

**Comune di GUIGLIA**

(Provincia di Modena)

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

*Conforme alla struttura generale uniforme ed ai criteri espositivi previsti nello schema di regolamento edilizio-tipo di cui all'Allegato I dell'Atto regionale di Coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, ai sensi degli artt. 2.bis e 12 della L.R. n.15/2013, approvato con DGR n.922 del 28/06/2017.*

**COMUNE DI GUIGLIA**

**Il Sindaco**

Iacopo Lagazzi

**Responsabile ufficio di Piano**

Francesco Ucellari

**Ufficio di Piano**

Margherita Martini

Adriano Brighenti

Marzia Cassanelli

**Gruppo di lavoro CCDP**



Arch. Aldo Caiti

Ing. Simone Caiti

Ing. Davide Bedogni

Geom. Libero Bedogni

## INDICE

<b>DISPOSIZIONI GENERALI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO</b>	<b>4</b>
<b>TITOLO I – STRUTTURA DEL RE, OGGETTO, ELABORATI</b>	<b>4</b>
<b>CAPO 1° – STRUTTURA NORMATIVA</b>	<b>4</b>
Art. 1.1 Oggetto del Regolamento Edilizio	4
Art. 1.2 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni	4
Art. 1.3 – Elaborati costitutivi e suddivisione della materia	4
Art. 1.4 - Validità, Efficacia e Misure di Salvaguardia	4
Art. 1.5 - Rapporti con altri piani, regolamenti e linee guida	4
<b>A - PRIMA PARTE: PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA</b>	<b>6</b>
<b>TITOLO ii - DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI</b>	<b>6</b>
<b>CAPO 2° – DEFINIZIONI UNIFORMI DEGLI OGGETTI EDILIZI</b>	<b>6</b>
Art. 2.1 - Immobili e costruzioni	6
Art. 2.2 - Edificio, alias fabbricato, edificio unifamiliare, unità edilizia e alloggio	6
Art. 2.3 – Impianto	6
Art. 2.4 – Infrastruttura	7
Art. 2.5 - Manufatti diversi	7
Art. 2.6 - Unità organiche di immobili	7
Art. 2.7 - Scomposizione dell'Unità Edilizia	7
Art. 2.8 - Scomposizione dell'UE in Unità immobiliari (UI) e parti comuni	8
Art. 2.9 - Scomposizione dell'UE in spazi funzionali	9
Art. 2.10 - Scomposizione dell'UE in componenti strutturali e tecnologiche	10
Art. 2.11 - Scomposizione dell'UE in spazi a diverso grado di protezione	13
Art. 2.12 - Esempificazione delle definizioni di cui agli Artt. 2.9 e 2.10	14
<b>CAPO 3° - DEFINIZIONI UNIFORMI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI</b>	<b>16</b>
Art. 3.1 – Sagoma, Volume totale o volumetria complessiva (VT), Sedime, Superficie coperta (SCO), Indice di copertura (IC)	16
Art. 3.2 - Involucro (Inv) e Volume dell'involucro (Vinv.) e rapporto di forma, volume tecnico e vuoto tecnico	16
Art. 3.3 - Superficie permeabile (SP) e indice di permeabilità (IPT/IPF)	16
Art. 3.4 - Quota massima e altezza da terra	16
Art. 3.5 - Altezza del fronte di un edificio (Hf), altezza di un edificio (H), altezza utile (Hu) e altezza virtuale (HV) e altezza lorda dei piani	17
Art. 3.6 – Numero di piani di un edificio (NP, NPT), Piano di un edificio, Piano fuori terra, piano seminterrato, piano interrato, sottotetto, soppalco	17
Art. 3.7 - Superficie utile (SU), Superficie accessoria (SA), Superficie Complessiva (SC), Superficie Lorda (SL), Superficie totale (ST) e Superficie calpestabile	17
Art. 3.8 – Superficie di vendita (SV)	17
<b>CAPO 4° – DEFINIZIONE DI TERMINI E INDICI URBANISTICI</b>	<b>18</b>
Art. 4.1 - Densità territoriale, Superficie territoriale (STER), Superficie minima di intervento, Indice di edificabilità territoriale (IT), Carico Urbanistico	18
Art. 4.2. - Densità fondiaria (UF), Superficie fondiaria (SF)	18
Art. 4.3 - Individuazioni cartografiche: ambiti, sub-ambiti, comparti, aree, lotto, Unità fondiaria e area dell'insediamento all'aperto (AI)	18

<b>TITOLO III - DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE DESTINAZIONI D'USO</b>	<b>19</b>
<b>Capo 5° – Definizione degli interventi edilizi e urbanistici</b>	<b>19</b>
Art. 5.1 - Intervento	19
Art. 5.2 Tipi di intervento edilizio	19
Art. 5.3 - Intervento di cambio d'uso	20
Art. 5.4 - Interventi relativi ad aree ludiche senza fini di lucro e ad elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici (AR)	22
Art. 5.5 – Recupero dei sottotetti	22
<b>Capo 6° - Definizione degli usi del territorio</b>	<b>24</b>
Art. 6.1 - Casistica degli usi del territorio	24
Art. 6.2 - Usi temporanei	28
<b>TITOLO IV – DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITA' EDILIZIA</b>	<b>30</b>
<b>Capo 7° – Procedimenti per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e modalità di controllo degli stessi</b>	<b>30</b>
Art. 7.1 – Edilizia residenziale	30
Art. 7.2 – Edilizia non residenziale	30
Art. 7.3 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili	30
Art. 7.4 – Condizioni di efficacia dei titoli edilizi e altri adempimenti generali	30
<b>Capo 8° – Requisiti generali delle opere edilizie - Limiti inderogabili di densità, altezza, distanza tra i fabbricati e dai confini</b>	<b>31</b>
Art. 8.1 - Distanze: criteri di misura	31
Art. 8.2 - Distanze minime dai confini	31
Art. 8.3 - Distanza dal confine di proprietà, da spazi pubblici (D1)	31
Art. 8.4 - Distanza dal confine stradale (D2)	32
Art. 8.5 - Distacco minimo fra edifici (De)	32
Art. 8.6 - Distanza fra pareti antistanti di due edifici (D3)	33
Art. 8.7 – Visuale libera e distanze tra pareti finestrate di uno stesso edificio	34
Art. 8.8 - Deroghe alle distanze	35
<b>Capo 9° – Rispetti (stradale, cimiteriale, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti)</b>	<b>36</b>
Art. 9.1 - Fasce di rispetto stradale e distanze minime dal confine stradale	36
Art. 9.2 - Elettrodotti e relative norme di tutela	36
Art. 9.3 - Gasdotti e relative norme di tutela	37
Art. 9.4 - Depuratori e relativa fascia di rispetto	37
Art. 9.5 - Impianti fissi di emittenza radio-televisiva	37
Art. 9.6 - Impianti fissi di comunicazione per la telefonia mobile	37
Art. 9.7 - Impianti di distribuzione dei carburanti	37
<b>Capo 10° – Disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale</b>	<b>39</b>
Art. 10.1 - Sistema delle tutele relative alle valenze ambientali e paesistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio e alle fragilità e vulnerabilità del territorio	39
<b>CAPO 11° – NORMATIVA TECNICA</b>	<b>39</b>
<b>CAPO 12° – MODULISTICA EDILIZIA UNIFICATA</b>	<b>41</b>
<b>TITOLO V – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI</b>	<b>42</b>

<b>Capo 13° – SUE, SUAP e organismi consultivi</b>	<b>42</b>
Art. 13.1 - Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) e delle Attività Produttive (SUAP)	42
<b>Capo 14° – Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (CQAP = CQ)</b>	<b>42</b>
Art. 14.1 - Definizione e compiti	42
Art. 14.2 - Composizione e nomina	42
Art. 14.3 - Funzionamento e pubblicità	43
<b>TITOLO VI – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI</b>	<b>44</b>
<b>Capo 15° – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori</b>	<b>44</b>
Art. 15.1 Inizio dei Lavori	44
Art. 15.3 – SCIA CON INIZIO LAVORI DIFFERITO	45
Art. 15.4 - SOSTITUZIONI E VARIAZIONI	45
Art. 15.5 ULTIMAZIONE DEI LAVORI E RELATIVA COMUNICAZIONE	46
Art. 15.6 - PRESCRIZIONI GENERALI RELATIVE ALL'ULTIMAZIONE LAVORI	46
Art. 15.7 - Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc.	46
Art. 15.8 - Deposito dei progetti di impianti e dichiarazioni di conformità	47
<b>Capo 16° – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI</b>	<b>48</b>
Art. 16.1 Principi generali dell'esecuzione dei lavori	48
Art. 16.2 Punti fissi di linea e di livello	48
Art. 16.3 Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie	48
Art. 16.4 Cartelli di cantiere	49
Art. 16.5 Criteri da osservare per scavi e demolizioni	49
Art. 16.6 Misure di cantiere e eventuali tolleranze	50
Art. 16.7 Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera	50
Art. 16.8 Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici	50
Art. 16.9 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori	50
<b>Capo 17° – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO</b>	<b>51</b>
Art. 17.1 Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio	51
Art. 17.2 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori	51
Art. 17.3 Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari	51
<b>TITOLO VII – DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI</b>	<b>53</b>
<b>Capo 18° – Disciplina dell'oggetto edilizio</b>	<b>53</b>
Art. 18.1 - Riferimenti	53
<b>Capo 19° – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico</b>	<b>53</b>
Art. 19.1 - Disciplina delle zone destinate a sede stradale	53
Art. 19.2 - Requisiti tipologici delle strade urbane	53
Art. 19.3 – Passi carrabili e accessi	53
Art. 19.4 – Percorsi pedonali e piste ciclabili	56
Art. 19.5 – Strade private in territorio rurale	57
Art. 19.6 - Requisiti tipologici e geometrici dei parcheggi	57
<b>Capo 20° – Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente</b>	<b>60</b>
Art. 20.1 - Salvaguardia e formazione del verde	60
Art. .20.2 - Sistemazione a verde delle aree ad uso pubblico	61

<b>Capo 21° – Infrastrutture e reti tecnologiche</b>	<b>63</b>
Art. 21.1 - Esecuzione di impianti a rete nel sottosuolo	63
Art. 21.2 - Riutilizzo di terre e rocce di scavo non contaminate	63
Art. 21.3 – Calcolo delle portate meteoriche	63
Art. 21.4 – Regolamentazione delle acque reflue	64
Art. 21.5 – Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee	65
Art. 21.6 – Prescrizioni tecniche per l’attuazione degli interventi edilizi, ai fini della riduzione degli impatti sul sistema idrogeologico	66
<b>Capo 22° – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico</b>	<b>69</b>
Art. 22.1 - Corretto inserimento paesaggistico	69
Art. 22.2 - Criteri generali di manutenzione, decoro e sicurezza delle costruzioni e delle aree libere	72
Art.. 22.3 - Modalità di intervento edilizio entro i centri storici, i nuclei storici e gli edifici di origine storica	73
Art.. 22.4 - Materiali, elementi costruttivi, finiture degli edifici di origine storica, siti all’interno del Centro Storico, dei Tessuti Storici, dei Nuclei Storici ed in territorio rurale ed altri casi di interventi soggetti a procedura di corretto inserimento paesaggistico ai sensi dell’art. 5.6 della Disciplina del PUG	75
Art. 22.5 - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico	80
Art. 22.6 - Recinzioni e muri di cinta	80
Art. 22.7 - Depositi di materiali a cielo aperto (C10) e aree di stoccaggio e deposito temporaneo di rifiuti	80
Art. 22.8 - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico	81
Art. 22.9 - Impatto visivo degli impianti tecnologici all’esterno degli edifici (antenne, impianti di condizionamento, collettori solari, condutture)	81
Art. 22.10 – Vetrate e serrande	82
Art. 22.11 – Chioschi ed edicole	82
Art. 22.12 – Cancellotti e inferriate	82
<b>Capo 23° – Elementi costruttivi</b>	<b>84</b>
Art. 23.1 - Interventi soggetti ad autorizzazione amministrativa	84
Art. 23.2 - Manufatti di pubblica utilità applicati agli edifici	84
Art. 23.3 - Tende e frangisole	85
Art. 23.4 - Erogatori automatici di prodotti o servizi	85
Art. 23.5 - Elementi di arredo o di servizio nelle aree a verde privato	85
Art. 23.6 - Manufatti temporanei stagionali	88
<b>TITOLO VIII – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO</b>	<b>88</b>

Allegati:

- Schema di convenzione tipo
- Scheda di convenzione tipo per l’uso temporaneo

## ABBREVIAZIONI

*Parametri urbanistici*

ST	Superficie Territoriale
SF	Superficie Fondiaria
UT	Indice di Utilizzazione Territoriale
UF	Indice di Utilizzazione Fondiaria
S.min	Superficie Minima di intervento
P	Parcheggi pubblici
P1	Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria
P2	Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria
P3	Parcheggi privati pertinenziali
U	Aree per attrezzature e spazi collettivi (aree per urbanizzazioni secondarie)
S.V.P.	Aree per verde pubblico

*Parametri Edilizi*

UE	Unità Edilizia
UI	Unità Immobiliare
Su	Superficie utile
Sa	superficie accessoria
SC	Superficie Complessiva, edificata o edificabile
SCO	Superficie coperta
Q	Rapporto di copertura
SP	Superficie Permeabile
SV	Superficie di vendita
h	Altezza utile netta media
HF	Altezza del fronte di un edificio
H	Altezza di un edificio
HU	Altezza utile
HV	altezza utile netta media
NP	Numero di piani convenzionale

*Tipi di intervento*

Tipi di intervento edilizio di recupero di applicazione generale

MO	Manutenzione Ordinaria
MS	Manutenzione Straordinaria
RRC	Risanamento conservativo
RE	Ristrutturazione Edilizia
-	RE condizionata
-	RE ricostruttiva
D	Demolizione
RU	ristrutturazione urbanistica

*Tipi di intervento edilizio di recupero riferiti ad unità edilizie tutelate*

RS	Restauro scientifico
RT	Ripristino tipologico
RAL	Risanamento delle aree libere

*Tipi di intervento edilizi di nuova costruzione*

NC	Nuova costruzione
AM	Ampliamento

---

DR	Ricostruzione (previa demolizione)
NU	Nuova urbanizzazione
Tipi di intervento non edilizi	
MT	Significativi movimenti di terra
AR	Interventi relativi ad elementi di arredo o di servizio
<i>Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso</i>	
CD	Cambio di destinazione d'uso
Varie	
CU	Comitato Urbanistico
C.Q.	Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio
PSAI/Reno	Piano Stralcio di assetto Idrogeologico del bacino del Reno
PSAI/Samoggia	Piano Stralcio di assetto Idrogeologico del bacino del Samoggia
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PTAV	Piano territoriale di area vasta
PUG	Piano Urbanistico Generale
AO	Accordo Operativo
PRG	Piano Regolatore Comunale
PUA	Piano Urbanistico Attuativo
PRA	Piano di Riqualificazione e Ammodernamento Aziendale
PCONV	Permesso di costruire convenzionato
RE	Regolamento Edilizio
SUE	Sportello Unico per l'Edilizia
SUAP	Sportello Unico per le Attività Produttive
EAP	Edifici agricoli principali e relative aree esterne
PEE	Patrimonio Edilizio Esistente
QDC	Quadro conoscitivo diagnostico
A	indice di densità arborea
AR	indice di densità arbustiva
AIA	autorizzazione integrata ambientale
ATO	ambito territoriale ottimale
AUA	autorizzazione unica ambientale
CC	Codice Civile
CDU	Certificato di Destinazione Urbanistica
DAL	Delibera Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna
DCC	Delibera di Consiglio comunale
DCR	Delibera di Consiglio regionale
DGC	Delibera di Giunta comunale
DGR	Delibera di Giunta regionale
DIA	Dichiarazione di inizio attività
DLgs	Decreto Legislativo
DLL	Decreto Legislativo Luogotenenziale
DM	Decreto Ministeriale
DPCM	Delibera Presidente del Consiglio dei Ministri
DPR	Decreto del Presidente della Repubblica
DTU	Definizioni Tecniche Uniformi di cui alla DGR n. 922/2017 e s.m.i.
DURC	Documento Unico di Regolarità Contributiva
ERS	Edilizia residenziale sociale
Iap	Imprenditore agricolo professionale
IBC	Istituto per i beni artistici culturali e naturali dell'Emilia-Romagna
LR	Legge Regionale Emilia-Romagna
MIT	Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti



---

NCEU	Nuovo Catasto Edilizio Urbano
NCT	Nuovo Catasto Terreni
NdA	Norme di attuazione
NTA	Norme tecniche di attuazione
NCDS	Nuovo codice della strada
p.a.	Posti auto
PAIR	Piano Aria Integrato Regionale
PdC	Permesso di costruire
PEEP	Piano per edilizia economica popolare
PGRA	Piano di Gestione Rischio Alluvioni
PIP	Piano per gli insediamenti produttivi
PNIRE	Piano Nazionale Infrastrutturale per la Ricarica dei veicoli alimentati ad energia Elettrica
RD	Regio Decreto
RIR	Rischio di incidente rilevante
RP	Responsabile del procedimento
SCEA	Segnalazione Certificata di conformità Edilizia e Agibilità
SCIA	Segnalazione certificata di inizio attività
SIEDER	Sistema Informativo Edilizio Emilia-Romagna
s.m.i.	Successive modifiche e integrazioni
SUAP	Sportello unico per le attività produttive
SUAPER	Portale informatico SUAP Emilia-Romagna
SUE	Sportello unico per l'edilizia
TULPS	Testo Unico delle leggi di Pubblica Sicurezza
UTO	Unità Territoriale Omogenea (in acustica)
ZAC	Zonizzazione Acustica Comunale

## DISPOSIZIONI GENERALI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

### TITOLO I – STRUTTURA DEL RE, OGGETTO, ELABORATI

#### CAPO 1° – STRUTTURA NORMATIVA

##### **Art. 1.1 Oggetto del Regolamento Edilizio**

1. Il Regolamento Edilizio - di seguito indicato con la sigla RE - è redatto ai sensi della L.R. 24/2017 e della L.R. 15/2013 ed ha per oggetto di competenza la regolamentazione di tutti gli aspetti degli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili, nonché le loro modalità attuative e procedure.
2. Il RE è conforme alla struttura generale uniforme ed ai criteri espositivi previsti nello schema di regolamento edilizio-tipo di cui all'Allegato I dell'Atto regionale di Coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, ai sensi degli artt. 2.bis e 12 della L.R. n.15/2013, approvato con DGR n.922 del 28/06/2017.
3. Il RE è costituito dalle seguenti parti:

##### *Prima parte: Principi generali e disciplina dell'attività edilizia*

Definizioni tecniche uniformi

Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso

Disposizioni sovraordinate incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia

Modulistica edilizia unificata.

##### *Seconda parte: Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia*

Disposizioni organizzative e procedurali

Disciplina della esecuzione dei lavori

Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali

Vigilanza e sistemi di controllo

4. Chiunque abbia titolo ad effettuare interventi di trasformazione fisica o funzionale di immobili deve attenersi alle prescrizioni del presente Regolamento, oltre che alle disposizioni contenute nello strumento urbanistico.

##### **Art. 1.2 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni**

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente RE, sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
2. In particolare, il presente RE a partire dalla data di approvazione sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio approvato dal Presidente della Giunta regionale con decreto n.1120 del 30/08/1974, esecutivo dall'11/10/1974, nonché le disposizioni di natura edilizia contenute nel previgente PRG.

##### **Art. 1.3 – Elaborati costitutivi e suddivisione della materia**

1. Il RE è composto dal presente fascicolo comprendente i Titoli e i Capi riportati al precedente art. 1.1.1.

##### **Art. 1.4 - Validità, Efficacia e Misure di Salvaguardia**

1. Il RE deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal Piano Urbanistico generale - PUG. In caso di non conformità fra disposizioni, scritte o grafiche del RE, con disposizioni del PUG, queste ultime devono intendersi comunque prevalenti.
2. Dalla data di entrata in vigore, il presente RE assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili nell'intero territorio comunale.
3. In caso di non conformità delle disposizioni del presente RE con quelle eventualmente emanate dalla Regione Emilia Romagna, a mezzo di Atti di coordinamento tecnico con valore integrativo ed interpretativo delle leggi regionali di settore, queste ultime saranno prevalenti.

##### **Art. 1.5 - Rapporti con altri piani, regolamenti e linee guida**

1. Oltre alle prescrizioni del presente RE si applicano, in quanto applicabili, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari già vigenti nel Comune.
2. All'interno del perimetro del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina si applicano altresì le disposizioni del "Regolamento

*di settore Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per i nuovi interventi nel territorio del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina*"; per quanto non previsto in tale documento, si applicano le disposizioni del presente Regolamento.

3. Per gli interventi in territorio rurale e sugli edifici di valore architettonico e culturale-testimoniale individuati dal PUG su tutto il territorio comunale, il presente Regolamento assume e richiama alla base dei criteri di tutela e valorizzazione del patrimonio insediativo i contenuti del volume: "I Sassi di Roccamalatina: Il Paesaggio del Parco Regionale: manuale d'uso", condiviso attraverso Protocollo d'Intesa (ai sensi dell'art. 10 dell'Accordo tra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, la Regione Emilia-Romagna e le Associazioni delle autonomie locali Emilia-Romagna) tra Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-Romagna, Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Bologna, Modena e Reggio-Emilia, Ente di Gestione per i Parchi e la Biodiversità Emilia Centrale, Provincia di Modena, Comuni di Guiglia, Marano sul Panaro e Zocca per la sperimentazione delle Linee guida per la tutela e la gestione del paesaggio nel Parco, approvato dal Comune di Guiglia con Delibera di Giunta Comunale n. 1 del 29/01/2014.

## A - PRIMA PARTE: PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

### TITOLO II - DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

#### Recepimento delle definizioni uniformi

Il presente RE assume le definizioni di cui all' Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia ai sensi degli artt. 2-bis e 12 della L.R. n. 15/2013 e ss.mm.ii. Le definizioni tecniche uniformi sono contenute nell'Allegato II all'Atto di coordinamento, e comprendono quelle introdotte o modificate, rispetto alle previgenti, in recepimento delle definizioni uniformi nazionali di cui all'intesa di Conferenza unificata del 20.10.2016.

Ad integrazione e specificazione delle definizioni di cui al sopracitato atto, il presente RE definisce i contenuti di cui agli articoli seguenti (da art. 2.1 ad art. 5.3).

#### CAPO 2° – DEFINIZIONI UNIFORMI DEGLI OGGETTI EDILIZI

##### Art. 2.1 - Immobili e costruzioni

1. Sono 'beni immobili' ai sensi dell'Art. 812 del Codice Civile, o semplicemente *'immobili'*:

*il suolo, ovvero le unità di suolo o 'aree';*

*le costruzioni edilizie;*

*gli alberi;*

*i corpi idrici (i corsi d'acqua, le sorgenti, e simili).*

*Costruzione edilizia, alias opera edilizia, o semplicemente costruzione è qualsiasi manufatto, fissato al suolo o posto sul suolo o incorporato nel suolo, avente caratteristiche di stabilità e consistenza<sup>1</sup>.*

2. Ai fini del RE le costruzioni edilizie sono classificate in quattro categorie<sup>2</sup>:

*gli edifici,*

*gli impianti, o strutture tecnologiche,*

*le infrastrutture,*

*i manufatti diversi.*

##### Art. 2.2 - Edificio, alias fabbricato, edificio unifamiliare, unità edilizia e alloggio

1. Le definizioni di edificio (n.46), o fabbricato edificio unifamiliare (n.47), unità edilizia e alloggio sono date nell'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017).

##### Art. 2.3 – Impianto

1. Impianto è qualunque costruzione stabile, di rilevanza spaziale tridimensionale<sup>3</sup>, non assimilabile ad un edificio dal punto di vista della conformazione, in quanto non delimitante uno spazio coperto funzionale alla permanenza di persone.
2. Sono ad esempio impianti, o strutture tecnologiche: macchinari produttivi o che forniscono un servizio (non costituenti componenti di edifici)<sup>4</sup>; silos e serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all'interno<sup>5</sup>; bacini di accumulo di liquidi o liquami; torri piezometriche; tralicci; antenne di trasmissione o ricezione (con esclusione delle antenne di ricezione del singolo utente finale o condominio, che costituiscono un impianto dell'edificio); campi di pannelli fotovoltaici, campi eolici, nastri trasportatori; cabine elettriche (quando non costituiscono pertinenze di un edificio);

---

<sup>1</sup> I termini 'costruzione (edilizia)' o 'opera edilizia' hanno un duplice significato: possono denotare sia l'oggetto, il prodotto dell'attività edilizia, sia l'attività stessa ossia l'atto del costruire; qui sono definiti nel senso di oggetti.

Secondo la Direzione Generale del Catasto (Circ. 27.05.1939 n. 76) "costruzione è ogni combinazione di materiali assieme riuniti e saldamente connessi in modo da formare un tutto omogeneo di forma particolare e prestabilità"; questa definizione è palesemente insoddisfacente in quanto potrebbe essere applicata anche a costruzioni meccaniche, mobili, ecc. Una definizione meno generica di 'costruzione' si ottiene quale sommatoria delle definizioni delle quattro tipologie in cui le costruzioni sono classificate.

<sup>2</sup> Trattando di 'oggetti' la classificazione in quattro categorie fa riferimento essenzialmente a criteri di forma e non di funzione.

<sup>3</sup> Le costruzioni di rilevanza solo lineare o puntuale sono ricomprese nelle 'infrastrutture' o negli 'altri manufatti'

<sup>4</sup> La classe 'impianti', come classe di oggetti diversa dalla classe 'edifici' non comprende evidentemente gli 'impianti degli edifici', che sono viceversa classificati (vedi Art. 2.10) come componenti degli edifici.

<sup>5</sup> Anche se è possibile che vi entrino persone in occasioni diverse dell'ordinario funzionamento (ad es. per operazioni di pulizia o manutenzione).

centrali termiche non di pertinenza di edifici; impianti di trasformazione di energia; impianti di potabilizzazione e di depurazione; discariche e inceneritori di rifiuti; autosilos meccanizzati, e quanto può essere assimilato ai predetti.

3. Sono inoltre compresi in questa categoria le costruzioni atte a contenere più persone, ma prive di copertura: ad esempio gli impianti sportivi o per lo spettacolo scoperti: campi da gioco, piste sportive, arene e cinema all'aperto, e relative gradinate, piscine, e simili. Non si considerano 'impianti sportivi' le attrezzature sportive di modesta dimensione e di uso strettamente privato di cui all'art. 2.5 lettera e).

#### **Art. 2.4 – Infrastruttura**

1. Sono infrastrutture quelle costruzioni diverse dagli edifici, che hanno rilevanza spaziale prevalentemente lineare e caratteri funzionali di connessione fra due punti del territorio.
2. Sono infrastrutture:
  - a) le infrastrutture per la mobilità: ad esempio strade, percorsi pedonali e ciclabili, piste aeroportuali, ferrovie e altri sistemi per la mobilità di persone o merci, quali metropolitane, tramvie, teleferiche, seggiovie, sciovie e simili;
  - b) le infrastrutture tecnologiche per il trasporto di energia, di combustibili, di liquidi e per la comunicazione di informazioni tramite condutture, ad esempio: acquedotti, fognature, canalizzazioni, elettrodotti, gasdotti, condutture elettriche, telefoniche, ottiche e simili.

#### **Art. 2.5 - Manufatti diversi**

1. Rientrano nei manufatti diversi tutte le costruzioni non classificabili come edifici o impianti o infrastrutture, e cioè, a titolo di esempio non esaustivo:
  - a) le opere di sostegno e di contenimento: muri di sostegno e contenimento, briglie, opere di difesa spondale, argini, pozzi, maceri, moli, barriere antirumore e simili;
  - b) le recinzioni in qualunque materiale (eccetto la sola siepe viva);
  - c) le pavimentazioni, massicciate e piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso;
  - d) i manufatti di servizio urbano e di arredo: fontane, fioriere, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, panchine, contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, fittoni, elementi di delimitazione, cabine per servizi igienici, cabine telefoniche, pali per l'illuminazione, cartelli stradali, barbeque e forni;
  - e) le attrezzature sportive di modesta dimensione e di uso strettamente privato pertinenziale ad edifici residenziali, quali: campi da bocce singoli, campi da tennis singoli, piscine di lunghezza non superiore a m. 15 con superficie massima di 70 mq, altre attrezzature sportive private di dimensione analoga;
  - f) le opere cimiteriali (non aventi le caratteristiche di edificio): tombe, steli, monumenti funebri;
  - g) le opere provvisori: ponteggi, puntellamenti, gru e montacarichi di carattere provvisorio, e simili.

#### **Art. 2.6 - Unità organiche di immobili**

1. Le costruzioni, il suolo e gli altri immobili, nonché i loro reciproci rapporti di integrazione e di pertinenza, determinano unità più complesse, significative dal punto di vista funzionale.
2. Ad un primo livello di complessità si riconoscono le 'unità organiche', definite come oggetti composti da un immobile avente un ruolo dominante o principale, e da eventuali altri immobili della stessa categoria o di categorie diverse, legati al primo da un ruolo accessorio ovvero pertinenziale.
3. Fra le 'unità organiche', ai fini del RE, si riconoscono in particolare alcune tipologie principali, in relazione all'oggetto dominante:
  - a) le unità edilizie (UE) come definite nell'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017)
  - b) le unità fondiari,
  - c) le unità impiantistiche,
  - d) le unità infrastrutturali.

#### **Art. 2.7 - Scomposizione dell'Unità Edilizia**

1. La definizione di Unità Edilizia - UE (n.45) è data dall'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017).
2. L'Unità Edilizia, o organismo edilizio, può essere scomposta secondo diverse logiche di scomposizione; si definiscono in particolare le quattro seguenti (vedi figura 1):
  - a) scomposizione in unità immobiliari e parti comuni;
  - b) scomposizione in spazi funzionali diversamente caratterizzati;
  - c) scomposizione in componenti strutturali e tecnologiche;
  - d) scomposizione in spazi a diverso grado di protezione.

#### **Art. 2.8 - Scomposizione dell'UE in Unità immobiliari (UI) e parti comuni**

1. La definizione di Unità Immobiliare - UI (n.43) è data dall'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017).
2. Sono pertinenze<sup>6</sup> di un'unità immobiliare:  
*gli spazi aperti, quali terrazze, giardini, cortili e simili, di esclusiva pertinenza;*  
*gli spazi chiusi, quali cantine, soffitte, autorimesse pertinenziali di esclusiva pertinenza.*
3. Ai fini del RE, le autorimesse pertinenziali, le cantine e le soffitte non costituiscono unità immobiliari ma, appunto, pertinenze<sup>7</sup>, anche se sono identificate al Catasto come unità immobiliari autonome.
4. La definizione di parti comuni / condominiali è data dall'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017).

---

<sup>6</sup> Si veda la definizione nell'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi della RER.

Secondo il Catasto (Art. 817 C.C.) sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa

<sup>7</sup> La norma si applica anche qualora tali autorimesse siano identificate al Catasto come unità immobiliari autonome.

Figura 1: Logiche di scomposizione dell'oggetto UNITA' EDILIZIA:

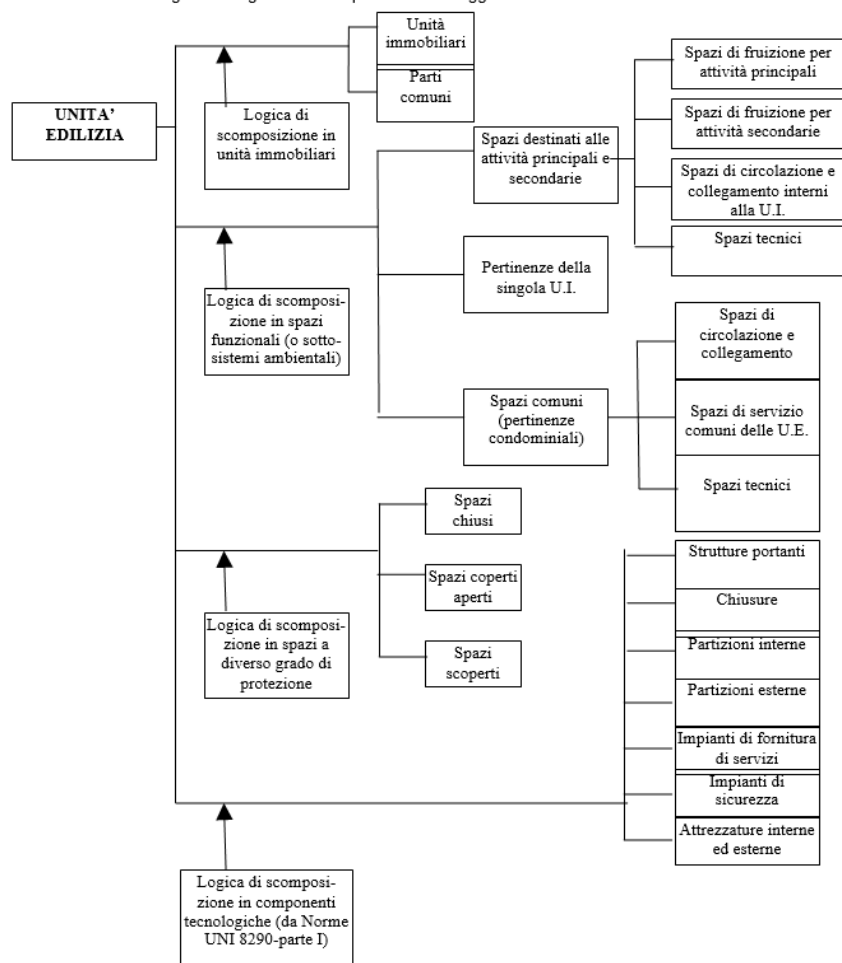


Fig.1

**Art. 2.9 - Scomposizione dell'UE in spazi funzionali**

1. Si definiscono *spazi fruibili* di una UE tutti gli spazi che per caratteristiche geometriche sono potenzialmente idonei ad ospitare persone; in particolare gli spazi fruibili possiedono le seguenti due caratteristiche essenziali:
  - una superficie di calpestio, ossia una superficie idonea a sostenere persone;
  - un'altezza utile interna  $H_u$  (qualora siano dotati di copertura) non inferiore a m. 1,80.
2. Gli spazi che non possiedono una o entrambe le caratteristiche di cui al primo comma si definiscono *non fruibili*. Sono quindi spazi non fruibili:
  - le parti di sottotetti o sottoscala aventi un'altezza utile inferiore a m. 1,80,*
  - l'estradosso delle coperture non piane o comunque non praticabili,*
  - gli spazi tecnici normalmente non praticabili, anche se eventualmente ispezionabili e praticabili per operazioni occasionali di pulizia o manutenzione: intercapedini tecniche, cavedi tecnologici, condotte, cunicoli e simili.*
3. Con riferimento alla funzione degli spazi fruibili di una UE costituita da più unità immobiliari, si riconoscono le seguenti categorie di spazi (dette anche 'sottosistemi ambientali' dell'organismo edilizio):
  - 1) *Spazi di fruizione dell'utenza di ciascuna U.I.,*
    - 1.1) *Spazi di fruizione per le attività principali, ovvero spazi di attività (o riposo);*
    - 1.2) *Spazi di fruizione per attività secondarie, ovvero spazi di servizio (bagni, ripostigli, spogliatoi, archivi, depositi senza permanenza di persone);*
    - 1.3) *Spazi di circolazione e collegamento;*

1.3.1) orizzontale,

1.3.2) verticale.

1.4) *Spazi tecnici praticabili* (altrimenti detti vani tecnici), ossia locali contenenti impianti dell'edificio, nei quali è previsto il normale accesso di persone (es. centrale termica).

2) *Pertinenze della singola U.I.* (spazi di servizio e accessori di pertinenza di una singola U.I. ma esterni alla U.I. stessa);

3) *Spazi comuni* (o pertinenze condominiali)

3.1) *Spazi di servizio comuni a più U.I.*;

3.2) *Spazi di circolazione e collegamento comuni a più U.I.*;

3.2.1) orizzontale,

3.2.2) verticale.

3.3) *Spazi tecnici praticabili* (altrimenti detti *vani tecnici*), ossia locali contenenti impianti dell'edificio nei quali è previsto il normale accesso di persone, condominiali.

4. Nel caso di una UE composta da una sola UI gli spazi comuni non esistono.

5. Per ogni Unità Immobiliare è ammessa la realizzazione di una sola cucina o angolo cottura; solo in caso di U.I. sviluppata su due piani sono ammesse un numero massimo di due cucine/angoli cottura, di cui una localizzata al piano terra.

#### **Art. 2.10 - Scomposizione dell'UE in componenti strutturali e tecnologiche**

1. La scomposizione della Ue in componenti strutturali e tecnologiche è definita ai sensi della Norma UNI 8290; l'elenco delle componenti è il seguente, nel quale:

*le voci ad una cifra sono definite "classi di unità tecnologiche",*

*le voci a due cifre sono definite "unità tecnologiche",*

*le voci a tre cifre sono definite "elementi tecnologici".*

- 1. *Strutture portanti:*

1.1. Strutture di fondazione

1.1.1. strutture di fondazione dirette

1.1.2. strutture di fondazione indirette

1.2. Strutture in elevazione

1.2.1. strutture di elevazione verticali<sup>8</sup>

1.2.2. strutture di elevazione orizzontali e inclinate

1.2.3. strutture in elevazione spaziali

1.3. Strutture di contenimento

1.3.1. strutture di contenimento verticali

1.3.2. strutture di contenimento orizzontali

- 2. *Chiusure:*

2.1. Chiusure verticali

2.1.1. pareti perimetrali verticali

2.1.2. infissi esterni verticali

2.2. Chiusure orizzontali inferiori

2.2.1. solai a terra

---

<sup>8</sup> Con i termini 'strutture verticali', 'chiusure verticali', 'pareti verticali', ecc., si intendono non solo gli elementi esattamente verticali, ma anche elementi inclinati per scelta architettonica (sub-verticali o para-verticali) che svolgono funzioni assimilabili ad elementi verticali; il termine 'inclinato' è viceversa riservato ad elementi intrinsecamente inclinati (scale, rampe e simili).



