente collegati alle aziende agricole

e3) allevamenti zootecnici di tipo industriale non direttamente collegati alle aziende agricole

e4) attività tecnico-distributive per il commercio all'ingrosso, attività di stoccaggio quali magazzini, depositi e frigoriferi, attività di trasporto e complementari ed ogni altra attività tecnico-distributiva similare diretta alla fornitura di beni e prestazione di servizi

e5) attività per coltivazioni in serre di tipo industriale.

F – Funzioni agricole

f1) abitazioni rurali per gli imprenditori agricoli a titolo principale

f2) costruzioni rurali di servizio

f3) costruzioni rurali per l'allevamento aziendale o interaziendale e fabbricati e impianti di servizio, a condizione che vengano rispettati il carico massimo ammissibile di peso-vivo per ettaro di S.A.U. e la percentuale minima di unità foraggere prodotte in azienda indicati nel RUE e comunque venga garantito il rispetto di altre norme regionali e nazionali vigenti relative alla connessione degli allevamenti con l'azienda

- f4) costruzioni rurali specializzate per la lavorazione, trasformazione, conservazione e alienazione di prodotti agricoli o zootecnici dell'azienda
- f5) costruzioni per l'esercizio di attività agrituristiche.

#### **Art.69 – Ambiti urbani consolidati**

1. Negli ambiti urbani consolidati, come specificatamente individuati nella tav.PSC-1a del Piano strutturale, sono ammesse le trasformazioni edilizie e funzionali di seguito indicate.
2. Zone di vecchia formazione: in queste zone sono consentiti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, oltre ad opere di abbattimento e ricostruzione del Volume totale o lordo (Vt) preesistente, le quali dovranno comunque tendere alla conservazione ed al ripristino degli elementi che concorrono alla salvaguardia delle caratteristiche morfologiche degli insediamenti, alla conservazione degli spazi liberi emergenti, alla tutela dei beni testimoniali in esse presenti. In esse è comunque consentito:
  - l'incremento del 20% del Volume totale o lordo (Vt) esistente alla data di approvazione delle presenti norme
  - la realizzazione di autorimesse di pertinenza anche in deroga ai limiti edificatori precedentemente indicati
  - l'adeguamento delle altezze interne dei piani agibili o abitabili ai minimi di legge anche con opere comportanti il sopralzo della linea di gronda.Questi insediamenti sono destinati alla residenza ed alle attività normalmente connesse alla funzione residenziale e più specificatamente alle funzioni abitative, terziarie, ricettive e tecnico-distributive di cui al prec. art.68 "*Categorie di destinazioni d'uso*" punti A, B, C, D ed E limitatamente alla voce e4); potranno comunque transitoriamente mantenersi altre funzioni già insediate fino al loro trasferimento o cessazione.
3. Zone residenziali di completamento: in esse sono consentiti interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di recupero del patrimonio edilizio esistente anche con interventi di demolizione e ricostruzione col recupero dei Volumi totali o lordi preesistenti (Vt); nel caso di ampliamenti o nuove costruzioni debbono osservarsi i seguenti indici: nelle Zone di completamento estensive,  $U_f = 0,50$  mq/mq e  $H_{max} = 11,50$  mt; nelle Zone di completamento intensive,  $U_f = 0,70$  mq/mq e  $H_{max} = 11,50$  mt. Queste zone sono destinate alla residenza e alle attività normalmente connesse alla funzione residenziale e più specificatamente alle funzioni abitative, terziarie e ricettive di cui al prec. art.68 "*Categorie di destinazioni d'uso*" punti A., B., C. e D. Limitatamente ai centri frazionali è inoltre consentito l'insediamento delle attività di carattere tecnico-distributivo previste alla lettera e4) del punto E) del prec. art.68, a condizione che dette attività riguardino esercizi di piccolo taglio compatibili con il carattere prevalentemente residenziale delle zone e che i carichi urbanistici delle funzioni residenziali costituiscano almeno il 50% dell'edificato.
4. Zone residenziali di completamento in Piani urbanistici attuativi: in queste zone si applicano gli indici, le norme e le prescrizioni del PUA o del Programma di intervento unitario approvato, in applicazione al primo comma di art.17 di L.N. n.1150/1942.
5. Sistema dei servizi consolidati: in queste aree possono realizzarsi tutte le opere necessarie alla conservazione ed al potenziamento delle funzioni pubbliche o di interesse pubblico già insediate o per l'attrezzamento delle nuove, da attuarsi nel rispetto della legislazione di settore attinente le specifiche attività esercitate; le distinte destinazioni possono essere modificate, previa approvazione del Consiglio Comunale in fase di valutazione di specifico progetto preliminare relativo all'attrezzamento di queste aree. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente del sistema dei servizi, singoli corpi di fabbrica o parti di essi non più funzionali all'attività principale potranno destinarsi alla funzione abitativa e ad altre attività economiche e sociali con essa compatibili di cui al prec. art.68 "*Categorie di destinazioni d'uso*" punti A, B, C, D.



