

## COMUNE DI PIACENZA

---

**Sindaco** : Patrizia Barbieri

**Assessore** : Erika Opizzi

**Dirigente del Servizio Pianificazione Urbansitica e Ambientale:** arch.Dario Pietro Naddeo

**Tecnici** : arch. Alessandra Balestrazzi e arch. Marina Mezzadri

# R E

## REGOLAMENTO EDILIZIO DI PIACENZA

*adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.25 del 10.09.2018  
approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.24 del 3.06.2019*

*Testo coordinato con le modifiche apportate dalla seguente Variante:  
C.C. n. 46 del 30.09.2019*

*Ultima modifica ottobre 2021*

<b>PARTE 1</b>	<b>PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>7</b>
<b>TITOLO 1</b>	<b>DEFINIZIONI PARAMETRI E INDICI.....</b>	<b>7</b>
CAPO I	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI (DTU) (ALLEGATO II DELLA DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE N. 922 DEL 28/06/2017) .....	7
ART.1	SUPERFICIE TERRITORIALE (STER).....	7
ART.2	SUPERFICIE FONDIARIA (SF) .....	7
ART.3	INDICE DI EDIFICABILITÀ.....	7
ART.4	AMBITO.....	7
ART.5	COMPARTO .....	7
ART.6	LOTTO .....	7
ART.7	UNITÀ FONDIARIA.....	8
ART.8	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO .....	8
ART.9	CARICO URBANISTICO (CU).....	8
ART.10	DOTAZIONI TERRITORIALI (DT).....	8
ART.11	SEDIME .....	8
ART.12	SUPERFICIE COPERTA (SCO).....	8
ART.13	SUPERFICIE PERMEABILE (SP) (EX ART. 13) .....	8
ART.14	INDICE DI PERMEABILITÀ (IPT/IPF) .....	8
ART.15	INDICE DI COPERTURA (IC).....	9
ART.16	SUPERFICIE TOTALE (ST).....	9
ART.17	SUPERFICIE LORDA (SL) .....	9
ART.18	SUPERFICIE UTILE (SU) .....	9
ART.19	SUPERFICIE ACCESSORIA (SA).....	9
ART.20	SUPERFICI ESCLUSE DAL COMPUTO DELLA SU E DELLA SA .....	9
ART.21	SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC).....	9
ART.22	SUPERFICIE CALPESTABILE.....	9
ART.23	PARTI COMUNI /CONDOMINIALI .....	9
ART.24	AREA DELL'INSEDIAMENTO ALL'APERTO (AI).....	9
ART.25	SAGOMA.....	10
ART.26	VOLUME TOTALE O VOLUMETRIA COMPLESSIVA (VT) .....	10
ART.27	VOLUME UTILE (VU) .....	10
ART.28	PIANO DI UN EDIFICIO .....	10
ART.29	PIANO FUORI TERRA .....	10
ART.30	PIANO SEMINTERRATO .....	10
ART.31	PIANO INTERRATO .....	10
ART.32	SOTTOTETTO .....	10
ART.33	SOPPALCO.....	10
ART.34	NUMERO DEI PIANI .....	10
ART.35	ALTEZZA LORDA .....	11
ART.36	ALTEZZA DEL FRONTE .....	11
ART.37	ALTEZZA DELL'EDIFICIO .....	11
ART.38	ALTEZZA UTILE .....	11
ART.39	ALTEZZA VIRTUALE (O ALTEZZA UTILE MEDIA) (HV) .....	11
ART.40	INDICE DI VISUALE LIBERA (IVL) .....	11
ART.41	VOLUME TECNICO .....	11
ART.42	VUOTO TECNICO .....	11
ART.43	UNITÀ IMMOBILIARE .....	11
ART.44	ALLOGGIO .....	11
ART.45	UNITÀ EDILIZIA (UE).....	12
ART.46	EDIFICIO.....	12
ART.47	EDIFICIO UNIFAMILIARE.....	12
ART.48	PERTINENZA .....	12
ART.49	BALCONE.....	12
ART.50	BALLATOIO .....	12
ART.51	LOGGIA /LOGGIATO.....	12
ART.52	LASTRICO SOLARE.....	12
ART.53	PENSILINA .....	13
ART.54	PERGOLATO .....	13
ART.55	PORTICO /PORTICATO.....	13

ART.56	TERRAZZA .....	13
ART.57	TETTOIA .....	13
ART.58	VERANDA .....	13
ART.59	TETTO VERDE .....	13
ART.60	SUPERFICIE DI VENDITA (SV) .....	13
CAPO II	ALTRI PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI .....	14
ART.61	SUPERFICIE EDILIZIA (S.ED.).....	14
ART.62	PIANO DEL MARCIAPIEDE .....	14
ART.63	DENSITÀ ARBOREA (A) E ARBUSTIVA (AR) .....	14
CAPO III	DISCIPLINA DELLE DISTANZE E DELLE ALTEZZE .....	14
ART.64	DISTANZE E ALTEZZE .....	14
ART.65	RIDUZIONE DELLE DISTANZE.....	16
CAPO IV	ALTRE DEFINIZIONI.....	16
ART.66	AMBITI DI PEREQUAZIONE URBANISTICA.....	16
ART.67	PARETE FINESTRATA CIECA E PROSPICIENTE.....	17
ART.68	ASSERVIMENTO DI AREE .....	17
ART.69	STATO ESISTENTE.....	17
ART.70	INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO .....	17
ART.71	EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE .....	17
ART.72	SUPERFETAZIONE EDILIZIA .....	18
ART.73	GAZEBO .....	18
ART.74	SERRE .....	18
ART.75	IMPREDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE (IAP) .....	18
ART.76	SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA (SAU).....	18
ART.77	ALLEVAMENTO ZOOTECNICO .....	19
CAPO V	DEFINIZIONI SPECIFICHE RELATIVE ALLE ATTIVITA' COMMERCIALI.....	19
ART.78	ESERCIZI DI VICINATO .....	19
ART.79	MEDIE STRUTTURE DI VENDITA.....	19
ART.80	GRANDI STRUTTURE DI VENDITA .....	19
ART.81	CENTRO COMMERCIALE .....	20
ART.82	VENDITA DI MERCI INGOMBRANTI.....	21
CAPO VI	DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE DESTINAZIONI D'USO.....	21
SEZIONE 1	DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI .....	21
ART.83	CATEGORIE DI INTERVENTO.....	22
ART.84	MANUTENZIONE ORDINARIA.....	22
ART.85	MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	22
ART.86	RESTAURO SCIENTIFICO.....	23
ART.87	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO .....	23
ART.88	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA .....	24
ART.89	NUOVA COSTRUZIONE .....	24
ART.90	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....	24
ART.91	DEMOLIZIONE .....	25
ART.92	RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE .....	25
SEZIONE 2	DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO E DISCIPLINA (EX TITOLO 4 CAPO 2). 25	25
ART.93	CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI USI DEL TERRITORIO(EX ART.157) .....	25
ART.94	MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO .....	26
CAPO VII	PROCEDURE URBANISTICHE ED EDILIZIE.....	26
ART.95	DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA.....	26
SEZIONE 2	PERMESSO DI COSTRUIRE .....	26
ART.96	OGGETTO.....	27
ART.97	SOGGETTI AVENTI TITOLO E DOCUMENTI ATTESTANTI IL TITOLO .....	27
ART.98	RICHIESTA, PRESENTAZIONE E DOCUMENTAZIONE .....	28
ART.99	ELABORATI DI PROGETTO (EX ART.206) .....	29
ART.100	ELABORATI DI PROGETTO PER INTERVENTI SU IMMOBILI TUTELEATI.....	29
ART.101	ELABORATI E DOCUMENTI PER OPERE INFRASTRUTTURALI E DI URBANIZZAZIONE ..	29
ART.102	CONTROLLO SU ATTIVITA' AVENTI SIGNIFICATIVE INTERAZIONI CON L'AMBIENTE...	30