- 2.2.2. infissi orizzontali
- 2.3. Chiusure orizzontali su spazi esterni
  - 2.3.1. solai su spazi aperti
- 2.4. Chiusure superiori
  - 2.4.1. coperture (o solai di copertura)
  - 2.4.2. infissi esterni orizzontali o inclinati
- 3. *Partizioni interne:*
  - 3.1. Partizioni interne verticali
    - 3.1.1. pareti interne verticali
    - 3.1.2. infissi interni verticali
    - 3.1.3. elementi di protezione
  - 3.2. Partizioni interne orizzontali
    - 3.2.1. solai
    - 3.2.2. soppalchi
    - 3.2.3. infissi interni orizzontali
  - 3.3. Partizioni interne inclinate
    - 3.3.1. scale interne
    - 3.3.2. rampe interne
- 4. *Partizioni esterne:*
  - 4.1. Partizioni esterne verticali
    - 4.1.1. elementi di protezione
    - 4.1.2. elementi di separazione
  - 4.2. Partizioni esterne orizzontali
    - 4.2.1. balconi e logge
    - 4.2.2. passerelle
  - 4.3. Partizioni esterne inclinate
    - 4.3.1. scale esterne
    - 4.3.2. rampe esterne
- 5. *Impianti di fornitura servizi:*
  - 5.1. Impianto di climatizzazione
    - 5.1.1. alimentazione
    - 5.1.2. gruppi termici
    - 5.1.3. centrali di trattamento fluidi
    - 5.1.4. reti di distribuzione e terminali
    - 5.1.5. reti di scarico condensa
    - 5.1.6. canne di esalazione
  - 5.2. Impianto idrosanitario
    - 5.2.1. allacciamenti
    - 5.2.2. macchine idrauliche
    - 5.2.3. accumuli

- 5.2.4. riscaldatori
- 5.2.5. reti di distribuzione acqua fredda e terminali
- 5.2.6. reti di distribuzione acqua calda e terminali
- 5.2.7. reti di ricircolo dell'acqua calda
- 5.2.8. apparecchi sanitari
- 5.3. Impianto di smaltimento liquidi
  - 5.3.1. reti di scarico acque fecali
  - 5.3.2. reti di scarico acque domestiche
  - 5.3.3. reti di scarico acque meteoriche
  - 5.3.4. reti di ventilazione secondaria
- 5.4. Impianto di smaltimento aeriformi
  - 5.4.1. alimentazione
  - 5.4.2. macchina
  - 5.4.3. reti di canalizzazione
- 5.5. Impianto di smaltimento solidi
  - 5.5.1. canna di caduta
  - 5.5.2. canna di esalazione
- 5.6. Impianto di distribuzione gas
  - 5.6.1. allacciamenti
  - 5.6.2. reti di distribuzione e terminali
- 5.7. Impianto elettrico
  - 5.7.1. alimentazione
  - 5.7.2. allacciamenti
  - 5.7.3. apparecchiature elettriche
  - 5.7.4. reti di distribuzione e terminali
- 5.8. Impianto di telecomunicazioni
  - 5.8.1. alimentazione
  - 5.8.2. allacciamenti
  - 5.8.3. reti di distribuzione e terminali
- 5.9. Impianto fisso di trasporto
  - 5.9.1. alimentazione
  - 5.9.2. macchina
  - 5.9.3. parti mobili
- 6. *Impianti di sicurezza:*
  - 6.1. Impianto antincendio
    - 6.1.1. allacciamenti
    - 6.1.2. rilevatori e traduttori
    - 6.1.3. reti di distribuzione e terminali
    - 6.1.4. allarmi
  - 6.2. Impianto di messa a terra

- 6.2.1. reti di raccolta
  - 6.2.2. dispersori
  - 6.3. Impianto parafulmine
    - 6.3.1. elementi di captazione
    - 6.3.2. rete
    - 6.3.3. dispersori
  - 6.4. Impianto antifurto e antintrusione
    - 6.4.1. alimentazione
    - 6.4.2. rivelatori e trasduttori
    - 6.4.3. rete
    - 6.4.4. allarmi
- 7. *Attrezzature interne:*
- 7.1. elemento fisso d'arredo domestico
    - 7.1.1. pareti-contenitore (\*)
  - 7.2. blocco servizi
- 8. *Attrezzature esterne:*
- 8.1. arredi esterni collettivi
  - 8.2. allestimenti esterni
    - 8.2.1. recinzioni (\*)
    - 8.2.2. pavimentazioni esterne (\*)

(\*) Voci esemplificative non costituenti elenco esaustivo.

2. Si considerano rientranti nell'impiantistica degli edifici anche gli impianti di produzione di elettricità da fonti rinnovabili, a servizio degli edifici, entro i limiti e le condizioni stabilite per gli impianti realizzabili senza titolo abilitativo edilizio (previa comunicazione) ai sensi delle Linee-Guida emanate con Decreto dal Ministero dello sviluppo economico del 10/09/2010.

#### **Art. 2.11 - Scomposizione dell'UE in spazi a diverso grado di protezione**

1. Con riferimento al diverso grado di protezione degli spazi, si riconoscono:
  - c) *Spazi chiusi*, detti anche 'vani' o 'locali';
  - d) *Spazi aperti coperti*;
  - e) *Spazi aperti scoperti*; o semplicemente spazi scoperti.
2. Si considera *spazio chiuso* o 'locale' o 'vano' uno spazio delimitato in ogni direzione da chiusure o partizioni<sup>9</sup>; si considera inoltre locale o vano unico l'ambiente in cui la dimensione dell'apertura, non chiudibile, tra due o più vani sia almeno i 2/3 della dimensione complessiva della medesima parete divisoria<sup>10</sup>;
3. Si considera *spazio aperto coperto* uno spazio non chiuso delimitato:  
*da una superficie di calpestio,*

---

<sup>9</sup> I termini utilizzati ('chiusure', 'partizioni', ecc.) fanno riferimento alla scomposizione dell'UE in componenti strutturali e tecnologiche di cui all' art. 2.10

<sup>10</sup> Per 'aperture non chiudibili' si intende 'aperture prive di serramenti'. In caso di superfici grigliate si deve considerare la misura della superficie effettivamente aperta delle bucaure della griglia. La definizione di 'spazio chiuso' qui data corrisponde sostanzialmente ad una generalizzazione di quella di 'vano' formulata nella Circolare Min. LL.PP. 23.07.1960 n. 1820: "Per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc.) anche se qualcuna non raggiunga il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco e simili), deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro."

*da una chiusura superiore (o copertura, o comunque da un elemento che in relazione allo spazio in questione funge da chiusura superiore: ad es. un solaio),*

*da eventuali ulteriori chiusure parziali o partizioni esterne,*

*nonché, per le parti non delimitate come sopra, dalla proiezione verticale del bordo della chiusura superiore, o copertura, sulla superficie di calpestio.*

4. Si considera che costituisca chiusura superiore qualunque elemento tecnologico tale da garantire una protezione durevole da precipitazioni atmosferiche anche intense<sup>11</sup>.
5. Si considera che non dia luogo ad uno spazio aperto coperto la superficie di calpestio delimitata dalla proiezione verticale di un elemento aggettante a sbalzo<sup>12</sup> se la misura dello sbalzo non è superiore a m.1,50.
6. Si considerano spazi scoperti le superfici di calpestio prive di coperture o chiusure superiori come definite al comma 4, nonché le superfici di cui al comma 5.

**Art. 2.12 - Esempificazione delle definizioni di cui agli Artt. 2.9 e 2.10**

1. Le articolazioni degli spazi secondo la logica della funzione e quella del grado di protezione si incrociano secondo la seguente figura 2.
2. Nelle caselle di incrocio sono indicati, a titolo esemplificativo, nomi comunemente utilizzati per i diversi tipi di spazio.
3. Le definizioni di *balcone, ballatoio, loggia/loggiato, lastrico solare, pensilina, pergolato, portico/porticato, terrazza, tettoia, veranda* e *tetto verde* riportati in parte nella seguente figura 2, sono date dall'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017).

---

<sup>11</sup> Ad esempio, non sono da considerare coperture, in quanto non in grado di proteggere in modo durevole dalle precipitazioni, le tende parasole anche in tessuto plastico avvolgibile, gli incanniciati e simili. Si devono viceversa considerare coperture quelle (anche in vetro, o in materiale plastico o in tessuto plastificato fisso o di altri materiali costituiti da elementi impacchettabili e/o orientabili), concepite per reggere una precipitazione anche di neve o grandine.

<sup>12</sup> Ad esempio cornici, cornicioni, mensole, balconcini, bow-windows, scale esterne a sbalzo.

Figura 2

		Spazi chiusi (locali)	Spazi aperti coperti	Spazi scoperti
1. Spazi di fruizione dell'utenza di ciascuna U.I.	1.1. Spazi di attività o riposo (spazi di fruizione per attività principale)	camera, cucina, soggiorno, laboratorio, ufficio, stalla, sala cinematografica, magazzino	portico, loggia, tettoia, fienile, autosilos	
	1.2. Spazi di servizio (spazi di fruizione per attività secondarie)	bagno, ripostiglio, archivio, deposito senza permanenza di persone	Balcone coperto, deposito senza permanenza di persone	balcone scoperto, terrazza
	1.3. Spazi di circolazione e collegamento	corridoio, disimpegno, atrio	ballatoio, portico	viale di accesso, passaggio scoperto
	1.3.1. orizzontale			
	1.3.2. verticale	scala interna, ascensore, montacarichi	scala o rampa esterna coperta	scala o rampa esterna scoperta
	1.4. Spazi tecnici praticabili (vani tecnici)	Centrale termica, vano motore ascensore		
2. Spazi di servizio di pertinenza della singola U.I.		autorimessa pertinenziale, cantina, soffitta, centrale termica	posto-auto coperto, tettoia	posto-auto scoperto, giardino, cortile
3. Spazi comuni a più U.I. (pertinenze condominiali)	3.1. Spazi di servizio	lavatoio, soffitta comune, saletta condominiale	deposito bici comune, stenditoio	giardino, cortile, stenditoio, posto auto comune, terrazza
	3.2. Spazi di circolazione e collegamento	androne, atrio, pianerottolo	portico, ballatoio coperto	viale di accesso, ballatoio scoperto
	3.2.1. orizzontale			
	3.2.2. verticale	scala, ascensore, montacarichi, rampa	scala, rampa, montacarichi	scala, rampa
	3.3. Spazi tecnici praticabili (vani tecnici)	centrale termica, vano motore ascensore		
4. Spazi non fruibili		intercapedine, tecnologico	condotta, cavedio	estradosso delle coperture non piane

**CAPO 3° - DEFINIZIONI UNIFORMI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI****Art. 3.1 – Sagoma, Volume totale o volumetria complessiva (VT), Sedime, Superficie coperta (SCO), Indice di copertura (IC)**

1. Le definizioni di sagoma (n.25), di Volume totale o volumetria complessiva –VT (n.26), di Sedime (n.11), di Superficie coperta – SCO (n.12), di Indice di copertura – IC (n.15) sono espresse nell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017 voci da n. 1 a n. 59).

**Art. 3.2 - Involucro (Inv) e Volume dell'involucro (Vinv.) e rapporto di forma, volume tecnico e vuoto tecnico**

1. Si definisce 'involucro fuori terra' o semplicemente 'involucro' (Inv) di un edificio la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi fuori terra dell'edificio a partire dal piano di campagna. L'involucro è quindi definito in analogia alla sagoma, ma non comprende gli spazi aperti coperti (logge, porticati).
2. Si definisce volume dell'involucro fuori terra (Vinv) di un edificio la misura in mc. del volume della figura geometrica definita involucro fuori terra.
3. Si definisce 'involucro a temperatura condizionata' ovvero 'involucro riscaldato' di un edificio la figura, costituita dall'involucro dell'insieme degli spazi serviti da impianto di riscaldamento, al netto quindi di cantine, autorimesse e altri spazi non riscaldati. Si definisce 'volume riscaldato' il volume dell'involucro riscaldato, espresso in mc.
4. Si definisce 'rapporto di forma' dell'edificio il rapporto S/V, dove V è il volume riscaldato e S è la misura della superficie che delimita l'involucro riscaldato, verso l'esterno o verso ambienti non riscaldati (o verso zone termiche e/o unità immobiliari dotate di impianto di climatizzazione diverso ai fini delle valutazioni della prestazione energetica).
5. Le definizioni di volume tecnico (n.41) e vuoto tecnico (n.42) sono dati dall'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017).

**Art. 3.3 - Superficie permeabile (SP) e indice di permeabilità (IPT/IPF)**

1. La definizione di Superficie permeabile – SP (n.13) è data dall'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017).
2. Ai fini del presente articolo si considerano superfici permeabili per una quota pari al 10% quelle pavimentate con elementi prefabbricati autobloccanti, ancorché grigliati, su sottofondo stabilizzato, mentre si considerano permeabili le superfici a prato protette da elementi grigliati salva prato in materiale plastico e - per una quota pari al 25% - le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità; fatte salve % di permeabilità diversa indicate nelle schede tecniche di specifici materiali, da allegare al progetto
3. Superfici impermeabili di piccola estensione inserite nell'ambito di un'area permeabile (ad esempio una pista ciclabile asfaltata o pavimentata con materiale impermeabile diverso nell'ambito di un parco) non sono da considerare superfici impermeabilizzate poiché si può presumere che l'acqua meteorica che vi cade venga assorbita dal terreno immediatamente latistante, senza apprezzabili riduzioni dell'entità della penetrazione.
4. La definizione di Indice di permeabilità - IPT/IPF (n.14) è data dall'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017).
5. Per tutti gli interventi di NC e DR almeno il 30% della superficie fondiaria deve essere prevista a spazio permeabile, fatte salve disposizioni più restrittive del PUG comunale in riferimento a determinati Tessuti urbanizzati; in caso di edifici con un numero di unità immobiliari superiori a 6, è richiesta una SP di fruizione condominiale pari ad almeno il 20% della superficie permeabile complessiva prevista nel progetto.
6. Sono da considerarsi in deroga all'indice di permeabilità IP di cui al presente articolo e ove previsto dal PUG, le realizzazioni di:
  - a. Manufatti temporanei;
  - b. centrali termiche/vani tecnici qualora in ampliamento a fabbricati esistenti privi dei suddetti spazi;
  - c. rampe/manufatti legati all'accessibilità al fabbricato;
  - d. In generale singoli elementi edilizi di limitate dimensioni, solo qualora la loro presenza sia determinata da necessità reali di utilizzo del fabbricato o dell'area di pertinenza, da valutare da parte dell'ufficio tecnico ed eventualmente della CQAP ove è previsto il suo parere.

**Art. 3.4 - Quota massima e altezza da terra**

1. Con riferimento a qualsiasi tipo di costruzione, si definisce la *quota massima* la quota del suo punto più alto, non escludendo alcun elemento della costruzione. La quota massima è misurata rispetto ad una quota di riferimento generale (livello del mare),

o locale.

2. Con riferimento a qualsiasi tipo di costruzione, si definisce *altezza da terra* la differenza tra fra la quota massima e la quota al suolo.

**Art. 3.5 - Altezza del fronte di un edificio (Hf), altezza di un edificio (H), altezza utile (Hu) e altezza virtuale (HV) e altezza lorda dei piani**

1. Le definizioni di Altezza del fronte di un edificio – Hf (n.35), di altezza di un edificio - H (n.36), di altezza utile di un vano – Hu (n.37), di altezza virtuale ovvero altezza utile media di un vano – HV (n.38) e di altezza lorda dei piani (n.34) sono espresse nell’atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017).

**Art. 3.6 – Numero di piani di un edificio (NP, NPT), Piano di un edificio, Piano fuori terra, piano seminterrato, piano interrato, sottotetto, soppalco**

1. La definizione di numero di piani di un edificio – NP (n.33) è data dall’atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017).
2. Per numero di piani totale (NPT) si intende il numero complessivo di piani sovrapposti senza alcuna esclusione.
3. Le definizioni di piano di un edificio (n.27), piano fuori terra (n.28), piano seminterrato (n.29), piano interrato (n.30), sottotetto (n.31) e soppalco (n.32) sono date dall’atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017).

**Art. 3.7 - Superficie utile (SU), Superficie accessoria (SA), Superficie Complessiva (SC), Superficie Lorda (SL), Superficie totale (ST) e Superficie calpestabile**

1. Le definizioni di Superficie utile SU (n.18), Superficie accessoria – SA (n.19) e Superficie Complessiva SC (n.21), Superficie Lorda – SL (n.17), Superficie totale – ST (n.16) e Superficie calpestabile (n.22) sono espresse nell’atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017).
2. La SU è la misura che si utilizza sia per esprimere l’entità dei diritti edificatori, sia nel calcolo della densità territoriale o fondiaria attraverso l’indice di utilizzazione territoriale UT e l’indice di utilizzazione fondiaria UF.
3. Le variazioni di SU e SA a seguito di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché varianti minori in corso d’opera, limitate a quanto può derivare dalla modifica, realizzazione o eliminazione di partizioni interne alle U.I. o interne alle parti comuni, così come dall’eventuale ispessimento di strutture portanti o chiusure esterne per finalità strutturali o di isolamento, non comportano, ai fini dei titoli abilitativi, l’adeguamento dei parametri originari dell’unità immobiliare su cui si interviene e delle sue dotazioni.

**Art. 3.8 – Superficie di vendita (SV)**

1. La definizione di Superficie di vendita (Sv) è data dalla L.R. 14/1999 e dalla D.C.R. 1253/1999 s.m.i. ed è costituita dalla Superficie di pavimento dell’area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all’esposizione delle merci e collegati direttamente all’esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l’ingresso dei clienti, nonché gli spazi di “cassa” e “avancassa” purché non adibiti all’esposizione.

Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce alla D.C.R. 26 marzo 2002, n. 344.

**CAPO 4° – DEFINIZIONE DI TERMINI E INDICI URBANISTICI****Art. 4.1 - Densità territoriale, Superficie territoriale (STER), Superficie minima di intervento, Indice di edificabilità territoriale (IT), Carico Urbanistico**

1. Le definizioni di superficie territoriale – STER (n.1), superficie minima di intervento (n.8), Indice di edificabilità territoriale – IT (n.3), e carico urbanistico (n. 9) sono date dall'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017).
2. La densità territoriale si esprime attraverso l'Indice di edificabilità territoriale (IT) dato dal rapporto tra le quantità massime di superficie o di volume edificabile (o le quantità realizzate) su una determinata superficie territoriale, e la relativa superficie territoriale.

**Art. 4.2. - Densità fondiaria (UF), Superficie fondiaria (SF)**

1. La definizione di superficie fondiaria – SF (n.2) è data dall'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017).
2. La densità fondiaria è la quantità di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie fondiaria. La densità fondiaria si esprime attraverso l'Indice di edificabilità fondiaria (IF) dato dal rapporto tra le quantità edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria.

**Art. 4.3 - Individuazioni cartografiche: ambiti, sub-ambiti, comparti, aree, lotto, Unità fondiaria e area dell'insediamento all'aperto (AI)**

1. La definizione di ambito (n.4) è data dall'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017).
2. Si definisce sub-ambito (o zona) una porzione di un ambito, graficamente individuata nelle tavole del PUG, in cui si applicano specifiche disposizioni normative, differenziate rispetto a quelle di sub-ambiti limitrofi anche all'interno dello stesso ambito.
3. Si definisce area una porzione di suolo identificata sulla base di specifici attributi propri (attributi fisici, giuridici, ecc.), ma solo eventualmente riconosciuti dal Piano stesso, in quanto assoggettati o in quanto meritevoli di particolare disciplina, ad esempio le aree di tutela; talune aree di tutela sono dette anche fasce (ad. es. fasce di rispetto).
4. La definizione di comparto (n.5) è data dall'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017).
5. Si definisce comparto di attuazione l'unità territoriale interessata da un Piano Urbanistico Attuativo (PUA).
6. Si definisce comparto edificatorio, individuato dal PUA con apposita perimetrazione, l'unità minima che deve essere attuata con un intervento edilizio diretto, attraverso un progetto unitario. Ai comparti edificatori si possono applicare le norme di cui all'Art. 23 della l. 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni.
7. La definizione di lotto (n.6) è data dall'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017).
8. La definizione di Unità fondiaria (n.7) è data dall'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017).
9. La definizione di Area dell'insediamento all'aperto – AI (n.24) è data dall'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017).



**TITOLO III - DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE DESTINAZIONI D'USO****CAPO 5° – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI****Art. 5.1 - Intervento**

1. Si definisce *'intervento'* un *evento intenzionale* che determina un cambiamento di stato fisico o di stato d'uso o di stato di diritto in un'*immobile*.

**Art. 5.2 Tipi di intervento edilizio**

1. La definizione degli interventi edilizi di:

- MO Manutenzione ordinaria
- MS Manutenzione straordinaria
- RS Restauro scientifico
- RRC Restauro e risanamento conservativo
- RE Ristrutturazione edilizia
- NC Nuova costruzione
- RU Ristrutturazione urbanistica
- D Demolizione
- RAL Recupero e risanamento delle aree libere
- MT Significativi movimenti di terra

è data dall'Allegato (articolo 9, comma 1) della L.R. n.15/2013 e ss. mm. e ii.

2. Sono ricompresi negli interventi edilizi di nuova costruzione anche gli interventi di:

- AM Ampliamento
- DR Demolizione con ricostruzione
- RT Ripristino tipologico

3. Altri tipi di intervento:

- AR Installazione di elementi di arredo
- CD Cambio d'uso

**DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI/DIRETTIVE PARTICOLARI:**

- Manutenzione straordinaria (MS) - *Estensione dell'intervento*: l'intervento MS può riguardare intere unità edilizie o singole parti; tuttavia quando comprende modifiche di materiali e colori di facciate di edifici, e/o relativi infissi esterni, gli elaborati progettuali devono essere estesi all'intera facciata; se la facciata interessata è visibile da spazi pubblici essi devono essere estesi alle facciate visibili dagli spazi pubblici che confinano con quella interessata dal progetto di MS.
- Restauro e risanamento conservativo (RRC) - *Estensione dell'intervento*: l'intervento RRC può riguardare l'intera unità edilizia o essere limitato a sue porzioni; tuttavia quando esso prevede modifiche nelle chiusure perimetrali dell'edificio (aperture e relativi infissi) il progetto deve essere esteso almeno a una intera facciata; se la facciata è visibile da spazi pubblici o di uso pubblico esso deve essere esteso alle facciate visibili dagli spazi pubblici o di uso pubblico che confinano con quello oggetto dell'intervento RRC.

In tutti gli interventi di RRC, le eventuali preesistenti coperture in cemento/amianto ed altri materiali edili contenenti amianto devono essere preliminarmente demolite e sostituite secondo le procedure di bonifica previste dalla legge

- Ristrutturazione edilizia (RE) - *Estensione dell'intervento*: l'intervento RE deve in ogni caso essere esteso a riguardare un'intera Unità edilizia. In tutti gli interventi di RE, le eventuali preesistenti coperture in cemento/amianto ed altri materiali edili contenenti amianto devono essere preliminarmente demolite e sostituite secondo le procedure di bonifica previste dalla legge. Si richiama la Normativa Tecnica per le costruzioni (D.M. 14/01/2008 punto 8.4) riguardo ai casi in cui gli interventi RE comportano l'adeguamento della costruzione dal punto di vista sismico.
- Demolizione (D) - Nel caso di demolizione di edifici che hanno ospitato attività produttive o di impianti l'intervento di demolizione comporta e comprende i correlati interventi di bonifica sopra e sottosuolo.

Nel caso di Demolizione nei luoghi abitati, è necessario che venga presentata, a corredo dell'istanza del titolo abilitativo, una relazione descrittiva sugli accorgimenti tecnici e gestionali che si intendono adottare in fase esecutiva, per il contenimento delle polveri originate dalle operazioni di demolizione e movimentazione delle macerie.

- Restauro scientifico (RS) - Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici e che pertanto sono individuate dal PUG come edifici di interesse storico architettonico e sono tutelati secondo la categoria di tutela 1 di cui all'art.5.12 del PUG – disciplina degli Interventi diretti (ES. 1.1 e ES 1.2).
- Demolizione con ricostruzione (DR) - *Definizione:* costituisce intervento di nuova costruzione a seguito di demolizione e ricostruzione (DR) l'intervento che comporta la demolizione totale o parziale di una costruzione e la realizzazione, sulla stessa area di pertinenza, di una nuova diversa costruzione della stessa categoria funzionale<sup>13</sup>. Nel caso specifico di *edifici* si intende intervento DR la costruzione di un nuovo edificio avente una sagoma e/o un'area di sedime diversi da quelli dell'edificio preesistente e/o un incremento di volume.

Nel caso di demolizione con ricostruzione di edifici che hanno ospitato attività produttive o di impianti, l'intervento di demolizione comporta e comprende i correlati interventi di bonifica sopra e sottosuolo.

Nel caso di Demolizione con ricostruzione nei luoghi abitati, è necessario che venga presentata, a corredo dell'istanza del titolo abilitativo, una relazione descrittiva sugli accorgimenti tecnici e gestionali che si intendono adottare in fase esecutiva, per il contenimento delle polveri originate dalle operazioni di demolizione e movimentazione delle macerie.

- Ampliamento (AM) - *Definizione:* per le costruzioni in generale, diverse dagli edifici, costituisce intervento di ampliamento di una costruzione esistente, quell'intervento che comporta la realizzazione di nuove porzioni di costruzione che vanno ad incrementare il sedime o l'altezza dei fronti (Hf) della costruzione preesistente. Nel caso di *edifici* costituisce intervento AM qualunque intervento che va ad incrementare la sagoma e/o l'involucro dell'edificio preesistente. Rientra nel concetto di Ampliamento di un edificio (inteso in senso lato come ampliamento dell'unità edilizia) la realizzazione di pertinenze non interrato (ad es. la realizzazione di autorimesse e vani tecnici) anche qualora tali pertinenze siano realizzate in posizione staccata dall'edificio preesistente, purché nell'ambito della sua area di pertinenza alla data di adozione del PUG.

L'intervento AM può essere anche contestuale ad interventi di manutenzione straordinaria, o ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione della costruzione preesistente.

- Significativi movimenti di terra (MT) - Tali interventi sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologia superficiale; in caso di dubbi o rischi in proposito, l'ammissibilità è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento. Si richiama il rispetto di tutte le norme di tutela delle tavole dei vincoli del PUG.

*Procedure:* gli interventi MT sono sottoposti a titolo abilitativo, salvo che si tratti di modifiche connesse con le attività produttive agricole o con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti a procedura edilizia, ferme restando le eventuali altre procedure autorizzative di legge. La modifica o soppressione di fossi di drenaggio per esigenze della produzione agricola è soggetta ad autorizzazione da parte dell'Ente gestore del reticolo idrografico ricevente. Le modificazioni del suolo connesse alla coltivazione di cave e torbiere sono sottoposte alle procedure autorizzative specifiche di cui alle leggi vigenti in materia.

In relazione all'uso G10.*Opere per la tutela idrogeologica*, sono ammessi gli interventi di manutenzione di opere preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento di realizzazione di opere per esigenze di tutela idrogeologica, può essere attuato solo se compreso nei programmi di intervento dell'Autorità di Bacino o di altri enti competenti.

Per il riutilizzo di terre e rocce di scavo non contaminate si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 21.2.

### Art. 5.3 - Intervento di cambio d'uso

1. *Definizione:* il tipo di l'intervento Cambio d'uso (CD) è definito con riferimento alle costruzioni e alle aree:
  - a) con riferimento alle costruzioni si demanda alla disciplina definita dall'art. 28 della L.R. n.15/2013 e ss. mm. e ii., e dall'art. 23-bis del DPR n.380 del 2001.

Come precisato anche dalla Circolare Regione Emilia-Romagna PG.2015.0151451 dell'11.03.2015 costituisce mutamento d'uso urbanisticamente rilevante la modifica del tipo d'uso, da uno a un'altra delle categorie funzionali delle destinazioni d'uso

<sup>13</sup> Si fa ancora riferimento alle quattro categorie di costruzioni di cui all'art.2.1 del Titolo II (edifici – impianti o strutture tecnologiche – infrastrutture – manufatti diversi).

caratterizzate da un diverso carico urbanistico:

- A. RESIDENZIALE
- B. TURISTICO-RICETTIVA
- C. PRODUTTIVA
- D. DIREZIONALE
- E. COMMERCIALE
- F. RURALE

La modifica dell'uso nell'ambito della medesima categoria d'uso non costituisce CD, fatto salvo il passaggio tra gli usi della categoria E (commerciale) che costituisce sempre cambio d'uso, ad eccezione del passaggio tra gli usi E1 ed E2 di cui al successivo art. 6.1.

b) nel caso delle aree non edificate costituisce intervento CD esclusivamente il caso della realizzazione di depositi di materiali o merci a cielo aperto, anche non comportante lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo.

## 2. Estensione dell'intervento

L'intervento CD può essere riferito ad una intera Unità Edilizia o Unità fondiaria o ad una singola Unità Immobiliare; non riguarda porzioni di U.I., fatto salvo quanto previsto all'art. 28 comma 7 della L.R 15/2013 e s.m.i.

## 3. Associazione con altri interventi e modifica dei parametri dell'immobile

L'intervento di cambio d'uso di una UE o di una U.I. può essere associato ad opere che configurano interventi MO, MS, RRC, RE, DR, da assoggettarsi alle rispettive procedure abilitative, oppure può avvenire senza l'esecuzione di alcuna delle opere che configurano tali interventi<sup>14</sup>. L'intervento CD, se non associato ad altri interventi edilizi, non dà luogo a modifica di alcuno dei parametri caratteristici della costruzione.

L'intervento di cambio d'uso di un'area inedita per la realizzazione di depositi o di attività produttive a cielo aperto può essere associato ad opere che configurano interventi edilizi, quali realizzazione di pavimentazioni o di altri manufatti, da assoggettarsi alle rispettive procedure abilitative.

## 4. Qualora l'intervento di cambio d'uso comporti un aumento del carico urbanistico<sup>15</sup>, esso è subordinato al contemporaneo e integrale reperimento delle dotazioni urbanistiche previste per il nuovo uso, ovvero alla loro monetizzazione nei casi ammessi, e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.

## 5. In tutti i casi di variazioni di destinazione d'uso di suoli o immobili da uso industriale o artigianale, ovvero commerciale, ad uso residenziale o a servizi o a verde, dovrà essere documentata la storia del sito, attraverso la ricostruzione delle attività insediate nel sito medesimo, da prodursi a corredo della presentazione del titolo abilitativo. Tale analisi rappresenta un elemento condizionante per le previste riqualificazioni. La documentazione da allegare dovrà essere realizzata sulla base delle informazioni storiche disponibili e dovrà contenere, in particolare: la ricostruzione dell'evoluzione morfologica ed insediativa del sito; la ricostruzione del contesto industriale o artigianale, e delle linee produttive, degli impianti e delle infrastrutture; l'individuazione di eventuali potenziali fonti comportanti rischio d'inquinamento per il suolo, il sottosuolo e le acque, connesse con i cicli produttivi storicamente insediati, la loro estensione e la tipologia di materiali ritenuti a rischio. Nel caso in cui non sia possibile produrre tale documentazione o quando da tale documentazione risulti che il sito è stato interessato da attività industriali o artigianali o commerciali, potenzialmente a rischio d'inquinamento per il suolo, il sottosuolo e le acque sotterranee, il soggetto attuatore dovrà provvedere all'esecuzione di un'indagine preliminare che, sulla base delle potenziali fonti di inquinamento correlate alle pregresse attività, accerti lo stato dei luoghi, escludendo o, eventualmente definendo, lo stato di rischio di contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un areale congruo presumibilmente interessato dalle attività svolte. I risultati di tale piano di indagine preliminare dovranno essere trasmessi al Comune e ad ARPAE, che verificherà che il livello delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) previsto per legge

<sup>14</sup> Nel caso di intervento di nuova costruzione (NC) si ha sempre necessariamente un cambiamento d'uso del suolo su cui viene realizzata la costruzione; in tal caso però il cambio d'uso non si considera 'associato' all'intervento NC, bensì intrinseco all'intervento stesso.

<sup>15</sup> Ai sensi della L.R. 15/2013 e ss.mm.ii. art. 30 si ha comunque aumento di carico urbanistico in caso di:

- a) aumento delle superfici utili degli edifici, salvo quanto previsto al comma 3 dell'art. 3.7;
- b) mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili tale per cui per il nuovo uso siano richieste dotazioni territoriali e/o dotazioni di parcheggi pertinenziali superiori all'uso preesistente;
- c) aumento delle unità immobiliari.

(secondo i valori individuati nell'Allegato 5 alla parte quarta del D.Lgs 152/06) non risulti superato. Tale analisi definirà un elemento condizionante per le trasformazioni d'uso previste. Nel caso in cui sia accertato il superamento delle CSC, il soggetto interessato dovrà attuare le procedure previste dalla normativa vigente in materia (D.Lgs 152/06).

6. *Procedure*: qualora il cambio d'uso sia associato ad opere che configurano interventi edilizi soggetti a titolo abilitativo esso si considera ricompreso nella medesima procedura del medesimo titolo.

#### **Art. 5.4 - Interventi relativi ad aree ludiche senza fini di lucro e ad elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici (AR)**

1. *Definizione*: costituiscono intervento relativi ad elementi di arredo o di servizio (AR) delle aree pertinenziali degli edifici, di cui all'art. 5 della L.73/2010 le opere entro i limiti di cui ai seguenti punti:

- sistemazione di aree a verde privato; abbattimento di alberi, nei casi previsti all'art. 20.1 (salvaguardia e formazione del verde);
- apposizione di espositori mobili di merci all'esterno di esercizi commerciali; installazione di bacheche o vetrinette; installazione di erogatori automatici di merci, informazioni o servizi;
- installazione di manufatti temporanei e stagionali ai sensi dell'art.23.6; installazione di addobbi;
- installazione di elementi di arredo o di servizio in aree verdi private: ad es. fontane, pergole, pergotende, gazebi, lapidi, monumenti, fittoni, barbecue, cassette in legno per il gioco dei bambini o per ricovero attrezzi;
- installazione di manufatti di arredo urbano o di servizio urbano; ad es. cabine per servizi igienici, telefoni pubblici, pali per l'illuminazione, bacheche, panchine, fioriere, paracarri, fittoni, dissuasori del traffico;
- installazione di piscine smontabili appoggiate al suolo di dimensione non superiore a mq. 20, di campi da bocce singoli o di altre attrezzature sportive private di dimensione analoga, a condizione che la realizzazione non richieda significativi movimenti di terra<sup>16</sup>;

2. *Procedure*. L'Amministrazione Comunale si dota di uno o più specifici Regolamenti ("per il verde, per l'arredo urbano, le insegne e le occupazioni di suolo pubblico") per disciplinare:

*i casi in cui è richiesta l'autorizzazione amministrativa;*

*le condizioni per il rilascio dell'autorizzazione (ad es. colori, dimensioni, caratteristiche ammissibili);*

*il tipo di informazioni da fornire nella domanda;*

*i casi in cui l'autorizzazione è soggetta al pagamento di tasse o diritti.*

#### **Art. 5.5 – Recupero dei sottotetti**

1. E' consentito, in applicazione della L.R. 11/98 e s.m.i., il recupero a fini abitativi di sottotetti in edifici esistenti collocati nel territorio urbanizzato, destinati a residenza per almeno il 25% della Su e che risultino iscritti al catasto alla data del 31 dicembre 2013. Il suddetto recupero dovrà avvenire nel rispetto dei requisiti di abitabilità di cui all'art.2 comma 1 e delle altre disposizioni della L.R. 11/1998 come modificata dalla L.R. 5/2014.
2. Il recupero può comportare la realizzazione di lucernai in falda (fatte salve le norme di tutela degli edifici di interesse storico, testimoniale o ambientale stabilite dal PUG), ma non di abbaini sporgenti dalla falda o di terrazzini incassati nella falda.
3. Rientrano nella ristrutturazione edilizia gli interventi di recupero dei sottotetti realizzati ai sensi della L.R. n.11/1998, come modificata dalla L.R. n.5/2014. Ai sensi dell'art. 2ter della citata L.R. 11/1998 e smi, il recupero dei sottotetti può comportare, con esclusione degli edifici di valore storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale tutelati assoggettati a restauro scientifico ed a restauro e risanamento conservativo, modificazioni delle altezze del colmo (per un massimo di m. 1,00) e della linea di gronda (per un massimo di m. 0,50), con aumento del volume dell'edificio esistente, anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati, ma nel rispetto dei limiti di altezza fissati dal PUG o dal RE in caso di specifiche disposizioni di RE più restrittive.
4. Gli interventi in argomento, come stabilito dalla legge regionale, sono soggetti al reperimento delle dotazioni di parcheggio nella misura prevista rispettivamente all'artt. 5.39 e 5.40.del PUG.

<sup>16</sup> La realizzazione di attrezzature sportive non rientranti in questi limiti deve considerarsi nuova costruzione, di impianti o manufatti, a seconda delle definizioni di cui agli artt. 2.3 e 2.5.

5. Ai sensi dell'art.3 comma 3 della L.R. 11/1998 come modificata dalla L.R. 5/2014, in luogo della cessione della dotazione di parcheggio pubblico nella misura minima richiesta in funzione della superficie recuperata il Comune può procedere alla monetizzazione secondo le disposizioni i criteri e le procedure di cui all'art. 5.42 della disciplina del PUG
6. Ai sensi dell'art.3 comma 4 della L.R. 11/1998 come modificata dalla L.R. 5/2014, in luogo della dotazione di parcheggio pertinenziale richiesta in funzione della superficie recuperata, il Comune può procedere alla monetizzazione, previa corresponsione di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici, solo nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di realizzare detti parcheggi per mancata disponibilità di spazi idonei.

**CAPO 6° - DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO****Art. 6.1 - Casistica degli usi del territorio**

1. Le destinazioni d'uso previste o consentite nelle diverse zone del territorio sono definite attraverso combinazioni, ed eventuali specificazioni, dei tipi di uso di seguito elencati.
2. L'elenco dei tipi d'uso deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per assimilazione. In ciascuno degli usi si intendono ricomprese le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenziali, i parcheggi pertinenziali ad esso relativi, nonché i percorsi pedonali e ciclabili anche in sede propria.
3. L'elenco degli usi serve come riferimento:  
*per l'indicazione degli usi previsti o degli usi compatibili (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascun ambito o zona individuata dagli strumenti urbanistici;*  
*per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso (dotazioni di parcheggi pubblici e di verde pubblico, dotazioni di parcheggi privati);*  
*per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.*
4. I tipi di uso considerati e le relative funzioni sono i seguenti: <sup>17</sup>

**CATEGORIA A) RESIDENZIALE**

- A1. *Residenza*. Comprende le abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche e simili). Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché le attività di affittacamere.
- A2. *Residenza collettiva (non turistica)*. Comprende collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi.
- A3. *Residenza di imprenditore agricolo professionale*. Tale uso comprende, oltre alla residenza vera e propria, come previsto per la residenza civile, anche i relativi spazi accessori e di servizio (rimesse, cantine, piccoli depositi, ecc.). Tale uso comprende inoltre attività laboratoriali purché non comportino impatti acustici non compatibili con la classe III, non richiedano AUA, e rispondano ai requisiti richiesti dalle presenti norme. In tale uso può essere compresa inoltre la vendita diretta dei prodotti rurali o zootecnici, nonché il ristoro al servizio delle attività di agriturismo, ai sensi della vigente legislazione regionale.