Più in particolare nell'insediamento in località Bellotta, destinato ad attrezzature di interesse generale e ad insediamenti ricettivi complementari, è consentita l'insediabilità, oltre che delle Funzioni di servizio di cui al punto C del prec. art.68, delle altre seguenti funzioni specificate al prec. art.68: b8)-insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie e d1)-attività di tipo turistico, alberghiero per il soggiorno temporaneo.

6. Complessi agricoli interni agli abitati: in essi sono consentiti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, anche con interventi di demolizione e ricostruzione col recupero dei Volumi totali o lordi preesistenti (Vt); limitatamente alle aziende agricole funzionanti e non ricadenti nell'abitato di Pontenure-Capoluogo, potranno comunque consentirsi ampliamenti, nuove costruzioni e modifiche alle destinazioni d'uso dei fabbricati esistenti nel rispetto degli indici per le *Nuove costruzioni rurali* come definiti nel succ. art.72. Le opere edilizie da consentire, comprese quelle di abbattimento e ricostruzione del Volume totale o lordo (Vt) preesistente, dovranno comunque tendere alla conservazione e al ripristino degli elementi che concorrono alla salvaguardia delle caratteristiche morfologiche degli insediamenti, alla conservazione degli spazi liberi emergenti, alla tutela dei beni testimoniali in esse presenti.  
I complessi possono essere destinati alla residenza ed alle attività normalmente connesse alla funzione residenziale e più specificatamente alle funzioni abitative, terziarie, ricettive e tecnico-distributive di cui al prec. art.68 "*Categorie di destinazioni d'uso*" punti A., B., C., D. ed E. limitatamente alla voce e4); potranno comunque transitoriamente mantenersi le funzioni già insediate fino al loro trasferimento o cessazione.
7. Aree pertinenziali di insediamenti residenziali: in esse sono consentiti interventi di attrezzamento, con esclusione di quelli edificabili, conformemente al carattere residenziale delle zone; in modo particolare le superfici di queste aree non determinano l'applicazione degli indici edificabili al fine della determinazione dei carichi urbanistici autorizzabili. L'attrezzamento delle aree dovrà in ogni caso prevedere la contemporanea esecuzione di misure di mitigazione ambientale anche con la messa a dimora di siepi e alberature e la salvaguardia di una consistente quota-parte di aree permeabili.

#### **Art.70 – Ambiti specializzati per attività produttive**

1. Nelle aree produttive esistenti, come specificatamente individuate nella tav.PSC-1a del Piano strutturale, sono ammesse le trasformazioni edilizie e funzionali di seguito indicate.
2. Zone di completamento per attività produttive: in esse sono consentiti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente anche con interventi di demolizione e ricostruzione dei Volumi totali o lordi preesistenti (Vt); nel caso di ampliamenti o nuove costruzioni devono osservare l'indice  $U_f = 0,65$  mq/mq.  
Le zone sono destinate alle attività di carattere terziario e produttivo e più specificatamente alle funzioni terziarie, ricettive e produttive di cui al prec. art.68 "*Categorie di destinazioni d'uso*" punti B, D (limitatamente alla voce d1) ed E. È inoltre consentita la costruzione di alloggi di Su complessiva non superiore a mq.130 per lotti fino a 1.000 mq, mq.350 di Su per lotti di superficie compresa tra 1.000 mq. e 10.000 mq e mq.600 di Su per lotti di superficie superiore; in ogni caso la superficie da adibire ad alloggi non potrà essere superiore al 50% della superficie utile totale dell'intervento.
3. Zone di completamento per attività produttive in Piani urbanistici attuativi: in queste zone si applicano gli indici, le norme e le prescrizioni del PUA o del Programma di intervento unitario approvato, in applicazione al primo comma di art.17 di L.N. 1150/1942.
4. Estese pertinenze di attività produttive e terziarie: sono riferite a vaste superfici pertinenziali ed in esse sono consentiti interventi di attrezzamento, con esclusione di quelli edificabili, conformemente alla specifica funzione esercitata negli immobili ai quali le vaste pertinenze sono asservite; in modo particolare le superfici di queste aree non concorrono alla determinazione dei carichi urbanistici autorizzabili, salvo il caso in cui le stesse, in tutto o in parte, non vengano

individuate contemporaneamente anche come zone di completamento per attività produttive; anche in tal caso permane comunque il divieto di edificazione.

In queste zone l'attrezzamento delle aree per piazzali e depositi a cielo aperto dovrà in ogni caso prevedere la contemporanea esecuzione di misure di mitigazione ambientale anche con la messa a dimora di siepi e alberature e la salvaguardia di una quota-parte di aree permeabili; in ogni caso le aree carrabili o per parcheggi, ove necessario per garantire la tutela delle acque sotterranee, dovranno essere realizzate con fondo non permeabile e dovrà essere prodotta idonea documentazione che asseveri che nelle aree per depositi a cielo aperto non sussista il rischio di percolamento di sostanze inquinanti nel terreno. Ove prescritti in relazione all'utilizzo specifico delle aree dovranno essere realizzati idonei sistemi per il trattamento delle acque di prima pioggia.