ART.103	PROCEDURE PER IL CONTROLLO DEI PROGETTI.....	30
ART.104	RILASCIO E RITIRO .....	30
ART.105	ATTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE .....	30
ART.106	VALIDITA', DECADENZA .....	32
ART.107	ANNULLAMENTO.....	33
SEZIONE 3	SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (S.C.I.A.).....	33
ART.108	INTERVENTI SOGGETTI A S.C.I.A. ....	33
ART.109	MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA S.C.I.A. ....	33
ART.110	ADEMPIMENTI E PROCEDURE DA OSSERVARE (DISCIPLINA E VALIDITÀ DELLA S.C.I.A.) .....	34
ART.111	INTERVENTI SOGGETTI A PROCEDURA ABILITATIVA SEMPLIFICATA .....	34
ART.112	INTERVENTI SOGGETTI A PROCEDURA ABILITATIVA SPECIALE.....	34
SEZIONE 4	DISPOSIZIONI COMUNI.....	34
ART.113	VOLTURE.....	35
ART.114	PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA.....	35
ART.115	SANATORIE .....	35
CAPO VIII	MODULISTICA E DOCUMENTAZIONE .....	35
ART.116	MODULISTICA UNIFICATA.....	35
<b>PARTE 2</b>	<b>DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA.....</b>	<b>35</b>
<b>TITOLO 1</b>	<b>DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI.....</b>	<b>35</b>
ART.117	PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI SUE E SUAP .....	35
ART.118	GESTIONE TELEMATICA DELLE PRATICHE EDILIZIE .....	36
ART.119	MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO .....	36
ART.120	SISTEMI INFORMATICI .....	36
ART.121	DIRITTI DI SEGRETERIA E ISTRUTTORIA .....	36
ART.122	COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE .....	37
ART.123	VALUTAZIONE PREVENTIVA (V.P.).....	37
ART.124	PUBBLICITA' DEI TITOLI ABILITATIVI – RICESTA DI RIESAME .....	38
ART.125	PROROGA DEI TITOLI ABITATIVI .....	38
ART.126	AUTOTUTELA.....	38
CAPO II	ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI.....	38
ART.127	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	38
ART.128	CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....	38
ART.129	ONERI DI URBANIZZAZIONE .....	38
ART.130	COSTO DI COSTRUZIONE.....	39
ART.131	RIDUZIONE ED ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....	39
ART.132	NORME IN TEMA DI PROMOZIONE DELLA QUALITÀ ARCHITETTONICA .....	39
ART.133	ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI, IN MATERIA EDILIZIA.. .....	39
ART.134	SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INABITABILITA' UTILIZZAZIONE ABUSIVA .....	40
CAPO III	COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO .....	40
ART.135	DEFINIZIONI E COMPITI .....	40
ART.136	COMPOSIZIONE E NOMINA .....	41
ART.137	FUNZIONAMENTO .....	41
ART.138	DOCUMENTO GUIDA D'INDIRIZZO E CONSUNTIVO .....	43
<b>TITOLO 2</b>	<b>DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI .....</b>	<b>43</b>
CAPO I	NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI .....	43
ART.139	ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ED INTERVENTI SOGGETTI A COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA (C.I.L.A.) .....	43
ART.140	COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI .....	43
ART.141	SOSTITUZIONE E VARIAZIONE DEI SOGGETTI RESPONSABILI .....	44
ART.142	VARIANTI IN CORSO D'OPERA - VARIAZIONI A TITOLI ABILITATIVI .....	45
ART.143	COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI - CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' – VERIFICHE E CONTROLLI.....	45
ART.144	AGIBILITÀ PARZIALE.....	45
ART.145	OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO .....	45
ART.146	COMUNICAZIONE PER OPERE RELATIVE A BONIFICA .....	45

CAPO II	NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI .....	46
ART.147	PRINCIPI GENERALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	46
ART.148	PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO.....	46
ART.149	CONDUZIONE DEL CANTIERE E RECINZIONI PROVVISORIE (EX ART.230).....	46
ART.150	CARTELLI DI CANTIERE .....	47
ART.151	CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI .....	47
ART.152	MISURE DI CANTIERE E TOLLERANZE.....	48
ART.153	SICUREZZA NEL CANTIERE E PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA .....	48
ART.154	RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI.....	49
ART.155	RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI .....	49
<b>TITOLO 3</b>	<b>DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E</b>	
<b>FUNZIONALI</b>	<b>.....</b>	<b>50</b>
CAPO I	DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO .....	50
SEZIONE 1	REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE.....	50
ART.156	REQUISITI TECNICI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA .....	50
ART.157	SOTTOTETTI .....	52
ART.158	LOCALE E SPAZIO SCOPERTO PER GIOCO BAMBINI PER EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE.....	53
SEZIONE 2	NORME E INTERVENTI PARTICOLARI.....	54
ART.159	LOCALI PER TELECOMUNICAZIONI ACCESSIBILI AL PUBBLICO .....	54
ART.160	SALE DA GIOCO.....	55
ART.161	LOCALI E SPAZI APERTI PER ALLEVAMENTO E RICOVERO ANIMALI .....	55
ART.162	INTERVENTI DI USO E TUTELA DELLE RISORSE NATURALI .....	55
ART.163	MODIFICAZIONI DEL SUOLO E SIGNIFICATIVI MOVIMENTI DI TERRA .....	56
ART.164	SPAZI PER ATTIVITA' SPORTIVE, RICREATIVE, SENZA CREAZIONE DI VOLUMETRIA... .....	56
ART.165	COSTRUZIONE TEMPORANEA, PRECARIA SU SUOLO PRIVATO.....	57
ART.166	PERFORAZIONE POZZI .....	57
ART.167	ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	57
ART.168	SERRE BIOCLIMATICHE.....	58
SEZIONE 3	NORME GENERALI PER LA QUALITÀ URBANA .....	58
ART.169	DISPOSIZIONI GENERALI.....	58
ART.170	TUTELA DELL'INQUINAMENTO .....	58
ART.171	TUTELA DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO.....	59
ART.172	RISPARMIO ENERGETICO E LOTTA ALL'INQUINAMENTO LUMINOSO.....	59
ART.173	GAS RADON.....	59
ART.174	SISTEMI ANTICADUTA E LINEE VITA .....	60
CAPO II	DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO.....	60
ART.175	REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI .....	60
ART.176	STRADE, PASSAGGI E MARCIAPIEDI PRIVATI.....	60
ART.177	ARTICOLAZIONE DEI PARCHEGGI.....	60
ART.178	PORTICI .....	61
ART.179	PASSAGGI PEDONALI .....	62
ART.180	PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE .....	62
ART.181	RECINZIONI, MURA DI CINTA, CANCELLI E PASSI CARRAI.....	63
ART.182	CHIOSCHI, EDICOLE – DECORO URBANO IN GENERE.....	64
ART.183	PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO CHIOSCHI DI NUOVA REALIZZAZIONE (EX ART.55) .....	65
ART.184	CHIOSCHI ESISTENTI NON RISPONDENTI AI REQUISITI DI NORMA .....	66
ART.185	DEHORS .....	66
ART.186	NUMERAZIONE CIVICA.....	69
ART.187	CARTELLI ED APPARECCHI DI PUBBLICO INTERESSE .....	69
ART.188	INTERVENTI RELATIVI A CIPPI, MONUMENTI E LAPIDI STORICHE.....	69
ART.189	OPERE PUBBLICHE.....	69
CAPO III	TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE.....	69
ART.190	RETE ECOLOGICA URBANA (EX ART.138).....	69
ART.191	TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE URBANO (EX ART.139) .....	70

ART.192	VERDE STORICO.....	70
ART.193	ALBERATURE DI PREGIO.....	71
ART.194	NUOVE ALBERATURE .....	71
ART.195	VEGETAZIONE FORESTALE E BOSCHIVA, FILARI E SIEPI, VIALI ALBERATI .....	72
ART.196	KYOTO FOREST .....	72
ART.197	ABBATTIMENTI SU AREE PUBBLICHE.....	73
ART.198	ABBATTIMENTI SU AREE PRIVATE.....	73
ART.199	AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE O DI TRASFORMAZIONE .....	74
ART.200	INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA .....	74
ART.201	ABBATTIMENTI ABUSIVI .....	74
CAPO IV	INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE .....	74
ART.202	ACQUEDOTTI .....	74
ART.203	APPROVVIGIONAMENTO IDRICO .....	75
ART.204	REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE REFLUE .....	75
ART.205	REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE .....	75
ART.206	RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI.....	76
ART.207	NUOVI ELETTRODOTTI .....	76
ART.208	IMPIANTI TECNICI E TECNOLOGICI.....	76
ART.209	PUNTI DI RICARICA DEI VEICOLI .....	77
ART.210	IMPIANTI FONTI ENERGIA RINNOVABILE (EX ART.67) .....	77
ART.211	IMPIANTI RADIO – TELECOMUNICAZIONI.....	80
ART.212	OPERE DI TRASPORTO DI FLUIDI ED ENERGIA .....	81
CAPO V	RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO...	81
SEZIONE 1	PRESCRIZIONI GENERALI.....	81
ART.213	MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI .....	81
ART.214	INTERVENTI DI ARREDO URBANO (EX ART.50).....	82
ART.215	FACCIAE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI DI PREGIO E DECORO .....	83
ART.216	ELEMENTI AGGETTANTI.....	83
ART.217	ALLINEAMENTI .....	84
ART.218	ILLUMINAZIONE PUBBLICA .....	84
ART.219	CAVEDI, POZZI LUCE, CHIOSTRINE, INTERCAPEDINI E CORTILI.....	84
ART.220	ANTENNE, IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO.....	85
ART.221	VETRINE – INSEGNE – TARGHE – TENDE.....	85
ART.222	TAMPONAMENTI DI SPAZI APERTI E VERANDE .....	85
ART.223	CURA DELLE AREE LIBERE – DEPOSITO MATERIALI .....	86
ART.224	SITUAZIONI DI INSALUBRITÀ CAUSATE DA PRESENZA DI PICCIONI.....	86
ART.225	EVENTI PARTICOLARI: CROLLI, COLLABENZE .....	86
SEZIONE 2	PRESCRIZIONI PER LA CITTA’ STORICA .....	86
ART.226	DISPOSIZIONI GENERALI CRITERI GENERALI D'INTERVENTO PER IL TESSUTO DEL CENTRO STORICO .....	86
ART.227	COLORI, MATERIALI E FINITURE DELLE FACCIAE DEGLI EDIFICI (EX ART.162)....	87
ART.228	MATERIALI NON CONSENTITI .....	87
ART.229	ARREDI .....	88
ART.230	SOLAI.....	88
ART.231	COPERTURE ED ALTEZZA DEGLI EDIFICI .....	88
ART.232	ASCENSORI .....	88
<b>TITOLO 4</b>	<b>VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO .....</b>	<b>89</b>
ART.233	VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE .....	89
ART.234	PRESCRIZIONE DI ABUSI EDILIZI MINORI .....	90
ART.235	SANZIONI (EX ART.242).....	90
<b>TITOLO 5</b>	<b>NORME TRANSITORIE.....</b>	<b>91</b>
ART.236	AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	91
ART.237	RAPPORTI CON LO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE.....	91

# **PARTE 1 PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

## **TITOLO 1 DEFINIZIONI PARAMETRI E INDICI**

### **CAPO I DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI (DTU) (ALLEGATO II DELLA DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE N. 922 DEL 28/06/2017)**

#### **ART.1 SUPERFICIE TERRITORIALE (STER)**

1.1 Si definisce Superficie Territoriale (STER) quella di cui al punto 1 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017.