**CATEGORIA B) TURISTICO RICETTIVA**

- B1. *Attività ricettive alberghiere*, come definite dalla legislazione in materia. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative e per il benessere complementari.
- B2. *Attività ricettive extra-alberghiere* (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, alberghi residenziali e residenze turistico-alberghiere); possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari. Le residenze turistico-alberghiere sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, costituenti un'unica unità immobiliare non frazionabile, a gestione unitaria, dotati obbligatoriamente di spazi, servizi comuni e spazi di soggiorno di dimensioni adeguate, comunque in misura non inferiore a quanto previsto dalla legislazione in materia, che forniscono alloggio e servizi accessori in non meno di 7 unità abitative arredate, costituite da uno o più locali, e che possono essere dotate di servizio autonomo di cucina.
- B3. *Campeggi e villaggi turistici*, come definiti dalla legislazione in materia.
- B4. *Aree attrezzate di sosta temporanea*, come definite e regolamentate dall'art.15 della L.R. 16/2004.e dalla DGR n.803/2007.

**CATEGORIA C) PRODUTTIVO**

- C1. *Artigianato dei servizi agli automezzi*, (esclusi quelli già ricompresi in D3). Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale.

---

<sup>17</sup> Le lettere maiuscole che fanno parte delle sigle degli usi si riferiscono alle categorie funzionali di cui all'art. 5.3 che precede, per le quali in base alla Circolare Regione Emilia-Romagna PG.2015.0151451 dell'11.03.2015 il passaggio da un uso di una categoria funzionale ad un altro di una diversa categoria costituisce mutamento d'uso urbanisticamente rilevante.

- C2. *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano*. Comprende attività produttive manifatturiere collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con le altre funzioni urbane. I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:
- attività non soggetta al rilascio del "Certificato di prevenzione incendi" ai sensi dell'elenco di cui al D.M. Interno 16/2/1982 e successive modificazioni e integrazioni;
  - assenza di movimentazione di sostanze pericolose;
  - assenza di emissioni di radiazioni;
  - emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997-Tabella B, per le aree III (miste);
  - produzione di rifiuti tossici o nocivi in quantità limitata e comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a 2 mc;
  - emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dall'ente gestore della rete fognaria;
  - emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti;
  - fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti.
- C3. *Attività manifatturiere industriali o artigiane*, (salvo quelle ricomprese nell'uso C1 e quelle seguenti del gruppo d). Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela. Comprende gli edifici e le aree adibite a magazzini, depositi, stoccaggio di materie prime, semilavorati e prodotti finiti (anche all'aperto), stoccaggio provvisorio dei rifiuti di lavorazione, collettamento, logistica; piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporto, di corriere, magazzini aziendali automatizzati. Può comprendere anche la produzione e trasformazione di energia complementare al processo produttivo manifatturiero. Comprende inoltre le attività di cui all'uso C4, quando siano collocate in contesti urbani specializzati (ambiti specializzati per attività produttive).
- C4. *Attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici*. Comprende inoltre altre attività di servizio all'agricoltura, quali l'esercizio di macchine agricole per conto terzi.
- C5. *Attività di allevamento di animali di tipo industriale*. Comprende edifici, impianti e aree adibite ad allevamenti non compresi fra quelli definibili "aziendali" ai sensi del D.Lgs. 152/2006 art. 112. Comprende gli eventuali lagoni di accumulo dei liquami e le attività di conservazione condizionata, trattamento e alienazione dei prodotti dell'allevamento fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale.
- C6. *Attività estrattive*. Comprende le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di *frantumazione* di pietre e minerali fuori dalla cava.
- C7. *Impianti per la produzione e commercializzazione di energia*, (non al servizio di un singolo edificio o insediamento e non ricompresi nell'uso G5)
- C8. *Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio* di cascami e rottami (metallici o non metallici), di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse
- C9. *Attività per la logistica delle merci*. Comprende le funzioni di organizzazione dell'autotrasporto: piazzali di parcheggio, servizi all'autotrasporto, sedi organizzative e magazzini adibiti a funzioni connesse all'autotrasporto per conto terzi; comprende anche le strutture organizzate come gli autoporti.
- a. Direzione logistica
  - b. Attività di autotrasporto
  - c. Magazzinaggio e deposito meccanizzato
  - d. Magazzinaggio e deposito coperto
  - e. Magazzinaggio e deposito a cielo aperto
- Il magazzinaggio comprende le attività di stoccaggio, deposito, collettamento, logistica - in piazzali a cielo aperto, al di sotto di tettoie o entro capannoni o strutture tecnologiche specifiche - di materie prime, semilavorati o prodotti industriali, e il complesso di attività logistiche (carico e scarico di mezzi) e amministrative connesse (spedizione, contabilità, servizi).  
Può essere associato e/o integrato funzionalmente ad attività produttive insediate nello stesso lotto o in lotti contigui, oppure avere relazioni funzionali con una o più strutture produttive non contermini.
- C10. *Depositi di materiali a cielo aperto* comprende la destinazione di spazi scoperti al deposito di materiali, ivi compreso i materiali edili e di cantiere, i veicoli, i rottami e i materiali da riciclare, o al deposito ed esposizione di merci con o senza vendita, (ivi

compreso veicoli, roulotte e simili). Sono escluse da questa definizione le aree di stoccaggio e deposito temporaneo di rifiuti in quanto disciplinate da specifica normativa.

#### CATEGORIA D) DIREZIONALE

##### SERVIZI E DIREZIONALI, FINANZIARIE, ASSICURATIVE, PROFESSIONALI

- D1. *Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico.* Comprende le attività terziarie ricadenti negli usi D5 e D6 e gli ambulatori, laddove di dimensioni inferiori a 400 mq. di Su.
- D2. *Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto.* Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre d'arte. Per le altre attività requisiti di compatibilità sono definiti come segue:
- capienza di pubblico autorizzata inferiore a 150 persone;
  - emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe II (prevalentemente residenziali).
- D3. *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli*
- D4.1. *Attività di interesse collettivo di tipo civile; servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici.* Le attività di tipo civile comprendono le sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), e simili. Le attività scolastiche di base comprendono asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.
- D4.2. *Attività di interesse collettivo di tipo religioso.* Comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.
- D4.3. *Parcheggi pubblici in sede propria.* Comprendono autorimesse, autosilos (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico. Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni.
- D4.4. *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo.* Comprende aree a verde e a parco e relative attrezzature e opere di arredo; comprendono inoltre edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative a libera disposizione del pubblico. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale.
- D5. *Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.* Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività bancarie di sportello, finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizio alle imprese con servizi di sportello, e attività assimilabili.
- D6. *Attività espositive, fieristiche, congressuali.* Comprende centri congressi, sale convegni con capienza autorizzata superiore a 100 posti non integrate in strutture alberghiere, strutture fieristiche. Sono compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni).
- D7.1 *Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano.* Comprende le attività non rientranti nei requisiti di cui all'uso D2; i requisiti di compatibilità sono definiti come segue:
- capienza di pubblico autorizzata fino a 150 persone;
  - $Su \leq 500$  mq.
  - emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe III (aree di tipo misto).
- D7.2. *Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto.* Comprende le attività ad elevato impatto, non rientranti nei requisiti di cui all'uso D7.1.
- D8. *Attività sanitarie, sociali ed assistenziali.* Comprende ospedali, RSA, case protette, e case di cura; attività termali e per il benessere, ambulatori aventi una SC superiore a 200 mq, compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni).
- D9. *Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca.* Comprende le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi di formazione superiore, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria.



**CATEGORIA E) COMMERCIALE**

- E1. *Esercizi commerciali di vicinato*. Attività commerciali al dettaglio, alimentare e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 150mq. ciascuno.
- E2. *Pubblici esercizi*. Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.
- E3.1 *Medio-piccole strutture di vendita*. Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 150 mq. e 800 mq. Si distinguono in:
- E3.1.a - Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto;
  - E3.1.n - Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.
- E3.2 *Medio-grandi strutture di vendita*. Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli aventi una SV compresa fra 800 mq. e 1500 mq.. Si distinguono in:
- E3.2.a - Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;
  - E3.2.n - Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare.
- E3.3. *Grandi strutture di vendita*. Attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi singoli con una SV superiore a 1500 mq.. Si distinguono in:
- E3.3.a - Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;
  - E3.3.n - Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.
- E4. *Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi..* Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso; mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta; può comprendere magazzini di deposito temporaneo di merci.
- E5. *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*. Comprende gli impianti di distribuzione automatica di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, la vendita di accessori e articoli per gli autoveicoli, servizi di lavaggio, grassaggio e di assistenza ai veicoli, pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e/o bevande, attività di commercio di vicinato cui all'art. 4, comma 1, lettera d), del D.Lgs 114/98.. Non riguarda gli impianti ad uso privato (tutte le attrezzature fisse o mobili senza limiti di capacità ubicate all'interno di stabilimenti, cantieri, magazzini e simili, destinate al rifornimento esclusivo di automezzi di proprietà di imprese produttive o di servizio).
- E6. *Attività di parcheggio*. Comprende i parcheggi privati non pertinenziali, nonché le attività economiche con fini di lucro consistenti nell'offerta, a pagamento e per durata limitata, di spazi di parcheggio per veicoli e rimorchi, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili.
- E7. *Commercio ambulante al dettaglio su aree pubbliche e in mercati*. Comprende le attività svolte ai sensi del titolo X del D.L. 31/3/98 n. 114 e della L.R. 12/99 e successive modificazioni.

**CATEGORIA F) RURALE**

- F1. *Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili*, comprende anche gli spazi adibiti alla vendita diretta dei prodotti e gli uffici dell'azienda agricola.
- F2. *Attività zootecniche aziendali*, comprende edifici, impianti e aree adibite ad allevamenti rientranti nella definizione di cui al D.Lgs. 152/2006 art. 112. Comprende gli eventuali lagoni di accumulo dei liquami e le attività di conservazione condizionata, trattamento e alienazione dei prodotti dell'allevamento fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale.
- F3. *Attività aziendali o interaziendali di conservazione condizionata, trasformazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici*. L'uso comprende le attività di trasformazione, prima lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici (lattiero caseari), collegate con le aziende agricole singole o associate, e da svolgersi in caseifici, cantine vinicole, frigoriferi, industrie conserviere, mulini e mangimifici, magazzini, abetaie, cantine e industrie per la lavorazione dei mosti, ecc.
- F4. *Coltivazione in serre fisse* comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o floro/vivaistiche).
- F5. *Allevamenti di animali d'affezione e attività di custodia di animali e cliniche veterinarie*, per animali da affezione si intendono quelli definiti all'art. I, comma 2, del DPCM 28/02/2003: che definisce "animale da compagnia" ogni animale tenuto, o destinato ad essere tenuto, dall'uomo, per compagnia o affezione senza fini produttivi o alimentari, compresi quelli che

- svolgono attività utili all'uomo, come il cane per disabili, gli animali da pet therapy, da riabilitazione, e impiegati nella pubblicità. Comprende inoltre gli allevamenti di qualsiasi animale se limitati a meno di 10 capi "equivalenti" (U.B.A. o U.G.B.)
- F6. *Impianti aziendali, o interaziendali in forma associata, di produzione energetica (elettrica o termica) da biomasse di origine agricola*, entro un limite di potenza non superiore a 1 MW.
- F7. *Attività agrituristiche, Fattorie didattiche, Ospitalità rurale*, di cui alla legislazione in materia.
- F8. *Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature, quali: depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili; attività di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti nell'azienda; cantine e attività di vinificazione; aziende faunistico-venatorie e relative costruzioni di servizio, attività di manutenzione del verde pubblico e privato. L'uso comprende piccole strutture per allevamenti domestici, pertinenti ad abitazioni in territorio rurale.*
- F9. *Attività di fornitura, rimessaggio e manutenzione di macchine agricole e macchine movimento terra, attività di contoterzisti.*
- F10. *Impianti aziendali o interaziendali per lo stoccaggio di liquami da utilizzare come fertilizzanti organici*
- F11. *Allevamento ittico ad uso produttivo.* L'uso comprende tutte le attività direttamente connesse con la pratica dell'allevamento ittico con finalità produttive, comprese le eventuali infrastrutture complementari quali invasi, vasche, ecc, e compresi gli invasi ('laghetti') destinati alla pesca del prodotto della itticoltura.

#### **INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO**

- G1. *Mobilità.* Sedi stradali, spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili. Sistemi di trasporto collettivo e relativi servizi e depositi dei mezzi.
- G2. *Reti tecnologiche e relativi impianti.* Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture.
- G3. *Impianti per l'ambiente.* Trattamento e smaltimento di rifiuti: discariche, piattaforme di stoccaggio; piattaforme ecologiche, impianti di depurazione.
- G4. *Impianti di trasmissione (via etere).* Antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono (escluse le antenne di ricezione finale dell'utente)
- G5. *Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile.* Sedi e attrezzature di Amministrazioni comunali, provinciali, regionali e dello Stato; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, Protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, carceri e riformatori, sedi tecniche di società di gestione di servizi pubblici.
- G6. *Attrezzature cimiteriali.* Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi.
- G7. *Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.* Comprende aree attrezzate per lo svolgimento temporanei delle attività suddette; le medesime aree sono inoltre attrezzabili ai fini della Protezione Civile in condizioni di emergenza.
- G8. *Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili* (aree attrezzate per nomadi)
- G9. *Attrezzature per la Difesa Nazionale.* Edifici, strutture tecnologiche ed aree per la Difesa; comprendono le strutture tecniche e logistiche, le fortificazioni, le strutture aeroportuali e portuali per l'Esercito, la Marina, l'Aviazione.
- G10. *Opere per la tutela idrogeologica.* Comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica.

#### **Art. 6.2 - Usi temporanei**

1. Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani, dismessi o in via di dismissione, contrastare processi di degrado edilizio e urbano e favorire contemporaneamente lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali e per contenere il disagio abitativo, può essere concessa l'utilizzazione temporanea di tali edifici per usi ammessi, o ad essi compatibili, nei relativi tessuti, ai sensi di quanto disposto dall'art.16 della LR24/2017.  
  
L'uso temporaneo può riguardare sia immobili privati che pubblici per iniziative di rilevante interesse pubblico.
3. Non comporta il mutamento d'uso delle unità immobiliari interessate, la cessione di dotazioni territoriali o il reperimento di parcheggi pertinenziali. In assenza di opere edilizie, è attuato senza titolo abilitativo, previa la verifica dell'esistenza dei requisiti

di sicurezza e igienico-sanitari rispetto all'attività da insediare.

**TITOLO IV – DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITA' EDILIZIA****CAPO 7° – PROCEDIMENTI PER IL RILASCIO E LA PRESENTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI E MODALITÀ DI CONTROLLO DEGLI STESSI****Art. 7.1 – Edilizia residenziale**

1. Per quanto non specificato nelle presenti norme si fa riferimento al quadro normativo di cui all'allegato III lett. A1, dell'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'unificazione in materia edilizia (DGR n. 922 del 28/06/2017).

**Art. 7.2 – Edilizia non residenziale**

1. Per quanto non specificato nelle presenti norme si fa riferimento al quadro normativo di cui all'allegato III lett. A2, dell'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'unificazione in materia edilizia (DGR n. 922 del 28/06/2017).

**Art. 7.3 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili**

1. Per quanto non specificato nelle presenti norme si fa riferimento al quadro normativo di cui all'allegato III lett. A3, dell'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'unificazione in materia edilizia (DGR n. 922 del 28/06/2017).

**Art. 7.4 – Condizioni di efficacia dei titoli edilizi e altri adempimenti generali**

1. Per quanto non specificato nelle presenti norme si fa riferimento al quadro normativo di cui all'allegato III lett. A4, dell'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'unificazione in materia edilizia (DGR n. 922 del 28/06/2017).

**CAPO 8° – REQUISITI GENERALI DELLE OPERE EDILIZIE - LIMITI INDEROGABILI DI DENSITÀ, ALTEZZA, DISTANZA TRA I FABBRICATI E DAI CONFINI**

1. Per quanto non specificato nelle presenti norme e dalle disposizioni del PUG si fa riferimento al quadro normativo di cui all'allegato III lett. B1, dell'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'unificazione in materia edilizia DGR n. 922 del 28/06/2017.

**Art. 8.1 - Distanze: criteri di misura**

1. Nella misura delle distanze di un edificio da un confine o da altro edificio, si considerano tutte le parti dell'edificio, compresi i suoi punti di affaccio (parapetti di balconi o terrazze, tettoie, porticati, e simili), escludendo le sole parti seguenti:
  - 1.1 i corpi di fabbrica interrati che sporgano dal terreno per non più di m. 0,90 dalla quota al suolo come definita all'art. A.2.2.4 o 1,20 in caso di edifici o parti di edifici con un piano interrato o seminterrato;
  - 1.2 le parti che non sporgono dalla sagoma per più di m. 1.50, quali:
    - gli elementi aggettanti a sbalzo di carattere funzionale ma non praticabili, quali cornicioni o pensiline;
    - le scale esterne se a sbalzo, aperte e scoperte;
    - gli elementi di carattere decorativo (quali colonne, lesene, cornici);
    - le componenti di impianti degli edifici (art. 2.10 punti 5 e 6).
2. La distanza di una costruzione di tipo diverso dagli edifici si misura a partire dai punti del perimetro del suo sedime.
3. Le definizioni di distanza (n.39), è data dall'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DTU – Allegato II Atto regionale di coordinamento DGR n. 922 del 28/06/2017).

**Art. 8.2 - Distanze minime dai confini**

1. La distanza di un edificio da un confine è la misura, sul piano orizzontale, della retta congiungente il punto più vicino dell'edificio, con le sole esclusioni di cui all'articolo precedente, con il piano verticale passante per il confine considerato.
2. Per le distanze dai confini, salvo diversa esplicita indicazione dello strumento attuativo vigente, devono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti, fatto salvo il rispetto delle norme del Codice Civile.
3. Tali valori minimi valgono con riferimento in generale agli *edifici*, e per analogia agli *impianti*, che abbiano uno sviluppo dimensionale anche in elevazione. Viceversa non si applicano, fatto salvo il rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice Civile, per le infrastrutture e manufatti diversi (ad es. muri di contenimento).

**Art. 8.3 - Distanza dal confine di proprietà, da spazi pubblici (D1)**

1. Negli interventi MO, MS, RRC, RS, RE:
  - D1 = valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento in conformità alla legislazione vigente in materia).Negli interventi di NC, DR, AM e nella generalità dei casi:
  - D1 maggiore o uguale a m. 5,00 per edifici aventi l'altezza del fronte (Hf) minore o uguale di 10 m;
  - D1 maggiore o uguale alla metà dell'altezza del fronte (Hf) per edifici aventi Hf maggiore di 10 m;
  - in caso di edifici ad altezze differenziate o a gradoni la distanza D1 in rapporto all'altezza del fronte va misurata in corrispondenza di ogni porzione di fronte;
  - in caso di sopraelevazione di edifici esistenti, se le distanze preesistenti sono inferiori a 5 m, è consentito mantenere le distanze preesistenti, fermo restando il rispetto di quanto riportato al comma 5 del presente articolo e delle distanze tra edifici di cui all'art. 8.5.
2. Nel caso di interrato la distanza minima dal confine di proprietà dovrà essere:
  - di 1,00 m in caso di proprietà privata,
  - di 3,00 m in caso di proprietà pubblica esistente e di progetto nel territorio urbanizzato,
  - e 10,00 m in caso di proprietà pubblica esistente e di progetto nel territorio rurale fatti salvi i casi di edifici esistenti a distanza inferiore che potrà essere mantenuta ma non ridotta.

3. Quando un edificio è sul confine, può essere sottoposto ad interventi DR, AM e sopraelevazione sul confine, così come è ammesso al vicino costruire in aderenza all'edificio stesso, senza però eccedere in lunghezza e in altezza lungo il confine, la lunghezza e l'altezza a confine dell'edificio preesistente; eventuali eccedenze sono ammissibili previo accordo sottoscritto con il confinante registrato e trascritto alla conservatoria degli atti immobiliari ed allegato alla richiesta del titolo abilitativo.
4. In base ad un accordo con la proprietà confinante, mediante atto notarile registrato e trascritto in conservatoria, depositato agli atti del Comune ed allegato in copia ai documenti della richiesta del titolo abilitativo, è consentito costruire con valori di D1 inferiori a quelli indicati ai commi precedenti fino ad un minimo di m. 1,50, attraverso accordo tra le parti, anche in caso di interventi di nuova costruzione e di ampliamento, nel rispetto della disciplina di cui all'art. 9 del DM 1444/68 relativa alla distanza minima di m. 10 tra pareti di cui una o entrambe finestrate, come pure costruire sul confine anche qualora su detto confine non vi siano edifici. In quest'ultimo caso l'eventuale consenso del confinante a consentire di costruire in confine costituisce servitù per la proprietà concedente che dovrà osservare le distanze minime prescritte dalle presenti norme in caso di futura edificazione.
5. Nel caso che una proprietà privata sia a confine con zone pubbliche o destinate ad uso pubblico (attrezzature e spazi collettivi e attrezzature di interesse generale) diverse dalle sedi stradali, i valori minimi di distanza dal confine da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2, 3, mentre non è applicabile il comma 4, salvo si tratti di aree entrambe destinate ad uso pubblico per dotazioni territoriali (attrezzature e spazi collettivi e attrezzature di interesse generale di cui all'art.5.37 della Disciplina del PUG).
6. Sulla base della richiesta di un privato confinante con un'area pubblica, destinata esclusivamente a verde pubblico e/o attrezzato, è consentito - previo parere favorevole della Giunta comunale - costruire con valori di distanza inferiori a quelli indicati ai commi precedenti nel rispetto tuttavia dei valori minimi ammessi dal Codice Civile.
7. Sono ammissibili distanze inferiori o nulle dal confine di aree che, nell'ambito di un PUA di iniziativa pubblica, Accordo Operativo o di un intervento edilizio diretto, siano cedute ad uso pubblico quali aree per opere di urbanizzazione ai sensi degli artt.5.40 e 5.41 del PUG.

#### **Art. 8.4 - Distanza dal confine stradale (D2)**

1. All'interno del perimetro di centro abitato, ad integrazione delle norme del Codice della Strada e del suo regolamento applicativo, negli interventi di NC, DR, AM di edifici o impianti, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine stradale:
  - m. 10 per le strade urbane di quartiere - tipo E;
  - m. 7,5 per le strade urbane locali - tipo EF1;
  - m. 5 per le altre strade urbane locali, tipo EF2, EF3, F, Fbis;
2. Per gli edifici preesistenti, gli interventi che comportano ispessimento delle chiusure verticali esterne per finalità di isolamento possono derogare dalle misure suddette nei limiti di cui all'art.14 del D.Lgs 102/2014.
3. Nei tessuti insediativi di cui all'art.5.14 della Disciplina del PUG, (territorio urbanizzato) in presenza di allineamento prevalente degli edifici esistenti a distanze dalle sedi stradali inferiori a quelle di cui al comma precedente, è possibile edificare la nuova costruzione mantenendo tale allineamento. L'allineamento prevalente si forma quando la maggioranza dei fabbricati esistenti nel territorio urbanizzato in fregio alla strada sulla quale prospetta la nuova costruzione si trova alla stessa distanza dalla strada.

Al fine di dimostrare l'esistenza di un allineamento prevalente, dovrà essere prodotta una planimetria in scala 1:500 con rappresentati tutti gli edifici che prospettano sulla strada interessata dalla nuova costruzione, con relativa distanza dalla strada e indicazione del numero dei piani, e fotografie di ogni fabbricato.

Nel caso di lotti inedificati o resi liberi a seguito di demolizione può essere presentata richiesta di allineamento con gli edifici esistenti lungo la strada interessata dal progetto, qualora il fronte stradale risulti edificato per almeno l'80% della sua lunghezza.
4. E' inoltre ammesso non rispettare le distanze minime di cui al primo comma:
  - sulla base di Piani urbanistici attuativi;
  - in caso di sopraelevazione o ampliamento, mantenendo la distanza preesistente.

#### **Art. 8.5 - Distacco minimo fra edifici (De)**

1. La definizione di distacco è data dalla lunghezza del segmento minimo che congiunge gli edifici, non tenendo conto, esclusivamente, degli elementi elencati all'art. 8.1. precedente dalla misurazione della distanza sono esclusi pertanto gli sporti

dell'edificio purché aventi una profondità <1,50 m; nel caso di profondità maggiore, la distanza è misurata dal limite esterno degli sporti.

2. Il distacco minimo da rispettare fra due edifici è di m. 10,00.

#### **Art. 8.6 - Distanza fra pareti antistanti di due edifici (D3)**

1. Si considera parete antistante (o frontistante, o prospiciente) di un edificio rispetto ad un altro edificio, quel prospetto o porzione di prospetto per tutti i punti del quale la distanza dall'altro edificio sia misurabile, con le modalità di cui al comma seguente (e non infinita).

2. Si definisce convenzionalmente distanza fra pareti antistanti di due edifici (D3), la distanza minima intercorrente fra un punto qualsiasi posto sul prospetto di uno dei due edifici e l'altro edificio, misurata in pianta (sul piano orizzontale) e in direzione perpendicolare al prospetto.

Nella misura della distanza fra pareti antistanti di due edifici non si considerano i soli elementi del prospetto di cui al precedente art. 8.1.

3. La distanza D3 fra una parete antistante di un edificio e l'edificio che ha di fronte (anche nel caso in cui si tratti di un edificio a corpo unico o due edifici in aderenza) deve rispettare i seguenti valori minimi, fatte salve diverse esplicite regolamentazioni dei PUA vigenti.
4. Negli interventi MO, MS, RRC, RS (anche in caso di apertura di nuove finestre su pareti già finestrate):
  - D3 = valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).
5. Negli interventi RE:
  - D3 maggiore o uguale a m. 10,00, oppure uguale al valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento) se questo è inferiore a m. 10,00.
6. Negli interventi di NC, DR, AM: quando le pareti antistanti anche parzialmente si fronteggiano per uno sviluppo inferiore o uguale a m. 12,00:
  - D3 maggiore o uguale a m. 10,00;quando le pareti antistanti anche parzialmente si fronteggiano per uno sviluppo maggiore di m. 12,00:
  - D3 maggiore o uguale a m. 10,00 e maggiore o uguale all'altezza (H) della più alta fra le due pareti prospicienti se è maggiore di 10,00 m.
7. Negli interventi di NC, DR, AM, in caso di edifici a gradoni la distanza fra pareti D3 varia in rapporto all'altezza del fronte così come stabilito al comma 6 e va misurata in corrispondenza di ogni arretramento.
8. Gli interventi di ampliamento (AM) sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui al comma 6, a condizione che tali limiti siano rispettati per la porzione ampliata; in particolare negli interventi di ampliamento per sopraelevazione i limiti di cui al comma 6 vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.
9. Nei casi di cui al comma 6, qualora entrambe le pareti prospicienti non siano finestrate, il valore da rispettare può essere ridotto fino a 6,00. m
10. Ai fini del presente articolo, non sono considerate finestre le 'luci' di cui agli artt. 900-904 del Codice Civile, né le porte di accesso, purché non concorrano a garantire il requisito minimo di illuminamento naturale dei locali. Inoltre non si considerano pareti finestrate le pareti di edifici produttivi ad un solo piano fuori terra, che presentano esclusivamente aperture poste a non meno di m. 4,00 di altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto (tipo "sheds" o simili).

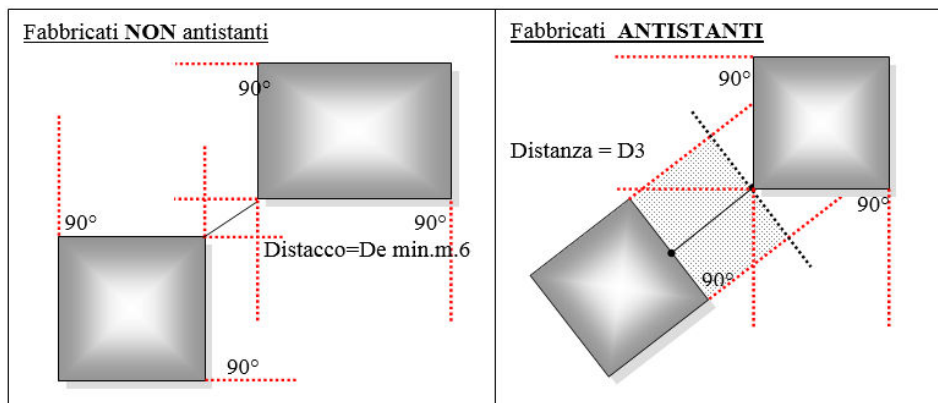


Fig. 3

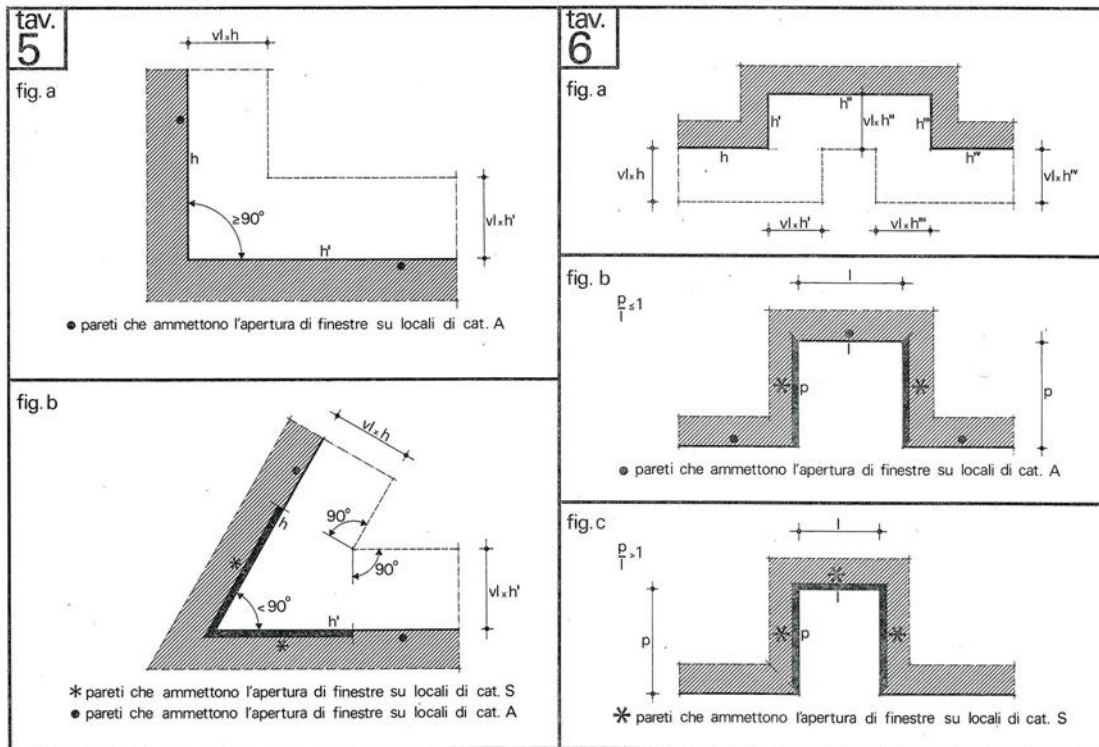
Fig. 4

### Art. 8.7 – Visuale libera e distanze tra pareti finestrate di uno stesso edificio

1. L'indice di visuale libera (IVL) è descritto alla voce 40 delle DTU di cui all'allegato II della DGR 922/2017; Per la determinazione delle distanze di visuale libera, si applica la formula:
  - $D = VL \times Hf$
 dove D = distanza dal confine di proprietà, di ambito/zona (solo se confinante con il territorio agricolo, ovvero in sistemi non omogenei o sede stradale) VL = indice di visuale libera; Hf = altezza del fronte.
2. L'indice di visuale libera si applica esclusivamente agli edifici residenziali e non si applica nel sistema storico-architettonico, come definito dal PUG.
3. L'indice di visuale libera, in caso di RE e NC, non deve essere inferiore a 0,40. In caso di NC fuori sagoma (ampliamenti e/o sopraelevazioni) di edifici ricompresi entro la delimitazione di PUA, la visuale libera non deve essere inferiore a 0,4.
4. L'indice di visuale libera si applica anche ai fronti di uno stesso edificio al fine di determinare se le stesse ammettono o no l'apertura di finestre illuminanti locali principali (cat. A) o locali di servizio (cat. S).
  - a) Qualora i fronti di uno stesso fabbricato siano disposti in modo da formare un angolo uguale o maggiore a 90 gradi, le parti dei fronti in cui si verifica la sovrapposizione delle linee di visuale libera possono essere dotate di finestre destinate ad illuminare locali principali. (Tavola. n. 5 - Disegno a)
  - b) Nel caso in cui i fronti siano disposti in modo da formare un angolo inferiore a 90 gradi, le parti dei fronti in cui si verifica la sovrapposizione delle linee di visuale libera pertinenti a ciascun fronte possono essere dotate esclusivamente di finestre illuminanti locali di servizio. (Tavola. n. 5 - Disegno b)
  - c) Nel caso di rientranze planoaltimetriche in uno stesso fabbricato, la distanza fra i fronti prospicienti provvisti di finestre illuminanti locali di abitazione deve essere determinata applicando l'indice di visuale libera (Tavola. n. 6 – Disegno a) con le seguenti precisazioni:
    - quando la profondità della rientranza sia inferiore o uguale alla sua larghezza. In tale caso, nella parete frontale della rientranza possono essere aperte finestre illuminanti locali principali, mentre nelle altre pareti perimetrali della rientranza stessa possono aprirsi solo finestre illuminanti locali di servizio. (Tavola. n. 6 - Disegno b)
    - quando la profondità della rientranza sia superiore alla sua larghezza, nelle pareti perimetrali della rientranza stessa sono ammesse soltanto finestre illuminanti locali di servizio. (Tavola. n. 6 - Disegno c)
  - d) Il criterio di visuale libera non si applica nei seguenti casi:



- opere di urbanizzazione ed infrastrutture del territorio quali cabine elettriche ed altri impianti tecnici;
- fronti tra loro prospicienti nei quali non si aprono finestre, ovvero si aprono solo luci di locali non destinati a funzione abitativa.



**Art. 8.8 - Deroghe alle distanze**

1. Le norme di cui ai precedenti artt. 8.3, 8.4, 8.5 e 8.6 relative ai valori minimi di distanza e distacco, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile e dal Codice della Strada, possono essere derogate per interventi riguardanti:
2. edifici e impianti di interesse pubblico (ai sensi e con le procedure di cui all'Art. 20 della L.R. n. 15/2013 e ss.mm.ii.);
3. adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi di edifici preesistenti alla data di adozione del RE, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché per l'abbattimento delle barriere architettoniche (quali ad esempio vani ascensori) fermo restando il rispetto delle disposizioni del Codice Civile.
4. interventi edilizi finalizzati alla riqualificazione energetica di edifici preesistenti quando l'ispessimento delle murature sia finalizzato al miglioramento delle prestazioni energetiche.
5. Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti articoli 8.3, 8.4 e 8.6 nel caso di distanze fra edifici che formino oggetto di Piani urbanistici attuativi approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse, in base ad esigenze specifiche e condizioni morfologiche particolari.
6. Previa delibera di Giunta Comunale fatto salvo quanto prescritto dal codice civile e dal codice della strada e fatta salva una distanza minima dai confini di ml 3,00, deroghe ai valori minimi di distanza e visuale libera possono essere concesse in casi particolari e non diversamente risolvibili per l'installazione di silos, carriponte, gru, montacarichi e similari strutture al servizio di attività produttive esistenti alla data di adozione del R.E.; deroghe alla visuale libera non possono essere concesse in caso di parete antistanti con finestre che illuminano locali abitabili per funzioni diverse da quella produttiva artigianale – industriale – logistica.

**CAPO 9° – RISPETTI (STRADALE, CIMITERIALE, DEGLI ACQUEDOTTI E IMPIANTI DI DEPURAZIONE, DEGLI ELETTRODOTTI, DEI GASDOTTI)**

Per quanto non specificato nelle presenti norme si fa riferimento al quadro normativo di cui all'allegato III lett. B2, dell'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'unificazione in materia edilizia DGR n. 922 del 28/06/2017.

**Art. 9.1 - Fasce di rispetto stradale e distanze minime dal confine stradale**

1. **Individuazione.** Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato sono indicate nelle planimetrie della Tavola dei vincoli del PUG e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a quella stabilita dal Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione della rete stradale. Per le strade vicinali la fascia di rispetto non è indicata nella Tavola dei vincoli, ma si applica comunque la fascia di rispetto di m. 10 stabilita dal suddetto Regolamento.
2. **Usi ammessi.** Le fasce di rispetto stradale nelle zone non urbane sono destinate alla tutela della viabilità esistente, nonché eventualmente al suo ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, barriere antirumore, elementi di arredo urbano nonché alla conservazione dello stato di natura. Sono ammessi gli usi G1 - Mobilità, G2 -Reti tecnologiche e relativi impianti, G4 -Impianti di trasmissione (via etere), Parcheggi pubblici in sede propria, oltre agli usi esistenti, ivi compresa la continuazione della coltivazione agricola.

Nelle fasce di rispetto stradale è ammesso inoltre l'uso e5 - Distribuzione carburanti per uso autotrazione, nonché l'uso c7 Impianti per la produzione e commercializzazione di energia, previo assenso dell'Ente proprietario della strada, limitatamente agli impianti fotovoltaici.

Le fasce di rispetto stradale nelle zone urbane, ove previste, possono essere destinate alla realizzazione di dotazioni ecologiche (es. barriere antirumore), verde di arredo, verde privato, a parcheggi pubblici e privati.

Le fasce di rispetto stradale che siano ricomprese all'interno di comparti attuativi devono essere sistemate nell'ambito del PUA di iniziativa pubblica o Accordo Operativo.

3. **Tipi d'intervento edilizio.** Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di CD, MO, MS, RRC, RE, D, nonché interventi AM, nel rispetto della Disciplina del PUG, purché l'ampliamento avvenga nella parte non prospiciente il fronte stradale o per sopraelevazione con nulla osta dell'ente proprietario. Per i tratti stradali in trincea l'ampliamento è possibile anche in allineamento al fabbricato esistente.

Il cambio d'uso (CD) a residenza di un edificio non abitativo posto in vicinanza di importanti infrastrutture di trasporto (strade di rilievo provinciale o superiore, ferrovie) esistenti o in progetto, e/o di insediamenti produttivi, è subordinato ad un preventivo studio sul clima acustico del sito per verificarne l'idoneità o la necessità di mitigazioni.

4. Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi o alberature valgono inoltre, nelle fasce di rispetto stradale, le disposizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione.