#### **Art.71 – Disposizioni generali per il Territorio rurale**

1. Nel territorio rurale, come specificatamente individuato nella tav.PSC-1 del Piano strutturale, sono ammesse le trasformazioni edilizie e funzionali di seguito indicate nei successivi articoli distintamente per le *Nuove costruzioni rurali* e per gli *Insedimenti esistenti nel territorio extraurbano*.
2. Il territorio rurale è destinato alle attività di carattere agricolo e più specificatamente alle funzioni agricole di cui al punto F. del prec. art.68 "*Categorie di destinazioni d'uso*", con le limitazioni indicate per ogni singolo ambito; il patrimonio edilizio esistente è destinabile ad altre attività nei modi e con le limitazioni successivamente specificate.
3. Al fine dell'integrazione ambientale delle nuove costruzioni agricole, nei fabbricati rurali di servizio e per allevamenti, dovranno evitarsi coperture piane o con falde di pendenze molto ridotte, fascioni di coronamento in pannelli prefabbricati di tipo industriale, ampie superfici in cemento a vista nelle strutture o negli elementi di tamponamento prefabbricati ammesse solo se colorate o tinteggiate.

#### **Art.72 – Nuove costruzioni rurali**

1. Le nuove costruzioni rurali sono destinate alle attività connesse alla conduzione dei fondi; per esse l'edificabilità è regolata in riferimento alle specifiche destinazioni d'uso o funzioni insediabili specificate al punto F. "*Funzioni agricole*" del prec. art.68 "*Categorie di destinazioni d'uso*", nonché agli indici e parametri successivamente esposti.
2. Gli indici e i parametri per la realizzazione di nuove costruzioni rurali sono successivamente distinti per (A) *Abitazioni rurali*, (B) *Costruzioni rurali per l'allevamento aziendale o interaziendale e fabbricati ed impianti accessori e di servizio*, (C) *Costruzioni rurali di servizio e destinate alla lavorazione, trasformazione, conservazione ed alienazione di prodotti agricoli o zootecnici dell'azienda, serre fisse*, (D) *Costruzioni destinate ad altre attività complementari e di supporto all'attività rurale*, (E) *Attività agrituristiche*.

##### **A – Abitazioni rurali**

3. L'edificazione di nuove costruzioni e gli ampliamenti non dovranno superare i seguenti indici, comprensivi delle superfici dei fabbricati esistenti per abitazioni rurali:
  - superficie utile (Su) = 160 mq. per ogni nucleo familiare con almeno una unità lavorativa impiegata nell'azienda, sommata a 25 mq. di Su per ogni componente il nucleo familiare eccedente le quattro unità. Per i nuclei diversi da quello del conduttore, ma conviventi, è richiesta almeno una unità lavorativa a tempo pieno. Non può essere comunque superata la Su residenziale di 480 mq. da realizzarsi in un unico edificio o in prossimità dei fabbricati esistenti nello stesso nucleo aziendale

- superficie accessoria per spazi di servizio alla residenza (Sa) = 160 mq. per ogni nucleo familiare;

le nuove costruzioni abitative dovranno rispettare le distanze minime successivamente indicate al punto B) dalle *Costruzioni rurali per l'allevamento aziendale o interaziendale e relativi fabbricati ed impianti accessori e di servizio*.

4. Si specifica che la Su e la Sa edificabili si intendono comprensive
  - di quelle esistenti nell'ambito dell'unità agricola alla data di adozione delle presenti norme, avente tipologia abitativa ed utilizzabili come residenza, in quanto non in condizioni di inagibilità dichiarata dal Comune
  - di quelle autorizzate in precedenza per le esigenze del fondo, anche se in edifici che al momento della richiesta di titolo abilitativo non fanno più parte dell'unità agricola.
5. La costruzione di nuove abitazioni, nelle aziende totalmente o parzialmente sprovviste di fabbricati residenziali, è consentita solamente nel caso in cui le stesse siano dotate delle seguenti Superfici agricole utilizzate minime:
  - 10 ha nel caso di aziende esistenti alla data di adozione delle presenti norme
  - 20 ha, nel caso di aziende formatesi successivamente alla suddetta data.Nel caso di aziende orticole o florovivaistiche o adibite ad attività dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, le suddette superfici minime sono ridotte al 50%.
6. La richiesta di costruzione di nuove abitazioni rurali dovrà comunque essere corredata del certificato catastale storico ventennale relativo all'intera unità poderale per la verifica delle prescrizioni relative all'ultimo comma della lett. C) "*Patrimonio edilizio destinabile ad altre attività*" del succ. art.73 "*Insedimenti esistenti nel territorio extraurbano*".