#### **ART.2 SUPERFICIE FONDIARIA (SF)**

2.1 Si definisce Superficie Fondiaria (SF) quella di cui al punto 2 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017.

#### **ART.3 INDICE DI EDIFICABILITÀ**

3.1 Si definisce Indice di Edificabilità Territoriale (IT) quello di cui al punto 3 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017.

3.2 L'indice di utilizzazione Territoriale (Ut) è il rapporto in mq/mq tra la Superficie Edilizia S.ED. massima realizzabile e la relativa superficie territoriale.

3.3 Si definisce densità fondiaria la quantità massima di volumi o superfici realizzati o realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie fondiaria.

3.4 La densità fondiaria si esprime di norma attraverso il seguente indice:

- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): è il rapporto in mq/mq tra la Superficie Edilizia S.ED. massima realizzabile e la relativa superficie fondiaria

3.5 Per quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie territoriale, si intende quella calcolata ai sensi del successivo ART.61 (S.ED)

#### **ART.4 AMBITO**

4.1 Si definisce Ambito quello di cui al punto 4 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017.

#### **ART.5 COMPARTO**

5.1 Si definisce Comparto quello di cui al punto 5 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017.

#### **ART.6 LOTTO**

6.1 Si definisce Lotto quello di cui al punto 6 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017.

## ART.7 UNITÀ FONDIARIA

7.1 Si definisce Unità Fondiaria quella di cui al punto 7 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017

## ART.8 SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO

8.1 Si definisce Superficie minima di intervento quella di cui al punto 8 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017

## ART.9 CARICO URBANISTICO (CU)

9.1 Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

9.2 Si definisce Carico urbanistico (CU) quello di cui al punto 9 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017.

## ART.10 DOTAZIONI TERRITORIALI (DT)

10.1 Si definiscono Dotazioni territoriali (DT) quelle di cui al punto 10 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017.

## ART.11 SEDIME

11.1 Si definisce Sedime quello di cui al punto 11 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017.

## ART.12 SUPERFICIE COPERTA (SCO)

12.1 Si definisce Superficie coperta (SCO) quella di cui al punto 12 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017.

## ART.13 SUPERFICIE PERMEABILE (SP) (EX ART. 13)

13.1 Porzione inedificata della superficie del lotto priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.

13.2 Sono considerate superficie permeabile anche le pavimentazioni realizzate con autobloccanti cavi. La superficie permeabile che prevede l'uso di altri materiali che garantiscono analoghi effetti sarà computata con valori percentuali in relazione alle caratteristiche tecniche dei materiali impiegati.

13.3 Si definisce Superficie permeabile quella di cui al punto 13 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017.

13.4 La superficie permeabile minima è espressa come percentuale del lotto di intervento.

## ART.14 INDICE DI PERMEABILITÀ (IPT/IPF)

14.1 Si definisce Indice di permeabilità (IPT/IPF) quello di cui al punto 14 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017



#### ART.15 INDICE DI COPERTURA (IC)

15.1 Si definisce Indice di copertura (IC) quella di cui al punto 15 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017

#### ART.16 SUPERFICIE TOTALE (ST)

16.1 Si definisce Superficie totale (ST) quella di cui al punto 16 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017.

#### ART.17 SUPERFICIE LORDA (SL)

17.1 Si definisce Superficie lorda (SL) quella di cui al punto 17 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017

#### ART.18 SUPERFICIE UTILE (SU)

18.1 Si definisce Superficie utile (SU) quella di cui al punto 18 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017 come modificato dalla D.G.R. n. 1136 del 16.07.2018..

#### ART.19 SUPERFICIE ACCESSORIA (SA)

19.1 Si definisce Superficie accessoria (SA) quella di cui al punto 19 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017.

19.2 Fanno parte della superficie accessoria le autorimesse e le cantine che possiedono un'altezza inferiore a mt. 2,30 e che hanno un accesso autonomo da strada o corte esclusiva o da parti comuni.

#### ART.20 SUPERFICIE ESCLUSE DAL COMPUTO DELLA SU E DELLA SA

20.1 Non costituiscono nè superficie utile (SU) nè superficie accessoria (SA) quella di cui al punto 20 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017.

#### ART.21 SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC)

21.1 Si definisce Superficie complessiva (SC) quella di cui al punto 21 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017.

#### ART.22 SUPERFICIE CALPESTABILE

22.1 Si definisce Superficie calpestabile quella di cui al punto 22 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017

#### ART.23 PARTI COMUNI /CONDOMINIALI

23.1 Sono considerate parti comuni/condominiali quelle di cui al punto 23 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017.

#### ART.24 AREA DELL'INSEDIAMENTO ALL'APERTO (AI)

24.1 Si definisce Area dell'insediamento all'aperto (AI) quella di cui al punto 24 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017

## ART.25 SAGOMA

25.1 Si definisce Sagoma quella di cui al punto 25 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017. (ex art. 7.1: definizione implicitamente richiamata)

## ART.26 VOLUME TOTALE O VOLUMETRIA COMPLESSIVA (VT)

26.1 Si definisce Volume totale, o volumetria complessiva, (VT) quello di cui al punto 26 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017.

## ART.27 VOLUME UTILE (VU)

27.1 Si definisce volume Utile quello di cui al punto 26.bis dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017 come modificato dalla DGR n.1136 del 16.07.2018.

## ART.28 PIANO DI UN EDIFICIO

28.1 Si definisce Piano di un edificio quello di cui al punto 27 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017.

## ART.29 PIANO FUORI TERRA

29.1 Si definisce Piano fuori terra quello di cui al punto 28 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017.

## ART.30 PIANO SEMINTERRATO

30.1 Si definisce Piano seminterrato quello di cui al punto 29 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017.

## ART.31 PIANO INTERRATO

31.1 Si definisce Piano interrato quello di cui al punto 30 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017.

## ART.32 SOTTOTETTO

32.1 Si definisce sottotetto quello di cui al punto 31 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017.

## ART.33 SOPPALCO

33.1 Si definisce soppalco quello di cui al punto 32 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017.

33.2 La superficie sottostante dovrà possedere un'altezza > 2,30 e l'altezza virtuale dell'intero locale dovrà garantire l'altezza virtuale minima richiesta dalla normativa e dal presente regolamento.

## ART.34 NUMERO DEI PIANI

34.1 Il numero dei piani di un edificio è quello definito al punto 33 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017.

#### ART.35 ALTEZZA LORDA

35.1 L'Altezza lorda di un edificio è calcolata ai sensi del punto 34 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017.

#### ART.36 ALTEZZA DEL FRONTE

36.1 L'Altezza del fronte di un edificio è calcolata ai sensi del punto 35 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017.

#### ART.37 ALTEZZA DELL'EDIFICIO

37.1 L'Altezza dell'edificio è quella definita al punto 36 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017.

#### ART.38 ALTEZZA UTILE

38.1 L'Altezza utile di un edificio è calcolata ai sensi del punto 37 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017.

#### ART.39 ALTEZZA VIRTUALE (O ALTEZZA UTILE MEDIA) (HV)

39.1 L'Altezza virtuale (o altezza utile media) (HV) di un edificio è calcolata ai sensi del punto 38 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017.

#### ART.40 INDICE DI VISUALE LIBERA (IVL)

40.1 L'Indice di visuale libera (IVL) è calcolato ai sensi del punto 40 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017.

#### ART.41 VOLUME TECNICO

41.1 Il Volume tecnico è quello definito al punto 41 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017

#### ART.42 VUOTO TECNICO

42.1 Il Vuoto tecnico è quello definito al punto 42 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017

#### ART.43 UNITÀ IMMOBILIARE

43.1 L'Unità immobiliare è quella definita al punto 43 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017.

#### ART.44 ALLOGGIO

44.1 L'Alloggio è quello definito al punto 44 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017.

#### ART.45 UNITÀ EDILIZIA (UE)

45.1 L'Unità edilizia (UE) è quella definita al punto 45 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017.

#### ART.46 EDIFICIO

46.1 Per Edificio si intende quello definito al punto 46 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017.

#### ART.47 EDIFICIO UNIFAMILIARE

47.1 Per Edificio unifamiliare si intende quello definito al punto 47 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017.