**Art. 9.2 - Elettrodotti e relative norme di tutela**

1. Nella tavola dei Vincoli del PUG sono individuati le linee degli elettrodotti di MT e AT. La determinazione delle fasce di rispetto ai fini della tutela della salute pertinenti alle linee elettriche, alle cabine elettriche e alle stazioni primarie deve essere compiuta sulla base della metodologia definita dal D.M. 29 maggio 2008, pubblicato in G.U. 5 luglio 2008, n. 156. L'ampiezza delle fasce di rispetto deve essere comunicata dal proprietario/gestore dell'impianto, ai sensi del D.P.C.M. 8 luglio 2003.
2. All'interno delle fasce di rispetto come sopra definite, gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni di cui al R.D. 11/12/1933, n. 1775, al D.P.R. 11/07/1980, n. 753, alla L. 28/06/1986, n. 339, al D.M. 21/03/1988 n. 449 e s. m. e i., alla L. 22/02/2001, n. 36, al D.P.C.M. 08/07/2003, al D.M. 29/05/2008 e alla Deliberazione di Giunta Regionale 21 luglio 2008, n. 1138, recante Modifiche ed integrazioni alla DGR 20 maggio 2001, n. 197 "Direttiva per l'applicazione della Legge Regionale 31 ottobre 2000, n. 30 recante Norme per la tutela e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico".
3. In particolare non sono ammessi interventi, edilizi o di cambio d'uso, che diano luogo a nuovi recettori sensibili, quali le attrezzature scolastiche, le aree a verde attrezzate, gli ospedali, nonché ogni altro edificio adibito a permanenza di persone pari o superiore a quattro ore giornaliere.
4. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto, già adibiti ad usi che rientrano fra i recettori sensibili, sono ammessi interventi edilizi di recupero e di cambio d'uso a condizione che non comportino alcun incremento del numero di persone esposte, dei valori di esposizione, del tempo di esposizione; diversamente si dovranno adottare misure atte a far rientrare

detti valori entro le soglie di accettabilità previste dalla legislazione vigente in materia di tutela dal rischio di inquinamento elettromagnetico.

#### **Art. 9.3 - Gasdotti e relative norme di tutela**

1. Nella Tavola dei vincoli del PUG è indicato il tracciato dei gasdotti che interessano il territorio comunale e le relative cabine di decompressione. Le relative fasce di rispetto da assicurare negli interventi al contorno sono definite ai sensi del D.M. 24/11/1984 e successive modificazioni e integrazioni.
2. Per le cabine di riduzione pressione di distretto nuove, inserite nell'ambito di nuove lottizzazioni, è definita l'istituzione di un'area di salvaguardia, non edificabile, per una distanza di 7,5 m dalle pareti del manufatto contenente l'impianto.
3. Per tutti gli interventi che prevedano la realizzazione di opere edilizie o infrastrutturali o modificazioni morfologiche del suolo in prossimità di un gasdotto, è fatto obbligo al richiedente, preliminarmente alla richiesta di titolo abilitativo, di prendere contatto con l'Ente proprietario del gasdotto per individuare eventuali interferenze e relativi provvedimenti.

#### **Art. 9.4 - Depuratori e relativa fascia di rispetto**

1. Nella Tavola dei Vincoli del PUG sono individuati gli impianti di depurazione comunali e la relativa fascia di rispetto, pari ad una larghezza di m. 100 dai limiti dell'area di pertinenza dell'impianto; essa costituisce il campo di applicazione dell'Allegato IV - punto 1.2 - della Delibera del "Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento" del 04.02.1977.
2. In tale fascia sono vietati interventi di NC, DR, AM di edifici. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici (art. 2.3), di infrastrutture (art. 2.4), di manufatti diversi dagli edifici (art. 2.5) ad esclusione di quelli che comportino la presenza non occasionale di persone. Per il depuratore di via Fernè-Roccamalatina, in virtù della morfologia dei luoghi, in fase di nuovo intervento condizionato (PdC Convenzionato, AO, PUA di iniziativa pubblica) potrà essere autorizzata una fascia di rispetto inferiore, previa valutazione delle condizioni ambientali ed igienico/sanitarie di dettaglio del sito..
3. Gli edifici preesistenti potranno essere oggetto di interventi di recupero, nonché di demolizione, con eventuale ricostruzione traslata al di fuori dell'ambito di rispetto, nei limiti e alle condizioni in cui tali interventi siano consentiti ai sensi delle norme di zona in cui ricadono.

#### **Art. 9.5 - Impianti fissi di emittenza radio-televisiva**

1. Gli interventi di installazione o di risanamento o di riconfigurazione tecnica di impianti di trasmissione radio-televisiva sono soggetti alle disposizioni della L.R. 30/2000, della relativa "Direttiva" per l'applicazione, di cui alla delibera della G.R. n. 1138 del 2008 nonché dello specifico Piano provinciale di settore.
2. La localizzazione di nuovi impianti per l'emittenza radio-televisiva è ammessa esclusivamente nel sito individuato dall'apposito Piano provinciale (PLERT), il quale disciplina inoltre la conferma ovvero il risanamento o la delocalizzazione di quelli preesistenti. Per ogni impianto di emittenza approvato dal Piano Provinciale si determina una fascia di rispetto di m. 300, che costituisce il campo di applicazione delle norme del Capo II della L.R. 30/2000 e della relativa "Direttiva per l'applicazione" di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001, e successive eventuali modificazioni e integrazioni. In tale fascia non sono ammessi nuovi insediamenti a destinazione residenziale o a servizi collettivi.

#### **Art. 9.6 - Impianti fissi di comunicazione per la telefonia mobile**

1. La localizzazione di impianti fissi per la telefonia mobile è condizionata al rispetto delle norme di cui al Capo III della L.R. 30/2000 e della relativa "Direttiva per l'applicazione" di cui alla delibera della G.R. n. 1138 del 2008, e successive eventuali modificazioni e integrazioni.
2. La localizzazione di nuovi impianti non è comunque ammessa:  
nelle aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche o su edifici comunque destinati a tali usi;  
sugli edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale.
3. Nel rispetto dei vincoli di cui al comma precedente, l'installazione, la riconfigurazione, l'esercizio e la dismissione di impianti fissi per la telefonia mobile è disciplinata da apposita delibera comunale del Piano di Localizzazione degli Impianti di Comunicazione per la telefonia mobile.

#### **Art. 9.7 - Impianti di distribuzione dei carburanti**

1. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:
  - del Decreto Legislativo 11/2/1998 n. 32 e successive modificazioni e integrazioni;
  - della normativa regionale vigente (Delibera G.R. 8/05/2002 n. 355 e successive modificazioni e integrazioni);

- dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 20/10/98;
  - delle prescrizioni contenute nelle norme seguenti.
2. La programmazione e localizzazione di nuovi impianti deve essere prevista in sede di Accordo Operativo e PUA di iniziativa pubblica e può avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con il Comune che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione.
3. L'insediamento di nuovi impianti è condizionato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale di cui al Titolo II delle Norme del PUG; non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette a uno dei seguenti vincoli di natura ambientale e paesaggistica:
- fasce di tutela fluviale,
  - fasce di pertinenza fluviale;
  - zone di particolare interesse paesaggistico ambientale,
  - zone di tutela naturalistica,
  - sistema forestale e boschivo,
  - aree ad alta probabilità di inondazione.

4. Mitigazione degli impatti

In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" da tutto il piazzale (orientativamente i primi 5 mm. di pioggia); le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato.

Negli impianti situati al di fuori del Territorio Urbano si prescrive la formazione di una cortina alberata (posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada) costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte; le essenze saranno prescelte fra quelle autoctone del territorio rurale (vedi pubblicazione *I SASSI DI ROCCAMALATINA – Il paesaggio del Parco Regionale: manuale d'uso*).

## CAPO 10° – DISCIPLINA RELATIVA AGLI IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLI E TUTELE DI ORDINE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE, STORICO CULTURALE E TERRITORIALE

Per quanto non specificato nelle presenti norme e nel PUG si fa riferimento al quadro normativo di cui all'allegato III lett. C, dell'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'unificazione in materia edilizia DGR n. 922 del 28/06/2017.

### **Art. 10.1 - Sistema delle tutele relative alle valenze ambientali e paesistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio e alle fragilità e vulnerabilità del territorio**

1. La scheda dei vincoli riporta l'individuazione delle seguenti aree ed immobili interessati da vincoli e tutele relativi alle fragilità e vulnerabilità del territorio, alle valenze ambientali e paesaggistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio:
  - invasi e alvei dei corsi d'acqua
  - zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua
  - zone di salvaguardia delle opere di captazione di acque destinate al consumo umano (pozzi acquedottistici)
  - zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale
  - aree soggette a vincolo paesaggistico
  - sistema forestale e boschivo
  - alberi monumentali
  - zone ed elementi di interesse storico-archeologico
  - elementi di interesse storico-testimoniale: viabilità storica
  - elementi e strutture di interesse storico-testimoniale
  - perimetri dei Centri Storici
  - edifici di pregio storico-culturale e testimoniale e relativa categoria di tutela
  - fasce di rispetto relative alle infrastrutture del territorio: fasce di rispetto di strade, elettrodotti, metanodotti, aree di rispetto di cimiteri, depuratori.
2. Le disposizioni delle aree ed immobili assoggettati a ciascuna delle tipologie di tutela o vincolo di cui al primo comma sono comprese nel Titolo 2 e 3 delle norme del PUG.

## CAPO 11° – NORMATIVA TECNICA

Per quanto non regolamentato dalle presenti norme si fa riferimento al quadro normativo di cui all'allegato III lett. D ed E dell'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'unificazione in materia edilizia DGR n. 922 del 28/06/2017.

In particolare dette lettere si articolano nei seguenti titoli e riportano leggi, decreti, delibere regionali ed altri atti sovraordinati che vanno osservati nella progettazione, realizzazione e gestione degli edifici e degli impianti:

### **D – Normativa tecnica di carattere generale**

- D1 – requisiti igienico – sanitari dei locali di abitazione e dei luoghi di lavoro;
- D2 – sicurezza statica e normativa antisismica;
- D3 – opere di conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a struttura metallica;
- D4 – eliminazione e superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico;
- D5 – sicurezza degli impianti e prevenzione delle cadute dall'alto;
- D6 – prevenzione degli incendi e degli infortuni;
- D7 – demolizione e rimozione dell'amianto;
- D8 – requisiti minimi di prestazione energetica e certificazione energetica degli edifici;
- D9 – isolamento acustico (attivo e passivo) degli edifici;
- D10 – produzione di materiali di scavo;
- D11 – tutela delle acque dall'inquinamento (scarichi idrici domestici);

D12 – prevenzione inquinamento luminoso;

**E – Requisiti tecnici e prescrizioni specifiche per alcuni insediamenti o impianti**

E1 – strutture commerciali;

E2 – strutture ricettive;

E3 – strutture per l'agriturismo;

E4 – impianti di distribuzione carburanti;

E5 – sale cinematografiche;

E6 – scuole e servizi educativi;

E7 – associazioni di promozione sociale e organizzazioni di volontariato;

E8 – locali per la produzione e la vendita di sostanze alimentari e bevande;

E9 – impianti sportivi;

E10 – strutture termali;

E11 – strutture sanitarie;

E12 – strutture veterinarie;

E13 – sale da gioco e sale scommesse.

**CAPO 12° – MODULISTICA EDILIZIA UNIFICATA**

Si fa riferimento al quadro normativo di cui all'allegato IV dell'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'unificazione in materia edilizia DGR n. 922 del 28/06/2017 e conseguenti moduli regionali unificati, nonché moduli comunali integrativi, aggiornabili con determina del Responsabile del Settore.

**B - SECONDA PARTE: DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA****TITOLO V – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI****CAPO 13° – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI****Art. 13.1 - Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) e delle Attività Produttive (SUAP)**

1. In tutti i casi in cui, nelle norme seguenti, siano attribuite specifiche competenze o responsabilità (al responsabile dello sportello unico, al responsabile del procedimento o al responsabile del Settore o ad un determinato "Ufficio competente" del Comune) tali attribuzioni possono essere modificate con delibere comunali riguardanti l'organizzazione degli Uffici, senza che ciò comporti la procedura di variante al RE.

**CAPO 14° – COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO (CQAP = CQ)****Art. 14.1 - Definizione e compiti**

1. La Legge Regionale Emilia Romagna 30 luglio 2013 n. 15 e ss. mm. e ii. all'art. 6, regola funzioni e compiti della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
2. La C.Q., all'inizio del suo mandato, può formulare, in un documento guida denominato "Dichiarazione di indirizzi", i criteri compositivi e architettonici che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame tenendo conto, senza introdurre regole e norme aggiuntive, della disciplina urbanistica ed edilizia vigente nel comune, delle indicazioni dell'Ente di gestione del parco per la porzione di territorio ricompresa all'interno dei confini del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina e relativa Area Contigua, nonché della pubblicazione interistituzionale "*I SASSI DI ROCCAMALATINA – Il paesaggio del Parco Regionale: manuale d'uso*" in precedenza citato.
3. Il documento guida deve essere reso noto al pubblico nei modi di legge. Dovrà inoltre essere diffuso insieme agli altri Atti e Documenti che stanno alla base dei processi edilizi ed urbanistici (PUG, RE, etc.).
4. Qualora la CQ non adottasse un proprio documento guida, rimarrà in vigore quello formulato dalla precedente Commissione.
5. Al termine del proprio mandato, la commissione redige un rapporto consuntivo sulla propria attività, che viene trasmesso alla Giunta e al Consiglio, nonché alla nuova commissione, perché possa servire anche ad eventuali aggiornamenti, modificazioni ed integrazioni utili all'ulteriore definizione del documento guida di cui sopra.

**Art. 14.2 - Composizione e nomina**

1. La C.Q. è nominata dalla Giunta Comunale all'inizio del suo mandato elettorale, a seguito di procedura di selezione ad evidenza pubblica e sulla base di una successiva selezione dei candidati da parte di una commissione tecnica nominata dal SUE ed è composta:

da n. 4 o 5 componenti, esterni all'amministrazione comunale dei quali almeno uno con età inferiore ai 40 anni, scelti in base al loro curriculum scientifico e professionale, tra esperti di provata competenza e specializzazione in materia di:

- progettazione edilizia;
- pianificazione del territorio e paesaggistica;
- tutela e valorizzazione dei beni culturali e paesaggio,
- scienze naturali, agroforestali, geografiche.

La scelta dei commissari non potrà prescindere dalla rappresentanza di almeno tre categorie professionali diverse (es. architetto; ingegnere; geometra; dottore agronomo; geologo).

La Giunta Comunale, in sede di nomina dei componenti della C.Q, provvede a nominare un Presidente scelto tra i componenti della C.Q. Qualora sia assente, le funzioni vicarie saranno svolte dal componente più anziano di età.

2. La C.Q. dura in carica per la durata del mandato del Sindaco ed i suoi membri eletti possono essere confermati consecutivamente una sola volta. I membri della C.Q. restano in carica fino alla nomina della nuova Commissione.
3. I membri che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi scritti fatti pervenire al Presidente della commissione, decadono dalla carica.
4. Non possono far parte della C.Q. i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo su opere da realizzarsi nel medesimo comune.



5. In caso di cessazione dalla carica, decadenza o morte di uno o più componenti della Commissione, la Giunta Comunale procede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione stessa.
6. Il Presidente nomina un Segretario della C.Q., che non ha diritto di voto, scegliendolo fra i dipendenti del Comune, ovvero esplica personalmente le funzioni di segretario. Può essere presente ai lavori della C.Q. il responsabile del procedimento e/o il tecnico istruttore.

#### **Art. 14.3 - Funzionamento e pubblicità**

1. La C.Q. si riunisce, di norma, almeno una volta al mese e comunque ogni qualvolta si renda necessario. La convocazione è comunicata per iscritto dal Presidente e deve pervenire almeno cinque giorni prima della seduta. Le adunanze sono valide se intervengono almeno 3 membri. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.
2. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione, salvo casi particolari di rilevanza pubblica, da valutarsi nel corso della riunione. La C.Q. si esprime solo successivamente all'istruttoria formale svolta dagli uffici, la quale abbia avuto esito positivo, ed entro il termine di conclusione dell'istruttoria del procedimento nel rispetto delle tempistiche stabilite dal comma 2 bis dell'art. 6 della L.R. 15/2013 e s.m.ii; scaduti i termini di cui al comma 2 bis dell'art. 6 L.R. 15/2013 si prescinde dal parere della C.Q. ed anche i pareri rilasciati dopo la scadenza sono inefficaci ai sensi dell'art. 2 comma 8 bis della L. 241/1990.
3. La C.Q., qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria ai sensi del comma 4 dell'art. 16 della legge 7/8/1990 n. 241 e successive modificazioni, per i seguenti motivi:
  - a) esigenza di acquisire ulteriori elementi;
  - b) convocazione del progettista nel corso della riunione della C.Q. per chiarimenti;
  - c) esigenza di sopralluogo.
4. La richiesta di convocazione del progettista va comunicata dal responsabile del procedimento al richiedente e al progettista, con un preavviso di almeno 7 giorni; in caso di mancata presenza del progettista convocato, la C.Q. provvede in ogni caso alla formulazione del parere.
5. Il progettista può motivatamente chiedere di essere ascoltato dalla C.Q.,.
6. La C.Q. esprime:
  - a. parere favorevole motivato,
  - b. parere favorevole con prescrizioni o con condizioni,
  - c. parere sospensivo motivato, con indicazioni utili alla revisione del progetto ai fini della sua positiva valutazione da parte della C.Q.

. E' valido il parere approvato a maggioranza dei membri presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente; qualora esprima un parere con prescrizioni architettoniche o paesaggistiche, che comporti la necessità di adeguamento del progetto, compete al responsabile del procedimento verificare tale adeguamento, da effettuarsi tramite presentazione di nuovi elaborati grafici da allegare al titolo abilitativo o autorizzativo. Decorso il termine dell'istruttoria, il Responsabile del procedimento può procedere indipendentemente dall'acquisizione del parere stesso, precisandone la mancanza.
7. I membri della C.Q. non possono presenziare all'esame dei progetti, ove:
  - a. siano stati elaborati da essi stessi o da propri soci;
  - b. all'esecuzione dei quali siano comunque interessati;
  - c. abbiano avuto anche in passato ruoli istruttori o di responsabilità del procedimento in merito allo stesso ambito oggetto di intervento

La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce, per i membri della C.Q., motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale o esecutiva, la direzione lavori o la costruzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca della nomina a membro della Commissione e la segnalazione all'Ordine o Collegio di appartenenza.

8. Delle adunanze della C.Q. viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da almeno due membri eletti, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. nonchè l'indicazione del numero di protocollo e data specifica degli elaborati oggetto di parere. I pareri della C.Q. sono resi noti al pubblico, presso il SUE o nel sito web del Comune.
9. Per quanto non riportato ai comma precedenti, vale quanto contenuto nell'art. 6 delle L.R. 15/2013 e s.m.i.;

## TITOLO VI – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

### CAPO 15° – NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Si fa riferimento al quadro normativo nazionale e regionale vigente, e in particolare alle L.R. 15/2013 e ss.mm.ii., alla L.R. 23/2004 e ss.mm.ii. e all'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'unificazione in materia edilizia DGR n. 922 del 28/06/2017.

#### Art. 15.1 Inizio dei Lavori

1. Per inizio lavori si intende l'avvio di qualsiasi lavoro, anche modesto, che sia direttamente pertinente l'opera oggetto del titolo abilitativo e che abbia carattere definitivo. Non costituiscono inizio lavori la predisposizione delle attività edilizie quali lo sfalcio della vegetazione, il modesto scortico del terreno e del livellamento dello stesso, la recinzione e l'impianto del cantiere, il deposito dei materiali all'interno.
2. Prima di dare inizio ai lavori, il titolare deve comunicare al SUE, avvalendosi della modulistica regionale unificata di cui all'allegato IV della DAL 922/2017 e smi, la data dell'inizio dei lavori. La comunicazione di inizio dei lavori deve riportare le generalità anagrafiche, la qualifica e il recapito di ogni professionista, abilitato ai termini di legge, con competenze e incarichi relativi agli aspetti inerenti la realizzazione di quanto previsto dal permesso di costruire e dunque del Direttore dei Lavori nonché, a seconda della fattispecie di intervento, del professionista incaricato della progettazione delle strutture, del professionista incaricato della direzione dei lavori relativi alle strutture, del professionista geologo e del professionista agronomo e del legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori.
3. Il costruttore prima dell'inizio dei lavori è tenuto a depositare, presso il SUE, la denuncia dei lavori che intende realizzare, ai sensi dell'art. 4 della Legge 1086/1971 e dell'art. 65 del DPR 380/2001. Il costruttore può richiedere, ai sensi dell'art.15 della Legge Regionale 19/2008 che la presentazione del progetto esecutivo riguardante le strutture, di cui agli artt. 12 e 13 delle LR 19/2008 produca gli effetti della denuncia dei lavori, purché il progetto abbia i contenuti previsti dal DPR 380/2001. Nel caso di PdC, l'inizio dei lavori deve avvenire entro un anno dalla data del rilascio. Qualora l'inizio dei lavori non avvenga entro tale termine, è consentita proroga con le modalità previste dalla legge.
4. Per quanto riguarda l'impresa esecutrice dovrà essere compilata la modulistica integrativa le istanze di permesso di costruire e segnalazione certificata di inizio attività, anche per quanto concerne gli adempimenti previsti dal "Protocollo di legalità per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica".
5. La comunicazione deve essere sottoscritta, oltretutto dal titolare, dai professionisti sopraindicati e dal legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori, per accettazione dell'incarico loro affidato.
6. Relativamente alle ditte esecutrici, la comunicazione di inizio dei lavori deve riportare quanto già precisato al comma 4.
7. I soggetti interessati sono tenuti ad adempiere agli obblighi prescritti da norme di legge e di regolamento. Pertanto, resta fatta salva la necessità di munirsi di ogni altra autorizzazione, anche di competenza di autorità diversa, preordinata all'inizio dei lavori.

#### Art. 15.2 Adempimenti relativi alla normativa sismica

1. Procedure di deposito e autorizzazione. Le procedure in materia sismica sono normate dal DPR 380/2001, testo vigente, Parte II, Capo IV, e dalla LR 19/2008 "Norme per la riduzione del rischio sismico", testo vigente, e dai suoi atti di indirizzo. Il deposito del progetto esecutivo delle strutture (art. 13, LR 19/2008) e l'istanza di autorizzazione sismica (Articoli 11 e 12, LR 19/2008) sono presentate esclusivamente in modalità telematica; la modulistica da utilizzare, MUR, approvata dalla Regione Emilia Romagna con DGR 1878/2011, è consultabile sul sito della Regione, oppure sul sito istituzionale del Comune. I contenuti del progetto esecutivo delle strutture sono definiti dall'Allegato B alla DGR 1373/2011.
2. Varianti in corso d'opera. Le modifiche in corso d'opera al progetto esecutivo riguardante le strutture comportano una diversa disciplina a seconda che rivestano o meno carattere sostanziale. Le varianti non sostanziali (VNS) di cui all'art. 9, comma 4, della LR 19/2008, non richiedono il deposito preventivo della documentazione progettuale o l'autorizzazione sismica preventiva, in quanto non introducono variazioni significative degli effetti dell'azione sismica o delle resistenze delle strutture o della loro duttilità. Tali varianti sono individuate nell'Allegato 2 alla DGR 2272/2016 ed eventuali s.m.i., unitamente alla documentazione necessaria e da presentare per dimostrarne la ricorrenza. Per le varianti sostanziali di cui all'art. 9, comma 2, della LR 19/2008, prima di dare corso ai lavori oggetto di variante è necessario depositare il progetto esecutivo delle strutture in variante o il rilascio dell'autorizzazione sismica, secondo le procedure di cui al Titolo IV della LR 19/2008.
3. Valutazione della sicurezza. Alcuni interventi edilizi possono dare luogo o evidenziare situazioni che, ai sensi di quanto disposto

nella normativa tecnica per le costruzioni vigente, richiedono adempimenti e verifiche specifiche in relazione alla sicurezza delle costruzioni. L'obbligo di tali adempimenti può ricorrere anche in assenza di previsione di interventi strutturali, a titolo d'esempio: cambio d'uso senza opere. Per gli adempimenti e la trattazione dell'argomento si faccia riferimento al Capitolo 8 del DM 17/01/2018 "Norme tecniche per le costruzioni". Le procedure per la presentazione della valutazione della sicurezza sono esposte nell'Art. 14 della LR 19/2008.

4. Violazioni della normativa sismica. Nei casi di violazioni delle norme tecniche per le costruzioni o della disciplina in materia sismica contenuta nel DPR 380/2001, testo vigente, il regime sanzionatorio di riferimento è contenuto nel Capo IV, Sezione III, del medesimo decreto.
5. Comunicazione di fine lavori strutturali. Completate le opere strutturali, il direttore dei lavori predispone la documentazione prevista dall'Art. 65, comma 6, del DPR 380/2001 e la modulistica specifica scaricabile dal sito indicato nel precedente Punto 1. o dal sito istituzionale del Comune e ne dà comunicazione al SUE e al collaudatore, per via telematica, ai sensi di quanto disposto dall'Art. 65, commi 6 e 8, del DPR 380/2001 e dall'Art. 19 della LR 19/2008. Per i lavori di cui all'art. 94 bis, comma c), lettera b), n. 2, e comma c), n. 1 del DPR 380/2001, testo vigente, le disposizioni di cui all' Art. 65, comma 6, del DPR 380/2001 non si applicano e la comunicazione di fine lavori strutturali è costituita dal modulo regionale MUR A.16/D.10, dal modulo regionale MUR A.17/D.11 (attestazione di rispondenza), dalla dichiarazione di regolare esecuzione da redigere ai sensi dell'Art. 67, comma 8-ter, del DPR 380/2001, allegando i certificati relativi ai materiali impiegati se, e solo se, ricorrano i casi per cui sia stata presentata Denuncia Lavori L. 1086/71.
6. Relazione a struttura ultimata. Come disposto dall'Art. 65, comma 6, del DPR 380/2001, entro sessanta giorni dall'ultimazione delle opere strutturali, il direttore dei lavori deve redigere e presentare la relativa relazione, sulla quale è indicata la data di conclusione dei lavori, allegando la documentazione prevista dal medesimo comma 6. La relazione a struttura ultimata non è dovuta per i lavori di cui all'art. 94 bis, comma c), lettera b), n. 2, e comma c), n. 1 del DPR 380/2001, testo vigente.
7. Collaudo. Il collaudo deve essere eseguito da un ingegnere o da un architetto, iscritto all'albo da almeno dieci anni, che non sia intervenuto in alcun modo nella progettazione, direzione, esecuzione dell'opera, e non collegato professionalmente, in modo diretto o indiretto, al costruttore, ai sensi di quanto disposto dall'Art. 67, comma 2, del DPR 380/2001 e dall'Art. 19, comma 5, della LR 19/2008.

Ai sensi di quanto disposto dall'Art. 67, comma 4, del DPR 380/2001, quando il costruttore esegue in proprio, è fatto obbligo al costruttore stesso di chiedere, anteriormente alla presentazione del deposito sismico o alla richiesta di autorizzazione sismica, all'Ordine provinciale degli ingegneri o a quello degli architetti, la designazione di una terna di nominativi fra i quali sceglie il collaudatore.

Il collaudatore, nominato dal committente prima dell'inizio dei lavori, provvede a depositare il certificato di collaudo, per via telematica, congiuntamente al modulo regionale MUR A.18/D.12, entro sessanta giorni dalla comunicazione di fine lavori strutturali, ai sensi di quanto disposto dall'art. 67, comma 5, del DPR 380/2001 e dall'Art. 19, comma 3, della LR 19/2008. Per gli interventi di riparazione e per gli interventi locali sulle costruzioni esistenti, come definiti dalla normativa tecnica, e per i lavori di cui all'art. 94 bis, comma c), lettera b), n. 2, e comma c), n. 1 del DPR 380/2001, testo vigente, il certificato di collaudo è sostituito dalla dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori, ai sensi di quanto disposto dai commi 8- bis e 8-ter dell'Art. 67 del DPR 380/2001.

Il deposito del certificato di collaudo statico equivale al certificato di rispondenza dell'opera alle norme tecniche per le costruzioni previsto dall'articolo 62 del DPR 380/2001, ai sensi di quanto disposto dall'Art. 67, comma 7, del DPR 380/2001 e dall'Art. 19, comma 4, della LR 19/2008.

### **Art. 15.3 – SCIA CON INIZIO LAVORI DIFFERITO**

1. L'istituto dell'inizio dei lavori differito, valido solo per le SCIA, ai sensi dell'art. 15 della LR n. 15/2013 e s.m.i., ammette la possibilità di indicare/comunicare che i lavori non saranno iniziati prima della conclusione del procedimento di controllo della stessa, ovvero può indicare una data successiva comunque non posteriore ad un anno dalla medesima data. In tal caso l'efficacia decorre dalla data ivi indicata. Nel caso la SCIA sia subordinata all'acquisizione degli atti d'assenso o all'esecuzione di verifiche preventive, la stessa diviene efficace dalla data di positiva conclusione della Conferenza di Servizio.

### **Art. 15.4 - SOSTITUZIONI E VARIAZIONI**

1. Ogni modifica successiva alla comunicazione dei lavori, rispetto ai nominativi indicati nella stessa (Direttore dei Lavori, Responsabile della sicurezza, Impresa esecutrice, ecc...), deve essere tempestivamente comunicata al SUE e agli interessati e

soggetti coinvolti (come nominati dal titolo edilizio) dal titolare del titolo abilitativo e nel frattempo i lavori dovranno essere sospesi fino all'avvenuta nomina dei nuovi soggetti responsabili. La mancata comunicazione di sospensione dei lavori comporta l'applicazione della sanzione, da definirsi secondo le modalità previste dal successivo Art. 17.3.

2. Qualora le predette figure professionali intendano venir meno al loro incarico per rinuncia od altra causa, devono darne immediata comunicazione al SUE, precisando che il titolare del titolo abilitativo è stato informato della circostanza. Alla comunicazione dovrà essere allegata una relazione che precisi lo stato di avanzamento dei lavori e relativa documentazione fotografica, Tali circostanze devono essere autocertificate ai sensi del DPR 445/2000.
3. Il SUE provvederà immediatamente ad emettere ordinanza di sospensione dei lavori, i quali potranno essere ripresi solo dopo l'avvenuto deposito, della comunicazione, debitamente sottoscritta, di nomina delle nuove figure professionali debitamente firmate e nel caso dei professionisti del relativo timbro.

#### **Art. 15.5 ULTIMAZIONE DEI LAVORI E RELATIVA COMUNICAZIONE**

1. Entro 15 giorni dalla data di ultimazione dei lavori, il titolare del titolo edilizio (PdC, SCIA) è tenuto a darne comunicazione al SUE, avvalendosi, per i PdC e le SCIA, del modulo SCCEA; il predetto modulo è pubblicato sul sito internet del Comune e/o della Regione Emilia-Romagna.
2. Sono ammesse dichiarazioni di parziale ultimazione dei lavori, per le quali contestualmente deve essere presentata la SCCEA per l'agibilità parziale di cui all'art. 24 del DPR n. 380/2001 e s.m.i. e della LR n.15/2013 e s.m.i, in questo caso la dichiarazione di ultimazione lavori, inclusa nel modulo unico della SCCEA, sarà riferita alla sola parte oggetto dell'agibilità parziale.
3. Nel caso in cui, per specifici motivi botanici e previa acquisizione del parere favorevole dell'Ufficio competente in materia, la posa a dimora delle alberature previste nei progetti approvati venga effettuata posteriormente alla ultimazione dei lavori, questa dovrà essere garantita da apposita fidejussione bancaria o polizza assicurativa.
4. Nel caso in cui, il committente intenda avvalersi della procedura di cui ai precedenti comma 2 e3, dovrà inoltrare apposita comunicazione corredata da una dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei lavori attestante la non sussistenza di pericoli derivanti dall'utilizzazione della porzione di immobile ultimata, in rapporto al permanere del cantiere, nonché un elaborato grafico su cui sono rappresentati i percorsi agibili e le parti interdette per la presenza del cantiere, fermo restando che le seguenti opere siano state completamente ultimate:
  - a) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, previste nel titolo edilizio, siano state integralmente realizzate e le stesse siano state collaudate (anche parzialmente) o dichiarate, dai competenti uffici comunali, funzionali (anche parzialmente);
  - b) le opere strutturali siano state completamente realizzate e a tal riguardo dovrà essere allegato il collaudo statico di tutta la costruzione;
  - c) tutta l'impiantistica risulti essere completata e certificata (almeno per le porzioni di edificio della quale si chiede l'agibilità e parti comuni relative);
  - d) le parti comuni, necessarie all'utilizzabilità delle unità immobiliari ultimate, siano state completate.
5. Entro 15 giorni dalla data di ultimazione dei lavori realizzati con CILA, il titolare è tenuto a presentare la relativa comunicazione al SUE, avvalendosi del modulo unico reperibile sul sito internet del Comune e/o della Regione Emilia-Romagna, debitamente compilato.

#### **Art. 15.6 - PRESCRIZIONI GENERALI RELATIVE ALL'ULTIMAZIONE LAVORI**

1. In caso di mancata comunicazione della data di ultimazione dei lavori, ovvero in caso di sua incompletezza e/o mancanza anche parziale della documentazione, si applica la sanzione da definirsi secondo le modalità previste con specifico atto del Comune, nel rispetto della disciplina sanzionatoria di cui alla L.R. 23/2004, al DPR 380/2001 all'art. 7bis del Dlgs 267/2000 e smi.
2. Ai fini dell'ispezione delle opere realizzate si assume la disciplina degli artt 23 e 25 della LR 15/2013 e dell'atto di coordinamento tecnico regionale di cui alla DGR 76/2014 riguardante i criteri di definizione dei campioni di pratiche edilizie soggette a controllo e sulle modalità di svolgimento dell'ispezione delle opere realizzate.

#### **Art. 15.7 - Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc.**

1. Al verificarsi di un evento, anche conseguente ad attività edilizia, libera o soggetta a titolo edilizio, che si palesi potenzialmente

- in grado di contaminare il sito, il responsabile dell'inquinamento deve adottare e mettere in opera entro ventiquattro ore e a proprie spese, ogni necessaria misura di prevenzione e di messa in sicurezza, provvedendo a darne comunicazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 304 del DLgs n.152/2006 e s.m.i.
2. La procedura di cui al comma 1 si applica anche all'atto di individuazione di contaminazioni storiche che possano ancora comportare rischi di aggravamento della situazione di contaminazione già in essere. Successivamente, ove ne emergesse la necessita, il medesimo responsabile dovrà procedere con gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 242, comma 3 e seguenti, del DLgs n.152/2006 e s.m.i.
  3. Nel caso in cui il coordinatore intenda procedere alla relativa bonifica, dovrà avvalersi di impresa specializzata in possesso dei requisiti di cui al DM n. 82/2015 ("Regolamento per la definizione dei criteri per l'accertamento dell'idoneità delle imprese ai fini dell'iscrizione all'albo delle imprese specializzate in bonifiche da ordigni esplosivi residuati bellici, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, della legge 1 ottobre 2012, n. 177").
  4. In base alla normativa vigente, ogni soggetto proprietario o avente titolo di qualsiasi tipo di immobile deve eseguire la valutazione delle coperture dei materiali in cemento amianto e di altri manufatti contenenti amianto, a sue spese e tramite tecnico competente di sua fiducia. In relazione ai risultati della valutazione, si devono mettere in opera degli interventi che possono essere di manutenzione e controllo (nel caso di materiali in stato "discreto") o di bonifica (nel caso di materiali in stato "scadente" o "pessimo").
  5. I proprietari di manufatti in cemento amianto sono tenuti ad effettuare la valutazione dello stato di degrado dei manufatti stessi in conformità a quanto previsto dal DM 06/09/1994 e dalle linee guida regionali, e ad effettuare gli eventuali interventi di risanamento e bonifica in conformità alla normativa vigente.
  6. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 7-bis DLgs n. 267/2000 e s.m.i.e

#### **Art. 15.8 - Deposito dei progetti di impianti e dichiarazioni di conformità**

1. Ai sensi dell'art. 11 del DM 37/2008 e del Dlgs 192/2005 è previsto un unico deposito presso lo Sportello unico dell'Edilizia (Sue), sia per le DICO (dichiarazione di conformità degli impianti) che per le DIRI (dichiarazione di rispondenza ai sensi dell'art. 7, co. 6 DM 37/2008). Contestualmente alla di dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte resa sulla base del modello di cui all'Allegato contenuto nel DM 37/2008 è necessario depositare:

- relazione con tipologie dei materiali utilizzati,
- progetto ai sensi degli articoli 5 e 7 oppure schema di impianto realizzato

Trattandosi di mero deposito non soggetto ad istruttoria di merito si verificherà la sola coerenza fra la documentazione presentata e quanto barrato sul modello ministeriale e la completezza della documentazione obbligatoria a norma di legge.

2. Il progetto impiantistico è composto da: schema dell'impianto, elaborati grafici, relazione tecnica.

In caso di intervento soggetto a titolo abilitativo che necessita del progetto degli impianti, lo stesso deve essere inoltrato "contestualmente" al titolo edilizio. In caso di edifici dotati di agibilità e per il solo adeguamento degli impianti, in assenza di titoli edilizi, l'impresa/committente deposita entro 30 gg. dalla conclusione dei lavori, la Dichiarazione di conformità, il progetto impianti, se dovuto, o il Certificato di collaudo ove previsto.

Non sono soggetti alla presentazione del progetto impiantistico le forniture provvisorie di energia elettrica per impianti di cantiere, apparecchi per usi domestici.

3. Non sono soggetti alla Dichiarazione di conformità opere impiantistiche di ordinaria manutenzione (ad esempio la sostituzione di apparecchiature che non modificano la struttura dell'impianto).
4. È possibile dichiarare con atto sostitutivo di notorietà che gli impianti realizzati nelle unità ad uso abitativo prima della entrata in vigore della L 46/1990 sono conformi alla stessa. La dichiarazione può essere utilizzata dal singolo proprietario per la propria unità immobiliare e dall'amministratore per le parti comuni.
5. Nel caso in cui la Dichiarazione di conformità non sia stata prodotta o non sia più reperibile, per impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore del DM 37/2008 è sostituita da una Dichiarazione di rispondenza (DIRI) resa da professionista abilitato che ha la medesima valenza della dichiarazione di conformità, in esito a sopralluogo ed accertamenti. La dichiarazione è da effettuarsi in carta libera, firmata dal tecnico, dove si dichiara la rispondenza alle norme al momento dell'esecuzione delle opere impiantistiche. Il deposito della Dichiarazione di Rispondenza (DIRI) va effettuato secondo quanto previsto dall'art. 7, co. 6 del

D.M. 37/2008.