**B) – Costruzioni rurali per l'allevamento aziendale o interaziendale e relativi fabbricati ed impianti accessori e di servizio**

7. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono consentiti secondo gli indici e i parametri di seguito esposti distinti per tipologie di allevamento, purché vengano rispettati sia il carico massimo ammissibile di peso-vivo per ettaro di S.A.U. che la percentuale minima di unità foraggiere prodotte in azienda indicati nel RUE come limite minimo discriminante gli allevamenti aziendali da quelli intensivi e comunque venga garantito il rispetto di altre norme regionali e nazionali vigenti relative alla connessione degli allevamenti con l'azienda agricola:
  - Stalle per bovini, equini e ovi-caprini:  $U_f = 300$  mq/ha di Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) con una superficie utile massima ammissibile di mq.4.000
  - Ricoveri per suini (porcilaie): per suini riproduttori,  $U_f = 80$  mq/ha di S.A.U.; per suini all'ingrasso,  $U_f = 160$  mq/ha di S.A.U. con una superficie utile massima ammissibile di mq.3.000; per gli allevamenti a ciclo chiuso con porcilaie per riproduttori e per l'ingrasso andranno applicati separatamente gli indici precedenti
  - Ricoveri per allevamenti cunicoli: stabulazione per riproduttori,  $U_f = 100$  mq/ha di S.A.U.; stabulazione per ingrasso,  $U_f = 70$  mq/ha di S.A.U. con una superficie utile massima ammissibile di mq.1.500; per gli allevamenti a ciclo chiuso (riproduttori e ingrasso) la S.A.U. utilizzata per il calcolo con un indice non può essere considerata anche per il calcolo con l'altro indice
  - Ricoveri per allevamenti avicoli: stabulazione a terra di ovaiole, polli da carne e pulcini,  $U_f = 100$  mq/ha di S.A.U. con una superficie utile massima ammissibile di mq.1.500; per la stabulazione in batteria andrà applicato l'indice precedente diviso per il numero dei piani di allevamento delle gabbie.
8. Gli indici di utilizzazione fondiaria precedentemente definiti per le diverse tipologie di allevamento non sono cumulabili fra di loro sulla medesima S.A.U.
9. La richiesta di titolo abilitativo per le nuove costruzioni rurali per gli allevamenti è ammessa per le aziende dotate di una Superficie agricola utilizzata minima:

- 3,5 ha nel caso di aziende esistenti alla data di adozione delle presenti norme
  - 5 ha, nel caso di aziende formatesi successivamente alla data di adozione delle presenti norme.
10. La realizzazione delle strutture aziendali adibite all'allevamento ed i relativi impianti tecnici quali concimaie a platea, vasche liquiletame, pozzetti liquame, lagoni di accumulo, impianti di depurazione, vasche di lagunaggio, ecc., dovrà avvenire nel rispetto delle distanze indicate nella seguente tabella e comunque delle norme vigenti in materia di igiene ed antinquinamento:

tipo di struttura	distanze			
	da abitazioni	da confini di proprietà	da confine di zona e/o ambito agricolo	dal limite del territorio urbanizzato
locali di stabulazione	30	15	50	300
contenitori per il liquame a cielo aperto	80	80	300	300
concimaie	25	80	300	300

11. Sono ammesse deroghe alle suddette distanze nel caso di interventi realizzati nell'ambito di complessi aziendali esistenti, previo parere favorevole degli enti competenti in materia sanitaria ed ambientale ed a condizione che non vengano ridotte le distanze esistenti riferite a strutture analoghe.

**C – Costruzioni rurali di servizio e destinate alla lavorazione, trasformazione, conservazione ed alienazione di prodotti agricoli o zootecnici dell'azienda, serre fisse**

12. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono ammessi nel rispetto dell'Uf max = 300 mq/ha di S.A.U.; per le costruzioni destinate alla lavorazione, trasformazione, conservazione ed alienazione di prodotti agricoli o zootecnici la S.A.U. è da riferirsi alle superfici delle colture connesse con le attività esercitate nell'azienda. Le nuove costruzioni dovranno essere poste ad una distanza minima di m.300 dai centri abitati; nel caso di aziende esistenti non dovranno essere ridotte le distanze minime già presenti. È inoltre consentita la realizzazione di serre, ovvero di impianti che realizzano un ambiente artificiale per l'esercizio di colture agricole, costituite da strutture non in muratura stabilmente ancorate al suolo o ad altra costruzione esistente e dotate di coperture e chiusure laterali abitualmente infisse, nella quantità massima del 15% di S.A.U.
13. La richiesta di titolo abilitativo per le nuove costruzioni rurali di servizio è ammessa per le aziende dotate di una Superficie agricola utilizzata minima:
- di 1,7 ha nel caso di aziende esistenti alla data di adozione delle presenti norme
  - di 2,5 ha, nel caso di aziende formatesi successivamente alla data di adozione delle presenti norme.
14. La richiesta di titolo abilitativo per le nuove costruzioni destinate alla lavorazione, trasformazione, conservazione ed alienazione di prodotti agricoli o zootecnici dell'azienda è ammessa per le aziende dotate di una Superficie agricola utilizzata minima riferita alle colture interessate dalle attività esercitate:
- di 3,5 ha nel caso di aziende esistenti alla data di adozione delle presenti norme
  - di 5 ha, nel caso di aziende formatesi successivamente alla data di adozione delle presenti norme.