#### ART.48 PERTINENZA

48.1 Per Pertinenza si intende quella definita al punto 48 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017.

48.2 La tipologia di casetta prefabbricata per deposito attrezzi per non costituire intervento di nuova costruzione di cui alla lett. g.5) dell'allegato alla L.R. 15/2013 e per non determinare Superficie Edilizia (S.ED), e quindi esentata dal pagamento del contributo di costruzione, deve possedere le seguenti caratteristiche:

- struttura di pertinenza di edifici residenziali senza autonomia funzionale e reddituale
- struttura senza fondazioni ma semplicemente appoggiata al suolo
- superficie inferiore a mq. 8,00 in accordo con l'art.3 comma 3 lett.a) del D.M. 02/01/1998, n. 28
- altezza media uguale o inferiore a mt. 2,30
- distanza ai confini nel rispetto del codice civile;
- max n°1 struttura per unità immobiliare (comprensiva dell'autorimessa pertinenziale) ed esclusivamente al servizio di uni/bifamiliare.

#### ART.49 BALCONE

49.1 Per Balcone si intende quello definito al punto 49 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017.

#### ART.50 BALLATOIO

50.1 Per Ballatoio si intende quello definito al punto 50 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017

#### ART.51 LOGGIA /LOGGIATO

51.1 Per Loggia/Loggiato si intende quella definita al punto 51 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017.

#### ART.52 LASTRICO SOLARE

52.1 Per Lastrico solare si intende quello definito al punto 52 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017

#### ART.53 PENSILINA

53.1 Per Pensilina si intende quella definita al punto 53 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017.

#### ART.54 PERGOLATO

54.1 Per pergolato si intende, quanto definito al punto 54 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017.

54.2 Nel caso di installazione in edifici della Città Storica di interesse storico architettonico, e negli insediamenti di interesse storico architettonico o nelle zone sottoposte a vincolo di conservazione ambientale-paesaggistico, deve ottenere il preventivo nulla osta/autorizzazione dell'autorità competente, mentre nelle altre zone avviene liberamente nel rispetto della normativa sismica in particolare alla DGR 687/2011

54.3 Il pergolato, in quanto elemento di arredo e funzionale all'uso dell'area verde o cortilizia, non concorre alla formazione della superficie non permeabile nell'area scoperta di pertinenza dell'immobile, purché la pavimentazione sia solo in lastre a secco amovibili.

54.4 Per i pergolati devono essere soddisfatte le distanze dai confini previste dal Codice Civile.

#### ART.55 PORTICO /PORTICATO

55.1 Per Portico/Porticato si intende quello definito al punto 55 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017.

#### ART.56 TERRAZZA

56.1 Per Terrazza si intende quella definita al punto 56 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017.

#### ART.57 TETTOIA

57.1 Per Tettoia si intende quella definita al punto 57 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017.

#### ART.58 VERANDA

58.1 Per Veranda si intende quella definita al punto 58 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017.

#### ART.59 TETTO VERDE

59.1 Per Tetto verde si intende quello definito al punto 59 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017.

#### ART.60 SUPERFICIE DI VENDITA (SV)

60.1 Si definisce Superficie di vendita (SV) quella di cui al punto 1.6 del Testo coordinato della DCR n° 1253/1999 con la DD.CC.RR. NN°344/2002 – 653/2005 e DAL n° 155/2008.

## CAPO II ALTRI PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

### ART.61 SUPERFICIE EDILIZIA (S.ED.)

61.1 Ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità di cui ai successivi articoli del presente regolamento, si intende la Superficie Lorda di cui alla definizione 17 della D.G.R. 922 del 28.06.2017

61.2 Nel caso di presenza di falda freatica superficiale, sono considerati alla stregua dei piani interrati come da art.33 30 della Deliberazione di Giunta regionale n. 922 del 28 giugno 2017 i piani seminterrati con quota del pavimento comunque più bassa del marciapiede stradale di cui all'ART.62 purchè tali piani siano utilizzati esclusivamente a parcheggi e/o cantine e/o locali tecnologici al servizio della/e unità immobiliari esistenti o di nuova realizzazione sul lotto e purchè venga presentato atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto che garantisca tale uso e ne vieti qualsiasi cambiamento.

### ART.62 PIANO DEL MARCIAPIEDE

62.1 Si intende la quota media del tratto di marciapiede della strada antistante il lotto oggetto di intervento.

62.2 Qualora il marciapiede non esista e non sia previsto, si assume la quota media della strada nel tratto antistante il lotto, misurata in adiacenza al confine di proprietà, aumentata di cm. 15.

62.3 Il piano del marciapiede, come sopra definito, costituisce la quota alla quale fare riferimento per definire i piani e l'altezza dell'edificio in applicazione dei punti 29, 30, 35, 36 D.G.R. n. 922 del 28.06.2017.

### ART.63 DENSITÀ ARBOREA (A) E ARBUSTIVA (AR)

63.1 densità arborea (A): il numero di alberi d'alto fusto da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme.

63.2 densità arbustiva (AR): il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme.

## CAPO III DISCIPLINA DELLE DISTANZE E DELLE ALTEZZE

### ART.64 DISTANZE E ALTEZZE

64.1 Le Distanze tra un edificio ed il confine di riferimento (di proprietà stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona odi ambito urbanistico, ecc.), sono calcolate ai sensi del punto 39 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017.

64.2 Le distanze si misurano in senso normale rispetto alle linee di confine. Le distanze dai confini è la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di zona e di proprietà e si applica dalle parti di facciata più sporgenti e dai suoi componenti quali balconi, scale esterne, pensiline e gronde; questi, quando abbiano aggetti inferiori o uguali a mt 1,50 non si considerano ai sensi del punto 39 dell'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017.

64.3 Nei Tessuti Storici, in caso di demolizione e ricostruzione, fermo restando il rispetto delle norme del Codice Civile le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle

intercorrenti tra i fabbricati preesistenti, considerati senza tener conto delle parti aggiuntive e incongrue prive, di qualsiasi valore storico, artistico o ambientale.

64.4 In tutte le altre zone è prescritto che la distanza minima tra gli edifici sia pari alla semisomma delle altezze delle fronti prospicienti, con un minimo di mt 10,00. Le distanze tra pareti finestrate di uno stesso edificio devono rispettare una distanza minima di mt 6,00. Una parete è considerata finestrata quando in essa sono praticate aperture atte a garantire il rapporto aeroilluminante prescritto dal presente Regolamento per i locali dell'edificio. La norma non si applica nel caso di scaffali di uno stesso edificio (nicchie, verande, logge, ecc.).

64.5 La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà e di zona deve essere pari alla metà dell'altezza delle fronti dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo assoluto di mt 5,00, ad eccezione delle fasce di rispetto dove è ammessa l'edificazione al limite del confine di zona. Per quanto riguarda le distanze dei fabbricati dalle zone destinate alla viabilità, può essere consentita la deroga, nei casi di allineamento in situazioni aventi caratteri morfologici definiti e consolidati.

64.6 Negli interventi di "qualificazione edilizia", così come disciplinati dall'art. 7 comma 4 della L.R. 21 dicembre 2017, n. 24, si applica la sola distanza minima degli edifici dai confini di proprietà e di zona, pari a mt 5,00 (non si applica il rispetto della distanza pari alla metà dell'altezza), ad eccezione delle fasce di rispetto dove è ammessa l'edificazione al limite del confine di zona. Per quanto riguarda le distanze dei fabbricati dalle zone destinate alla viabilità, può essere consentita la deroga, nei casi di allineamento in situazioni aventi caratteri morfologici definiti e consolidati.

64.7 La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà in zone omogenee può essere annullata a mt 0,00 se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, recepito con atto regolarmente registrato e trascritto, o se esiste, sul lotto adiacente, edificio con pareti in confine.

64.8 Qualora esistano edifici la cui distanza dai confini sia inferiore a quella fissata dal precedente comma 4, non realizzati in confine, le nuove costruzioni su lotti di completamento limitrofi possono essere realizzate ad una distanza dai confini pari alla metà della propria altezza, con un minimo assoluto di mt 5,00, e ad una distanza minima di mt 6,00 dai fabbricati medesimi. La fronte del nuovo edificio può essere finestrata. Edifici accessori esistenti in confine, la cui fronte non ecceda i mt 2,70 di altezza, non sono considerati agli effetti della determinazione della distanza per i nuovi edifici da edificare sui lotti limitrofi.

64.9 Ai sensi dell'art. 7 comma 4 della L.R. 21 dicembre 2017, n. 24, gli interventi di "qualificazione edilizia" potranno usufruire delle deroghe al Decreto Ministeriale n. 1444 del 1968 previste all'art. 10 comma 1 della succitata legge regionale. Gli eventuali incentivi volumetrici di cui all'art. 69 del R.U.E. possono essere realizzati con la sopraelevazione dell'edificio originario, anche in deroga agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, nonché con ampliamento fuori sagoma dell'edificio originario laddove siano comunque rispettate le distanze minime tra fabbricati di cui all'articolo 9 del medesimo decreto ministeriale n. 1444 del 1968 o quelle dagli edifici antistanti preesistenti.

64.10 Le costruzioni relative alle superfici interrato (le autorimesse, con i relativi spazi di manovra, i locali per impianti tecnologici, i locali accessori di unità immobiliari con le relative scale accessorie e nelle zone destinate ad attività produttive, gli impianti igienici e tecnologici ed i locali di sgombero e di deposito di servizio dell'attività svolta) non sono considerate agli effetti della determinazione delle distanze dai confini e tra costruzioni.

64.11 Le distanze dei fabbricati da altri fabbricati è la lunghezza del segmento minimo che congiunge gli edifici e si applica dalle parti di facciata più sporgenti o dai suoi componenti quali

balconi, scale esterne, pensiline e gronde; questi, quando abbiano aggetti minori o uguali a mt 1,50 non si considerano.