## CAPO 16° – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Si fa riferimento al quadro normativo nazionale e regionale vigente, e in particolare alle L.R. 15/2013 e ss.mm.ii., alla L.R 23/2004 e ss.mm.ii. e all'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'unificazione in materia edilizia DGR n. 922 del 28/06/2017.

### Art. 16.1 Principi generali dell'esecuzione dei lavori

1. Si definisce cantiere ogni luogo dove si effettuano lavori di costruzione, manutenzione, riparazione, demolizione, conservazione, risanamento, ristrutturazione, equipaggiamento, trasformazione, rinnovamento, smantellamento di opere fisse, permanenti o temporanee; sono, inoltre, lavori di costruzione edile o di ingegneria civile gli scavi, ed il montaggio e lo smontaggio di elementi prefabbricati utilizzati per la realizzazione di lavori edili o di ingegneria civile.
2. Durante l'esecuzione dei lavori devono essere osservate le disposizioni di cui al DLgs n. 81/2008 e s.m.i. nonché quelle regionali dettate in materia.
3. Deve inoltre essere adottata ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private, nel rispetto degli orari di lavoro fissati dal Comune.
4. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento. La mancata recinzione del cantiere comporta l'applicazione della sanzione stabilita dal Comune ai sensi dell'art. 7 bis del D.lgs 267/2000 e s.m.i;
5. Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurno (bande bianche o rosse) e notturne, dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale. L'accesso al cantiere non deve costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità.

### Art. 16.2 Punti fissi di linea e di livello

1. Quando l'intervento riguarda nuove costruzioni, ampliamento dei fabbricati esistenti o interventi di ristrutturazione edilizia che comportano la demolizione del fabbricato preesistente e la sua successiva ricostruzione, il Direttore dei lavori, prima dell'inizio dei lavori, deve procedere autonomamente, prima di dar corso all'edificazione, a fissare sul posto i punti fissi, consistenti in non meno di 4 capisaldi piano/altimetrici di coordinate certe, collocati nell'intorno dell'immobile oggetto di intervento e resistenti all'intervento stesso, cui riferire la costruzione progettata e redigere un apposito elaborato da conservarsi in cantiere.

### Art. 16.3 Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

1. Il costruttore, il proprietario ed i professionisti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva, ai fini della responsabilità verso terzi.
2. Ogni cantiere deve essere ben organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile. Nessun materiale può essere depositato e nessuna lavorazione può essere eseguita al di fuori della recinzione del cantiere. A lavori ultimati o a titolo decaduto e non prorogato, il mancato smantellamento del cantiere e il conseguente mancato ripristino dell'area comporta l'irrogazione della sanzione stabilita dal Comune ai sensi dell'art. 7 bis del D.lgs 267/2000 e s.m.i e l'obbligo del ripristino entro i termini che verranno assegnati.
3. Per gli scarichi, qualora il cantiere richieda l'installazione di un servizio igienico per gli addetti, esso dovrà essere posizionato non in prossimità del confine con altre abitazioni e gli scarichi dovranno essere allacciati alla pubblica fognatura. In assenza di fognatura, si dovrà installare un servizio igienico già dotato di vasca sottostante di raccolta dei reflui che dovranno essere smaltiti, nel rispetto della vigente normativa sui rifiuti. Eventuali scarichi di acque di betonaggio suo suolo o in acque superficiali non sono ammesse; le acque di lavaggio delle canale e delle betoniere, qualora presenti, dovranno essere raccolte e riutilizzate per la successiva produzione di calcestruzzo o conferiti a ditte autorizzate.
4. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini.

5. In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie (in qualunque materiale esse siano eseguite), elettriche, stradali, idrauliche, idroelettriche, di sterro, ecc... vanno rispettate le norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni, con particolare riferimento alle norme dettate dal dal DLgs n. 242/1996 e s.m.i. e dal DLgs n. 81/2008 e s.m.i.
6. I tecnici comunali che, nell'effettuare sopralluoghi, constatassero la non osservanza delle norme di legge e di regolamenti, sono tenuti ad informare le autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nel caso di pericolo per la pubblica incolumità.
7. Si richiama espressamente l'obbligo a termini di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico durante i lavori di demolizione e di sterro. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.
8. Nella conduzione dei cantieri privati e pubblici si deve prestare particolare cura a mantenere le caratteristiche del suolo non destinato all'edificazione, senza costiparlo né contaminarlo con inerti o sostanze inquinanti. Le aree da destinarsi a verde pubblico non possono essere utilizzate quali piazzali di lavoro e manovra, neppure con garanzia di ripristino, ma devono essere considerate quali aree esterne al cantiere.

#### **Art. 16.4 Cartelli di cantiere**

1. All'ingresso dei cantieri nei quali si eseguano opere relative a permesso di costruire, a SCIA e a CILA e CILAS, ovvero ove si effettuano lavori edili o di ingegneria civile di cui all'elenco riportato nell'Allegato X al DLgs n. 81/2008 e s.m.i., deve essere affisso, in posizione ben visibile da spazi pubblici, un cartello indicatore, di superficie non inferiore a 0,64 mq, chiaramente leggibile contenente le seguenti informazioni:
  - oggetto dell'intervento;
  - estremi del titolo che abilita all'esecuzione dei lavori secondo l'ordinamento vigente, ovvero dell'eventuale titolo di proroga/ rinnovo;
  - data di inizio dei lavori e presunto termine di loro ultimazione;
  - generalità e recapito di tutte le figure coinvolte nell'attività edilizia, e recapito telefonico per la reperibilità/emergenze di un tecnico;
  - orari di possibile svolgimento di eventuali attività rumorose;
  - estremi dell'eventuale autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico;
  - intestazione del cartello con "Comune di Guiglia" e suo logo.
2. Unitamente al cartello di cantiere, dovrà essere esposta copia della notifica preliminare di cui all'art. 99 del DLgs n. 81/2008, nei casi ove richiesta.
3. Nel cantiere debbono essere tenuti a disposizione gli atti abilitativi alle opere in corso, corredati degli elaborati progettuali con il numero di Protocollo Generale assegnato alla pratica e, in caso di rilascio in via telematica di titolo "concessorio", la stampa della PEC corrispondente nonché la comunicazione dell'inizio dei lavori, dove prevista. Deve inoltre essere tenuta a disposizione la documentazione relativa al Piano della sicurezza, la documentazione prescritta dal DPR 380/2001- sezione II- vigilanza sulle costruzioni sismiche ed ogni eventuale altra autorizzazione.
4. Nel caso in cui non si sia provveduto ad affiggere il cartello indicatore, all'intestatario del titolo edilizio, al direttore dei lavori e all'impresa esecutrice sarà applicata la sanzione di cui al successivo art. B.2.3.3.

#### **Art. 16.5 Criteri da osservare per scavi e demolizioni**

1. Nelle opere di demolizione devono essere utilizzate tecniche di selezione dei materiali di risulta in modo da ottenere frazioni di materiali di composizione il più possibile omogenea a cui applicare appropriate forme di smaltimento differenziato.
2. I materiali di demolizione devono essere fatti scendere previa bagnatura a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.
3. I materiali derivanti da attività di costruzione e demolizione dovranno essere conservati in area di cantiere, con protezioni per il

suolo in caso di materiali che possono dar luogo a fuoriuscite liquide; è vietata la combustione in loco di tali materiali.

4. Nelle opere di scavo deve essere assicurata la stabilità in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza degli edifici e impianti posti nelle vicinanze, la cui verifica è effettuata dall'assuntore dei lavori e dal direttore dei lavori che ne sono responsabili.

#### **Art. 16.6 Misure di cantiere e eventuali tolleranze**

1. Fatto salvo i diritti dei terzi, il rispetto delle distanze minime prescritte dalle vigenti normative, gli allineamenti verso gli spazi pubblici nonché, il rispetto dell'eventuale autorizzazione rilasciata ai sensi del DLgs n. 42/2004 e s.m.i., costituiscono "tolleranze di cantiere" (senza che ciò comporti obbligo di presentare elaborati progettuali di variante) la diversità in più o in meno tra la dimensione nominale definita dagli elaborati grafici progettuali e la dimensione effettiva realizzata nell'esecuzione dei lavori.

Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusi edilizi le difformità verificatesi in sede costruttiva e rilevate a processo edilizio concluso o ancora in corso, a condizione che le stesse possano essere ricomprese all'interno di quanto stabilito dall'art. 19-bis della LR n. 23/2004 e s.m.i.

2. La tolleranza nelle misurazioni non può trovare applicazione nel caso in cui sia evidente il ricorso generalizzato a tale istituto, caratterizzato cioè da una sistematica implementazione, entro il 2%, delle caratteristiche complessive dell'edificio e/o dell'unità immobiliare.
3. Nel caso di verifica topografica riferita a capisaldi certi, rientrano nelle tolleranze di cantiere le traslazioni planimetriche ed altimetriche che, nel raffronto tra le quote di progetto e quelle rilevate in sito, non risultino superiori al 2% delle misure contenute nel titolo approvato.

#### **Art. 16.7 Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera**

1. Ogni cantiere deve rispettare tutte le norme sovraordinate e le misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera, come previsto dall'art. 1 della L.R.15/2013
2. La Polizia locale può svolgere controlli nei cantieri per le verifiche in materia edilizia, sicurezza dei luoghi di lavoro, salute, ambiente, secondo la normativa nazionale e regionale vigente, segnalandolo ai competenti organismi o ispettorati.

#### **Art. 16.8 Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici**

1. I ritrovamenti di presumibile interesse paleontologico, archeologico, storico od artistico devono essere posti a disposizione delle Autorità competenti, dandone immediata comunicazione al Comune entro 24 ore.
2. I lavori devono restare nel frattempo sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni di cui all'articolo 90 del DLgs n. 42/2004 e s.m.i. e di ogni altra legge speciale vigente in materia.

#### **Art. 16.9 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori**

1. Al termine dei lavori, occorre garantire il completo ripristino del suolo e degli impianti pubblici; il mancato ripristino comporta l'irrogazione della sanzione stabilita dal Comune ai sensi dell'art. 7 bis del D.lgs 267/2000 e s.m.i.

Il Comune potrà procedere inoltre in danno dei responsabili al fine di eseguire le opere necessarie al ripristino.



**CAPO 17° – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO****Art. 17.1 Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio**

1. La vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia è esercitata secondo quanto disposto dagli articoli 27 e 28 del DPR n. 380/2001 e s.m.i.
2. Nell'esercizio del potere di vigilanza, i funzionari delegati hanno facoltà, in qualsiasi momento, di accedere ai cantieri edilizi.

**Art. 17.2 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori**

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte del SUE che svolge tale attività avvalendosi della Polizia Locale e, per quanto di rispettiva competenza, delle strutture sanitarie territoriali o di altri enti a tal fine preposti.
2. Il PdC, ovvero la SCIA, CILA comprensivi di copia degli elaborati tecnici approvati dall'Amministrazione comunale o depositati presso essa, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche. Nel caso in cui la presentazione dell'istanza o il deposito della SCIA o della CILA sia avvenuto telematicamente in cantiere dovrà essere conservata la ricevuta della presentazione con l'assegnazione del numero di protocollo che la stessa ha assunto e una copia degli elaborati tecnici a questa allegati.
3. Il cantiere deve essere provvisto di cartello 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, il tutto secondo le specifiche riportate al precedente art. 16.4.
4. 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.

**Art. 17.3 Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari**

1. Ferma restando la disciplina sanzionatoria di cui alla LR n. 23/2004 e al DPR n. 380/2001, nonché altre sanzioni previste da specifiche normative di settore o da altri regolamenti comunali, il Comune applica, ai sensi dell'art. 7-bis del DLgs n. 267/2000 e s.m.i., le sanzioni pecuniarie corrispondenti alle fattispecie descritte nella seguente tabella, che potrà essere aggiornata annualmente con specifico atto deliberato dall'amministrazione comunale.

FATTISPECIE		SANZIONE PECUNIARIA
Mancato intervento di risanamento e bonifica dei manufatti in cemento amianto		€ 250,00
Mancata comunicazione di inizio lavori, quando prevista, o inizio dei lavori prima del ritiro/deposito/formazione del titolo abilitativo		€ 300,00
Mancata comunicazione della nomina del Direttore dei lavori, ovvero di nuovo Direttore dei lavori, quando prevista		€ 200,00
Mancata sospensione lavori a seguito della cessazione del D.L		€ 200,00
Mancata comunicazione di ultimazione dei lavori, quando previsto		€ 200,00

Incompleta o inesatta comunicazione di ultimazione dei lavori ed occupazione di immobile prima della presentazione della SCCEA, se NC o RE ricostruttiva		€ 200,00
Mancata tenuta a disposizione in cantiere del titolo edilizio		€ 206,00 ex art. 73 DPR 380/2001
Mancata esposizione del cartello di cantiere o sua incompletezza o illeggibilità		€ 200,00
Mancata recinzione del cantiere		€ 300,00
Mancata risistemazione degli spazi pubblici o aperti al pubblico degli impianti pubblici dopo la chiusura dei cantieri		€ 1.000,00
Mancato smantellamento del cantiere e ripristino dell'area		€ 500,00
Mancato mantenimento delle condizioni di sicurezza e decoro degli edifici e delle aree libere.		Da € 500 a 5000
Inottemperanza relativa a rami e siepi sporgenti sui marciapiedi		€ 150
Mancata richiesta di Autorizzazione per abbattimento significativo di alberatura all'interno dei Centri abitati, sanzioni da applicarsi una tantum: 1) Abbattimento di alberi aventi fino ad un massimo di 35 cm di diametro a 1 ml di altezza; 2) Abbattimento di alberi aventi fino ad un massimo di 50 cm di diametro a 1 ml di altezza 3) Abbattimento di alberi aventi fino ad un massimo di 35 cm di diametro a 1 ml di altezza		1) € 50 ad esemplare 2) € 100 ad esemplare 3) € 200 ad esemplare
Inadempimento di altre prescrizioni previste in merito alla salvaguardia e formazione del verde di cui al presente articolo		€ 150
Mancata richiesta di Autorizzazione per l'installazione di insegne di esercizio di attività commerciali o cartelloni pubblicitari		€ 150,00

## TITOLO VII – DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

## CAPO 18° – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

**Art. 18.1 - Riferimenti**

Si fa riferimento al quadro normativo nazionale e regionale vigente, e in particolare alle L.R. 15/2013 e ss.mm.ii., alla L.R. 23/2004 e ss.mm.ii. e all'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'unificazione in materia edilizia DGR n. 922 del 28/06/2017.

## CAPO 19° – DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

**Art. 19.1 - Disciplina delle zone destinate a sede stradale**

1. *Usi ammessi:* G1 - Mobilità, G2 - Reti tecnologiche e relativi impianti, G4 - Impianti di trasmissione (via etere), Parcheggi pubblici in sede propria; sono inoltre ammissibili gli usi E5 - Distribuzione carburanti per uso autotrazione, C7 - Impianti per la produzione e commercializzazione di energia, E7 - Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati nonché i distributori automatici (di merci o servizi) sulla base di specifici provvedimenti comunali.

Sono ammesse inoltre sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore, elementi di arredo urbano, colonnine di ricarica auto o bici elettriche o attrezzature assimilabili a servizio della circolazione.

2. Tipi di intervento consentiti: tutti.

**Art. 19.2 - Requisiti tipologici delle strade urbane**

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 pubblicato nel supplemento ordinario alla G.U. 4/01/2002 n.3, il D.M. 27/07/2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali", nonché il D.M. 30 novembre 1999, n.557 sulle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili, e successive modificazioni e integrazioni.

**Art. 19.3 – Passi carrabili e accessi**

1. L'apertura di nuovi passi carrabili e di accessi alla strada o la modifica di quelli esistenti è sottoposta ad autorizzazione del Comune, Settore Lavori Pubblici e Viabilità.
2. I nuovi passi carrabili devono essere realizzati nel rispetto delle norme del NCDS, del D.M. 19/04/2006 e successive modificazioni. L'apertura di nuovi passi carrabili o accessi può essere negata qualora la loro ubicazione possa intralciare il traffico oppure sia valutata inopportuna rispetto ai programmi dell'Amministrazione Comunale in materia di assetto della circolazione e pedonalizzazione.
3. Nel caso in cui l'apertura del passo carrabile, comporti interventi di modifica del suolo, quali: tombamento, scoline, modifica alle recinzioni esistenti, costruzione spallette in cls o simili, realizzazione di rampe, ecc., dovrà essere presentata pratica edilizia corredata da idonea documentazione.
4. Nelle more dell'approvazione di uno specifico Regolamento Comunale, si applicano in via transitoria le seguenti disposizioni, cogenti per i nuovi passi carrabili e obiettivo da raggiungere per gli esistenti, sempre nel rispetto del NCDS, del relativo regolamento di attuazione e ss.mm. Le norme si applicano sia agli accessi da area o edificio privato alla strada ad uso pubblico, sia agli accessi da strada ad uso privato (diramazione) a strada ad uso pubblico; per queste ultime valgono altresì le norme vigenti sulle intersezioni stradali.
5. I nuovi accessi privati su una strada pubblica o privata di uso pubblico, devono rispettare le distanze prescritte dal Codice della Strada e dal D.M.19/04/2006 e successive modificazioni e integrazioni, in base alla classificazione stradale approvata come evidenziato nelle seguenti tabelle.

ACCESSI ALLE STRADE EXTRAURBANE				
	AUTOSTRADA (A)	PRINCIPALE (B)	SECONDARIA (C)	LOCALE (F, Fbis)

Ammessi	NO	SI	SI	SI
Organizzazione accessi	-	Coordinati	Coordinati	Diretti
Distanza minima tra accessi successivi <sup>18</sup>	-	1000 m.	300 m. derogabile a 100 m. ai sensi del D.M. 19/04/2006	-
Distanza minima tra accesso e intersezione <sup>19</sup>	-	1000 m.	300 m. derogabile a 100 m. ai sensi del D.M. 19/04/2006	30 m.

ACCESSI ALLE STRADE URBANE				
	AUTOSTRADA (A)	SCORRIMENTO (D)	QUARTIERE (E)	LOCALE (EF1, EF2, EF3, F, Fbis)
Ammessi	NO	SI	SI	SI
Organizzazione accessi	-	Coordinati	Diretti	Diretti
Distanza minima tra accessi successivi	-	100 <sup>20</sup>	-	-
Distanza minima tra accesso e intersezione	-	100 <sup>21</sup>	12 <sup>22</sup>	12 <sup>23</sup>

6. Nei tessuti urbanizzati oggetto di precedenti piani di Lottizzazione, PPIP, o altri piani attuativi, sono di norma autorizzabili gli accessi dei lotti ineditati o di quelli oggetti di Ristrutturazione Edilizia ricostruttiva o di Ristrutturazione Urbanistica, così come indicati nell'originario piano attuativo ed in assenza di accessi indicati, dalle strade di lottizzazione interne al comparto, salvo casi particolari, condizionati a:
- dimostrazione nella proposta di intervento del miglioramento delle condizioni di sicurezza rispetto a quanto precedentemente previsto;
  - valutazione positiva da parte del Settore Lavori- Pubblici Patrimonio e Demanio;
  - rispetto delle norme del NCDS e s.m.i.
  - acquisizione dell'autorizzazione dell'ente gestore della strada ove Provinciale o Statale; in caso di accesso su viabilità vicinale/privata, occorrerà acquisizione di autorizzazione in forma scritta dai proprietari e/o frontisti della strada stessa
7. I nuovi accessi e/o passi carrabili degli edifici e delle aree di parcheggio idonee per lo stazionamento dovranno avere le seguenti caratteristiche:
- fino a 15 posti auto avranno una larghezza minima di 3,50 metri, riducibile fino a 2,10 metri per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della fruibilità della proprietà privata, adeguatamente documentate;
  - oltre i 15 posti auto avranno una larghezza minima di 5,00 metri, tale da consentire l'incrocio dei veicoli. In casi eccezionali di comprovata impossibilità costruttiva, in funzione delle caratteristiche dell'asse viario e dei flussi veicolari presenti o prevedibili, può essere valutata l'adozione del senso unico alternato regolato da impianto semaforico, ferme comunque restando le misure minime di cui al punto precedente.
8. I nuovi accessi e/o passi carrabili aperti al transito dei mezzi pesanti (massa superiore alle 3,5 t) devono avere caratteristiche geometriche appropriate. In caso di transito sistematico e frequente, è da prevedere una larghezza di 6.00 – 10.00 m.

<sup>18</sup> misurati tra gli assi dei varchi consecutivi per ogni senso di marcia (D.M.19/04/2006)

<sup>19</sup> misurati tra l'asse del varco e quello dell'area di intersezione (D.M.19/04/2006)

<sup>20</sup> Misurati tra gli assi dei varchi consecutivi per ogni senso di marcia (D.M.19/04/2006 e doc. prenormativo C.N.R.)

<sup>21</sup> misurati tra l'asse del varco e il limite dell'area di intersezione (D.M.19/04/2006 e doc. prenormativo C.N.R.)

<sup>22</sup> misurati tra il limite dell'accesso ed il limite dell'area di intersezione (D.M.19/04/2006 e doc. prenormativo C.N.R.)

<sup>23</sup> misurati tra il limite dell'accesso ed il limite dell'area di intersezione (D.M.19/04/2006 e doc. prenormativo C.N.R.)

9. In tutti gli accessi e/o passi carrabili, deve essere prevista un'area in piano o a pendenza ridotta (max. 5%) di lunghezza non inferiore a metri 5 e larghezza non inferiore allo stesso varco carrabile oggetto di autorizzazione, che non può essere collocata su porzioni della sede stradale destinate alla circolazione dinamica veicolare, ciclabile o pedonale, in modo da garantire la visibilità da parte del conducente in uscita dalla proprietà, qualora questa avvenga da una rampa in pendenza (fig. 7 e fig. 8).
10. Ai fini del rilascio dell'autorizzazione, le dimensioni minime della zona carrabile riservata al parcheggio esclusivo degli autoveicoli all'interno della proprietà devono essere di lunghezza non inferiore a mt. 4,50 e larghezza non inferiore allo stesso varco carrabile oggetto di autorizzazione; in assenza di tali dimensioni minime non si procede all'autorizzazione (fig. 7).

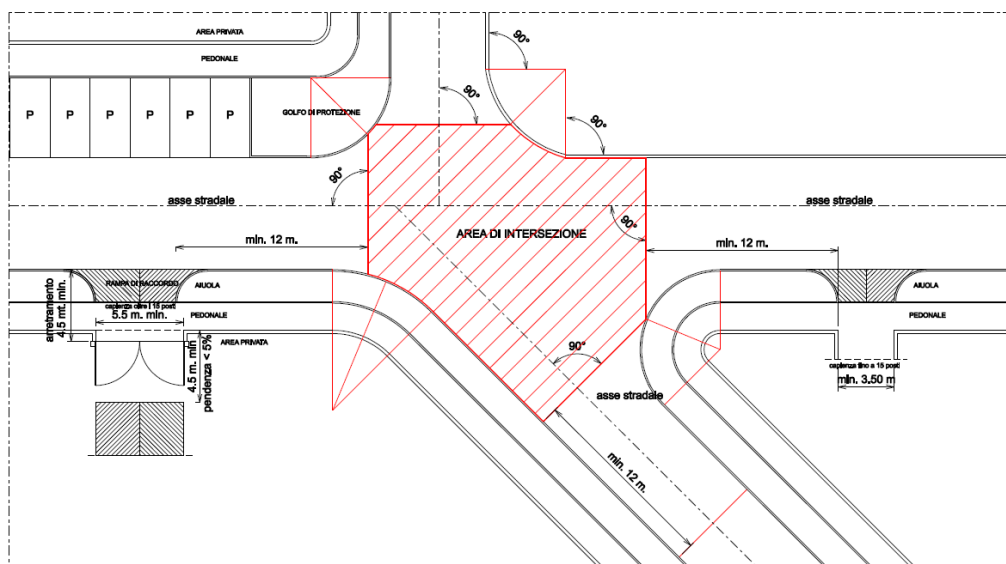
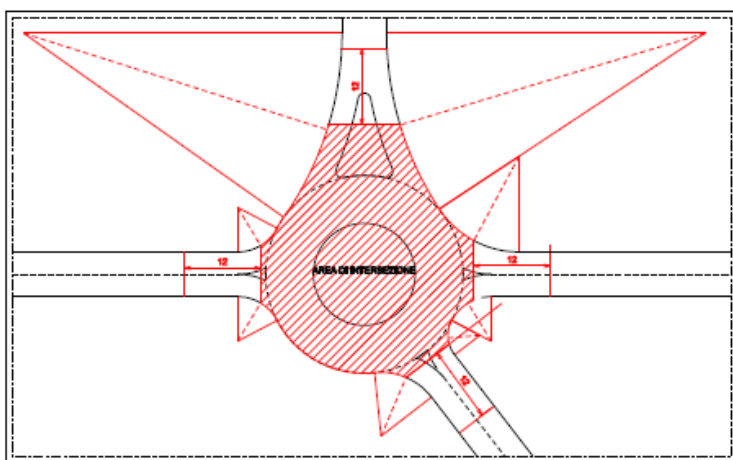


Fig. 7



Tutela degli accessi  
e passi carrabili  
(Fig. 8)

11. I cancelli o i portoni sono apribili verso l'interno e arretrati di 4,50 dal margine esterno della carreggiata stradale, per evitare l'arresto in attesa dei veicoli sulla sede stradale. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici (vedi fig. 7).
12. Nel caso in cui, a causa di impossibilità costruttive o per dimostrate limitazioni della fruibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare i cancelli o i portoni, sono ammesse le deroghe all'arretramento previste dal NCDS; in tal caso i sistemi di apertura devono essere automatizzati.

13. Non è ammessa la realizzazione, a lato della strada, di varchi carrabili aventi lunghezza superiore ai 10 m., privi di accessi definiti, salvo dimostrate necessità.
14. Al fine di permettere le manovre di ingresso e uscita dal passo carrabile, possono essere autorizzati provvedimenti influenti sull'assetto del traffico urbano (ad es. modifica della sosta esistente).
15. In linea generale e fatti salvi casi ricadenti nell'ambito dell'eccezionalità, la somma della larghezza del passo carrabile e della larghezza della carreggiata (compreso eventuali marciapiedi a raso o comunque sormontabili veicolarmente), utili ad effettuare le manovre di accesso e uscita dal passo carrabile stesso, deve essere non inferiore a 6,50 mt. Qualora tale somma risulti inferiore, l'amministrazione, potrà individuare soluzioni progettuali in materia di traffico, tese a contemperare le esigenze pubbliche con quelle private, al fine di raggiungere lo standard dimensionale minimo necessario all'accesso carrabile. Nello specifico, qualora l'impedimento alle manovre di accesso/uscita dal passo carrabile sia costituito dalla sosta veicolare, si tratta di ridurre l'ingombro, al fine di ampliare la sezione della carreggiata stradale, prevedendo anche l'eventuale commutazione della sosta esistente in favore di tipologie con minore ingombro (ad es. sostituzione della sosta veicolare in linea, con stalli per la sosta dei motocicli in linea), o la sostituzione della sosta con altri elementi di urbanizzazione (es. cassonetti per la raccolta dei rifiuti).
16. Qualora non sia possibile il raggiungimento del dimensionamento minimo previsto di cui sopra per le manovre di accesso e uscita dal passo carrabile tramite la commutazione degli spazi antistanti destinati alla sosta, questi possono essere soppressi, autorizzando altresì il titolare del passo carrabile alla realizzazione di segnaletica orizzontale (zebrature) atta ad evidenziare l'area di manovra, secondo le modalità indicate nell'atto autorizzativo.
17. Ai fini dell'individuazione planimetrica dell'area di manovra si definisce che tale area è costituita da un trapezio rettangolo, la cui base minore è coincidente con il passo carrabile stesso, e la cui base maggiore è data dalla proiezione ortogonale del passo carrabile sul lato stradale opposto, prolungata nella direzione del senso di marcia fino al raggiungimento di una lunghezza pari a ml. 6,00, come da schema seguente

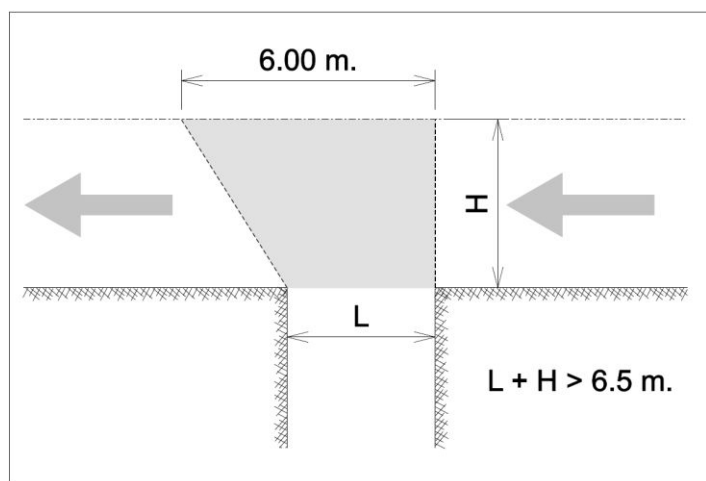


Fig. 9 Esempi di individuazione grafica dell'area di manovra

#### Art. 19.4 – Percorsi pedonali e piste ciclabili

1. L'indicazione grafica nelle tavole del PUG delle piste ciclabili e degli itinerari è rappresentativa della connessione funzionale da garantire, ma non dell'esatto tracciato da realizzare. In fase progettuale potranno essere definite variazioni del tracciato con esiti equivalenti in termini di connettività funzionale, senza che ciò configuri variante allo strumento urbanistico.
2. **Percorsi pedonali.** La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a m. 1,5, da elevarsi ad almeno m. 3,0 nel caso di percorsi alberati, ferme restando minori ampiezze nei tratti condizionati da edifici preesistenti.
3. Tale larghezza ordinaria può ridursi fino al minimo di m. 0,90 solo in corrispondenza di punti singoli, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.). In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di m. 0,90.

4. I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata, ai fini di evitare barriere architettoniche. L'innesto sulla strada delle rampe d'accesso ai marciapiedi non deve costituire un gradino superiore a 2,5 cm.
5. Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, dovrà essere garantita una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale.
6. Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdrucchiolevole.
7. **Piste ciclabili.** Le piste ciclabili, nonché la relativa segnaletica, dovranno essere realizzate in conformità al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 30 novembre 1999, n. 557, al Codice della Strada - D.Lgs. 30/04/92 n. 285 e ss.mm.ii. ed al relativo regolamento di esecuzione - D.P.R. 16/12/1992 n°495 e ss.mm.ii.
8. Le piste ciclabili devono avere di norma una larghezza non inferiore a 2,5 m. affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. In presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 2 m.
9. Le piste ciclabili devono essere di norma separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. In questo secondo caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento della carreggiata. Nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovranno assicurare le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile.
10. Il Comune può predisporre allegati o richiamare schemi e pubblicazioni a completamento del presente Regolamento per disciplinare le caratteristiche delle m

#### **Art. 19.5 –Strade private in territorio rurale**

1. Le eventuali nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere preferibilmente non pavimentate e di larghezza non superiore a m. 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra e salvo tratti con pendenza superiore al 16%. In linea generale è ammessa la pavimentazione di strade vicinali o poderali che non siano mai state pavimentate in precedenza, o l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m. 4,00, con le modalità previste dal volume *"I SASSI DI ROCCAMALATINA – Il paesaggio del Parco Regionale: manuale d'uso"* in precedenza citato, in caso di particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti o di sicurezza della circolazione. E' comunque ammessa la pavimentazione del manto stradale con le modalità di cui sopra, nei tratti con pendenza superiore al 12% e nelle eventuali piazzole di sosta e manovra. E' comunque ammessa la pavimentazione delle strade poderali e interpoderali destinate ad essere sede di viabilità ciclo-pedonale, al fine di garantirne la sicurezza e la piena accessibilità.
2. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale è ammessa, nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione sarà di norma in stabilizzato, ghiaia, ammattonato, acciottolato, terra battuta, o altre modalità previste dal "Manuale" di cui detto in precedenza, con esclusione di asfalto, cemento, o autobloccanti cementizi o plastici

#### **Art. 19.6 - Requisiti tipologici e geometrici dei parcheggi**

1. Le norme di cui al presente articolo si applicano ai parcheggi pubblici, ai parcheggi pertinenziali e nelle autorimesse, realizzati quali dotazioni minime, previste dalle vigenti norme urbanistiche ed edilizie (PUG e RE).
2. I componenti essenziali del parcheggio sono:
  - a) posto auto/moto (stallo) e sue aggregazioni;
  - b) percorsi veicolari interni;
  - c) percorsi pedonali;
  - d) ingressi e uscite veicolari;
  - e) ingressi e uscite pedonali;
  - f) delimitazioni (costituiti eventualmente da filari di alberi, siepi, recinzioni, muri, dossi, ecc.);
  - g) pavimentazioni (per gli stalli e i diversi tipi di percorsi);
  - h) coperture;
  - i) elementi verdi (alberi, arbusti, prati, ecc.).

3. Ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122, del calcolo delle dotazioni minime previste dall'art.5.39 e art. 5.40 della Disciplina del PUG, della monetizzazione prevista dall'art. 5.41 e delle disposizioni specifiche relative alle strutture commerciali, la superficie convenzionale di un 'posto auto', comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.
4. Il singolo stallo di sosta, al netto degli spazi di manovra e ostacoli di qualsiasi genere, dovrà avere le seguenti dimensioni lineari minime:
  - a) posto auto: m. 2,50 x 5,00;
  - b) posto-autocarro: m. 3,00 x 10,00;
  - c) posto moto: m.1,00 x 2,50.

Negli interventi sul patrimonio esistente possono essere ammesse dimensioni inferiori, fatta salva la dimostrazione della effettiva fruibilità del posto auto.

Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, nell'ambito delle quantità di edificazione ammesse. In tutti i tipi di parcheggio si applicano le prescrizioni del PUG ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento. Si richiama inoltre il rispetto delle norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna oltre che delle vigenti disposizioni di legge in favore dei portatori di handicap e delle categorie svantaggiate.

I parcheggi pertinenziali devono avere corsia di accesso ai posti auto di larghezza non inferiore a ml 5,00 se a pettine, di larghezza non inferiore a ml 2,70 se paralleli all'asse della corsia.

5. I parcheggi pubblici, quali dotazione minima in cessione, devono rispettare le indicazioni geometriche e distributive dettate dal regolamento Viario.

Se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, dovranno inoltre essere alberati, rispettando le seguenti prescrizioni:

- a) 1 albero ogni 3 posti auto realizzati (arrotondamento per eccesso)  
ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di mq. 3, separata dagli stalli di stazionamento in modo che non vi possa sversare l'acqua piovana che cade sugli stalli stessi.
- b) al di sotto dei 5 posti auto realizzati la piantumazione non è obbligatoria.
- c) le piantumazioni dovranno privilegiare ove possibile la soluzione su aiuola continua parallela all'asse stradale.
- d) Ove possibile sarà da privilegiare l'ombreggiamento dei parcheggi sul lato esposto a sud.

Nei parcheggi pubblici e in quelli privati andranno previsti inoltre spazi specificamente attrezzati anche per la sosta di biciclette nella misura di un posto bici per ogni 10 posti auto, nonché spazi di parcheggio per motocicli in misura analoga e spazi destinati ad autovetture elettriche ed annesse relative colonnine di ricarica, ove richiesto dall'Amministrazione Comunale in base alla distribuzione sul territorio comunale di tali infrastrutture o di normative sovraordinate.

6. Tutti i parcheggi pubblici individuati in edifici interrati o fuori terra, di norma dovranno essere realizzati in costruzioni autonome e non potranno avere alcuna parte in comune con costruzioni o aree destinate a restare di proprietà privata, salvo esplicito assenso da parte dell'Amministrazione Comunale sulla base di opportuna valutazione tecnica.

#### **Parcheggi Privati Pertinenziali P3r e P3c**

7. I parcheggi pertinenziali riservati P3r possono essere costituiti da spazi aperti (scoperti oppure coperti), ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse entro la sagoma dell'edificio, salvo esigenze dimostrate. Negli interventi di nuova costruzione nei tessuti per nuovi insediamenti, dove le condizioni idrogeologiche lo consentano senza interferire con la falda, vanno obbligatoriamente realizzati in forma di autorimesse chiuse in piani interrati.
8. Con esclusione degli interventi di nuova costruzione (NC), le autorimesse per parcheggi P3r possono anche costituire un edificio autonomo costituente 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.
9. Fatta salva la preventiva verifica locale dei rischi ambientali, in relazione agli esiti della medesima e con riguardo esclusivamente agli interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale e commerciale – esclusa la destinazione produttiva – dovranno essere previste modalità costruttive idonee a consentire:



- a) la massima permeabilità possibile degli spazi destinati a parcheggio, mediante sottofondo permeabile e posa in opera di elementi di superficie ad elevata permeabilità;
- b) la realizzazione di corsie e spazi di manovra mediante autobloccanti o asfalti drenanti.

Al di fuori di situazioni specifiche le eventuali corsie di manovra a servizio delle fasce di sosta devono avere una larghezza rispettivamente pari a m.3,50 per la sosta longitudinale e m.5,00 per la sosta perpendicolare al bordo della carreggiata, con valori intermedi per la sosta inclinata.