**D – Costruzioni destinate ad altre attività ammesse nel territorio rurale**

15. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti per attività di allevamento e custodia di animali per uso ricreativo e sportivo (equini, cani, ecc.) sono ammessi nel rispetto dell'Uf max = 0,15 mq/mq di S.A.U. e comunque con la possibilità di ampliamento delle costruzioni esistenti per queste attività fino ad un massimo del 20% della Su esistente alla data di approvazione delle presenti norme, con un limite dimensionale massimo in ogni caso pari a 1.500 mq. di Su; i fabbricati

potranno destinarsi alla stabulazione o ricovero animali, addestramento al coperto, tondino e giostra, ricoveri attrezzi, magazzini, servizi igienici ed altre strutture di servizio.

16. Le nuove costruzioni dovranno essere poste ad una distanza minima di m.300 dal limite del territorio urbanizzato; nel caso di aziende esistenti non dovranno essere ridotte le distanze minime già presenti.
17. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti per attività agromeccanica sono ammessi nel rispetto dell'Uf max = 0,15 mq/mq di S.A.U. e comunque con la possibilità di ampliamento delle costruzioni esistenti già adibite a queste attività fino ad un massimo del 20% della Su esistente alla data di approvazione delle presenti norme, con un limite dimensionale massimo in ogni caso pari a 1.500 mq. di Su. Le nuove costruzioni dovranno essere poste ad una distanza minima di mt.150 dal limite del territorio urbanizzato; nel caso di aziende esistenti non dovranno essere ridotte le distanze minime già presenti.
18. La richiesta di titolo abilitativo per le nuove costruzioni è ammessa per le aziende dotate di una Superficie agricola utilizzata minima di 1,0 ha e di 0,5 ha nel caso di attività esistente alla data di adozione delle presenti norme.
19. Le strutture esistenti adibite allo stoccaggio di fanghi destinati al riutilizzo agronomico potranno essere ampliate nella misura massima pari al 40% della Superficie coperta esistente alla data di approvazione delle presenti norme a condizione che venga comunque mantenuto il collegamento della struttura all'azienda nei cui terreni è collocata, con possibilità di reimpiego dei materiali stoccati anche in una seconda azienda i cui terreni siano posti ad una distanza non superiore a 3 Km. Il suddetto ampliamento sarà subordinato all'attuazione contestuale di tutte le possibili misure di mitigazione atte a minimizzare gli impatti derivanti dalle maggiori quantità stoccate nonché dalle eventuali attività di movimentazione della massa svolte nello stoccaggio medesimo. Per il trasporto e la distribuzione dei fanghi dovrà essere utilizzata prevalentemente la viabilità privata aziendale.

#### **E – Attività agrituristiche**

20. Per l'esercizio delle attività agrituristiche, oltre all'utilizzo degli edifici esistenti sul fondo, potranno consentirsi nuove costruzioni e ampliamenti dei fabbricati esistenti, come più specificatamente definite alla lett.A del successivo art.73 "*Insedimenti esistenti nel territorio extraurbano*", a condizione che sia dimostrata dal richiedente l'impossibilità di reperire spazi adeguati nell'edificato esistente; tali interventi dovranno essere unicamente finalizzati alla formazione di locali per l'ospitalità, per la somministrazione di pasti e bevande, per attività ricreative, culturali, sociali, didattiche, di pratica sportiva, escursionistiche e di ippoturismo o per servizi accessori che non eccedano i parametri massimi definiti negli artt.5 "*Ospitalità*", 6 "*Somministrazione di pasti e bevande*" e 7 "*Organizzazione di attività ricreative, culturali, sociali, didattiche, di pratica sportiva, escursionistiche e di ippoturismo*" della L.R. n.4/2009, nel rispetto di quanto stabilito dalla certificazione del rapporto di connessione rilasciata dalla Provincia, la quale definisce le attività agrituristiche che potranno essere svolte nel rispetto del principio di connessione, e fino al raggiungimento dei limiti ivi stabiliti. Gli ampliamenti e/o le nuove costruzioni non dovranno comunque avere volume totale o lordo (Vt) superiore a mc.300.

#### **Art.73 – Insediamenti esistenti nel territorio extraurbano**

1. Gli insediamenti esistenti nelle zone agricole del territorio extraurbano sono di norma destinati alle funzioni agricole connesse alla conduzione dei fondi rurali; per tale finalità sono ammessi interventi di recupero edilizio, nonché ampliamenti e modifiche alle destinazioni d'uso nel rispetto degli indici e delle prescrizioni del precedente art.72 "*Nuove costruzioni rurali*"; per gli insediamenti esistenti alla data di adozione del presente Regolamento, con esclusione dei fabbricati abitativi, qualora siano già stati saturati gli indici ed i limiti stabiliti al precedente art.72 "*Nuove costruzioni rurali*" è comunque concesso un ampliamento della consistenza edilizia fino

ad un massimo del 20% della superficie utile esistente alla data di approvazione delle presenti norme senza la presentazione di Programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola (PRA).