64.12 Nei Tessuti produttivi polifunzionali e nei Tessuti produttivi, nelle Aree di Trasformazione Produttive polifunzionali e nelle Aree di Trasformazione produttive, l'altezza massima degli edifici può essere derogata per motivate esigenze produttive.

64.13 Ai soli fini della misurazione della distanza dal confine stradale non sono esclusi gli sporti dell'edificio aventi una profondità  $\leq$  a m. 1,50, ad eccezione delle gronde e pensiline d'ingresso.

## ART.65 RIDUZIONE DELLE DISTANZE

65.1 La disciplina sulle distanze di competenza delle norme edilizie comunali non si applica, purché non in contrasto con quella definita dal Codice Civile:

- a) ai manufatti di modesta entità per impianti tecnologici al servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, nicchie per contatori, ecc.);
- b) ai manufatti per la rete viaria e dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, muri di contenimento, ecc.);
- c) alle strutture di arredo urbano pubbliche (chioschi, gazebo, pensiline di attesa, cabine, opere artistiche, ecc.); allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici esercizi;
- d) agli interventi su edifici esistenti per realizzare ascensori atti al superamento delle barriere architettoniche;
- e) alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, voliere aperte, ecc.;
- f) agli interventi su edifici esistenti per realizzare una coibentazione a cappotto sulle pareti esterne, come previsto dall'art. 5 Allegato alla D.G.R. n.1715 del 24 ottobre 2016, agli interventi su edifici esistenti per realizzare scale antincendio e/o di sicurezza previste dalle vigenti disposizioni di legge;
- g) a gradini e/o scivoli atti a superare un dislivello non superiore a mt. 1,00, tra piano di marciapiede stradale e il piano di calpestio del primo solaio fuori terra;

65.2 Nel caso si tratti di attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, è richiesto il rispetto di eventuali prescrizioni espresse dagli Enti competenti.

65.3 Le norme sulle misure minime delle distanze non si applicano per la realizzazione di recinzioni.

## CAPO IV ALTRE DEFINIZIONI

### ART.66 AMBITI DI PEREQUAZIONE URBANISTICA

66.1 Il P.S.C. individua gli ambiti soggetti a perequazione urbanistica; tali ambiti corrispondono alle "Aree di Trasformazione", e al territorio potenzialmente urbanizzabile, sia che si tratti di aree unitarie, sia che si tratti di aree adiacenti e collegate funzionalmente; in questo caso queste sono definite come "coordinate" e considerate dal P.S.C. in modo solidale, come se si trattasse di un'unica area.

66.2 Gli ambiti della perequazione urbanistica riguardano gruppi di aree con caratteristiche omogenee come stato di fatto e di diritto; in base a tali condizioni, la trasformazione urbanistica avverrà, all'interno del perimetro dello strumento attuativo indipendentemente dalla struttura proprietaria originaria.



## ART.67 PARETE FINESTRATA CIECA E PROSPICIENTE

67.1 Si definisce parete finestrata un fronte dell'edificio dotato di una o più luci e/o vedute ai sensi delle norme del Codice Civile Libro III, Titolo II, Sez. VII. Una parete priva di luci e vedute è intesa come cieca.

67.2 Si definiscono prospicienti e/o frontistanti due pareti, di cui anche una sola finestrata, che si fronteggiano interessando l'affaccio diretto di almeno una veduta. Per affaccio diretto, si intende ortogonale rispetto al piano della veduta.

## ART.68 ASSERVIMENTO DI AREE

68.1 Ai fini dell'applicazione degli indici vanno computate le superfici edilizie S.ED. delle costruzioni esistenti e di nuova costruzione considerando asservita ad essi l'area corrispondente applicando gli indici della zona di pertinenza; non si possono comunque utilizzare aree fondiarie già interamente o parzialmente computate per costruzioni precedenti e successivamente frazionate con riferimento alla data di approvazione del presente R.U.E..

68.2 Non è ammesso asservire aree aventi diversa destinazione di zona omogenea. L'asservimento di aree è ammesso soltanto per aree contigue fatta salva ogni diversa espressa disposizione delle presenti norme.

## ART.69 STATO ESISTENTE

69.1 Al fine dell'applicazione degli indici e delle presenti norme, qualora si faccia riferimento allo stato esistente o preesistente, questo, in assenza di una espressa e diversa indicazione della specifica norma, è da intendersi riferito a quello esistente alla data di approvazione del presente regolamento

## ART.70 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

70.1 In tutte le zone del territorio comunale ove non sia previsto lo strumento attuativo si attua l'intervento edilizio diretto, purché le opere di urbanizzazione primaria siano esistenti ed adeguate ovvero esista l'impegno a realizzarle, subordinato al rilascio di:

- a) permesso di costruire ai sensi del presente regolamento;
- b) a S.C.I.A. ai sensi del presente regolamento.

70.2 L'intervento edilizio diretto può essere effettuato sia da operatori pubblici, sia da privati, alle condizioni prescritte dalle presenti norme.

70.3 L'intervento edilizio diretto può essere subordinato alla progettazione unitaria e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti su richiesta del privato nonché su determinazione del Dirigente competente.

## ART.71 EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

71.1 Per edilizia residenziale sociale si intendono le forme di edilizia (pubblica e privata) necessarie a garantire un buon livello di integrazione sociale e una accessibilità economica all'alloggio che si posizioni su valori significativamente più bassi di quelli di mercato. Sono da privilegiare, in particolare, le forme di edilizia in locazione permanente e a lungo termine (oltre 25 anni) e quelle rivolte a specifiche categorie di persone (giovani coppie, anziani, studenti...) con controllo da parte del Comune dei canoni di locazione con procedure di accesso regolate attraverso bandi ad evidenza pubblica.

## ART.72 SUPERFETAZIONE EDILIZIA

72.1 Si intendono per "superfetazioni" le parti, in genere di epoca recente, incongrue all'impianto originario dell'edificio e agli ampliamenti organici del medesimo il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia e/o l'aspetto estetico dell'edificio e/o dell'ambiente circostante.

72.2 Rientrano fra esse, in particolare, anche:

- a) le aggiunte incongrue ad edifici residenziali, quali tettoie, depositi attrezzi, ricoveri per animali, servizi igienici esterni (solo se costituisce un secondo servizio igienico oltre a quello eventualmente già presente all'interno dell'edificio), baracche e prefabbricati di qualsiasi genere;
- b) i capannoni, depositi e magazzini ottenuti mediante la chiusura di tettoie o mediante la copertura di aree cortilizie;

72.3 Gli interventi edilizi, in conformità al presente regolamento edilizio, devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione.

## ART.73 GAZEBO

73.1 Il gazebo è una struttura, con altezza massima di mt 3,00, in legno, metallo o ghisa, non può essere tamponata con materiale di alcun genere e tipo, può essere invece coperta con tela o stuoie in canna o bambù o legno o similari e, in quanto elemento di arredo da giardino, non concorre alla formazione della superficie pavimentata nell'area scoperta di pertinenza dell'immobile purché la pavimentazione sia solo in lastre a secco amovibili; il manufatto dovrà avere forma regolare (quadrato, cerchio, esagono o simile) una superficie massima di mq 30 e non può avere funzione di ricovero per autovetture o di deposito.

73.2 Per i gazebo devono essere soddisfatte le distanze dai confini previste dal Codice Civile.

73.3 L'installazione in edifici vincolati della Città Storica o nelle zone sottoposte a vincolo di conservazione ambientale - paesaggistico presuppone il preventivo nulla osta/autorizzazione dell'autorità competente, mentre nelle altre zone avviene liberamente nel rispetto dei commi sopraccitati e nel rispetto della normativa sismica in particolare alla DGR 687/2011 per cui dovrà essere tenuta in cantiere la documentazione richiesta.

## ART.74 SERRE

74.1 Si definisce serra un ambiente chiuso, di solito protetto da superfici trasparenti ove si coltivano piante in condizioni climatiche particolari. La struttura è costituita da materiale facilmente amovibile e non richiede opere murarie e generalmente non è collegata funzionalmente e strutturalmente ad altre opere edilizie.

74.2 Per serra fissa si intendono le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili destinate alla coltivazione di colture specializzate.

## ART.75 IMPRENDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE (IAP)

75.1 Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, l'imprenditore agricolo professionale (IAP) è definito dall'art. 1 del Decreto Legislativo 29 marzo 2004, n. 99.

## ART.76 SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA (SAU)

76.1 Per superficie agricola utilizzata (Sau) si intende la superficie fondiaria depurata delle tare improduttive. Per le norme relative territorio rurale si fa riferimento alla Sau dell'azienda agricola, intendendo per superficie i terreni in proprietà sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria.

76.2 Quando l'azienda agricola è costituita da fondi disgiunti, anche, eventualmente, situati in comuni diversi, la consistenza della Sau deve essere dimostrata dal titolare mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo con vincolo di servitù immobiliare registrata e trascritta.

#### ART.77 ALLEVAMENTO ZOOTECNICO

77.1 Si definisce intensivo un allevamento nel quale il carico complessivo di bestiame medio supera i 40 quintali di peso vivo per ettaro di SAU.

77.2 Si definisce domestico un allevamento destinato al consumo familiare.

77.3 Si definisce allevamento aziendale o interaziendale qualora risulti superiore all'allevamento domestico ma il cui carico complessivo di bestiame medio non superi i 40 quintali di peso vivo per ettaro di SAU.