#### **Art. 19.7 Prescrizioni per gli interventi attinenti ad attività produttive**

1. Gli interventi relativi alla localizzazione, realizzazione, ristrutturazione, recupero, riconversione e riattivazione di attività produttive, nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa attinenti agli impianti produttivi di beni e servizi, sono soggetti alle procedure previste dal DPR 160/20010 e s.m.
2. Rientrano tra gli impianti produttivi di cui al comma 1 quelli relativi a tutte le attività di produzione di beni e servizi, ivi incluse le attività agricole, commerciali, artigianali, le attività turistiche ed alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazioni.
3. Negli interventi sugli edifici produttivi, industriali, artigianali, commerciali, specialistici ed agricoli la strategia del PUG richiede azioni finalizzate al corretto inserimento paesaggistico – ambientale, alla mitigazione degli impatti visivi ed ambientali, al miglioramento degli aspetti architettonici e della sicurezza sismica ed idrogeologica, al contenimento dei consumi energetici e al miglioramento delle condizioni di lavoro;
4. In particolare le azioni della strategia relative al corretto inserimento paesaggistico – ambientale di cui al 3° comma vanno perseguite negli interventi su fabbricati esistenti e di nuova costruzione con consistenza volumetrica superiore a 3.000 mc vuoto per pieno e nella riqualificazione degli edifici oggetto di interventi di RE; AM; DR superiori a 1.500 mc vuoto per pieno fatte salve le norme più restrittive di PUG e di regolamento edilizio da applicarsi per gli edifici e le aree sottoposte a specifiche misure di vincolo e di tutela;
5. Per tutti gli edifici esistenti o previsti ex novo nei contesti urbani o nel territorio rurale con altezza superiore a m 10,50, che necessitano della realizzazione di particolari volumi tecnici quali silos, magazzini verticali, impianti con H > 10,50 m, o nel caso di interventi di NC; DR; RE con ampliamenti superiori a 1.500 mc vuoto per pieno, è richiesta l'adozione della procedura del corretto inserimento paesaggistico – ambientale di cui al successivo art. 22.1, con annessa acquisizione del parere della commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio,.
6. Per interventi di NC; DR; RE con ampliamenti è sempre richiesta la mitigazione visiva degli impatti tramite la messa a dimora di alberature e siepi sul perimetro del lotto o, in mancanza degli spazi di verde profondo necessari, l'adozione di materiali da costruzione, coloriture o accorgimenti di mitigazione visiva delle strutture verticali in contrasto con il contesto urbano o con il paesaggio rurale, in base alle indicazioni del volume *"I SASSI DI ROCCAMALATINA – Il paesaggio del Parco Regionale: manuale d'uso"* riguardanti nuovi fabbricati produttivi o mitigazione dell'impatto di quelli esistenti, oppure eventuali abachi o ulteriori riferimenti bibliografici che potranno essere allegati al presente Regolamento o adottati da parte dell'ufficio tecnico del Comune con atto dirigenziale.
7. Per quanto attiene la normativa tecnica (caratteristiche dei locali e degli ambienti di lavoro, requisiti aeroilluminanti e dotazione di servizi, impianti tecnologici e abbattimento degli inquinanti, eliminazione delle barriere architettoniche, ed altri requisiti prestazionali specifici in rapporto agli usi previsti), negli ampliamenti, nel recupero e nella ristrutturazione di edifici produttivi con o senza ampliamento e negli interventi di nuova costruzione si applicano le disposizioni sovraordinate vigenti al momento della presentazione delle richieste di titolo abilitativo.

**CAPO 20° – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE**

Si fa riferimento al quadro normativo nazionale e regionale vigente, e in particolare alle L.R. 15/2013 e ss.mm.ii., alla L.R 23/2004 e ss.mm.ii. e all'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'unificazione in materia edilizia DGR n. 922 del 28/06/2017.

**Art. 20.1 - Salvaguardia e formazione del verde**

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, bioclimatiche e di salubrità e qualità ambientale è soggetta a controllo. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulla vegetazione connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica. Il presente regolamento dispone in merito agli aspetti relativi alla salvaguardia e formazione del verde nell'ambito degli interventi edilizi.
2. Gli spazi privati ineditati di pertinenza di edifici residenziali e simili, prospicienti luoghi pubblici o di uso pubblico, o comunque, esposti a pubblica vista devono essere preferibilmente destinati a verde accorpato (parco o giardino), e mantenuti in modo decoroso. È vietato l'uso di tali spazi (prospicienti la pubblica via) per manufatti precari o per deposito di materiali in disuso.
3. In tutti gli interventi edilizi riguardanti le aree esterne dovrà essere presentato elaborato grafico in cui sia individuato il rilievo delle alberature e le relative essenze con circonferenza del tronco misurata a 1 m. da terra superiore a 35 cm. In ambito rurale dovranno inoltre essere indicate anche le siepi campestri. Saranno quindi evidenziate le eventuali essenze per cui si richiede l'abbattimento.
4. In ogni intervento di piantumazione dovranno essere rispettate le indicazioni prescritte dal presente regolamento (sesto di impianto, circonferenza di tronco, specie consigliate, ecc.).
5. I procedimenti di autorizzazione all'abbattimento di alberi e siepi e di sanzionamento di abbattimenti non autorizzati possono essere normati da specifico regolamento comunale, in assenza del quale è fatto obbligo attenersi alle seguenti regole:
  - a) L'abbattimento di ogni alberatura di circonferenza del tronco misurata a 1 m. da terra superiore ai 20 cm, se contenuta all'interno delle specie autoctone ad alto fusto di cui al volume "*I SASSI DI ROCCAMALATINA – Il paesaggio del Parco Regionale: manuale d'uso*", va chiesto all'Ufficio Ambiente del Comune e motivato in base a condizioni vegetative della pianta, di sicurezza per la viabilità o per manufatti pubblici o privati, etc.
  - b) L'Ufficio Ambiente, in caso di esemplari significativi per dimensioni o rilevanza paesaggistica nel contesto edificato, può richiedere una perizia da parte di tecnico agronomo/forestale qualificato, al fine di appurare le condizioni della pianta stessa che ne richiedono l'eventuale abbattimento;
  - c) L'abbattimento di siepi di specie autoctone di cui al volume "*I SASSI DI ROCCAMALATINA – Il paesaggio del Parco Regionale: manuale d'uso*", va chiesto all'Ufficio Ambiente del Comune e motivato in base a condizioni vegetative della pianta, di sicurezza per la viabilità o per manufatti pubblici o privati, etc
  - d) L'abbattimento di piante ad alto fusto o siepi di specie alloctone, può essere attuato senza richiesta di autorizzazione;
  - e) Ogni abbattimento di pianta ad alto fusto (che necessiti di previa autorizzazione o meno ai sensi dei periodi precedenti) o di siepe viva (ricadente o meno nei precedenti punti), deve prevedere la ripiantumazione rispettivamente di un pari numero di piante ad alto fusto o di nuova siepe viva con specie arbustive autoctone, in entrambi i casi le specie autoctone da utilizzarsi sono quelle di cui al volume "*I SASSI DI ROCCAMALATINA – Il paesaggio del Parco Regionale: manuale d'uso*"; l'Ufficio Ambiente del comune può disporre controlli al fine di verificare tali ripiantumazioni.
6. È fatto divieto di attuare la capitozzatura delle piante ad alto fusto, salvo casi accertati in cui si rende necessaria, tramite perizia redatta da tecnico qualificato agronomo o forestale.
7. È fatto divieto l'abbattimento, se non per condizioni vegetative della pianta, di sicurezza per la viabilità o per manufatti pubblici o privati, da attestarsi tramite perizia di tecnico qualificato, dei filari di querce o altre specie ad alto fusto autoctone in zona urbanizzata o rurale, in particolare in fregio alla viabilità comunale o vicinale, quale tratto distintivo del paesaggio del territorio comunale.
8. Fatte salve le disposizioni maggiormente vincolanti per i tessuti urbanizzati previste dal PUG e le zone nelle quali il PUA di iniziativa pubblica o l'Accordo Operativo prescriva espressamente la quota minima di superficie permeabile in rapporto alla Superficie fondiaria o territoriale, nella altre zone private in tutti gli interventi edilizi di MS, RE, NC, DR, AM deve essere assicurata, una quota di Superficie Permeabile in profondità pari ad almeno il 30% della superficie fondiaria, riducibile al 15% nel caso di insediamenti per attività produttive o di trasporto o di commercio. La superficie permeabile non potrà in ogni caso

essere individuata su aree destinate a percorsi carrabili, pedonali e ciclabili. In caso di interventi di MS deve essere mantenuta la quantità di Superficie Permeabile esistente se inferiore al minimo richiesto dal presente comma.

9. Ove non sia possibile rispettare la quota di superficie permeabile prescritta dal PUG, o al comma precedente, in quanto lo stato di fatto legittimato ha superficie permeabile in profondità in quantità inferiore, gli interventi di MS; RE; DR; AM possono essere consentiti, , per una tolleranza massima del 10% rispetto alla superficie permeabile prevista, tramite titolo edilizio convenzionato nel quale dovranno essere preventivamente concordati con i competenti uffici dell'amministrazione comunale:
  - a) gli eventuali interventi di desigillazione;
  - b) la eventuale quota di superficie permeabile del lotto d'intervento da sistemare obbligatoriamente a verde profondo;
  - c) le eventuali opere di mitigazione degli impatti e/o di compensazione ambientale da realizzare a cura e spese del richiedente il titolo edilizio in aree indicate o condivise dall'amministrazione comunale ed i tempi della loro realizzazione.
10. Nelle zone per insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso in tutti gli interventi art. 53 LR 24/2017 e s.m.i., nonché gli interventi di NC e DR, è prescritta la formazione di quinte alberate e/o arbustive lungo almeno due lati dell'area d'intervento e e comunque in tutti i lati a contatto con zone agricole o con zone per attrezzature o servizi pubblici -sociali. Analogamente, lungo il perimetro delle aree di pertinenza di allevamenti zootecnici è prescritta la formazione di quinte alberate lungo almeno tre lati e comunque in tutti i lati prospicienti viabilità e/o attrezzature pubbliche.

#### **Art. .20.2 - Sistemazione a verde delle aree ad uso pubblico**

1. Si intendono disciplinati dal presente articolo gli interventi sulle aree destinate o da destinare a verde pubblico o di uso pubblico comprese quelle di arredo stradale (aiuole, parcheggi, scarpate stradali, ecc.).
2. I progetti di sistemazione di dette aree devono fornire tutti gli elementi necessari per valutare il tipo di intervento proposto ed in particolare: devono descrivere le diverse essenze da mettere a dimora, il profilo altimetrico del terreno, gli eventuali specchi d'acqua, i percorsi e le pavimentazioni, gli impianti tecnologici di servizio (per drenaggio, irrigazione, fognatura, servizi igienici, illuminazione), le parti architettoniche (recinzioni, fontane, esedre, monumenti ecc.), gli elementi di arredo e di comfort, le eventuali attrezzature sportive o di gioco per i bambini.
3. Il progetto deve prevedere la compatibilità reciproca ed un equilibrato rapporto tra essenze a foglia caduca e sempreverde ed i diversi periodi di fioritura, al fine di diversificare nell'arco delle diverse stagioni l'effetto del verde. Il progetto deve includere i sistemi di irrigazione.
4. Almeno fino alla data di presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale delle opere di realizzazione delle aree verdi sono a carico del soggetto attuatore tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
5. Di norma, salvo diversa indicazione da parte dei settori competenti, le aree verdi attrezzate a parco pubblico dovranno seguire le indicazioni progettuali di eventuale specifico regolamento del verde ed essere progettate e predisposte secondo i seguenti criteri:

##### **5a. Criteri progettuali**

- a) evitare il frazionamento e la realizzazione di ridotte aree di verde pubblico da destinare a parco;
- b) assicurare la continuità del sistema del verde (pubblico, di uso pubblico e privato) e garantire la connessione del sistema con i servizi pubblici, ove possibile, tramite percorsi ciclopedonali in sede propria privi di barriere architettoniche;
- c) prevedere una copertura vegetale varia e l'alternanza delle configurazioni (siepi, filari, macchie boscate, aree a prato) valorizzando, ove esistenti, la sinergia con le infrastrutture blu;
- d) disporre le alberature in modo da ombreggiare i percorsi ciclopedonali, le aree gioco e le aree di sosta nelle ore più calde;
- e) valutare l'opportunità di inserire elementi d'acqua (laghetti, vasche, fontanelle di acqua potabile) e masse vegetali compatte per il benessere degli utenti e la creazione di un microclima estivo favorevole;
- f) massimizzare gli spazi permeabili e articolare le sistemazioni a terra in modo da assicurare agli impianti verdi alberati e cespugliati lo spazio minimo vitale per lo sviluppo vegetativo delle specie adottate;

- g) mantenere e valorizzare le alberature e gli impianti del verde di pregio eventualmente esistente salvaguardando/ripristinando le visuali su eventuali emergenze di valore paesaggistico e/o storico – culturale;
- h) selezionare specie vegetali adatte al terreno, all'esportazione, al clima, per ridurre il fabbisogno idrico;

#### **5b. Attrezzature ed impianti**

- a) la tipologia delle attrezzature da prevedere dovrà essere concordata con i competenti uffici comunali e gli arredi inseriti, eventuali percorsi vita, giochi bimbi, pavimentazioni degli spazi dovranno essere scelti e progettati in modo da essere fruibili in sicurezza e con particolare attenzione alle persone con disabilità;
- b) panchine per il riposto, cestini per i rifiuti, dovranno essere previsti in rapporto all'estensione del parco o al prevedibile numero degli utenti garantendone l'accessibilità e l'usabilità da parte di tutti ivi comprese le persone in carrozzina;
- c) i percorsi pedonali dovranno avere una larghezza minima di 90 cm in caso di punti singolari con preferenza per una larghezza di almeno 150 cm per i percorsi pedonali direttori, la pavimentazione deve essere prevista in materiali idonei alla utilizzazione, antiscivolo ed orientati al più corretto inserimento paesaggistico – ambientale;
- d) l'eventuale impianto di pubblica illuminazione dovrà rispettare le prescrizioni in ordine al risparmio energetico e al contenimento dell'inquinamento luminoso;
- e) ove il parco assuma estensione e livelli di utilizzo particolarmente rilevanti, l'amministrazione comunale valuterà l'opportunità di prevedere eventualmente la dotazione dei servizi igienici pubblici e/o l'eventuale attrezzature con chioschi e dehors da realizzare tramite specifiche convenzioni con i privati e le associazioni per il tempo libero.

#### **5c. Giardini storici**

per i parchi urbani ed i giardini di interesse storico – documentale, nel rispetto della strategia del PUG, dovrà essere garantita la permanenza e la cura delle formazioni vegetali e negli interventi di manutenzione e riqualificazione si dovranno perseguire le seguenti finalità:

- a) sistemare gli spazi mantenendo la leggibilità dell'impianto originario. L'eventuale installazione di strutture per il gioco, lo sport, il ristoro deve, essere temporanea, ed in ogni caso progettata con attenzione alle preesistenze e al carattere del luogo;
- b) mantenere in efficienza i percorsi e le pavimentazioni, conservando il tracciato e i materiali di pregio;
- c) qualora non in contrasto con i vincoli di tutela storica, nei parchi pubblici occorre prevedere la presenza di illuminazione artificiale lungo i principali percorsi e nelle aree attrezzate, adottando misure di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico.

**CAPO 21° – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE**

Si fa riferimento al quadro normativo nazionale e regionale vigente, e in particolare alle L.R. 15/2013 e ss.mm.ii., alla L.R 23/2004 e ss.mm.ii. e all'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'unificazione in materia edilizia DGR n. 922 del 28/06/2017.

**Art. 21.1 - Esecuzione di impianti a rete nel sottosuolo**

1. Le Aziende erogatrici di servizi attraverso impianti a rete posti nel sottosuolo (acqua, gas, energia elettrica, telefono, fognature, ecc.) devono richiedere preventiva Concessione al Comune per l'uso del sottosuolo pubblico secondo le modalità stabilite nel Regolamento Comunale per l'Esecuzione di Scavi su suolo e sottosuolo pubblico o di uso pubblico.

**Art. 21.2 - Riutilizzo di terre e rocce da scavo non contaminate**

1. In tema di gestione come sottoprodotti per le terre e rocce da scavo destinate al riutilizzo in altri siti, si applicano:
  - a) ai sensi dell'art. 41, comma 2 del Decreto legge 21 giugno 2013 n. 69, il Regolamento di cui al DM 161/2012 per i materiali da scavo derivanti da opere sottoposte a VIA o ad AIA;
  - b) l'art. 41bis del Decreto legge 21 giugno 2013 n. 69 per tutti gli altri casi che non ricadono nel DM 161/2012.
2. Le terre e rocce da scavo, qualora non utilizzate nel rispetto delle condizioni di cui al presente articolo, sono sottoposte alle disposizioni in materia di rifiuti di cui alla parte quarta del D.Lgs 152/06 e s.m.i.
3. Modifiche alla regolamentazione delle terre e rocce da scavo discendenti da disposizioni legislative nazionali e/o regionali, immediatamente cogenti, sono da considerarsi prevalenti rispetto a quelle soprarichiamate.

**Art. 21.3 – Calcolo delle portate meteoriche**

1. Sono fissati i seguenti coefficienti di deflusso unitari:

TIPOLOGIA	COEFF. DI DEFLUSSO
aree commerciali	0.70
aree industriali	0.60
aree residenziali	0.42
parcheggi, tetti, strade asfaltate	.85
strade inghiaiate e selciate	0.55
strade in terra	0.45
terreno coltivato pendente con o senza interventi di conservazione	0.45
aree verdi regimate e sistemate	0.30
aree verdi attrezzate	0.20
aree verdi pianeggianti urbane	0.10
aree verdi pianeggianti rurali	0.05

2. Il coefficiente medio ponderale relativo ad ogni microbacino si calcola secondo la seguente formula:

$$\varphi_m = \sum(\varphi_i A_i) / A_{tot}$$

dove  $\varphi_i$  = coeff. di deflusso unitario

$A_i$  = area avente coeff.  $\varphi_i$

3. Le curve di possibilità pluviometrica (piogge intense) per il territorio comunale sono le seguenti:

Tempo di ritorno (anni)	a1 (mm/h)	n1	A2 (mm/h)	n2
	(t<1h)	(t<1h)	(t>1h)	(t>1h)
2	23.54	0.355	22.20	0.300
5	33.15	0.345	31.05	0.263

10	39.50	0.342	36.90	0.245
20	45.60	0.340	42.50	0.235
50	53.50	0.339	49.80	0.245
100	59.44	0.338	55.25	0.216

essendo  $h = a T^n$  la struttura analitica della curva di possibilità pluviometrica, in cui con  $h$  si intende l'altezza di pioggia in mm corrispondente alla durata "t" in ore.

4. Per superfici singolari inferiori ai 30 ha il carico idraulico per il dimensionamento dell'immissario può essere valutato con il metodo DE MARTINO che ha la seguente espressione ( $T_r = 10$  anni):

$$Q = 160 \varphi_m A \text{ (l/s)}$$

dove  $\varphi_m$  = coeff. medio ponderale

$A_{tot}$  = superficie totale in ettari

5. Per la verifica idraulica di comparti superiori ai 30 ha si deve ricorrere a modelli di calcolo implementati presso il competente ufficio comunale.

6. Tutti i progetti riguardanti il reticolo fognario o superficiale dovranno essere supportati da relazione e verifiche idrauliche che impieghino modelli di trasformazione afflussi-deflussi adottati dall'ufficio comunale competente, ovvero:

per  $A < 30$  ha MODELLO DI DE MARTINO O NASH A 3 SERBATOI

per  $A > 30$  ha MODELLO DI NASH A 3 SERBATOI (per bacini urbani)

MODELLO DELL'INVASO (per bacini rurali)

7. Deve essere verificata e dimostrata l'effettiva capacità di smaltimento della sezione dell'emissario, utilizzando la teoria disponibile per le verifiche di collettori e corsi d'acqua in condizioni di moto uniforme (es. Formula Chèzy).

8. Le tubazioni di scarico dei comparti dei nuovi insediamenti residenziali e produttivi dovranno avere dimensioni tali da far defluire le acque che l'area in progetto recapiterebbe in condizioni ante operam di permeabilità (area a destinazione agricola), secondo il principio dell'invarianza idraulica. Al fine di verificare la sostenibilità dei nuovi interventi, la progettazione delle reti fognarie dovrà, di norma, essere effettuata prevedendo verifiche con tempi di ritorno ventennali; le soluzioni strutturali previste dovranno inoltre essere tali da poter supportare eventuali ulteriori incrementi di carico idraulico.

9. Al fine di garantire il principio dell'invarianza idraulica, nei piani urbanistici attuativi / Accordi Operativi e Permessi di Costruire convenzionati riguardanti oltre il singolo lotto, è fatto obbligo di analizzare attentamente il sistema duale, al fine di ridurre il carico idraulico sui bacini, ad esempio incrementando il sistema maggiore inteso come insieme delle depressioni superficiali, canalette a cielo aperto ed effetto laminazione sulle superfici piane.

10. Al fine di garantire il principio dell'invarianza idraulica delle portate scaricate, internamente ai comparti di intervento relativi agli interventi convenzionati di cui al precedente comma, dovranno essere ricavati idonei volumi di invaso. I volumi di invaso (in prima approssimazione pari ad almeno 500 mc per ettaro di ST) saranno composti da:

a) vasche di laminazione,

b) lama d'acqua sulle superfici esposte all'acqua (sistema maggiore),

c) geometrie sovradimensionate dei collettori interni (sistema minore).

Volumi di invaso unitari inferiori a 500 mc/ha dovranno essere ampiamente motivati ed approfonditi attraverso calcoli idraulici esaurienti e verificabili e dovranno comunque ottenere il parere favorevole da parte dall'Autorità idraulica competente.

11. In corrispondenza dell'immissione del condotto fognario a servizio del comparto nel collettore ricevente, dovrà essere installata una bocca tarata che consenta il passaggio dei soli scarichi in invarianza idraulica così come definita nei commi precedenti.

#### Art. 21.4 – Regolamentazione delle acque reflue

1. Nel quadro delle disposizioni sovraordinate, le acque reflue devono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente, a cura dei proprietari secondo quanto previsto dal regolamento del Servizio Idrico Integrato. È vietato scaricare acque reflue nei fossi stradali.

2. La richiesta di allacciamento relativa agli scarichi di acque domestiche recapitanti in pubblica fognatura va effettuata al Soggetto gestore ai sensi dell'art. 124 punto 4 del Dlgs n. 152/2006. L'allacciamento alla rete fognaria è realizzato dal Gestore, con oneri a carico dell'intestatario del contratto, previa richiesta di esecuzione di nuovo allacciamento. La dichiarazione relativa agli scarichi contiene l'impegno al rispetto delle norme dettate dal regolamento del Servizio di Fognatura e Depurazione dell'ATO competente, e costituisce elemento indispensabile ai fini del rilascio del Permesso di Costruire ovvero dell'avvio dei lavori se trattasi di opere soggette a SCIA edilizia / CILA.
3. Fatte salve le competenze di cui al comma precedente, l'autorizzazione allo scarico di acque reflue industriali in pubblica fognatura è rilasciata dal comune, oppure da ARPAE-SAC se l'attività dell'impianto rientra tra quelle soggette ad AIA (Autorizzazione Integrata Ambientale) o ad AUA (Autorizzazione Unica Ambientale), ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica del 13 marzo 2013, n. 59, in relazione alle competenze attribuite dalla L.R. 3/99 e ss.mm.ii. L'autorizzazione allo scarico di reflui che non recapitano in reti fognarie, ove ammesso, è rilasciate da ARPAE o dal Comune in relazione alle specifiche competenze attribuite dalla L.R. 3/99 e ss.mm.ii..
4. Qualora intervengano significative modifiche alle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie, nonché l'eventuale ulteriore documentazione esplicativa, delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni, fatti salvi ulteriori adempimenti disposti dall'Ente Gestore del servizio di pubblica fognatura o dall'ente competente al rilascio dell'Autorizzazione.
5. Nelle nuove urbanizzazioni e in tutti gli interventi di NC e di RE se estesa all'intero edificio e in caso di adeguamento del sistema fognario, le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.
6. Nelle nuove urbanizzazioni di comparti per destinazioni d'uso prevalentemente non residenziali, le reti di scarico delle acque meteoriche 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. In ogni caso le reti di scarico dei reflui dovranno essere realizzate in conformità alle disposizioni dettate dal D.Lgs. 3/04/2006, n. 152 e ss.mm.ii., nonché dalle relative disposizioni regionali e comunali e dai regolamenti degli enti gestori del servizio.

#### **Art. 21.5 – Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee**

1. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, devono essere convogliate nella fognatura comunale o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche, ad eccezione di quelle che o l'Ente Gestore del servizio di fognatura, giudichi incompatibili con il trattamento di depurazione previsto dal Comune in base alla normativa vigente in materia e ad altre norme di gestione del territorio.
2. Al fine di non incrementare gli apporti d'acqua piovana al sistema di smaltimento, per le aree di nuova urbanizzazione o per i fabbricati di NC od oggetto di DR, è prescritta la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque di tipo duale, ossia composte da un sistema minore costituito dalle reti fognarie per le acque nere e parte delle acque bianche (prima pioggia), e un sistema maggiore costituito da collettori, interrati o a cielo aperto, e da sistemi di accumulo per le acque bianche; il sistema maggiore deve prevedere sistemi di raccolta e accumulo delle acque piovane per un volume complessivo di almeno 500 m<sup>3</sup> per ettaro di superficie territoriale, ad esclusione delle superfici permeabili destinate a parco o a verde compatto. Tali sistemi di raccolta, ad uso di una o più delle zone da urbanizzare, devono essere localizzati in modo tale da raccogliere le acque piovane prima della loro immissione nel corso d'acqua o collettore di bonifica ricevente individuato dall'Autorità idraulica competente.
3. Le caratteristiche funzionali dei sistemi di raccolta delle acque bianche sono stabilite, secondo il criterio dell'invarianza idraulica, dall'Autorità idraulica competente con la quale devono essere preventivamente concordati i criteri di gestione. L'autorità competente può derogare dal criterio dell'invarianza idraulica, in particolare nel caso di scarico diretto in un fiume o torrente.
4. L'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolano il deflusso delle acque sotterranee è subordinato all'esito della preventiva relazione geotecnica che escluda conseguenze dannose alla qualità e al livello della falda acquifera.
5. E' vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione regionale ai sensi del R.D. 1775/33.
6. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta l'autorizzazione da parte degli uffici regionali competenti (Ufficio territoriale sicurezza territoriale e protezione civile, ex Servizio Tecnico di Bacino), nonché il titolo Abilitativo edilizio relativo alle opere edilizie connesse. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, dovranno essere documentate, in sede di richiesta di Permesso di Costruire/SCIA/CILAAi sensi della L.R. 15/2013 e s.m.i, le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinta, nel rispetto di quanto previsto dai regolamenti in materia.

7. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi inutilizzati devono essere occlusi in modo stabile al fine di evitare rischi di inquinamento della falda e situazioni di pericolo. Le metodologie della occlusione sono approvate dagli uffici regionali competenti (Ufficio territoriale sicurezza territoriale e protezione civile, ex Servizio Tecnico di Bacino).
8. Nel caso di realizzazione di bacini per la raccolta di acque, le pareti e il fondo devono essere costruiti in modo tale che sia impedito l'impaludamento dei terreni circostanti.
9. L'adozione, nei terreni ad uso agricolo, di nuovi sistemi di drenaggio che riducano sensibilmente il volume specifico d'invaso, modificando quindi i regimi idraulici, è soggetta ad autorizzazione da parte del Comune ed è subordinata all'attuazione di interventi compensativi consistenti nella realizzazione di un volume d'invaso pari almeno a 100 m<sup>3</sup> per ogni ettaro di terreno drenato con tali sistemi e al parere favorevole, espresso sulla base di un'idonea documentazione in cui sia dimostrato il rispetto di quanto previsto dal presente punto, dell'Autorità idraulica competente. Ai fini dell'applicazione del presente punto, i sistemi di "drenaggio tubolare sotterraneo" e di "scarificazione con aratro talpa" sono da considerare come sistemi che riducono sensibilmente il volume specifico d'invaso.

#### **Art. 21.6 – Prescrizioni tecniche per l'attuazione degli interventi edilizi, ai fini della riduzione degli impatti sul sistema idrogeologico**

Nelle aree soggette ad edificazione è obbligatorio che una parte di superficie fondiaria resti permeabile alle acque meteoriche, secondo le percentuali minime ed i criteri dettati dal PUG e dai precedenti articoli del presente Regolamento, nel rispetto delle seguenti prescrizioni tecniche:

##### ***Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei***

###### **1) Fondazioni**

Le strutture profonde (pali), congiungono la superficie con l'intero spessore dell'acquifero e rappresentano la porta di facile accesso di ogni contaminante presente in superficie. Nelle "zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei" del PUG, l'impiego di questo tipo di fondazione può essere accettato solamente nelle situazioni di accertata necessità, ed in questo caso occorre che un intorno di almeno 2,0 m. della palificata o del singolo elemento venga impermeabilizzato. Il tipo di fondazioni consigliabile è superficiale: platea, travi rovesce, oppure plinti.

La platea può essere realizzata entro il primo metro di sottosuolo (compresa l'eventuale nervatura rovescia), e quindi incide molto poco sull'acquifero insaturo; mantiene una discreta distanza di salvaguardia dal tetto della falda, anche in condizioni di piena; consente, in associazione con l'impiego di apposito tessuto non tessuto, di ottenere una garantita impermeabilizzazione dell'intera area di sedime dell'edificio. Questa appare come la scelta strutturale più congrua, per diminuire artificialmente la vulnerabilità naturale dell'area.

Le travi rovesce sono di norma impostate a m. 1,5 – 2,0 dal piano campagna, cioè fuori delle variazioni volumetriche stagionali dei sedimenti a tessitura fine, e nelle zone in oggetto a contatto con le più superficiali tessiture granulari. In questo caso si manterrebbe una porzione di quasi un metro di insaturo a salvaguardia del tetto della falda nella stagione di massima risalita possibile e circa 2 metri nella stagione di magra. Questa struttura appare più impattante della platea, infatti incrementa la vulnerabilità naturale, ed inoltre offre meno garanzie di poter realizzare una sicura impermeabilizzazione del sovrastante solaio.

I plinti sono di norma inseriti a profondità maggiori, per garantire minori cedimenti differenziali puntuali, non compensati dalla unitarietà della struttura, e quindi costituiscono un incremento di vulnerabilità per la falda, sono quindi sconsigliati.

###### **2) Vani interrati**

La realizzazione di vani interrati produce un incremento di vulnerabilità idrogeologica al suo perimetro, a causa dell'eliminazione di uno spessore consistente dell'insaturo che attualmente protegge il freatico, ed è quindi da limitare nelle zone di tutela in oggetto, fatti salvi casi particolari corrispondenti ad esigenze funzionali adeguatamente motivate.

In particolare la realizzazione di serbatoi o depositi sotterranei di carburanti o di fluidi e sostanze idroinquinanti aumenta la pericolosità connessa ad incidenti durante le operazioni di riempimento, o alle possibilità di rotture non facilmente monitorabili dalla superficie. Nelle condizioni di sito (zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei) è opportuno che tutti i depositi e serbatoi siano esterni, facilmente ispezionabili, dotati di vasca esterna di sicurezza per eventuali sversamenti o perdite accidentali.

###### **3) Reti interrate**

Nelle "zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei" (tav. 2 - art. 2.24 del PUG) le reti interrate dovranno essere realizzate solo esternamente all'edificio, in particolare i tratti di fognatura in allontanamento dagli edifici, fino al raccordo con il collettore comunale, o almeno per i primi 20 metri, saranno eseguite con alloggiamento ispezionabile a fondo impermeabilizzato e con pendenze di esercizio non inferiori allo 0,8 %. Questa misura è tesa a garantire un facile e veloce



scorrimento delle acque nere per condurle rapidamente ad una discreta distanza dalla zona a maggior rischio di inquinamento (perimetro dell'edificio).

4) Piscine

Per il riempimento di piscine private (cioè quando l'utilizzo avviene sotto la responsabilità diretta del proprietario o dei proprietari congiuntamente) non è consentito di norma l'approvvigionamento dell'acqua dall'acquedotto comunale. Al fine di garantire un uso razionale di questa risorsa, in caso di realizzazione di queste attrezzature pertinenziali, sarà necessario realizzare a supporto del bacino natatorio una cisterna o deposito d'acqua di raccolta di acque di dimensione adeguata al riempimento della piscina stessa. In alternativa sarà possibile utilizzare raccolte/depositi di acqua già presenti nell'area circostante la piscina, quali cisterne, laghetti irrigui, etc.. dai quali l'acqua dovrà essere captata ed opportunamente trattata ai fini igienico - sanitari

L'acqua di riempimento del deposito/cisterna/laghetto deve provenire o dalla raccolta delle acque meteoriche o altra fornitura, escluso quella del civico acquedotto.

Per quanto non meglio definito nel presente regolamento si deve fare riferimento al Regolamento del servizio idrico integrato, oppure al Piano di Tutela delle Acque regionale.

### 5 - Tessuti per attività produttive

5a) Pavimentazione degli edifici a destinazione produttiva, commerciale o sanitaria

In tutti gli ambiti a destinazione produttiva la pavimentazione del piano terreno dovrà garantire una completa impermeabilità. La raccolta delle acque e dei fluidi dispersi sulla pavimentazione dovrà avvenire con apposite condutture o, eventualmente, canalette coperte da griglie (ispezionabili), ricavate direttamente nella platea di fondazione impermeabilizzata, oppure nell'eventuale solaio di pavimentazione. In ogni caso non dovranno essere realizzate fognature direttamente a contatto con il terreno sotto la pavimentazione del piano terra dell'edificio. I pozzetti di raccolta dovranno essere realizzati nel numero minore possibile e con assoluta impermeabilizzazione del fondo e delle pareti.

È inoltre necessario che non vi siano collegamenti diretti della rete di raccolta delle acque e dei fluidi dispersi sulla pavimentazione con la fognatura, al fine di impedire che sversamenti accidentali di liquidi inquinanti possano contaminare fognature o corpi idrici. I pozzetti le griglie, le canalette dovranno essere cieche ed assolutamente impermeabili.

5b) Piazzali e zone di carico e scarico delle merci

L'eventuale piazzale di carico – scarico merci deve essere progettato garantendo la totale impermeabilità del sottosuolo, ed il contenimento laterale dei fluidi. I piazzali dovranno essere dotati di tombini e fognatura di raccolta delle acque a tenuta, con recapito in una vasca dotata di saracinesca facilmente azionabile in uscita. Detta vasca fornisce la possibilità di raccogliere e contenere i fluidi accidentalmente dispersi sul piazzale stesso.

Nel sistema di raccolta del piazzale si dovrà tenere conto della raccolta delle acque di prima pioggia (con riferimento alla DGR 286/2005) che dovranno essere recapitate ad apposita vasca di depurazione, prima di essere avviate alla fognatura.

5c) Parcheggi

Nelle aree produttive e nel caso di parcheggi di dimensione superiore a 20 posti auto, è opportuno che i parcheggi abbiano il fondo impermeabile, in corrispondenza delle zone di sosta degli automezzi, per impedire la dispersione nel suolo delle perdite dai motori e dagli impianti di condizionamento e lo sversamento accidentale di liquidi inquinanti.

Per quanto riguarda la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne, si applicano le indicazioni della Delibera di Giunta Regionale n. 286 del 2005.

### **7 - Cantieristica**

Nella fase di costruzione sono richieste le seguenti mitigazioni di carattere generale relative a possibili inquinamenti delle acque di superficie e sotterranee:

- *nei piazzali e nelle aree di accesso ai mezzi meccanici esecuzione di cunette di contenimento stabili collegate a pozzetto di raccolta con possibilità di avviare le acque ad un impianto di decantazione e disoleazione connesso alla fognatura (solo per cantieri di edifici aventi un volume complessivo superiore a 1.500 mc);*
- *l'immissione in fognatura delle acque torbide deve essere impedita per evitare ovvi problemi di carico solido: sabbie, fango, che potrebbero provocare l'interramento del collettore fognario con gravi danni e possibilità di forte riduzione*

*dell'efficienza della rete; (per tutti i cantieri)*

- *spruzzatori per le gomme degli autocarri in uscita sulla viabilità ordinaria e per i piazzali esterni al cantiere (solo per cantieri di edifici aventi un volume complessivo superiore a 1.500 mc)*

## CAPO 22° – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Si fa riferimento al quadro normativo nazionale e regionale vigente, e in particolare alle L.R. 15/2013 e ss.mm.ii., alla e L.R. 23/2004 e ss.mm.ii. e all'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'unificazione in materia edilizia DGR n. 922 del 28/06/2017.

Costituisce riferimento qualitativo per tutti interventi relativi ad elementi del Sistema Insediativo Storico, del Territorio Rurale ed anche per la nuova realizzazione di insediamenti produttivi e agricoli il volume *"I SASSI DI ROCCAMALATINA – Il paesaggio del Parco Regionale: manuale d'uso"* oggetto di protocollo d'intesa tra ufficio regionale per il paesaggio, provincia di Modena, ente parco, Comuni assunto dal Comune di Guiglia con DGC n° 1 del 29/01/2014.

Spetta al tecnico proponente riferire l'unità edilizia oggetto dell'intervento ai criteri e alla casistica pertinente tra quelle riportate nel volume sopra richiamato, e al tecnico istruttore verificarne la corrispondenza.