2. Gli interventi sulle costruzioni esistenti dovranno comunque salvaguardare le caratteristiche morfologiche degli insediamenti e tendere alla tutela degli spazi liberi e dei beni di interesse storico, culturale e testimoniale in essi presenti, come specificati nelle cartografie di PSC.
3. Negli insediamenti esistenti a destinazione extra-agricola o comunque nel caso di recupero e riuso di edifici rurali esistenti per altre destinazioni non connesse con le attività agricole è comunque consentita la realizzazione
  - di manufatti di piccola dimensione ed altri manufatti non configurabili come edifici per attrezzature sportive e ricreative quali, ad esempio, recinti per animali, attrezzature all'aria aperta che non comportino la realizzazione di ampie superfici pavimentate, di piscine, aree attrezzate per la sosta e l'osservazione, percorsi ciclabili, ecc.
  - di tettoie e ricoveri per animali d'affezione, nonché di recinti per animali, gabbie e simili.
4. Per gli insediamenti esistenti valgono inoltre le seguenti ulteriori prescrizioni relative a (A) *Attività agrituristiche*, (B) *Complessi vincolati all'uso rurale*, (C) *Patrimonio edilizio destinabile ad altre attività*, (D) *Edifici non utilizzati a fini rurali*.

#### **A – Attività agrituristiche**

5. L'agriturismo si esplica con le specifiche attività stabilite negli artt.3 e 4 di L.R. 31/3/2009, n.4 ed è esercitata esclusivamente dai soggetti abilitati all'esercizio ai sensi dell'art.8 della legge medesima.
6. Per le attività agrituristiche possono essere utilizzati gli edifici esistenti sul fondo alla data di entrata in vigore della L.R. 31/3/2009, n.4; i fabbricati utilizzati per l'attività agriturbistica, compresi quelli per l'ospitalità, sono considerati beni strumentali dell'azienda agricola.
7. Le strutture ed i locali destinati all'attività agriturbistica devono conformarsi alle disposizioni sull'accessibilità alle strutture e alle norme igienico-sanitarie dettate negli artt.12 e 13 della L.R. n.4/2009.

#### **B – Complessi vincolati all'uso rurale**

8. La cartografia PSC1 del Piano strutturale individua, con apposita grafia, le costruzioni esistenti nelle zone agricole vincolate agli usi rurali.
9. In ogni caso, indipendentemente dalle previsioni grafiche di Piano, rimangono vincolate all'uso rurale le costruzioni realizzate successivamente all'adozione del PSC in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo.
10. Le costruzioni che le cartografie di PSC specificatamente vincolano all'uso agricolo sono destinabili ad altre attività di cui alla successiva lett. C) "*Patrimonio edilizio destinabile ad altre attività*", previa deliberazione del Consiglio Comunale su motivata richiesta dell'interessato:
  - qualora non siano dotate di congruo fondo coltivo ovvero presentino Superficie agricola utilizzata inferiore alla minima prescritta dal presente regolamento, oppure eccedano o superino, per masse edilizie, gli indici di edificabilità determinati al precedente punto 1. "Nuove costruzioni rurali" tanto per gli interi fabbricati che per loro parti;
  - qualora in seguito alla presentazione di Programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola (PRA) interi fabbricati, o parti di essi, risultino non utilizzabili e non destinati all'uso rurale in rapporto ai nuovi indirizzi produttivi dell'azienda.

#### **C – Patrimonio edilizio destinabile ad altre attività**

11. Il patrimonio edilizio di origine rurale ricadente nei complessi che il PSC non vincola all'uso rurale, a cui non si applicano conseguentemente le disposizioni esposte alla prec. lett. B)