### CAPO V DEFINIZIONI SPECIFICHE RELATIVE ALLE ATTIVITA' COMMERCIALI

#### ART.78 ESERCIZI DI VICINATO

78.1 Si intendono "esercizi di vicinato" quelli aventi superficie netta di vendita non superiore a mq 250. Per la definizione di "superficie di vendita" si veda il precedente ART.60-

78.2 Non rientrano le tipologie di vendita di cui all'art. 4, comma 2, D.Lgs.114/98 (farmacie, tabaccai, distributori di carburanti)

#### ART.79 MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

79.1 Sono definite in questo modo le strutture aventi superfici di vendita superiori ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 2.500 mq, articolate in ulteriori classi dimensionali:

- Medio-piccole strutture di vendita costituite da esercizi commerciali e centri commerciali come definiti dall'art. 4, punto g del Dlgs. 114/98 aventi superficie di vendita compresa tra 251 mq e 1.500 mq;
- Medio-grandi strutture di vendita costituite da Esercizi e Centri commerciali definiti come al precitato punto a) con superficie di vendita da mq 1.501 a mq 2.500;

79.2 Nelle medie strutture, destinate alla vendita di prodotti non alimentari, è ammessa anche la vendita di prodotti alimentari su una superficie di vendita non superiore al 3% di quella complessiva, purché la tipologia del prodotto alimentare in vendita sia strettamente connessa e compatibile con il genere non alimentare in vendita prevalentemente nella struttura, senza adeguamento della dotazione di parcheggi pertinenziali.

#### ART.80 GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

80.1 Sono definite in questo modo le strutture aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le Medie strutture di vendita ovvero con superficie di vendita superiore a mq 2.500 ed articolate in relazione ai due settori merceologici, nella seguente ulteriore classe dimensionale:

- Grandi strutture di vendita di livello inferiore alimentari, con superficie di vendita comprese fra i 2.501 mq e fino a 4.500 mq;

- Grandi strutture di vendita di livello inferiore non alimentari, con superficie di vendita compresa fra i 2.501 mq e fino a 10.000 mq;
- Grandi strutture di vendita di livello superiore alimentari, con superficie di vendita maggiore a 4.500 mq;
- Grandi strutture di vendita di livello superiore non alimentare, con superficie di vendita maggiore a 10.000 mq.

## ART.81 CENTRO COMMERCIALE

81.1 Si definisce Centro commerciale una Media o una Grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. I Centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, etc.)

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

81.3 Si definiscono centri commerciali di vicinato quelli nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli Esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una Medio-piccola struttura.

81.4 Si definiscono centri commerciali di attrazione di livello superiore se comprensivi di grandi strutture alimentari di livello superiore, e comunque di medie strutture o grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessivamente superano i 4.500 mq o di grandi strutture non alimentari di livello superiore, e comunque di Medie e Grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10.000 mq.

81.5 Si definiscono centri commerciali di attrazione di livello inferiore se comprensivi di Medie strutture e/o di Grandi strutture le cui superfici risultino complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq di superficie di vendita per le strutture alimentari e di 10.000 mq per le strutture non alimentari e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.

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

81.7 Si definiscono Complesso commerciale di vicinato o Galleria commerciale di vicinato, un'aggregazione di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie esistenti destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più Esercizi di vicinato, eventualmente con la presenza anche di Medio-piccole strutture di vendita, e da esercizi paracommerciali e ricreativi con accessi separati ancorché collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti. La realizzazione di tali complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato è ammessa solo nell'ambito di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con opere di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, anche nell'ambito di piani di recupero e di programmi di riqualificazione.

81.8 Per i "Complessi" e le "Gallerie", nel caso di cui al comma precedente, non si considera la superficie di vendita complessiva; sia le procedure autorizzative, sia le prescrizioni e i requisiti urbanistici si applicano con riferimento ai singoli esercizi.

81.9 Nel caso di "Complessi" e di "Gallerie" realizzati in unità edilizie esistenti, al di fuori della Zona A, viene considerata la superficie di vendita complessiva ai soli fini dell'applicazione delle norme specifiche sugli standard urbanistici e sulle dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico merci

81.10 Si definisce Area commerciale integrata un'area interessante almeno due ettari di superficie territoriale, specialmente dedicata al commercio, all'interno della quale esista o venga progettata una pluralità di edifici per strutture commerciali, per attività paracommerciali, per attività ricreative ed altri servizi complementari.

81.11 L'Area commerciale integrata deve comprendere più strutture di medie e/o grandi dimensioni in conformità alla pianificazione comunale e provinciale per tali strutture e deve essere considerata unitariamente nell'ambito di un Piano Urbanistico Attuativo, dal punto di vista della collocazione urbanistica, dell'organizzazione insediativa, dell'accessibilità e degli effetti sul territorio.

81.12 La superficie di vendita complessiva delle Medie e Grandi strutture di vendita comprese in un'Area commerciale integrata, deve essere prevista nel Progetto urbanistico attuativo e costituisce riferimento ai fini dell'applicazione delle norme specifiche sugli standard urbanistici e sulle dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree di carico e scarico merci.

81.13 L'Area commerciale integrata deve risultare complessivamente dotata di un'efficace accessibilità, che tenga conto del dimensionamento complessivo, tale da minimizzare l'impatto sul sistema viario, da valutare anche sulla base di apposito studio di viabilità, e a tal fine trovano applicazione i requisiti di accessibilità di cui al punto 5.3 dell'atto di indirizzo approvato con deliberazione CR n. 1253/1999 con riferimento alla superficie di vendita complessiva risultante dal progetto unitario.

81.14 Le procedure autorizzative sono riferite agli interventi realizzativi delle singole unità edilizie, ma deve comunque essere considerata unitariamente, e quindi Grande struttura di vendita, l'aggregazione di più esercizi commerciali che superi i limiti di mq 2.500 di Superficie di vendita, collocati in unità edilizie fisicamente accostate

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

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

## **ART.82 VENDITA DI MERCI INGOMBRANTI**

82.1 Per quanto riguarda gli esercizi destinati alla vendita di merci ingombranti ed alla vendita congiunta di merci all'ingrosso ed al dettaglio, trovano diretta applicazione le disposizioni contenute nella Delibera di Consiglio Regionale n.1253/1999, punto 1.6 e successive modifiche ed integrazioni (D.C.R.344/2002, D.C.R.653/2005, Delibera Assemblea Legislativa 155/2008) così come raccolte nel testo coordinato della medesima Deliberazione pubblicato sul B.U.R. n.136 del 4 agosto 2009.

## **CAPO VI DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE DESTINAZIONI D'USO**

### **SEZIONE 1 DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

## ART.83 CATEGORIE DI INTERVENTO

83.1 In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, in particolare dell'Allegato alla L.R. 15/2013 e s.m.i., gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono riconducibili alle seguenti categorie:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro scientifico;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione;
- ristrutturazione urbanistica
- demolizione senza o con ricostruzione e ripristino;
- recupero e risanamento delle aree libere;
- significativi movimenti di terra.

83.2 Il mutamento della destinazione d'uso senza opere, con o senza aumento di carico urbanistico, è definito all'art. 28 comma 2 della L.R. 15/2013 e s.m.i.

## ART.84 MANUTENZIONE ORDINARIA

84.1 Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli definiti dal punto a) dell'allegato alla L.R.15/2013 e s.m.i.

84.2 Le opere di cui al comma precedente sono quelle descritte ai punti dal n° 1 al n° 25 del Glossario Edilizia Libera allegato al Decreto 2 marzo 2018 pubblicato sulla G.U. del 7.04.2018 n° 81

84.3 L'intervento di manutenzione ordinaria è attuato liberamente e non è soggetto a titolo abilitativo. Prima dell'inizio dei lavori l'interessato dovrà premunirsi del nulla-osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici per gli edifici sottoposti a vincolo di cui al Codice dei beni culturali e del paesaggio.

84.4 Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dal Codice dei beni culturali e del paesaggio.

84.5 Sono parimenti fatte salve le vigenti disposizioni igienico - sanitarie e di sicurezza, cui dovrà attenersi l'interessato.

## ART.85 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

85.1 Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria quelli definiti dal punto b) dell'allegato alla L.R.15/2013 e s.m.i..

85.2 Le opere di cui al comma precedente vengono così distinte, fatta salva ogni diversa prescrizione per le zone A:

Manutenzione straordinaria esterna:

- rifacimento e sostituzione del tetto;
- consolidamento, rifacimento e sostituzione parziale di murature;
- installazione di antenne paraboliche con diametro superiore a 100 cm. e di quelle paraboliche ricadenti nella Città Storica;
- realizzazione di muri di sostegno e contenimento;

- rifacimento totale di recinzioni con modificazione dei tipi dei materiali, delle tipologie e delle forme; passi carrai;
- costruzione di balconi;
- costruzione di pensiline su edifici esistenti;
- apertura e/o modifica dimensionale di porte e finestre esterne purché non interessanti immobili individuati dal R.U.E. con vincolo di restauro e risanamento conservativo e derivate unicamente da necessità di adeguamento dei parametri prestazionali dei locali, nonché per consentire l'accesso a pertinenze;
- installazione e sostituzione di vetrine, portoni quando non interessanti immobili individuati dal R.U.E. con vincolo di restauro e risanamento conservativo.
- costruzione di nuove canne fumarie che interessano le pareti esterne dell'edificio;
- realizzazione di manufatti esterni per la protezione di contatori del gas, impianti elettrici, manufatti connessi all'impianto termo-sanitario (condizionatori, climatizzazione, serbatoi gas e/o acqua, scambiatori, pompe e simili);
- cippi e monumenti, fatte salve le disposizioni contenute nei successivi articoli.