### Art. 22.1 - Corretto inserimento paesaggistico

1. Il corretto inserimento paesaggistico viene disciplinato dall'art 5.6 della Disciplina del PUG. Nelle more dell'emanazione di un apposito Regolamento, che potrà specificare i seguenti indirizzi e prescrizioni, il corretto inserimento paesaggistico delle trasformazioni viene valutato secondo la seguente metodologia:
  - definizione del contesto di riferimento progettuale della trasformazione proposta;
  - individuazione delle relazioni tra l'intervento e il contesto di riferimento progettuale dal punto di vista fisico-morfologico e percettivo, e la verifica di congruità o interferenza con i segni e i caratteri qualificanti del contesto;
  - illustrazione e motivazione delle soluzioni progettuali adottate, eventualmente in riferimento alle opere di mitigazione proposte, sotto il profilo del corretto inserimento della trasformazione e dell'eventuale grado di reversibilità dell'intervento;
  - verifica dell'impatto paesaggistico da parte della CQAP.
2. *Contesto di riferimento progettuale.* Con contesto di riferimento progettuale si intende la porzione di territorio in cui i caratteri paesaggistici entrano in relazione (visuale, storica, urbanistica, ecologica, sociale,...) con le trasformazioni previste dall'intervento. Il contesto di riferimento progettuale non può essere inferiore al campo di inter-visibilità (e cioè al territorio da cui è visibile il piano attuativo o l'intervento) e deve essere individuato, dal proponente, in riferimento alla trasformazione proposta. Nel contesto di riferimento progettuale è richiesto che vengano messi in evidenza tutte le componenti, le tutele e i valori storici e paesaggistici, come desumibili dal Quadro Conoscitivo. Il contesto di riferimento progettuale deve essere finalizzato ad evidenziare e verificare i seguenti aspetti:
  - a) la messa in evidenza delle relazioni tra l'intervento e i caratteri paesaggistici del contesto di riferimento progettuale;
  - b) la verifica dell'impatto percettivo sul territorio;
  - c) la verifica delle ricadute paesaggistiche delle eventuali trasformazioni delle reti esistenti;
  - d) la verifica delle ricadute paesaggistiche delle trasformazioni eventualmente indotte sulla rete ecologica;
  - e) la verifica della rilevanza sociale dell'impatto percettivo.
3. *Regole per la inter-visibilità.* Per il corretto inserimento è richiesto il controllo della visibilità dai diversi lati e dei piani di analisi dell'inter-visibilità dell'impianto nel paesaggio, a seconda delle sue caratteristiche morfologiche, di altezza e di estensione attraverso la rappresentazione fotografica dello stato attuale dell'area d'intervento e del contesto paesaggistico. Si richiede che le riprese vengano effettuate da luoghi di normale accessibilità al sito e dai punti panoramici, con particolare riguardo alla viabilità panoramica e storica e agli insediamenti storici di riferimento, dai quali sia possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del territorio.
4. *Verifica dell'impatto paesaggistico.* La verifica dell'impatto paesaggistico viene eseguita dalla CQAP che, in linea generale, valuta la rilevanza paesaggistica degli interventi in funzione delle trasformazioni prodotte sul paesaggio. Nella valutazione dell'impatto paesaggistico, la CQAP può valutare l'impatto del progetto quale capacità di riferirsi ai seguenti aspetti e criteri indicativi, che sono da applicarsi a seconda del tipo di intervento:
  - a) tracce e segni dell'organizzazione del suolo:
    - il pregio ambientale, naturale, storico-culturale delle aree interessate;
    - le eventuali suddivisioni e frammentazioni dei sistemi di funzionamento e d'uso;
    - i segni esistenti dell'organizzazione del suolo, quali elementi ordinatori del progetto;
    - la salvaguardia e valorizzazione degli elementi, trame e assetti storici e simbolici in rapporto agli altri elementi del paesaggio, alle loro evoluzioni e alle relazioni di scala vasta;

- l'integrazione funzionale e formale con gli elementi strutturanti l'organizzazione del suolo e con i tessuti esistenti;
  - gli elementi di organizzazione del suolo e i principi insediativi prevalenti, con particolare attenzione per quelli storici;
  - le relazioni visuali strutturanti il paesaggio;
  - la eventuale valenza simbolica dei segni e delle permanenze sia di scala sovralocale che locale;
  - l'ottimizzazione dell'occupazione di suolo.
- b) morfologia:
- la localizzazione dell'intervento, che deve minimizzare i movimenti del suolo;
  - il perseguimento dell'adattamento morfologico;
  - l'impatto rispetto ai punti di massima visibilità, quali le sommità, ma anche i punti più bassi particolarmente esposti, preferendo posizioni e quote aventi limitata esposizione visiva;
  - l'utilizzo della topografia come elemento progettuale di integrazione.
- c) massa e volumi:
- l'articolazione dei volumi e delle strutture e il rapporto fra pieni e vuoti in coerenza con le strutture edificate e i principi insediativi ricorrenti nel contesto;
  - omogeneità, continuità e compattezza dei volumi, in caso di insediamenti unitari e lottizzazioni, impedendo la costruzione di volumi dispersi e differenziati;
  - le proporzioni del contesto, impedendo ove possibile i fuori scala;
  - l'articolazione volumetrica, rivedendo se necessario le scelte progettuali inerenti l'organizzazione funzionale e la composizione dei volumi;
  - la presenza di volumi annessi o aggiunti posteriormente ai volumi principali;
  - l'organizzazione dei volumi in funzione dei fattori percettivi, al fine di alterare il meno possibile le visuali consolidate ed in particolare le linee di crinale, ponendo attenzione ai piani scenici, alle sequenze di avvicinamento dinamiche e ai punti di maggiore visibilità;
  - la localizzazione di depositi a cielo aperto, piazzali e parcheggi, impedendola nei punti di maggiore esposizione visiva e mitigandola quanto possibile;
  - i cromatismi, come strumento per alleggerire la presenza dell'edificazione;
  - l'utilizzo della vegetazione e di piccoli movimenti di terreno per diversificare l'immagine perimetrale.
- d) Visibilità:
- gli aspetti della visibilità, che deve essere incorporata in tutte le parti del progetto, comprendendo anche l'area di pertinenza;
  - l'organizzazione dell'intervento in funzione del grado di visibilità;
  - l'integrazione dell'intervento e della sua area di pertinenza nei diversi piani visuali scenici;
  - la presenza invasiva di elementi pubblicitari e insegne, impedendo che incida negativamente sulla percezione dei luoghi.
- e) Qualità architettonica:
- i principi insediativi e le tipologie del luogo e la loro relazione con il paesaggio, quali riferimenti guida del progetto;
  - l'unitarietà del progetto relativamente a volumetrie, composizione, materiali, colori per il complesso dell'edificio in relazione con il contesto;
  - la composizione degli edifici, valutandone l'accuratezza, la semplicità e la funzionalità affinché restituisca una sensazione di ordine e faciliti la formazione di un'immagine armonica;
  - la scelta dei volumi, prediligendo semplicità e proporzione;
  - la cura del disegno della struttura, delle partiture di facciata, dei tetti e degli elementi stilistici coerentemente al progetto d'insieme e al contesto;
  - l'utilizzo di materiali e cromatismi che si adattino con facilità al contesto;
  - l'introduzione arbitraria di elementi architettonici estranei al contesto;
  - l'integrazione delle infrastrutture tecniche nei volumi edilizi;
  - l'impiego della vegetazione come elemento di integrazione delle infrastrutture tecniche per minimizzarne l'impatto visivo;
  - la presenza eccessiva di elementi identificativi e pubblicitari.
- f) Strade:
- la relazione del disegno della strada rispetto al contesto, considerando l'integrazione di tutti gli aspetti progettuali e di tutte le sue componenti, dalla topografia ai materiali di pavimentazione;
  - le visuali reciproche tra strada e contesto;

- il rafforzamento delle strade come elementi di armonizzazione, avendo a riferimento le forme prevalenti della morfologia;
  - l'utilizzo preferenziale dei tracciati viari e dei percorsi esistenti o comunque dei segni dell'organizzazione del suolo, minimizzando i frazionamenti e la frammentazione;
  - il dimensionamento degli spazi della strada secondo le reali necessità;
  - la disposizione dei parcheggi e degli spazi accessori in modo da ridurre la sezione della strada;
  - la progettazione degli accessi, che devono restituire un'immagine ordinata e coerente con il resto dell'insediamento;
  - l'utilizzo di materiali di pavimentazione funzionali e adeguati al contesto;
  - la progettazione dei bordi stradali, rispetto al rapporto con l'intorno;
  - gli arredi, gli elementi di sicurezza e di protezione e la segnaletica informativa, in modo che non risultino invasivi e non limitino insensatamente la percezione del paesaggio dalla strada;
  - l'unitarietà e la coerenza nell'uso degli elementi di arredo urbano;
  - l'integrazione della mobilità pedonale nel disegno delle strade o degli spazi aperti;
  - l'utilizzo della vegetazione anche come fattore di qualità e comfort.
- g) spazi verdi:
- la connessione del sistema degli spazi verdi con il contesto relazionale e la sua integrazione con le altre componenti, edificate e non, dell'intervento;
  - gli spazi verdi come elementi strutturali del progetto;
  - le frange perimetrali di transizione fra intervento e contesto;
  - la valorizzazione degli spazi con valori ambientali riconosciuti;
  - l'utilizzo di vegetazione preferibilmente autoctona;
  - gli aspetti di gestione e mantenimento;
  - gli spazi verdi nella loro natura ecologica e come possibili complementi di funzioni tecnologiche.
- h) spazi aperti interni ai lotti:
- l'utilizzo di materiali e specie vegetali coerenti con il contesto;
  - l'esposizione visiva dei parcheggi;
  - la delimitazione delle aree di stoccaggio e carico/scarico mitigandone l'esposizione visuale
  - l'uso di vegetazione e la riduzione entro il possibile delle aree pavimentate;
  - l'eventuale integrazione delle reti tecnologiche nella progettazione degli spazi con riguardo alla loro funzione ambientale.
- i) elementi di definizione dei perimetri – recinzioni:
- il recupero e il rispetto, anche attraverso reinterpretazione, dei sistemi tradizionali di recinzione e perimetrazione dei confini, in quanto elementi caratterizzanti del paesaggio;
  - il mantenimento dell'unità formale delle recinzioni;
  - l'utilizzo preferenziale di recinzioni omogenee e semplici;
  - la minimizzazione dell'uso di recinzioni opache;
  - l'impiego di materiali e colori adeguati al contesto, con eventuale ricorso a tecniche costruttive tipiche;
  - l'impiego della vegetazione e della topografia come elementi di definizione perimetrale e di riduzione dell'impatto delle recinzioni.
- j) Colori e materiali:
- l'analisi compositiva del paesaggio (orizzonte, punti di vista, punti di fuga,...) in relazione agli eventuali punti di conflitto fra contesto e intervento;
  - l'identificazione dei cromatismi dominanti e dei materiali tradizionali del contesto (vedi allegato al presente Regolamento);
  - l'influenza dei materiali costruttivi nella resa e percezione del colore;
  - gli aspetti architettonici in relazione a quelli cromatici;
  - gli aspetti di mantenimento e durata.
- k) illuminazione, segnaletica e cartellonistica:
- il livello di invasività visuale dei corpi illuminanti;
  - l'adeguatezza dell'illuminazione alle necessità e ai contesti in relazione ai diversi spazi e agli effetti;
  - la localizzazione dei punti illuminanti e il livello di emissione di luce;
  - l'impiego di modelli di corpi illuminanti in sintonia con gli altri elementi dell'intorno e dell'arredo urbano;
  - il livello di invadenza dell'illuminazione pubblicitaria;
  - l'accorpamento e l'omogeneizzazione della segnaletica;
  - la leggibilità della segnaletica stradale;

- l'eccesso di cartellonistica;
- l'accorpamento delle insegne o la loro integrazione negli edifici.

5. *Elaborati.* Ai fini della verifica dell'impatto paesaggistico gli elaborati di progetto degli interventi di comprenderanno:

- a) Planimetria in scala appropriata contenente il perimetro del contesto di riferimento progettuale assunto per il corretto inserimento paesaggistico con la rappresentazione, fra l'altro: delle tutele e dei valori storici e paesaggistici; degli altri elementi e dei segni caratterizzanti il paesaggio a partire da quelli riportati dal Quadro Conoscitivo; individuazione dei punti di vista privilegiati, per accessibilità, per frequentazione o per rilevanza territoriale; rappresentazione degli elementi della rete ecologica interessati.
- b) Sezione/profilo secondo le linee di massima pendenza che metta in relazione l'intervento con la morfologia del suolo e con gli elementi significativi del paesaggio circostante;
- c) Relazione argomentativa dei contenuti paesaggistici del progetto o delle previsioni del piano attuativo. La relazione deve esplicitare le motivazioni delle scelte in riferimento ai rapporti dell'intervento con i caratteri paesaggistici evidenziati nel contesto di riferimento progettuale e rapportarle ai criteri per la progettazione contenuti nel volume: "I Sassi di Roccamalatina: Il Paesaggio del Parco Regionale: manuale d'uso" in precedenza richiamato,
- d) Relazione fotografica completa di planimetria coi punti di scatto, ai fini della verifica dell'intervisibilità ed in generale dell'impatto paesaggistico sul contesto, di cui ai punti precedenti.

ed inoltre, a giudizio dell'ufficio tecnico o della CQAP in base al tipo di intervento, può richiedere:

- e) Visione a 360° dal punto più alto, o dai punti più alti in caso di piano attuativo, con metodologie informatiche allo scopo di individuare il campo di inter-visibilità, compresa l'intercettazione delle tutele e dei valori storici e paesaggistici, fra cui i Beni paesaggistici;
- f) Visione prospettica della sagoma dell'intervento rappresentata in scala su fotografia eseguita ad altezza d'uomo dal punto di massima visibilità;
- g) Altri rendering/fotoinserimenti.

6 - *Eventuali misure preventive di compensazione e mitigazione.* La CQAP nella emanazione del proprio parere potrà prevedere misure di mitigazione anche preventiva e/o compensazioni. Per misure di mitigazione preventiva si intendono, quelle misure quali-quantitative da adottare nella progettazione degli interventi al fine di ridurre al minimo o eliminare gli eventuali effetti negativi dell'intervento stesso, nel caso in cui non siano state opportunamente già assunte all'interno delle elaborazioni per il corretto inserimento.

#### **Art. 22.2 - Criteri generali di manutenzione, decoro e sicurezza delle costruzioni e delle aree libere**

1. Sono soggetti alle norme del presente capo tutti gli interventi pubblici e privati che incidono su:

- il suolo pubblico o di uso pubblico e gli spazi di proprietà privata esposti a pubblica vista;
- i prospetti dei fabbricati, le loro coperture;
- i lotti liberi, aree di pertinenza di fabbricati o aree agricole adiacenti interni o adiacenti al Territorio Urbanizzato

Per gli edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale e per gli edifici ricadenti nei centri storici le presenti norme si applicano in quanto non in contrasto con le disposizioni specifiche di cui al Capo II del PUG.

2. Gli edifici e le loro finiture devono essere eseguiti secondo le buone norme di costruzione, con un uso corretto dei materiali ed essere mantenuti in condizioni di sicurezza statica e di decoro urbano.
3. Le aree libere di cui sopra devono essere mantenute in condizioni da non causare pericolo per la pubblica o privata incolumità anche a livello di infestazione di animali (erbe eccessivamente alte, vegetazione incolta) oppure a livello di incendi interfaccia (materiali infiammabili e/o vegetazione secca in prossimità di abitazioni/viabilità pubblica); l'inottemperanza a questo obbligo può essere oggetto delle sanzioni di cui all'allegato al presente Regolamento.
4. Analoghe condizioni di sicurezza per la pubblica e privata incolumità e di decoro di cui al comma precedente devono essere mantenute nelle aree in territorio rurale già oggetto di trasformazione ai fini produttivi-agricoli intensivi, artigianali, di coltivazione cave o altre attività che ne hanno alterato le caratteristiche rurali.
5. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, del preventivo titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente. Qualora non provvedano, il Sindaco o il Dirigente competente, nei limiti delle rispettive competenze, ordinerà l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento delle condizioni di sicurezza, e di decoro delle costruzioni.

6. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone derivanti da motivi statici, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventivo 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 Comune e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la documentazione per i necessari titoli abilitativi, qualora richiesto ai sensi delle vigenti disposizioni normative. Analogamente si procederà nei casi di calamità naturale o di eventi eccezionali per il ripristino della situazione preesistente.
7. In ogni caso, ove il proprietario non provveda a quanto previsto ai commi precedenti, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 7 bis D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 "Testo unico delle Leggi sull'ordinamento degli enti Locali" e successive modifiche ed integrazioni.

### **Art.. 22.3 - Modalità di intervento edilizio entro i centri storici, i nuclei storici e gli edifici di origine storica**

- 1 Le modalità di intervento negli edifici di interesse storico-culturale e testimoniale di cui agli articoli precedenti e individuati nelle tavole del PUG (B.3.1 e B.3.2) di interesse storico architettonico (E.S1), nonché per quelli di interesse culturale e testimoniale (E.S2) che l'ufficio tecnico o la CQAP valuti come necessari in base anche al tipo di intervento, sono assoggettate a verifica attraverso analisi critica in sede di proposta di intervento diretto o di piani urbanistici attuativi.

La verifica deve essere effettuata attraverso analisi di carattere conoscitivo: ricerche storiche (bibliografiche, iconografiche, archivistiche); rilievi, indagini e approfondimenti progettuali (stato di conservazione, verifica delle condizioni di stabilità). Gli elaborati richiesti sono:

- rilievo delle aree scoperte, in scala 1:200 o 1:100, con specie e dimensioni delle essenze vegetali, muri, cancelli, scale, pavimentazioni, elementi decorativi, ed ogni altro elemento caratterizzante;
- rilievo dello stato edilizio, in scala 1:50 o 1:100 in base alle caratteristiche dell'intervento, con tutte le piante, i prospetti e le sezioni necessarie alla completa descrizione degli organismi architettonici, con l'indicazione dettagliata dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive e dei materiali edili e di finitura, nonché di tutti gli elementi architettonici e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi;
- rilievo di tutti i particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, o, in alternativa, esauriente documentazione fotografica;
- documentazione storica, in quanto esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;
- relazione illustrativa dettagliata sulle tecniche di intervento che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture di ogni elemento;
- perizia tecnica giurata relativa allo stato di conservazione dell'edificio

A seguito di tale verifica e previo parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, in sede di rilascio del titolo abilitativo potranno essere definite le diverse opere ammissibili dalle rispettive categorie di intervento, in relazione allo stato di conservazione del fabbricato nonché ai documentati valori storico-testimoniali.

- 2 In relazione alla estensione dell'intervento diretto all'intera unità edilizia o a sue parti valgono le seguenti norme:
  - a) gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione senza ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia;
  - b) gli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia, purché il progetto comprenda l'inquadramento dell'intervento nell'intera unità edilizia, in modo da dimostrare che:
    - l'intervento parziale non contrasta con quanto previsto dalle norme di zona per le parti di unità edilizia non interessate dall'intervento;
    - l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali ma ne costituisce organica anticipazione;
    - l'intervento parziale non contrasta con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera unità edilizia;
  - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia, purché sia rispettato quanto prescritto al punto precedente b) sull'intervento parziale; inoltre, l'intervento si deve riferire almeno all'intera porzione dell'unità edilizia individuata come tale nel sub-ambito perimetrato.
  - d) gli interventi di variazione di destinazione d'uso sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia purché

- l'intervento parziale non contrasti con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera unità edilizia;
- e) gli interventi di nuova costruzione in generale non sono consentiti; sono fatti salvi gli interventi attuabili attraverso il PUA/AO o eventuali interventi realizzabili nelle porzioni di CS in deroga (CS1).
- f) gli interventi su più unità edilizie sono sempre consentiti, nel rispetto delle norme dei diversi sub-ambiti.
3. Gli interventi edilizi, salvo che per le categorie di intervento della manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, e demolizione senza ricostruzione, sono subordinati alla demolizione delle parti incongrue individuate nella scheda di analisi critica, nonché al risanamento delle parti comuni e delle aree libere, al recupero degli elementi di valore ambientale, al rispetto della Strategia del PUG.
4. Nel caso di interventi su parti di unità edilizia, salvo quelli di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e demolizione senza ricostruzione, gli obblighi relativi alla demolizione delle parti incongrue e alla sistemazione dell'ambito dell'edificio previsti dal PUG, devono essere attuati per intero su tutte le parti di proprietà del richiedente comprese nella unità edilizia oggetto dell'intervento.
5. Le parti incongrue non possono in ogni caso essere soggette a variazione della destinazione d'uso. Esse sono a tutti gli effetti da considerare edifici in contrasto con il PUG, e pertanto devono essere demolite, con o senza possibilità di nuova edificazione (per un volume lordo non superiore a quello preesistente) nel rispetto delle disposizioni attuative del PUG in quanto specificatamente si riferisce alla recuperabilità o meno dei volumi incongrui presenti nello stato di fatto legittimato.
6. Negli interventi abitativi di frazionamento, cambio d'uso e negli altri interventi di recupero che comportino variazione delle superfici e del numero di unità immobiliari, deve essere rispettato il valore minimo di 40 mq. di SU per ciascuna unità abitativa, fatti salvi interventi di adeguamento strutturale, funzionale o igienico-sanitario di alloggi preesistenti.
7. Per quanto riguarda il reperimento dei parcheggi pubblici P1 e P2 e dei parcheggi pertinenziali P3, per quanto non specificato in questo Capo si fa riferimento alle disposizioni delle norme del PUG (capo V art. 5.39 e seguenti).
8. Lo stato di fatto edilizio, strutturale e tipologico è quello esistente alla data di adozione del PUG, come ricavato dagli elaborati di indagine e da idonea documentazione presentata all'atto di richiesta di intervento, ovvero quello risultante da intervento regolarmente autorizzato in data successiva all'adozione del PUG.
9. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella da stabilirsi ai sensi dell'art. 10 bis della LR 23/2004.
10. Non è ammessa l'occupazione con strutture edilizie di spazi liberi come tali individuati nelle tavole del PUG. o individuabili nell'analisi critica di cui al precedente comma 1), salvo che nei seguenti casi:
- costruzione di parcheggi totalmente interrati, limitatamente agli spazi liberi non individuati dal PUG come aree di valore ambientale e sempre che tali realizzazioni non contrastino con:
  - obiettivi di valorizzazione architettonica e ambientale dello spazio costruito circostante;
  - salvaguardia dell'ambiente naturale esistente;
  - ordinato svolgimento della circolazione stradale.
  - costruzione di opere di arredo degli spazi liberi;
  - realizzazione di corpi tecnici e di servizio, degli impianti e infrastrutture in edifici pubblici o privati, qualora siano strettamente necessari all'adeguamento dei fabbricati stessi a specifiche e vincolanti norme di legge.
11. Non è consentita la pavimentazione di aree destinate ad orto e giardino, salvo quanto necessario per la eventuale riorganizzazione dei percorsi, né l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra o cotto.
12. Qualora, nel corso di interventi su tessuti ed edifici classificati soggetti a restauro o risanamento conservativo si verifichi il crollo di parti da conservare, esse dovranno essere ripristinate nel rispetto del progetto approvato, previo rilascio di nuovo atto amministrativo sulla base dell'intervento ammesso precedentemente.
13. Negli edifici di tipo E.S1 ed E.S2 sono consentiti vani abitabili e di servizio con altezze ed indici di illuminazione inferiore a quelli prescritti dal PUG, purché siano pari o migliorativi rispetto alla situazione esistente, ed in ogni caso i vani abitabili devono rispettare i seguenti limiti:
- altezza media non inferiore a m 2,40 e m 2,20 per i sottotetti
  - altezza minima non inferiore a m 1,80
  - indice di illuminazione non inferiore a 1/16.



14. Salvo i casi espressamente previsti dalle presenti norme, le quote di intradosso della copertura non potranno superare i valori rilevati esistenti; potranno essere consentite variazioni non interessanti la linea di gronda qualora si rendano necessarie per riordinare più falde.
15. In caso di edifici di tipo E.S2 (ma non sottoposti a tutela dal Dlgs 42/2004) interessati da previsioni di nuovi tracciati viari (1° classe, strade statali e provinciali), qualora gli edifici stessi, all'atto dell'approvazione del progetto definitivo dell'infrastruttura, ricadano all'interno della fascia di rispetto stradale, è ammesso l'intervento di RE con modifica del sedime per portare l'edificio in area esterna alla fascia stessa, purché non soggetta ad altri vincoli di inedificabilità e ricadente nella stessa proprietà: L'intervento è attuabile mediante PdC convenzionato.
16. Ai fini di incentivare il recupero abitativo degli edifici riconosciuti di tipo E.S1 o E.S2 che abbiano una dimensione complessiva molto superiore agli standard abitativi contemporanei, possono essere autorizzati interventi di recupero che, nel rispetto delle modalità definite dal presente Capo, prevedano la realizzazione di un massimo di tre unità abitative, alle seguenti condizioni:
- che l'intervento avvenga nel rispetto della tipologia originaria, e delle prescrizioni della classificazione del PUG. A tal fine fa testo la valutazione del progetto da parte della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
  - che la somma delle SU ricavate sia almeno pari a 250 mq., e che la dimensione dell'alloggio più piccolo sia pari ad almeno 60 mq. di SU;
  - che la superficie accessoria destinata a cantine, locali per ricovero attrezzi, autori-messe coperte sia almeno pari a 150 mq.
17. Nel rispetto delle norme di tutela degli insediamenti e infrastrutture storici definite dal PUG, il PUA di iniziativa pubblica e gli AO possono prevedere interventi di valorizzazione e conservazione dei centri e nuclei storici. A tal fine deve essere redatta un'indagine conoscitiva di dettaglio finalizzata alla definizione dello stato di conservazione immateriale e materiale del centro storico. In particolare deve essere effettuato un rilievo critico degli elementi costituenti: la struttura portante dei fabbricati, l'individuazione delle unità edilizie comprendenti oltre che il fabbricato anche gli spazi pertinenziali se presenti, eventuali tracce di affreschi, dipinti, elementi decorativi, stratificazione e pigmentazione degli intonaci. Il rilievo è finalizzato alla definizione dello stato di conservazione del bene, rispetto alla condizione originaria e alla crescita organica dello stesso. Deve essere effettuato il rilievo degli usi in essere al fine di definire la gamma degli usi compatibili e di classificare gli usi di "valore storico" per la tutela delle botteghe e delle attività artigiane. Deve essere effettuata l'analisi degli spazi aperti non costruiti pubblici e privati, verifica dello stato di conservazione dei materiali presenti e degli arredi rilevati. Predisposizione di una classificazione degli spazi in base allo stato di conservazione rilevato al fine di definirne gli interventi ammessi e gli usi compatibili. Deve essere predisposta l'analisi degli spazi verdi pubblici e privati esistenti e degli elementi vegetazionali sia rispetto al valore botanico degli stessi che rispetto al valore storico culturale in relazione al periodo storico di impianto. Redazione della classificazione degli spazi verdi in relazione allo stato di conservazione.
- Qualora la rappresentazione planimetrica di un edificio non corrisponda a quella reale, dovrà essere applicata ugualmente la categoria di intervento indicata in cartografia.

**Art. 22.4 - Materiali, elementi costruttivi, finiture degli edifici di origine storica, siti all'interno del Centro Storico, dei Tessuti Storici, dei Nuclei Storici, in territorio rurale ed altri casi di interventi soggetti a procedura di corretto inserimento paesaggistico ai sensi dell'art. 5.6 della Disciplina del PUG**

Le seguenti prescrizioni sono differenziate e graduate in base al tipo di edificio, di eventuale tutela dello stesso e dell'ambito nel quale esso è collocato (rurale, storico, etc..).

Rispettando quanto di seguito prescritto, gli interventi di manutenzione ordinaria o comunque di edilizia libera ai sensi delle normative vigenti, possono essere attuati senza richiedere parere all'ufficio tecnico o alla CQAP, a prescindere da eventuale categoria di tutela dell'edificio (fatte salve le procedure per gli edifici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 o altre norme settoriali sovraordinate).

Anche in altri Tessuti all'interno del Territorio Urbanizzato, come classificati dal PUG, ove vengano rispettate le prescrizioni di seguito riportate in particolare in merito ai colori di facciate e infissi, sarà possibile procedere ad opere di Manutenzione Ordinaria ed Edilizia Libera ai sensi delle normative vigenti in assenza di parere dell'ufficio tecnico, che andrà acquisito invece in caso di richiesta di deroga.

In generale i criteri progettuali di seguito esposti sono derivati o riscontrabili anche nel volume: "I Sassi di Roccamalatina: Il Paesaggio del Parco Regionale: manuale d'uso" in precedenza citato, da consultare e seguire a livello progettuale anche per quanto di seguito eventualmente non riportato, in merito ad interventi: sugli edifici tutelati E.S1 ed E.S2 sparsi, del

Centro Storico, dei Tessuti Storici, Nuclei Storici ed in tutti i fabbricati di origine storica come identificati dal PUG all'art. 6.10 comma 3), in tutto il Territorio Rurale e per gli interventi soggetti alla procedura di corretto inserimento paesaggistico di cui all'art. 5.6 del PUG.

1. Strutture portanti verticali.

Per gli edifici tutelati E.S1 ed E.S2 sparsi, del Centro Storico, dei Tessuti Storici, Nuclei Storici ed in tutti i fabbricati di origine storica come identificati dal PUG all'art. 6.10 comma 3), presenti in territorio rurale od urbanizzato si prescrive:

- a) Dovranno essere conservate nella loro posizione e dimensione originaria tutte le murature che concorrono alla caratterizzazione del tipo edilizio, limitando le nuove aperture, dove consentito dalla classificazione tipologica, ricorrendo alla loro sostituzione solo in caso di comprovata difficoltà tecnico-economica per il loro integrale consolidamento e recupero.
- b) Nel caso di particolari tecniche costruttive tipologiche (mattoni alternati a corsi di pietra, mattoni o pietrame faccia a vista, angoli in pietra, marmo o mattoni a vista, marcapiani, archivolti, piattabande, ecc...) si dovrà procedere alla loro conservazione e valorizzazione.
- c) Per l'eliminazione di eventuale umidità ascendente si dovrà di norma ricorrere alle tecniche meno distruttive.
- d) Sono fatti salvi eventuali particolari e specifici interventi di consolidamento richiesti dalle condizioni statiche delle strutture, che dovranno comunque essere opportunamente documentate.

2. -Strutture portanti orizzontali:

Per gli edifici tutelati E.S1 ed E.S2 sparsi, del Centro Storico, dei Tessuti Storici, Nuclei Storici ed in tutti i fabbricati di origine storica come identificati dal PUG all'art. 6.10 comma 3), presenti in territorio rurale od urbanizzato si prescrive:

- a) Travi e solai lignei esistenti e fatiscenti potranno essere sostituiti con strutture in altro materiale nei casi in cui gli stessi non fossero originariamente in vista;
- b) gli sporti dovranno comunque essere ripristinati o rifatti secondo l'originaria tipologia. Nel caso di strutture originarie in vista si dovrà procedere al loro consolidamento ed eventuale sostituzione con analoghe tipologie

3. -Scale:

4. Per gli edifici tutelati E.S1 ed E.S2 sparsi, del Centro Storico, dei Tessuti Storici, Nuclei Storici ed in tutti i fabbricati di origine storica come identificati dal PUG all'art. 6.10 comma 3), presenti in territorio rurale od urbanizzato si prescrive:

- a) Occorre generalmente conservare le scale nell'ubicazione e forma originaria qualora concorrano a caratterizzare il tipo edilizio e compatibilmente con quanto già detto per le murature portanti, fatte salve proposte progettuali opportunamente motivate e da valutarsi da parte della CQAP per gli E.S1 ed E.S2.
- b) gli elementi tipologici originari quali gradini in cotto, marmo e pietra, ringhiere in ferro o legno, rampe a volta o costruite con particolari tecniche, dovranno essere quando possibile conservati, consolidati e ripristinati, salvo quanto già detto a proposito delle strutture orizzontali.

5. Coperture.

Per tutti gli edifici in territorio rurale o gli edifici di origine storica come identificati dal PUG all'art. 6.10 comma 3), presenti in territorio rurale od urbanizzato, si prescrive:

- a) Sono ammessi consolidamenti, ripristini e sostituzioni delle coperture esistenti; negli edifici nei quali sia ammessa la Ristrutturazione Edilizia, detti interventi possono comprendere la realizzazione di un eventuale cordolo di consolidamento in elevazione dell'altezza in gronda di massimo cm 40, nel rispetto delle caratteristiche geometriche strutturali originarie. Particolari strutture lignee in vista dovranno essere conservate o ripristinate;
- b) la misura della sporgenza della gronda dovrà essere commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia tradizionale e in ogni caso non dovrà essere superiore a 60 cm.
- c) dovranno essere conservati e ripristinati gli elementi caratteristici di coronamento quali camini, altane, abbaini. Eventuali nuovi elementi necessari per la funzionalità dell'uso dovranno adeguarsi ai tipi già esistenti e comunque a quelli tradizionalmente usati in zona. E' prescritto l'uso dei coppi a canale o delle tegole in cotto secondo la tipologia originaria documentata.
- d) dovranno essere conservati, consolidati e ripristinati i cornicioni esistenti; nel caso di necessaria sostituzione dovrà essere ripresa la tipologia originaria. Canali e pluviali saranno in lamiera preverniciata o in rame e di sezione circolare.

Per gli edifici di origine storica come identificati dal PUG all'art. 6.10 comma 3), presenti in territorio rurale si prescrive inoltre:

- a) Eventuali modifiche alla geometria delle coperture, ove possibili in base al tipo di intervento ammesso sul fabbricato, devono avere forma e pendenza conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale (normalmente a due o in alcuni casi tre/quattro falde congiungentisi nel colmo con pendenza compresa fra il 30% e il 40%), senza abbaini o terrazzini incassati, e con manto di copertura in laterizio. Con parere favorevole della CQAP., sono ammesse coperture e manti di copertura realizzati con tecniche e materiali diversi nel caso si tratti di edifici specialistici o di forma o dimensioni particolari quali stalle, silos, edifici di grandi dimensioni.
- b) per interventi di MS, RRC, RS, RE, AM non è ammessa nelle coperture la realizzazione di nuovi abbaini sporgenti dal piano di falda o di terrazzini incassati nella falda (salvo il mantenimento di abbaini o terrazzini esistenti). È ammessa l'apertura di lucernai a raso nella falda; ciascuna apertura non deve superare la superficie di mq. 1,00.

Per gli edifici tutelati E.S1 ed E.S2 sparsi, del Centro Storico, dei Tessuti Storici e Nuclei Storici identificati dal PUG si prescrive ulteriormente:

- a) Per gli edifici tutelati, gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti o comunque storicamente documentate (foto d'epoca o altra documentazione probante), in base anche alle tipologie di intervento ammissibili sul fabbricato: eventuali modifiche devono essere limitate, motivate e comunque mantenersi entro le pendenze sopra riportate. È prescritta la conservazione o il ripristino dei manti di copertura con materiali conformi a quelli originari e caratteristici dell'epoca del fabbricato. Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le integrazioni materiale dello stesso tipo e colore.
- b) Non è ammesso modificare la quota di gronda, se non nella misura che può derivare dall'ispessimento e irrigidimento del solaio di copertura per esigenze strutturali e di coibentazione.
- c) Non è ammesso modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde.

#### 4. Facciate degli edifici e tinteggiature

In tutto il territorio comunale, i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto, come da Tabella Colori allegata al presente Regolamento. È possibile richiedere di utilizzare cromatismi differenti, o di creazione / modifica cromatica di partitura / zoccolatura dei prospetti di un edificio, tramite l'acquisizione del parere dell'ufficio tecnico per i tessuti a prevalente destinazione residenziale, commerciale, o produttivo/artigianale o per gli edifici del territorio rurale non di origine storica, oppure tramite parere della CQAP in caso di edifici tutelati E.S1 ed E.S2 sparsi, del Centro Storico, dei Tessuti Storici e Nuclei Storici identificati dal PUG ed interventi edilizi soggetti a procedura di Corretto inserimento Paesaggistico.

Ugualmente, su tutto territorio comunale, le unità edilizie con prospetto architettonico unitario con rifinitura a tinta devono essere tinteggiate in modo omogeneo. È vietata, di norma, la tinteggiatura parziale di facciate unitarie, anche se riferita a partizioni proprietarie.

Nei fabbricati di origine storica come identificati dal PUG all'art. 6.10 comma 3) ed in tutto il territorio rurale è prescritto:

- a) Il divieto di intonacare edifici o parti di essi originariamente con paramento lapideo o in laterizio a vista, o la scrostatura dell'intonaco se originariamente esistente; deroghe a questa norma generale possono essere previste qualora l'immagine attuale e consolidata, stratificatasi storicamente nel tempo, del fabbricato, abbia modificato le sue caratteristiche originarie (es. intonaco a calce dilavato dagli agenti atmosferici), previa valutazione da parte della CQAP se previsto parere, o dell'ufficio tecnico. Non è mai consentita la scrostatura parziale dell'intonaco per creare "brandelli" o "riquadri" di muratura a vista;
- b) Il rifacimento dell'intonaco secondo le modalità tradizionali in uso nella zona, con utilizzo di intonaci e preferibilmente di colorazioni a base di calce; è vietato l'utilizzo di intonaci cementizi e della realizzazione di stuccature in cemento tra le fughe del materiale lapideo o laterizio del muro a vista ed in caso di manutenzione ordinaria o straordinaria alle facciate di questi edifici, ne è prevista la sostituzione con intonaci a base calce; a questo fine è possibile anche motivatamente derogare alle norme regionali di contenimento dei consumi energetici, qualora eventuali necessità di coibentazione delle pareti esterne confliggano con la necessità di preservare l'aspetto, le caratteristiche, la consistenza materica dei prospetti di tali edifici;
- c) la tinteggiatura delle unità edilizie in linea del centro storico o di nuclei storici o ES.1 o ES.2 sparsi, deve prevedere un'alternanza cromatica che mantenga/ripristinò un'armonia tra tinte diverse, tra quelle previste nella Tabella Colori allegata al presente, privilegiando alternanze tra tinte più chiare e più scure ed appartenenti alla Tabella colori allegata al presente Regolamento

- d) la conservazione degli elementi architettonici applicati sulle facciate, aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, o interessanti come testimonianza storica, quali fontane, esedre, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, fittoni, ecc.

Nei fabbricati di origine storica come identificati dal PUG all'art. 6.10 comma 3) in territorio rurale o urbanizzato, le facciate degli edifici possono essere rifinite esclusivamente in intonaco rustico o tinteggiato con le colorazioni previste nell'allegato al presente Regolamento (salvo richieste di deroga da autorizzare dalla CQAP), laterizio o materiale lapideo a vista, in base alla tipologia dell'edificio: generalmente la facciata degli edifici residenziali di origine storica si presenta intonacata, mentre quelle degli edifici di servizio rurale di origine storica si presenta "faccia a vista" con stuccatura "a filo" della pietra o del laterizio, a base di calce. Non sono ammessi rivestimenti di altri materiali o finiture in cemento a "faccia vista".

6. Elementi decorativi.

Per gli edifici tutelati E.S1 ed E.S2 sparsi, del Centro Storico, dei Tessuti Storici, Nuclei Storici ed in tutti i fabbricati di origine storica come identificati dal PUG all'art. 6.10 comma 3), presenti in territorio rurale od urbanizzato si prescrive:

- a) devono essere conservati e restaurati gli elementi decorativi originari, in laterizio o in pietra quali lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, marcapiani, balconi, fittoni, decorazioni interne ed esterne e simili; o in ferro, quali inferriate, ringhiere e simili. Quando siano irrecuperabili, l'eventuale sostituzione di tali elementi deve avvenire con gli stessi materiali usati nella tradizione locale. Per le finiture di questi elementi vale la regola della manutenzione/ripristino delle caratteristiche e colorazioni tradizionali di cui al precedente p.to 6) sulle facciate.
- b) E' inoltre prescritta la conservazione in sito di lapidi, immagini votive, marmette ecclesiastiche, numeri civici di interesse testimoniale, scritte di interesse testimoniale.

1. Infissi esterni. Per gli edifici tutelati E.S1 ed E.S2 sparsi, del Centro Storico, dei Tessuti Storici e Nuclei Storici identificati dal PUG ed in tutti i fabbricati di origine storica come identificati dal PUG all'art. 6.10 comma 3), presenti in territorio rurale si prescrive:

- a) il restauro o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri e persiane esistenti, ovvero la loro sostituzione, in caso di degrado, con altri analoghi del medesimo tipo e materiale. Gli infissi e gli elementi di oscuramento, quali persiane, sportelloni e scuretti, dovranno essere verniciati con colori coprenti del repertorio tradizionale locale (vedi allegato alla presente).
- b) Sono ammessi altri materiali, oltre al legno, tranne che per gli scuretti esterni ove è prescritto, a condizione che rispettino i colori e l'aspetto fisico di quelli tradizionali o siano più idonei alle caratteristiche architettoniche originarie del fabbricato a cui si riferiscono.
- c) I ferri dovranno avere caratteristiche tradizionali e le colorazioni previste nell'allegato al presente Regolamento, oppure verniciate con le stesse colorazioni degli infissi esterni, vedi sempre allegato al presente.
- d) I materiali da usare nelle vetrine dovranno essere preferibilmente quelli tradizionali come legno o ferro verniciato. Sono escluse le vetrine in alluminio anodizzato. Sono ammissibili altri materiali a condizione che rispettino i colori e l'aspetto fisico di quelli tradizionali o siano più idonei alle caratteristiche architettoniche originarie del fabbricato a cui si riferiscono, previo parere CQAP.
- e) E' comunque consentita l'installazione di serramenti metallici esterni a scopo antintrusivo, purché assentiti in sede di valutazione del progetto dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.