“*Complessi vincolati all'uso rurale*”, è destinabile alla residenza ed alle attività normalmente connesse alla funzione residenziale e più specificatamente alle funzioni abitative, terziarie, ricettive e tecnico-distributive di cui al prec. art.68 “*Categorie di destinazioni d'uso*” punti A., B., C., D. ed E. (quest'ultima limitatamente alla voce e4), nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) per gli edifici con funzione abitativa sono ammessi interventi di recupero edilizio a fini residenziali non connessi con l'esercizio di attività agricola o per destinarli ai suddetti altri usi compatibili con la residenza e con il contesto ambientale circostante purché non vengano alterati, ove presenti, elementi architettonici di interesse storico-artistico o testimoniale
- b) per gli edifici con funzione diversa da quella abitativa sono consentiti interventi di recupero edilizio che non alterino, ove presenti, gli elementi architettonici che consentono di individuare i caratteri tipologici originari e prevedano nuovi usi compatibili con il contesto ambientale circostante
- c) nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione di singoli fabbricati, la ricostruzione dovrà preferibilmente mantenere la collocazione originaria, fatta salva la possibilità, a seguito di richiesta motivata, di poter ubicare il fabbricato ricostruito in diversa e più idonea posizione, pur rimanendo nell'ambito del complesso edilizio esistente
- d) nel caso di edifici con caratteristiche tipologiche tali da non consentire gli interventi di riuso di cui alle lettere a) e b) (quali allevamenti avicoli o suinicoli dismessi, ex caseifici ecc. con esclusione quindi dei fabbricati rurali di edilizia tradizionale salvo che risultino non recuperabili a causa delle pessime condizioni di conservazione) e fermo restando la tutela degli spazi liberi e dei beni di interesse storico, culturale e testimoniale specificati nelle cartografie di PSC, al fine del miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale e/o dello sviluppo della produttività delle aziende agricole, sono consentiti interventi estesi agli interi complessi, anche attraverso la demolizione parziale o totale dei Volumi totali o lordi preesistenti (Vt) e la costruzione di edifici di diversa tipologia e destinazione d'uso rurale, residenziale o compatibile con essa nelle aree già insediate e nell'immediato intorno ambientale delle stesse, previa presentazione di Progetto unitario
- e) gli interventi di cui ai precedenti punti a) e b) non dovranno comportare la realizzazione di un numero di alloggi superiore a quattro e, nel caso di complessi aziendali con un numero di alloggi esistenti superiore a tale limite, l'intervento non dovrà comportare l'incremento del numero di unità abitative
- f) in applicazione dell'art.A-21, comma 2, lett. d) della L.R. 20/2000 e s.m.i., gli ampliamenti e/o le sopraelevazioni dei fabbricati esistenti sono consentiti unicamente per gli edifici in tutto o in parte già destinati ad abitazione per realizzare un'unica unità immobiliare e fino al raggiungimento dei seguenti limiti dimensionali
  - superficie utile (Su) residenziale = mq.160
  - superficie di locali pertinenziali (Sa) = mq.160
 a condizione che tali interventi non comportino un incremento dei Volumi totali o lordi preesistenti (Vt) superiore al 30%
- g) fermo restando i limiti dimensionali soprariportati, gli incrementi dei Volumi totali o lordi preesistenti (Vt) da destinare a locali pertinenziali potranno essere realizzati anche in corpi di fabbrica separati dall'edificio esistente ovvero potrà consentirsi la demolizione e successiva ricostruzione, a parità dei Volumi totali o lordi preesistenti (Vt), di edifici rustici di limitata consistenza per destinarli a locali pertinenziali all'edificio abitativo, anche apportando modifiche ai sedimi esistenti
- h) gli interventi di recupero sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinente in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità. La realizzazione in tutto o in parte di queste infrastrutture e servizi, ovvero delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area di intervento, può attuarsi mediante la stipula di una convenzione che impegna il proprietario alla loro attuazione in luogo del pagamento delle pertinenti quote degli oneri di urbanizzazione
- i) non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi.

12. Il recupero con modifica alla destinazione d'uso del patrimonio edilizio rurale comporta per le unità poderali agricole a cui lo stesso era asservito i seguenti limiti a nuove edificazioni rurali, anche a seguito di frazionamento:
  - a) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura
  - b) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti rurali è comunque precluso per 10 anni, trascorsi i quali tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.

#### **D – Edifici non utilizzati a fini rurali**

13. Le costruzioni ricadenti nelle zone agricole, relative ad edifici non utilizzati a fini rurali, non rientranti nei casi esposti alla prec. lett. C) "*Patrimonio edilizio destinabile ad altre attività*", per le quali, con riferimento alla destinazione catastale o ad altro documento probante, alla data di adozione delle presenti norme già risulti in atto un uso extra-agricolo, possono mantenere le destinazioni in atto e/o essere assoggettate ad interventi e/o cambi d'uso secondo le modalità e gli indici stabiliti dal prec. art.69, comma 2 "*Zone di vecchia formazione*".
14. Più specificatamente per i fabbricati destinati alle funzioni produttive di cui al prec. art.68 "*Categorie di destinazioni d'uso*", punto E., sono consentiti interventi di ampliamento nella misura massima del 25% della Superficie utile esistente alla data di approvazione delle presenti norme, di ammodernamento e/o di riassetto organico; questi interventi sono autorizzati unicamente sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale riferiti ad una dimensione temporale di medio termine.
15. Per i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico esistenti nel territorio rurale, possono realizzarsi tutte le opere necessarie alla conservazione ed al potenziamento delle funzioni già insediate; nel caso in cui si rendesse necessario l'ampliamento delle aree di sedime di questi servizi, le procedure di apposizione dei vincoli espropriativi dovranno obbligatoriamente osservare le specifiche disposizioni della legislazione regionale e nazionale in materia.

#### **Art.74 – Ambiti agricoli periurbani**

In questi ambiti sono consentiti gli interventi previsti all'art.13 del PSC e al prec. Art.71 "*Disposizioni generali per il Territorio rurale*" e seguenti, con la specificazione che in essi non è consentita l'edificazione di nuove strutture agricole destinate all'allevamento zootecnico e di costruzioni rurali destinate alla lavorazione, trasformazione, conservazione ed alienazione di prodotti agricoli o zootecnici di cui alle voci B) e C) del prec.art.72 "*Nuove costruzioni rurali*" e per altre attività nel caso in cui le stesse siano suscettibili di generare impatti negativi significativi non compatibili, nel solo caso di contiguità, con le limitrofe aree residenziali urbane. Le opere ammesse dovranno prevedere in ogni caso gli opportuni interventi mitigativi e compensativi anche ai fini della ricostituzione o integrazione della rete ecologica.