**Manutenzione straordinaria interna:**

- apertura e chiusura di porte;
- rinforzo delle solette di calpestio con reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo;
- demolizione, sostituzione dei solai;
- adeguamento dello spessore delle murature, coperture e solai ai fini della coibentazione termica ed acustica;
- opere per realizzare e integrare i locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici e le relative canne di esalazione;
- sottoescavazioni ed interventi nel sottosuolo per opere di consolidamento;
- consolidamento che non comporti modifiche strutturali ed alla distribuzione interna, nonché gli interventi di cui all' art. 9 lettera e) della L. 10/77.

85.3 Rientrano in tale categoria anche gli interventi di adeguamento tecnologico che comportino la realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili per la installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale dell'abitazione con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche e del risparmio energetico, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.

85.4 Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento della Superficie Edilizia S.ED.

85.5 Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti a S.C.I.A. qualora non presentino i requisiti di cui all'art.7 comma 4 della L.R.15/2013, in caso in cui presentino i precedenti requisiti sono soggetti a C.I.L.A.

## **ART.86 RESTAURO SCIENTIFICO**

86.1 Gli interventi di Restauro Scientifico quelli definiti dal punto c) dell'allegato alla L.R.15/2013 e s.m.i.

86.2 L'intervento di restauro scientifico è soggetto a SCIA ai sensi dell'art. 13 comma 1 lett. c) della L.R. 15/2013 e s.m.i.

## **ART.87 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

87.1 Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli definiti dal punto d) dell'allegato alla L.R.15/2013 e s.m.i.

87.2 Restauro e risanamento conservativo. Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici, per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali qualora gli stessi siano tipologicamente originali:
  - murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale o simile all'originale;
  - sporti di gronda senza modificarne le caratteristiche dimensionali;
  - l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo, che possono concorrere all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree e degli spazi liberi.
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

87.3 E' ammessa la ristrutturazione delle scale esistenti senza modificare la posizione del vano; è inoltre ammessa la realizzazione di nuove scale di accesso al sottotetto, ai corpi secondari e di collegamento interno, sono ammessi soppalchi interni purché non eccedano il 50% della superficie del locale interessato e sempre che sia salvaguardata la lettura del soffitto se voltato o cassettonato.

87.4 L'intervento di restauro e risanamento conservativo è soggetto a S.C.I.A. ai sensi dell'art. 13 comma 1 lett. c) della L.R. 15/2013 e s.m.i. qualora non presentino i requisiti di cui all'art.7 comma 4 della L.R.15/2013, in caso in cui presentino i precedenti requisiti sono soggetti a C.I.L.A.

## ART.88 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

88.1 Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli definiti dal punto f) dell'allegato alla L.R.15/2013 e s.m.i.

88.2 Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti a S.C.I.A.

## ART.89 NUOVA COSTRUZIONE

89.1 L'intervento è quello definiti dal punto g) dell'allegato alla L.R.15/2013 e s.m.i..

89.2 L'intervento di nuova edificazione è soggetto a Permesso di Costruire di cui alla CAPO VIISEZIONE 2 delle presenti norme.

## ART.90 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

90.1 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli definiti dal punto h) dell'allegato alla L.R.15/2013 e s.m.i.. Il tipo di intervento prevede la demolizione, la ricostruzione e la costruzione sulla base di parametri planivolumetrici, specificati dallo strumento attuativo



## ART.91 DEMOLIZIONE

- 91.1 Gli interventi di demolizione quelli definiti dal punto i) dell'allegato alla L.R.15/2013 e s.m.i .
- 91.2 Gli interventi di demolizione negli altri casi, con o senza ricostruzione, possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, nel rispetto della preesistente maglia viaria.
- 91.3 L'intervento di demolizione senza ricostruzione è soggetto a C.I.L.A
- 91.4 L'intervento di demolizione con ricostruzione è soggetto a Permesso di Costruire, di cui alla CAPO VI SEZIONE 2 delle presenti norme, nel caso in cui siano richieste deroghe.
- 91.5 Per gli interventi di demolizione realizzati con lo scopo di evitare situazioni di pericolo derivanti da edifici disabitati, in cattivo stato di conservazione e/o igiene, è consentito il recupero della S.Ed originaria in un periodo successivo. Gli edifici di impianto preesistente non più presenti a causa di crolli o a seguito di demolizione, conservano la S.Ed ai fini della realizzazione di futuri interventi nel rispetto delle presenti norme e delle disposizioni di legge. La consistenza originaria viene comprovata da idonea documentazione (schede catastali, titolo edilizio originario antistante la consistenza dell'edificio, o schede catastali di primo impianto...)

## ART.92 RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE

- 92.1 Gli interventi di "recupero e risanamento delle aree libere", sono quelli definiti dal punto l) dell'allegato alla L.R.15/2013 e s.m.i.
- 92.2 L'intervento è soggetto a C.I.L.A. ai sensi dell'art. 7 comma 4 lettera C quinquies) della L.R. 15/2013 e s.m.i.

## **SEZIONE 2 DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO E DISCIPLINA**

### ART.93 CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI USI DEL TERRITORIO

- 93.1 Gli Usi del territorio, cioè le destinazioni d'uso previste dalle presenti norme per i Tessuti urbani ed extraurbani, ad esclusione delle aree classificate come Zone F o G ai sensi del D.M. 2/4/1968, sono articolati nei cinque raggruppamenti di categorie funzionali specificati nei punti seguenti.
- 93.2 Funzioni residenziali
- Abitazioni residenziali U1/1
  - Residences e abitazioni collettive U1/2
- 93.3 Funzioni commerciali
- Commercio al dettaglio U2/1
  - Pubblici esercizi (con esclusione di locali per il tempo libero) U2/2
  - Artigianato di servizio U2/4
  - Commercio all'ingrosso U2/8
  - Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo U2/9
  - Discoteche e attrezzature per la musica di massa U2/10
- 93.4 Funzioni direzionali
- Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, attività bancarie e finanziarie) U2/3
  - Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative U2/5
  - Sedi di culto U2/11
- 93.5 Funzioni produttive
- Artigianato produttivo e industria U3/1

- Depositi e magazzini U3/2
  - Industrie insalubri U3/3
- 93.6 Funzioni rurali
- Abitazioni agricole U4/1
  - Impianti e attrezzature per la produzione agricola U4/2
  - Impianti produttivi agro-alimentari U4/3
  - Impianti zootecnici intensivi U4/4
- 93.7 Funzioni turistico ricettive
- Alberghi e motel U5/1
  - Centri congressuali U5/2

93.8 Negli articoli successivi relativi alle previsioni nei singoli "Tessuti esistenti" urbani ed extraurbani, oltre agli Usi previsti senza limitazioni, sono indicate eventuali quantità minime e massime di specifici Usi (Usi regolati) da non superare in caso di intervento edilizio diretto per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dall'intervento stesso.

93.9 Nelle Aree produttive o produttive polifunzionali 'Area Produttiva AP7 ubicata in loc. Montale, senza alcun ulteriore adeguamento alla relativa convenzione di PUA, e nell'area produttiva AP1 in loc. Le Mose (Dossarelli) nonché nella lottizzazione ex SALIND, ai sensi della DCR N° 344/2002 di integrazione alla DCR N° 1253/1999, è consentita la realizzazione di Esercizi di vicinato che abbiano a oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita (concessionarie auto, rivendite di legnami, di materiali per l'edilizia e di mobili). La superficie di vendita dell'Esercizio di vicinato sarà computata nella misura del 10% della superficie di vendita complessiva che non potrà pertanto superare i 2.500 mq. Ai fini e per gli effetti di quanto sopra è obbligatoria la sottoscrizione di un Atto d'impegno d'obbligo tra il Comune e l'Operatore commerciale, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art. 7 del D.Lgs N° 114/98, con il quale l'Operatore dovrà impegnarsi a non introdurre o vendere merci diverse da quelle sopra indicate.

93.10 Nelle Aree Produttive è ammessa, in deroga a quanto previsto dall'art.77 del RUE la funzione terziaria U2/2 – pubblici esercizi, purché in conformità ai Criteri di Programmazione di cui all'art. 4, comma 2 della L.R. N° 14/2003 relativi al rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio delle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande".

## ART.94 MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

94.1 Il mutamento degli usi connessi o meno alla trasformazione fisica degli immobili è normato dall'art.28 della L.R.15/2013 e s.m.i.

94.2 L'intervento è soggetto a S.C.I.A. ai sensi dell'art. 13 comma 1 lett. e) della L.R. 15/2013 e s.m.i. se comporta aumento di carico urbanistico o diversamente a CILA ai sensi dell'art.7 comma 4 lett. c) della L.R.15/2013 e smi.

## CAPO VII PROCEDURE URBANISTICHE ED EDILIZIE

### ART.95 DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA

95.1 Le disposizioni sovraordinate che attengono alle attività urbanistica ed edilizia sono elencate nell'Allegato III della D.G.R. 922 del 28/06/2017.