5. Manufatti tecnologici. Per gli edifici tutelati E.S1 ed E.S2 sparsi, del Centro Storico, dei Tessuti Storici e Nuclei Storici identificati dal PUG si prescrive:

- a) L'inserimento dei manufatti tecnologici connessi agli allacciamenti alle reti tecnologiche, dovrà essere curato in modo da limitarne al massimo la visibilità. Gli eventuali elementi di impianti esterni all'edificio (antenne, condutture, impianti di climatizzazione e simili) dovranno essere posizionati in modo tale da non risultare visibili dalla pubblica via o da spazi pubblici, e comunque non sul fronte principale dell'edificio.
- b) In particolare gli apparecchi di condizionamento/climatizzazione dovranno essere collocati all'interno degli immobili, o su cavedi o cortili interni; non sono ammessi in sporgenza dalle facciate o sui balconi prospicienti la pubblica via.
- c) L'installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) è ammessa, a condizione che siano in aderenza alla falda o integrati in essa e con la medesima inclinazione e orientamento, nonché evitando collocazioni frastagliate.

6. Recinzioni. Per gli edifici tutelati e nel Centro Storico, i muri di recinzione verso le vie pubbliche vanno conservati e ripristinati. Non è consentito l'abbattimento di recinzioni murarie originali o la loro sostituzione con recinzioni in calcestruzzo armato, cemento vibrato o in elementi in ferro. Le nuove recinzioni devono avvenire secondo disegni e tecnologie semplici e compatibili con i caratteri edilizi e costruttivi tradizionali.

7. Aree di pertinenza

Per i fabbricati presenti in territorio rurale, si prescrive:

- a) nella sistemazione delle aree esterne di pertinenza si dovranno utilizzare materiali e tecniche tradizionalmente utilizzate in zona. Alberi e cespugli dovranno essere di tipo autoctono .
- b) Per la pavimentazione dei parcheggi di pertinenza prescritti non si dovrà ricorrere all'asfalto, ma a materiali che lascino ampia percentuale di terreno permeabile.
- c) Per la realizzazione di percorsi carrabili privati occorre impiegare le seguenti tecniche:
  - Stabilizzato in pietrisco;
  - Selciato in pietra o laterizio
  - Calcestruzzo graffiato confezionato con inerti a pezzatura grossolana ed eventualmente colorato mediante aggiunta di terre ed ossidi; la sede carrabile può essere realizzata con le due fasce carraie dotate di pavimentazione e zona centrale inerbita;
  - Asfalto ecologico

8. Nuove costruzioni, ampliamenti e/o ricostruzioni

Per i fabbricati presenti nei Tessuti Storici, Nuclei Storici ed in tutti i fabbricati di origine storica come identificati dal PUG all'art. 6.10 comma 3), presenti in territorio rurale od urbanizzato, nonché in generale per tutti gli edifici presenti in territorio rurale, si prescrive:

- a) che i criteri progettuali siano conformi a quanto previsto nel volume: "I Sassi di Roccamalatina: Il Paesaggio del Parco Regionale: manuale d'uso" in precedenza richiamato, in modo da non determinare elementi di contrasto con il contesto circostante
- b) che i nuovi fabbricati (anche oggetto di ricostruzione), ove la realizzazione ne sia consentita dalle categorie di intervento ammesse, tengano conto dei criteri di corretto inserimento ambientale nel contesto esistente di cui al medesimo volume;
- c) che si utilizzino assetti edilizi semplici e ripresi da quelli tradizionali (vedi abaco di sintesi del volume: "I Sassi di Roccamalatina: Il Paesaggio del Parco Regionale: manuale d'uso"), evitando però al contempo di riproporre assetti edilizi specialistici e storicizzati in epoche storiche passate in nuovi edifici, al fine di non creare quindi un "falso storico" (es. casa-torre, casa con torre, corte chiusa, etc..)
- d) che anche nel caso di costruzioni isolate si tenga conto delle caratteristiche ambientali generali e particolari della zona e in relazione alle esigenze funzionali, riproponendo i caratteri planivolumetrici delle tipologie ricorrenti nel territorio, come espresso nel medesimo citato volume;
- e) l'uso di materiali, elementi costruttivi derivanti preferibilmente derivanti alla tradizione; in caso di necessità di utilizzo di materiali non tradizionali per esigenze di contenimento consumi energetici, sismiche o per altri vincoli progettuali da documentare, occorre comunque mantenere un aspetto esteriore il più possibile "pulito", con criteri progettuali e compositivi in linea con quanto espresso ai punti precedenti e con colori di finitura compresi nella Tabella Colori allegata al presente Regolamento;
- f) l'uso di tecniche e risultati formali che preferibilmente evidenzino l'intervento attuale rispetto alla parte "originaria" o "storica" del fabbricato,

un adeguato uso del verde e delle sistemazioni esterne per la mitigazione paesaggistica dell'intervento recente, sempre attraverso le essenze e le modalità di utilizzo di cui al volume "I Sassi di Roccamalatina.." sopra citato. Per i fabbricati che siano soggetti a procedura di corretto inserimento ed in particolare per quelli da realizzarsi/ampliarsi e/o ricostruirsi all'interno delle "Parti del tessuto insediativo che per condizioni morfologiche e localizzazione presentano caratteristiche paesaggistiche meritevoli di salvaguardia" ai sensi dell'art. 5.14 e successivi della Disciplina del PUG valgono le seguenti prescrizioni:

- si mantengano l'assetto edilizio, la tipologia edilizia e l'uso di materiali omogenei rispetto al tessuto edilizio nel quale l'intervento si inserisce ed in linea con eventuali norme tipologiche di piani attuativi previgenti sulla base dei quali è stato attuato il programma edilizio dell'area; ciò sempre compatibilmente materiali e tecniche costruttive in linea con le esigenze di sicurezza e contenimento consumi energetici contemporanei e vigenti al momento della richiesta di intervento;
- in caso di interventi, consentiti dalle norme del PUG, che propongano modifiche all'assetto di cui sopra, occorrerà sottoporre alla CQAP in sede di proposta di intervento le esigenze e le scelte progettuali effettuate.

**Art. 22.5 - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico**

1. Nei nuovi edifici non sono ammessi aggetti su suolo pubblico superiori a m. 0,15, fino ad un'altezza da terra di m. 6,00, e non superiori a m. 1,20 ad altezze superiori.
2. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici, i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno m. 2,50 dal piano stradale o del marciapiede. E' consentito installare i pluviali esternamente nel caso di edifici tutelati, in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale, per un'altezza di almeno m. 1,50.
3. Per gli edifici pubblici o per quelli soggetti a tutela, su parere conforme della CQAP sono consentite sporgenze maggiori di quelle sopra fissate.

**Art. 22.6 - Recinzioni e muri di cinta**

1. Le recinzioni poste su fronte strada, dovranno avere un'altezza non superiore a:
  - ml.1,80 nel caso di recinzioni in muratura piena;
  - ml.2.00 nel caso di recinzioni realizzate con rete o inferriata metallica o altro simile ed eventuale sottostante cordolo di base, avente altezza non superiore a ml. 0,60.

Gli eventuali pilastri potranno sporgere oltre la sommità della recinzione per una altezza adeguata tale da armonizzarsi con il resto della struttura (comunque non oltre 2,50 ml).

I tratti di recinzione a distanza inferiore a ml. 8,00 dagli incroci, o comunque nei tratti in curva avente raggio inferiore a ml. 5,00, devono essere realizzati, per la parte eccedente l'altezza di ml. 0,75, con materiali e soluzioni tecnologiche tali da consentire la visibilità.

Sono fatte salve eventuali disposizioni di settore derivanti dall'applicazione di norme UNI sovraordinate da parte di enti gestori di infrastrutture pubbliche.

2. In tutte le zone del territorio comunale, le recinzioni, se intonacate nella parte murata, dovranno, essere tinteggiate con colori compatibili con la colorazione dell'edificio di pertinenza e con la gamma dei colori di fondo di cui alla Tabella Colori allegata al presente Regolamento. In caso di nuove recinzioni, queste dovranno armonizzarsi il più possibile per forma e dimensione e caratteristiche con quelle limitrofe esistenti rimanendo in ogni caso esclusa l'imitazione di materiali naturali con altri materiali o altre tipologie incongrue con le caratteristiche sopra esposte. In caso di soluzioni che prevedano buona parte della recinzione con lastre metalliche traforate, tale soluzione sarà da sottoporre al vaglio della CQAP.
3. Nel territorio rurale intorno agli edifici abitativi sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente in siepe viva e/o pali di legno o metallo nei colori dei ferri come previsto dalla Tabella Colori allegata al regolamento e rete metallica di altezza non superiore a m. 2 (inglobata nella siepe qualora presente). E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura, con anche eventuali parti in muratura di sviluppo lineare massimo di 1,80 m atte a favorire l'alloggiamento delle utenze. Le siepi dovranno essere realizzate con essenze autoctone e precisamente da una o più specie abbinata tra quelle elencate nell'allegato al volume: "I Sassi di Roccamalatina: Il Paesaggio del Parco Regionale: manuale d'uso" in precedenza richiamato. Sono fatte salve le prescrizioni che prevedono siepi più alte e cortine vegetali arboree con finalità di mitigazione dell'impatto visivo al contorno di edifici specialistici (allevamenti, silos, magazzini, ricoveri di macchine agricole e simili).

**Art. 22.7 - Depositi di materiali a cielo aperto (C10) e aree di stoccaggio e deposito temporaneo di rifiuti**

1. Per depositi all'aperto di materiali a cielo aperto (C10) si intende la destinazione di spazi scoperti al deposito di materiali, ivi compreso i materiali edili e di cantiere, i veicoli, i rottami e i materiali da riciclare, o al deposito ed esposizione di merci con o senza vendita, (ivi compreso veicoli, roulotte e simili). Sono escluse da questa definizione le aree di stoccaggio e deposito temporaneo di rifiuti in quanto disciplinate da specifica normativa.
2. Tali depositi non dovranno arrecare disturbo al decoro dell'ambiente circostante; dovranno pertanto essere recintati con siepi vive, cortine di alberature ad alto fusto, ovvero con recinzioni cieche ove ammissibile ai sensi delle presenti norme, comunque tali da schermare e coprire il più possibile la vista dei materiali dalle pubbliche vie e dagli spazi pubblici in genere. I cumuli di materiali dovranno avere un'altezza massima tale da non essere visibili rispetto all'altezza delle cortine vegetali o dei muri di cinta.
3. Lo stoccaggio e deposito temporaneo di rifiuti, salvo che si tratti di attività già in essere legittimamente esistenti o legate allo svolgimento delle pratiche agricole, non è ammesso nel territorio rurale e non può riguardare le aree tutelate di cui al Titolo 2

e 3 del PUG, nonché le aree di pertinenza di edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale. Detti depositi temporanei sono disciplinati dal D.Lgs 152/2006 e s.m.i.

4. Nel territorio rurale la tipologia dei materiali per i quali è consentito il deposito a cielo aperto è disciplinata dal D.Lgs 152/2006 e s.m.i.
5. Ai sensi della normativa nazionale vigente, non è ammesso in tutto il territorio comunale in generale il deposito di a cielo aperto di materiali sfusi e polverulenti o maleodoranti, compresi quelli che dal loro dilavamento possano comportare la contaminazione delle acque meteoriche, salvo che si tratti di attività già in essere o legate allo svolgimento delle pratiche agricole.

Con autorizzazione temporanea è ammessa la realizzazione di depositi provvisori di inerti provenienti da demolizioni e destinati al riciclaggio; l'autorizzazione per tali depositi temporanei non può riguardare le aree tutelate di cui al Titolo 2 e 3 del PUG, nonché le aree di pertinenza di edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale.

6. Le presenti norme integrano e non sostituiscono ogni altra disposizione di carattere igienico-sanitario, con particolare riguardo alla tutela del suolo da rischi di inquinamento.

#### **Art. 22.8 - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico**

1. Le aperture dei sotterranei su spazi di uso pubblico dovranno essere praticate verticalmente sulle strutture perimetrali e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, purché dotate di chiusure adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

#### **Art. 22.9 - Impatto visivo degli impianti tecnologici all'esterno degli edifici (antenne, impianti di condizionamento, collettori solari, condutture)**

1. Gli impianti tecnologici posti all'esterno degli edifici, in generale, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione. Lo stesso vale per i relativi elementi accessori, quali le condutture di adduzione, di captazione e di espulsione; come pure per le antenne e le radio-antenne della telefonia cellulare.
2. In base al suddetto criterio è preferibile installare tali impianti in posizione tale che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici; così come è preferibile adottare soluzioni tecniche di tipo centralizzato e/o unificato per ciascun intero edificio; ciò vale, in particolare, per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ventilazione, e di ricezione radiotelevisiva.
3. Le antenne paraboliche satellitari e le altre antenne di ricezione radiotelevisiva devono essere collocate preferibilmente sulla copertura degli edifici, o su facciate degli stessi non prospicienti su spazi pubblici.
4. Negli edifici di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione totale, le antenne di cui al comma precedente devono essere unificate in ragione di un solo impianto per ciascuna unità edilizia (o per ciascuna aggregazione se trattasi di case a schiera).
5. I collegamenti delle antenne mediante cavi devono avvenire disponendoli di norma all'interno dell'edificio. Quando i cavi siano collocati all'esterno la loro sistemazione deve avvenire in appositi incavi opportunamente rivestiti. Sono vietati i cavi 'volanti', ossia non inseriti in appositi alloggiamenti.
6. I collettori solari, termici o fotovoltaici, potranno essere installati:
  - a) sulla copertura dell'edificio;
  - b) sulle facciate solamente se concepiti come elementi morfologici funzionalmente integrati nella facciata;
  - c) nell'ambito del lotto di pertinenza se posizionati in zona non prospiciente le pubbliche vie o aree pubbliche, oppure a condizione che gli stessi vengano adeguatamente schermati con adeguate recinzioni armonizzate all'edificio principale o mediante piantumazione di siepi vive.
7. Negli edifici esistenti, i motori degli impianti di climatizzazione devono essere installati sui fronti dell'edificio non prospicienti sulla pubblica via o su zone di uso pubblico; ove ciò non risulti possibile, potranno essere installati anche sui fronti principali a condizione che vengano posizionati in apposite nicchie ricavate sul prospetto e coperte con griglia metallica, o comunque opportunamente mimetizzate in armonia con il prospetto dell'edificio e senza pregiudizio per il passaggio su marciapiedi pubblici/con pubblico transito. I condotti di collegamento tra il motore e gli elementi interni dovranno di norma essere incassati nelle pareti dell'edificio; quando ciò non risulti ammissibile gli stessi dovranno essere rivestiti con materiali armonizzati alle finiture del fabbricato. Negli edifici compresi nel centro storico o tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-

architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale anche esterni al centro storico l'installazione è comunque soggetta al parere della Commissione per la qualità Architettonica ed il Paesaggio.

#### **Art. 22.10 – Vetrine e serrande**

1. La sostituzione di vetrine e serramenti di negozi ed esercizi commerciali in genere con modifica di forme o colori o materiali costituisce intervento di Manutenzione straordinaria (MS) soggetto a titolo abilitativo. Contestualmente al progetto dovranno essere presentati appositi elaborati nelle forme e nelle dimensioni opportune, contenenti ogni indicazione circa la forma, la dimensione, colore, materiali ed illuminazione previsti all'esterno.
2. Le vetrine, le insegne, l'arredo interno di negozi ed esercizi commerciali, qualora rivestano valore artistico o costituiscano documento di costume, possono essere assoggettati ad obbligo di conservazione e ripristino.
3. Le serrande a libro, nella posizione ripiegata, dovranno trovare apposito alloggiamento senza fuoriuscire dal filo della soglia e non ripiegarsi all'esterno del muro o sporgere dallo stesso.

#### **Art. 22.11 – Chioschi ed edicole**

1. La realizzazione di chioschi o manufatti per la rivendita di giornali e riviste e per la distribuzione automatica di prodotti è consentita su suolo pubblico nelle zone per attrezzature sociali e servizi collettivi (AS – AC), verde pubblico (V, VS), parcheggio pubblico (P) nonché nelle zone stradali nel rispetto della normativa e dei regolamenti che disciplinano le occupazioni di suolo pubblico.
2. I chioschi non potranno avere una superficie coperta superiore 40 mq, mentre per i distributori automatici tale limite è fissato a 8 mq. L'altezza massima consentita è H = 3,50 ml. In tutti i casi la realizzazione di nuovi chioschi o manufatti o la loro sostituzione dovrà avvenire con l'utilizzazione di strutture prefabbricate amovibili, dotate dei necessari spazi tecnologici predisposti all'interno della struttura stessa.
3. E' consentito inoltre il mantenimento degli eventuali chioschi esistenti e legittimati su suolo privato al momento dell'adozione del PUG.
4. Per i chioschi adibiti a pubblico esercizio per la vendita di bevande e gelati, l'eventuale superficie da destinare a tavoli all'aperto, dovrà avere caratteristiche e dimensioni compatibili con il contesto e sarà definita caso per caso, fino all'approvazione di apposito Regolamento Comunale. Tale superficie non potrà essere recintata in alcun modo con elementi fissi e non potrà essere pavimentata con cemento o asfalto.
5. Per le attività commerciali di tipo alimentare, la superficie di vendita deve essere contenuta all'interno della superficie coperta.
6. Per i chioschi esistenti adibiti alla somministrazione di alimenti e bevande è ammesso il superamento dei limiti di superficie di cui al presente articolo, all'esclusivo fine di dotare l'attività di servizi igienici. Comunque tale ulteriore superficie non dovrà superare i mq. 6.
7. I nuovi chioschi dovranno essere realizzati in arretramento di almeno 3,00 metri dal limite della carreggiata o dei marciapiedi e comunque in posizione tale da non arrecare intralcio o pericolo alla circolazione stradale.
8. La realizzazione di nuovi chioschi o la loro sostituzione dovrà avvenire con la utilizzazione di strutture prefabbricate amovibili, dotate dei necessari servizi tecnologici, predisposti all'interno della struttura stessa in modo da costituire un intervento compiuto non suscettibile di successivi ampliamenti.
9. La realizzazione di chioschi o edicole costituisce intervento di Nuova Costruzione. Con la domanda di Permesso di Costruire dovrà essere prodotta attestazione circa l'inesistenza di impianti a rete nel sottosuolo interessato dall'intervento. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato ad atto d'obbligo relativo alla demolizione e rimessa in pristino del sito all'atto della decadenza della concessione di occupazione di suolo pubblico, nonché alla consegna al Comune di relativa garanzia fidejussoria pari al 100% del valore delle opere di rimozione/smaltimento della struttura e ripristino delle aree nella condizione precedente, da quantificarsi con opportuno computo metrico da parte di progettista incaricato.
10. Entrambe le fattispecie disciplinate dal presente articolo dovranno essere realizzate nel rispetto del Codice della Strada e del relativo Regolamento di Esecuzione e nei pressi di adeguati spazi di sosta.

#### **Art. 22.12 – Cannelletti e inferriate**

1. In una stessa unità edilizia, gli eventuali cancelletti e inferriate a protezione delle aperture sull'esterno devono, in tutte le aperture protette, armonizzarsi per forma, colore e materiali. Nelle facciate ove sono già presenti cancelletti o inferriate autorizzate le ulteriori appositioni devono armonizzarsi per forma e colore a quelle preesistenti, ovvero:
  - a) essere realizzate in color grigio antracite/canna di fucile, nero, marrone testa di moro.



- b) possono essere valutate altre colorazioni previo parere CQAP.

**CAPO 23° – ELEMENTI COSTRUTTIVI**

Si fa riferimento al quadro normativo nazionale e regionale vigente, e in particolare alle L.R. 15/2013 e ss.mm.ii., alla e L.R 23/2004 e ss.mm.ii. e all'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'unificazione in materia edilizia DGR n. 922 del 28/06/2017.

**Art. 23.1 - Interventi soggetti ad autorizzazione amministrativa**

1. L'installazione o modifica delle opere sotto elencate, e quant'altro di similare come tipologia, non si configura come intervento edilizio in senso stretto e non è soggetta a titolo abilitativo di carattere edilizio bensì ad autorizzazione amministrativa:
  - tende e frangisole, con messaggio pubblicitario,;
  - tende e frangisole senza messaggio pubblicitario da installarsi in edifici tutelati ed in quelli ricadenti in Centro Storico,
  - insegne e mezzi pubblicitari
  - targhe;
  - bacheche e vetrinette;
  - erogatori automatici di prodotti o servizi
  - manufatti temporanei e stagionali.
2. La domanda di autorizzazione deve essere indirizzata al Comune, redatta in carta legale e contenere le generalità del richiedente, il suo codice fiscale, la descrizione dell'oggetto della richiesta e del luogo dell'intervento, l'elenco degli allegati e l'indicazione del termine previsto per il completamento dell'intervento.

Ai fini dell'autorizzazione, alla domanda devono essere allegati in duplice copia gli elaborati tecnici esplicativi dell'intervento ed una documentazione fotografica illustrativa dei luoghi nei quali si chiede di operare.
3. Il responsabile del Procedimento può:
  - a) richiedere, entro 30 giorni dalla presentazione della domanda, ove lo ritenga necessario in relazione alle caratteristiche dell'intervento, documentazione aggiuntiva a quella indicata in precedenza o eventuali nulla osta o atti di assenso comunque denominati da parte degli enti e/o organi competenti;
  - b) richiedere il parere della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio, ove lo ritenga necessario in relazione alle caratteristiche dell'intervento.
4. La domanda si intende accolta qualora, nel termine di sessanta giorni dal suo ricevimento, non sia rilasciato il provvedimento motivato di rifiuto.
5. Le domande di autorizzazione per interventi che comportano la occupazione temporanea degli spazi pubblici o di uso pubblico, devono precisare la durata richiesta della occupazione.
6. L'Amministrazione Comunale si può dotare di uno specifico "Regolamento per l'arredo urbano", per disciplinare: le condizioni per il rilascio dell'autorizzazione e i casi in cui l'autorizzazione è soggetta al pagamento di tasse o diritti.
7. Nelle more dell'approvazione di detto Regolamento si applicano in via transitoria le disposizioni degli articoli seguenti del presente Capo B.3.6.
8. Per tutti gli edifici nei centri storici e per quelli tutelati in quanto di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, le norme del presente capo si applicano fatta salva l'applicazione di quelle eventualmente più restrittive stabilite dal PUG. Gli interventi di cui all'art. B.3.6.1 quando riguardano i immobili tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. n. 42/2004 richiedono il nulla-osta della competente Soprintendenza.

**Art. 23.2 - Manufatti di pubblica utilità applicati agli edifici**

1. L'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, previo avviso agli interessati, ha diritto di collocare e far collocare, sui muri esterni dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura, cartelli, insegne, segnali, manufatti, nonché supporti per sostenere apparecchi relativi ai servizi pubblici o di uso pubblico e relative condutture di alimentazione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di provvedere al loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.
2. La visibilità dei cartelli e segnali di pubblica utilità di cui al comma precedente deve essere assicurata, anche attraverso il controllo dello sviluppo della vegetazione da parte dei relativi proprietari.

3. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato al quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori elencati in precedenza, deve darne avviso al Sindaco e/o all'Ente/Azienda interessata, che prescrivono le cautele del caso.
4. L'Amministrazione Comunale adotta come scelta di fondo, l'eliminazione progressiva di tutti gli impianti aerei esistenti, programmandone l'interramento, ove possibile, in occasione dei singoli interventi di adeguamento tecnologico o rinnovo, in particolare relativamente agli insediamenti di valore storico, ai centri storici ed alle aree agricole di particolare valore paesaggistico - ambientale. È fatto obbligo agli enti interessati di rimuovere gli impianti in disuso, come fili, cavi, tubazioni, ecc, con il ripristino della superficie muraria.

#### **Art. 23.3 - Tende e frangisole**

1. Le tende esterne in oggetto destinate a proteggere dal sole devono essere applicate in armonia con il fabbricato ed il suo intorno e poste in opera a regola d'arte; l'inserimento di eventuale bandinella protettiva è consentito con un oggetto adeguato all'ampiezza della tenda, oggetto che non può superare comunque i 60 cm.
2. In una stessa unità edilizia le tende devono, in tutte le aperture protette, armonizzarsi per forma, impostazione, colore e materiali. Nelle facciate ove non siano già presenti tende parasole, il richiedente dell'autorizzazione deve presentare una proposta di colore e materiale nel rispetto dell'eventuale Regolamento Comunale dei mezzi pubblicitari approvato.
3. Le tende protese su spazio pubblico devono uniformarsi per dimensioni e caratteristiche alle disposizioni tecniche dell'eventuale Regolamento Comunale dei mezzi pubblicitari approvato .
4. L'installazione di tende esterne è subordinata inoltre alle condizioni che esse siano collocate in modo da non nascondere targhe stradali per la denominazione delle vie, i cartelli indicatori di viabilità, i semafori, i numeri civici, e non disturbino la circolazione.
5. Nessuna tenda, o parte di tenda, aggettante sul suolo pubblico può essere assicurata al suolo con fili, funi, pali; ecc.
6. L'installazione o modifica di tende e frangisole è soggetta ad autorizzazione amministrativa di cui all'art. B.3.6.1. L'autorizzazione rilasciata all'amministratore di un condominio è valida per tutte le unità immobiliari.

#### **Art. 23.4 - Erogatori automatici di prodotti o servizi**

1. Per l'installazione di erogatori automatici di prodotti o servizi privati, quali cabine fotografiche, telefoni pubblici e altri manufatti sul suolo pubblico o di uso pubblico (es. porticati di uso pubblico), è necessaria la sola Concessione di Occupazione di Suolo Pubblico; mentre per erogatori di biglietti, sigarette e altri prodotti, sportelli "bancomat", e simili, applicati ad edifici privati ma in posizione fruibile da suolo pubblico o di uso pubblico (es. porticati di uso pubblico), è richiesta la sola autorizzazione di cui all'art. B.3.6.1.
2. Gli interventi di cui al comma 1 sono da effettuarsi, nel rispetto comunque delle seguenti condizioni di installazione:
  - a) non interferenza visiva con edifici di valore storico-architettonico;
  - b) non interferenza con percorsi pedonali o ciclabili;
  - c) verifica delle condizioni di sicurezza.

#### **Art. 23.5 - Elementi di arredo o di servizio nelle aree a verde privato**

1. Le strutture che possono essere realizzate o installate come complementi a servizio della struttura principale si distinguono, in base alle caratteristiche e al procedimento, nelle seguenti tipologie:
  - a) Pergolato
  - b) Pergotenda
  - c) Gazebo
  - d) Casetta
  - e) Pensilina
  - f) Forni, barbecue ed altri elementi di arredo in muratura

Qualora le strutture di cui al presente articolo siano realizzate in aree di pertinenza di abitazioni in Territorio Rurale come individuato dal PUG, o all'interno di Centri Storici, esse dovranno sottostare alle indicazioni tipologiche relativa a finiture/colori etc.. legate a quegli ambiti di cui al presente Regolamento (vedi anche Tabella Colori allegata al presente), a quello del Parco

Regionale se ivi compresi ed al volume: "I Sassi di Roccamalatina: Il Paesaggio del Parco Regionale: manuale d'uso" richiamato in precedenza.

## 2 Pergolati

In base alle definizioni tecniche uniformi (DTU n.54 dell'Allegato II all'Atto regionale di coordinamento tecnico ai sensi degli artt. 2-bis e 12 della L.R. n.15/2013) il pergolato è definito come Struttura autoportante, composta di elementi verificali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.

- 2.a) Al fine di costituire un intervento privo di rilevanza per la pubblica incolumità a fini sismici<sup>24</sup>, contrassegnata dal codice (L0), il pergolato deve avere altezza massima  $\leq 3$  m. e deve essere realizzato con strutture leggere aventi peso proprio (G1)  $\leq 0,25$  kN/mq.

L'intervento è ammesso come "attività edilizia libera" fino ad una dimensione massima di 20 mq. di superficie coperta, mentre è considerato attività edilizia soggetta a CILA per una dimensione compresa tra 20 e 30 mq. di superficie coperta; possono essere realizzati, e sono esclusi dal computo della SU e della SA:

- un pergolato per ogni unità immobiliare negli spazi di pertinenza privati dell'edificio;
- un unico pergolato (eventualmente aggiuntivo) negli spazi condominiali dell'edificio.

- 2.b) I pergolati di cui al punto 2.a devono rispettare le seguenti caratteristiche:

- struttura leggera, in legno o metallo, assemblata in modo da costituire un elemento rimovibile previo smontaggio e non per demolizione (sono vietati materiali deteriorati o comunque di recupero fatiscenti);
- h. max esterna = ml. 3,00;
- forma regolare (quadrato, cerchio, esagono o simile);
- la struttura non può essere tamponata; può essere invece ombreggiata con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali arelle, piante rampicanti, grigliati.

## 3 Pergotende

Sono strutture leggere per coperture e tamponamenti mobili con teli avvolgibili, montati su guide fisse e con dispositivi di impacchettamento comandati con argano manuale o con motore elettrico.

Al fine di costituire un intervento privo di rilevanza per la pubblica incolumità a fini sismici, contrassegnata dal codice (L0), la pergotenda deve avere altezza massima  $\leq 3$  m.

L'intervento è considerato attività edilizia fino ad una dimensione massima di 20 mq. di superficie coperta.

L'intervento è considerato attività edilizia soggetta a CILA fino ad una dimensione massima di 30 mq. di superficie coperta.

Possono essere realizzate (in alternativa ai pergolati di cui al par. 2), e sono escluse dal computo della SU e della SA:

- una pergotenda per ogni unità immobiliare negli spazi di pertinenza privati dell'edificio;
- un'unica pergotenda (eventualmente aggiuntiva) negli spazi condominiali dell'edificio.

Le altre caratteristiche tecniche sono le stesse indicate al precedente paragrafo 2.b; i materiali di chiusura superiore possono essere in teli in tessuto semplice o impermeabili, mentre le chiusure laterali avvolgibili potranno essere realizzate in teli in pvc leggero, o in tessuto, trasparenti od opachi.

## 4 Gazebi

Sono strutture leggere, non aderenti ad altri immobili, coperte nella parte superiore ed aperte ai lati, realizzate con struttura portante in acciaio, alluminio o legno strutturale, destinata a migliorare la fruibilità degli spazi aperti in cui sono installati.

La copertura superiore può essere realizzata a due falde o a padiglione e comunque al colmo non potrà superare la quota del davanzale del primo piano del fabbricato prospiciente, e la quota di gronda non potrà superare i 2,5 m.

Sui lati è ammessa l'installazione di tende mobili. Le altre caratteristiche tecniche sono le stesse indicate al precedente paragrafo 2.b, con dimensione massima della Superficie coperta = 15 mq.

<sup>24</sup> Allegato 1 all'art.9 della l.r. n.19/2008 e artt. 11 e 13 del Titolo IV della stessa Legge

Al gazebo può essere abbinata la struttura di cui al p.to 8 del presente articolo (barbecue, forno..), quale copertura della stessa e dell'immediata area circostante, oppure essere realizzato quale copertura di area antistante la casetta per ricovero attrezzi da giardino di cui al punto successivo, nel qual caso può essere realizzata una sola struttura di questo tipo e dell'altro tipo abbinato (es. un una casetta con annesso gazebo e non altra casetta o altro gazebo..).

#### 5 Casette per ricovero attrezzi da giardino

Nelle aree di pertinenza di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di utilizzare allo scopo locali costruiti, possono essere installate (come attività edilizia libera) casette per ricovero attrezzi da giardino o per il gioco dei bambini ovvero serre in metallo e vetro, in numero massimo di un manufatto per unità immobiliare dotata di giardino privato, e di un manufatto per unità edilizia plurifamiliare, come superficie accessoria una tantum, nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

- a. h. massima = ml. 2,40;
- b. superficie in pianta (sedime) massima = mq. 8,00;
- c. struttura amovibile, in legno, di forma regolare con copertura a due falde o a falda unica se addossata/adiacente ad altri volumi.

I manufatti della stessa tipologia, ma aventi area di sedime > 8 mq e fino a 25 mq, eventualmente appoggiati su relativa platea, qualora ammissibili ai sensi della Disciplina del PUG (per il Territorio Rurale vedi art. 6.10 comma 13) sono realizzabili alternativamente a quelli di cui al periodo precedente (di massimo 8 mq di area di sedime) una tantum, previo titolo abilitativo adeguato, ai sensi della normativa edilizia vigente, qualora sia dimostrata la necessità di sopperire alla carenza di superfici accessorie di tipo cantina/autorimessa/deposito all'abitazione.

#### 6 Spazi esterni coperti da pensiline

Le pensiline sono definite, in base alle definizioni tecniche uniformi (DTU n.53 dell'Allegato II all'Atto regionale di coordinamento tecnico ai sensi degli artt. 2-bis e 12 della L.R. n.15/2013) *"elementi edilizi di copertura posti in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e prive di montanti verticali di sostegno"*.

Sono escluse dal computo della SU e della Sa, e possono essere realizzate come "attività edilizia libera le pensiline:

- con aggetto  $\leq 1,50$  m., aventi superficie coperta  $\leq 6$  mq., con caratteristiche tali da costituire una nuova costruzione priva di rilevanza per la pubblica incolumità a fini sismici <sup>25</sup> contrassegnata dal codice (L0) (lett. a) del punto B.1.2 dell'Allegato 1 all'art.9 della L.R. n.19/2008 e artt. 11 e 13 del Titolo IV della stessa Legge;
- con aggetto  $\leq 1,50$  m., aventi superficie coperta  $\leq 6$  mq., con caratteristiche tali da costituire una nuova costruzione priva di rilevanza per la pubblica incolumità a fini sismici <sup>26</sup>, contrassegnata dal codice (L1) (lett. b) del punto B.1.2. dell'Allegato 1 all'art.9 della L.R. n.19/2008 e artt. 11 e 13 del Titolo IV della stessa Legge.

Sono escluse dal computo della SU e della SA, e possono essere realizzate con CILA le pensiline:

- con aggetto  $\leq 1,50$  m., aventi superficie coperta  $\leq 10$  mq., con caratteristiche tali da costituire una nuova costruzione priva di rilevanza per la pubblica incolumità a fini sismici, contrassegnata dal codice (L1) (lett. c) del punto B.1.2. dell'Allegato 1 all'art.9 della l.r. n.19/2008 e artt. 11 e 13 del Titolo IV della stessa Legge.

#### 7 Installazione di piscine smontabili all'aperto

Possono essere installate piscine smontabili appoggiate al suolo di superficie non superiore a mq 20 a condizione che la realizzazione non richieda opere di modificazione morfologica e di permeabilità del suolo.

#### 8 Forni, barbecue ed altri elementi di arredo in muratura

Può essere realizzata una tantum, una struttura di tipo forno e/o barbecue in muratura, con finitura o in mattoni vecchi, o in pietra locale stuccata a base calce o con intonaco rustico a base calce, per area pertinenziale a servizio della residenza. Tale struttura deve avere una dimensione superficie lorda in pianta pari a massimo 4 mq e può essere abbinata, quale copertura, ad una struttura del tipo del punto 4 precedente (gazebo); nel qual caso può essere realizzata una sola struttura di questo tipo.

#### 9 Il posizionamento di manufatti di cui ai precedenti commi 2, 3, 4, 5 e 8 dovrà comunque rispettare le distanze previste dal Codice Civile e Codice della Strada.

<sup>25</sup> Allegato 1 all'art.9 della l.r. n.19/2008 e artt. 11 e 13 del Titolo IV della stessa Legge

<sup>26</sup> Allegato 1 all'art.9 della l.r. n.19/2008 e artt. 11 e 13 del Titolo IV della stessa Legge

Il posizionamento di manufatti di cui ai precedenti commi 2, 3, 4, 5, 6 e 8 in aree interessate da vincolo paesaggistico, come individuate nella tavola dei vincoli, è soggetto alle procedure di autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e del DPR 31/2077 e s.m.i..

- 10 Le strutture di cui al presente articolo con caratteristiche diverse da quelle fissate nei precedenti commi 2, 3, 4 e 5 si configurano come edifici e sono soggetti pertanto alle relative procedure edilizie e alle disposizioni del presente RE riguardo agli edifici (parametri edilizi, distanze, requisiti cogenti, ecc.).

#### **Art. 23.6 - Manufatti temporanei stagionali**

1. È soggetta a CILA l'installazione, su suolo pubblico o privato, di strutture temporanee completamente e facilmente amovibili, a servizio di pubblici esercizi, attività commerciali, artigianali, agricole, e produttive o di servizio in genere. Tali manufatti non costituiscono superficie utile o coperta, né volume in relazione agli indici urbanistico edilizi; la loro installazione deve essere eseguita comunque in conformità alle normative sovraordinate alle disposizioni comunali, a quanto previsto dal Codice Civile e dal Codice della Strada; non devono inoltre causare alcun impedimento al traffico veicolare e pedonale, non devono causare il venir meno del rispetto dei requisiti minimi di illuminazione naturale negli edifici adiacenti. Devono essere aperte sui lati e prive di impianti fissi di riscaldamento e condizionamento. Devono essere realizzate con materiali di facile smontaggio non comportanti opere edili; anche la pavimentazione dovrà essere facilmente amovibile e comunque tale che la sua installazione e rimozione non arrechi danni di qualunque genere e tipo alle pavimentazioni esistenti. In presenza di più attività deve essere prevista una soluzione unitaria.
2. In relazione all'applicazione delle presenti disposizioni, si intendono temporanee le installazioni di uso occasionale o al massimo stagionale (estivo o invernale); sono pertanto escluse strutture legate al settore agricolo e produttivo aventi caratteristiche di deposito e funzionalmente legate allo svolgimento ordinario dell'attività. La durata delle relative autorizzazioni temporanee è fissata dall'art. 7, comma 1, lettera "f" della Legge Regionale Emilia Romagna del 30 luglio 2013 n. 15 e ss. mm. e ii. Il presente articolo non riguarda le installazioni temporanee di cantiere.
3. Entro il termine di validità dell'autorizzazione, sarà cura ed onere del soggetto autorizzato di rimuovere i manufatti e ripristinare lo stato dei luoghi, dell'avvenuto smontaggio si dovrà dare comunicazione all'ufficio competente. L'autorizzazione è rinnovabile solo dopo -60 giorni dallo smontaggio.
4. Nel caso di occupazioni di suolo pubblico si applicano tutte le disposizioni del "Regolamento per l'applicazione del Canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche".

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

Si fa riferimento al quadro normativo nazionale e regionale vigente, e in particolare alle L.R. 15/2013 e ss.mm.ii., alla L.R 23/2004 e ss.mm.ii. e all'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'unificazione in materia edilizia DGR n. 922 del 28/06/2017.