## TITOLO VII – DISPOSIZIONI FINALI

### Capo I – Disposizioni transitorie e sanzioni

#### Art.75 – Edifici esistenti in contrasto con le destinazioni previste dal RUE

1. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal RUE potranno subire trasformazioni per adeguarsi alle presenti norme; potranno inoltre essere soggetti ad interventi diversi limitatamente ad opere
  - di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico e conservativo
  - di adeguamento statico, igienico e tecnologico
  - interne alle singole unità immobiliari
  - di eliminazione delle barriere architettoniche
  - di adeguamento funzionale.

#### Art.76 – Tolleranze

1. La tolleranza di cui all'art.19-bis della L.R. n.23 del 2004 rappresenta il margine di errore nell'esecuzione di interventi edilizi che non costituisce difformità rilevante ai fini dell'applicazione della disciplina sanzionatoria edilizia, quando è contenuto nello scarto del 2% (in più o in meno) tra le misure predefinite negli elaborati grafici allegati al titolo edilizio e quelle risultanti dall'opera effettivamente realizzata; l'opera eseguita è ritenuta sotto il profilo edilizio corrispondente a quella progettata, per cui non sussiste l'obbligo di presentare una SCIA di fine lavori.
2. La tolleranza si applica con riferimento all'altezza, i distacchi, la cubatura, la superficie coperta e ogni altro parametro o dimensione delle singole unità immobiliari.
3. Con riferimento all'applicabilità della tolleranza rispetto alle misure minime sulla distanza tra edifici contenute nel D.I 1444 del 1968, la costruzione realizzata ad una distanza inferiore a quella prevista di 10 metri tra edifici con pareti finestrate, ma contenuta nella soglia del 2%, è da considerare come errore costruttivo tollerato che non determina violazione edilizia. Allo stesso modo anche il divario del 2% (in più o in meno) della misura dell'altezza, tra cui quella minima dei locali abitativi stabilita dal DM 5 luglio 1975, non dà origine a violazione edilizia.
4. La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dalla Legge 1089/39 ed in edifici soggetti a vincoli inderogabili.

#### Art.77 – Sanzioni

1. Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente Regolamento, ove per le stesse non siano previste specifiche sanzioni stabilite da normative statali o regionali o da disposizioni di settore, comporta l'applicazione delle sanzioni di seguito stabilite con riferimento ad ogni tipo di violazione:
  - a) mancato inoltro di istanza/comunicazione di voltura del titolo abilitativo, da €50,00 a €300,00
  - b) omissione di comunicazione di inizio o fine lavori, da €50,00 a €300,00
  - c) mancanza di cartello nel cantiere, da €50,00 a €250,00

- d) mancanza in cantiere dei documenti abilitativi, da € 25,00 a € 150,00
  - e) mancato ripristino dello stato dei luoghi pubblici occupati, da € 100,00 a € 500,00
  - f) inosservanza dell'obbligo di mantenimento delle aree e degli edifici di cantiere in conformità alle norme di sicurezza, igiene, decoro pubblico, da € 100,00 a € 500,00
  - g) violazione delle disposizioni contenute nell'art.40 "Salvaguardia e formazione del verde", da € 50 a € 300,00
2. Per le ulteriori violazioni al presente regolamento non specificatamente indicate al precedente comma 1, si applicano le pene pecuniarie nelle misure minime e massime previste dall'art.7 bis del T.U. degli Enti Locali, introdotto dall'art.16 della legge n.3/2003; nel caso di più violazioni successive alla stessa disposizione, ai sensi dell'art.8 della legge n.689/81, verrà applicata una sanzione amministrativa fino a tre volte quella prevista per un'unica violazione. E' fatta salva la facoltà di pagamento in misura ridotta entro 60 giorni dalla contestazione o notificazione del verbale di violazione, come previsto dall'art.16 della citata legge n.689/81.
3. Le sanzioni previste dal presente regolamento si applicano agli illeciti commessi in data successiva alla sua entrata in vigore.

#### **Art.78 – Norme transitorie**

1. I procedimenti relativi all'attività edilizia in corso alla data di adozione del presente regolamento sono conclusi ed i relativi provvedimenti acquistano efficacia secondo le disposizioni previgenti fatta salva la facoltà per gli interessati di riavviare il procedimento nell'osservanza delle presenti disposizioni.
2. Il procedimento si intende in corso qualora alla suddetta data sia stata presentata la documentazione relativa e la stessa non sia stata dichiarata irricevibile, relativamente a:
- approvazione di PUA di iniziativa privata
  - rilascio del Permesso di Costruire
  - segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)
  - rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità.
3. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari comunali che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

#### **Art.79 – Modulistica**

1. Per l'espletamento dei procedimenti previsti dal presente Regolamento, al fine di semplificare le attività istruttorie, dovranno essere adottati, ove disponibili presso il competente Servizio urbanistica, gli specifici modelli predisposti. Gli stessi verranno forniti sia su supporto cartaceo che informatico e saranno resi disponibili anche sul sito web comunale.