## SEZIONE 2 PERMESSO DI COSTRUIRE

## ART.96 OGGETTO

96.1 Il permesso di costruire deve essere richiesto allo Sportello Unico per l'Edilizia/Sportello Unico Attività Produttive per tutte le opere edilizie, escluse quelle per le quali il presente regolamento prevede la segnalazione certificata di inizio attività, e l'attività edilizia libera.

96.2 Nel caso di opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 38 della Legge 8.6.1990 n. 142, non è richiesto limitatamente alle opere ingiunte.

96.3 Il permesso di costruire può essere:

- gratuito;
- oneroso;
- convenzionato.

## ART.97 SOGGETTI AVENTI TITOLO E DOCUMENTI ATTESTANTI IL TITOLO

97.1 Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire di cui al precedente articolo i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:

- a) il proprietario dell'immobile;
- b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;

97.2 Il titolo deve essere attestato nei casi sopracitati dal certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari (contratto redatto e trascritto a norma degli artt. 1350 e 2643 del Codice Civile), oppure atto notarile con data non anteriore a tre mesi. Per gli interventi in aree PEEP e PIP tale certificato non è necessario, essendo sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area.

- d) il titolare di diritti reali, di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- e) l'affittuario agrario (L.11/71) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;

97.3 Nei casi di cui alle lettere d), e), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

- f) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
  - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficio;
  - l'assegnatario di terre incolte;
  - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
  - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
  - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- g) le società - aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.
- h) In luogo del titolare possono presentare domanda:
  - il delegato, procuratore o mandatario;
  - il curatore fallimentare;

- il commissario giudiziale;
- l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

97.4 Per gli immobili appartenenti a persone giuridiche, la domanda di permesso di costruire deve essere avanzata dagli Organi che ne hanno la legale rappresentanza previo firma del legale rappresentante l'Ente o la Società.

## ART.98 RICHIESTA, PRESENTAZIONE E DOCUMENTAZIONE

98.1 La richiesta di permesso di costruire deve essere inoltrata allo Sportello Unico per l'Edilizia dall'avente titolo, sulla base della modulistica unificata predisposta dalla Regione Emilia Romagna. La richiesta ed i relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo e riducibili nel formato UNI A4; sino al definitivo passaggio a SIEDER dovrà essere inoltrata attraverso piattaforma telematica SUAP on line, previo accreditamento a Federa come meglio illustrato sul sito internet del Comune di Piacenza nella sezione Servizi on line – Suaponline. Nel caso di malfunzionamento della piattaforma SUAP on line, la pratica potrà essere presentata alla pec: [suap@cert.comune.piacenza.it](mailto:suap@cert.comune.piacenza.it) utilizzando la modulistica unificata regionale <http://territorio.regione.emilia-romagna.it/codiceterritorio/semplificazioneedilizia/modulistica-unificata-regionale>.

98.2 La richiesta deve contenere le generalità, residenza, domicilio e numero di codice fiscale del richiedente e del/i progettista/i che la sottoscrivono apponendo il timbro professionale. La richiesta di permesso di costruire dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile della intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche previste dalla leggi e dai regolamenti e secondo i contenuti previsti dagli atti di coordinamento tecnico della Regione Emilia Romagna; con la richiesta, i progettisti asseverano l'idoneità delle proprie abilitazioni professionali rispetto al tipo di intervento di cui trattasi. Le richieste presentate attraverso la piattaforma telematica sono inoltrate dal tecnico professionista abilitato mediante procura speciale firmata dal committente con allegato il documento di identità dello stesso. Il tecnico professionista potrà inoltrare la pratica previa firma della stessa in formato digitale. Con la richiesta, i progettisti asseverano l'idoneità delle proprie abilitazioni professionali rispetto al tipo di intervento di cui trattasi.

98.3 La richiesta di cui ai precedenti commi è presentata presso lo Sportello Unico per l'Edilizia che controlla la completezza e la regolarità della documentazione ed elaborati di progetto allegati. La mancanza o l'irregolarità di documenti e/o elaborati tecnici allegati comporta la irricevibilità della pratica, che viene restituita, cosicché non si dà avvio al procedimento. All'atto della presentazione dell'istanza, viene rilasciata apposita ricevuta con riportato il numero identificativo del documento accettato, e successivamente comunicato il nominativo del responsabile del procedimento. All'atto della presa in consegna, lo Sportello trasmette automaticamente la ricevuta di avvenuta consegna, alla pec del tecnico professionista. L'ufficio trasmette alla pec del tecnico professionista, la comunicazione di avvio di procedimento e con l'indicazione del responsabile del procedimento ai sensi degli artt. 5,7,8 della L. 241/90 e procede ai sensi dell'art.18 della L.R.15/2013 e s.m.i.

98.4 Alla richiesta, devono sempre essere allegati i documenti stabiliti dall'atto di coordinamento tecnico della G.R. Regione Emilia Romagna n° 922 del 28.06.2017 e s.m.i. con i contenuti previsti nella sez. 3 dell'allegato B alla DAL 279/2010.

98.5 Per gli interventi appartenenti alle categorie di cui alla L.R. 18.5.1999 n. 9 così come modificata dalla L.R. 16.11.2000 n. 35, o nel caso di opere di particolare rilevanza e/o con significative interazioni con il contesto urbano, ambientale e paesaggistico, oltre alla documentazione di cui ai commi precedenti occorre allegare alla richiesta la valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi

della Legge succitata o la richiesta di VIA completa della documentazione prevista per l'indizione della conferenza dei servizi da parte dello Sportello.

98.6 Alla domanda di PdC deve inoltre essere allegata la richiesta e la documentazione di eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta, ecc. anche diversi da quelli comunali, affinché lo Sportello possa indire la Conferenza dei Servizi, nonché di eventuali atti unilaterali d'obbligo o certificati, quando siano prescritti da leggi o regolamenti o richiesti dal responsabile del procedimento.

#### ART.99 ELABORATI DI PROGETTO (EX ART.206)

99.1 Alla richiesta di permesso di costruire devono essere allegati gli elaborati grafici di progetto firmati digitalmente in modalita p7m dal/i tecnico/i professionista/i e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, la numerazione delle tavole, il titolo dell'elaborato, le generalità dell'avente titolo ad intervenire. Nel caso di varianti in corso d'opera deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero della concessione o del permesso di costruire sulla quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.

99.2 Per i progetti con intervento diretto, planivolumetrici e i progetti unitari la cui approvazione si esaurisce nell'ambito degli uffici tecnici, sono necessari tre (3) copie, quattro (4) se interessano aree vincolate; sono necessarie cinque (5) copie per i progetti di lottizzazione o P.U.A. Dal momento dell'attivazione del procedimento "permesso di costruire" sulla piattaforma SUAP online, gli elaborati di progetto indicati agli 98.6, 99.3, ART.100, dovranno essere presentati in formato p7m.

99.3 Gli elaborati di progetto richiesti, quando il tipo di intervento li renda necessari, sono quelli previsti dagli atti di coordinamento tecnico di coordinamento tecnico della G.R. Regione Emilia Romagna n° 922 del 28.06.2017 e s.m.i. con i contenuti previsti nella sez. 3 dell'allegato B alla DAL 279/2010. Alla richiesta dovrà essere allegata la procura speciale firmata dall'avente titolo con allegato il documento d'identità. La procura speciale dovrà essere firmata digitalmente dal tecnico professionista incaricato.

99.4 Per interventi complessi, gli uffici potranno richiedere una copia di elaborati in formato cartaceo per una migliore illustrazione/istruttoria del progetto.

#### ART.100 ELABORATI DI PROGETTO PER INTERVENTI SU IMMOBILI TUTELATI

100.1 Per interventi di recupero per conservazione su edifici vincolati o tutelati, gli elaborati di progetto devono contenere, le documentazioni previste dagli atti di coordinamento della G.R. Regione Emilia Romagna n° 922 del 28.06.2017 e s.m.i. con i contenuti previsti nella sez. 3 dell'allegato B alla DAL 279/2010.

100.2 Per interventi complessi, gli uffici potranno richiedere una copia di elaborati in formato cartaceo per una migliore illustrazione/istruttoria del progetto.

#### ART.101 ELABORATI E DOCUMENTI PER OPERE INFRASTRUTTURALI E DI URBANIZZAZIONE

101.1 Per interventi relativi ad opere di urbanizzazione primaria o comunque di tipo infrastrutturale, gli elaborati di progetto, sono quelli previsti dagli atti di coordinamento tecnico della G.R. Regione Emilia Romagna n° 922 del 28.06.2017 e s.m.i. con i contenuti previsti nella sez. 3 dell'allegato B alla DAL 279/2010.

101.2 Per interventi complessi, gli uffici potranno richiedere una copia di elaborati in formato cartaceo per una migliore illustrazione/istruttoria del progetto.

#### ART.102 CONTROLLO SU ATTIVITA' AVENTI SIGNIFICATIVE INTERAZIONI CON L'AMBIENTE

102.1 In attesa della formulazione da parte della regione dell'atto di coordinamento tecnico relativo ai requisiti edilizi igienico sanitari degli insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute previsto alla lett. f) comma 4 dell'art. 12 della L.R. 15/2013, le attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente per le quali lo SUAP può chiedere supporto tecnico all'AUSL, con le modalità di cui alla Delibera di G.R. n° 193 del 17 febbraio 2014, sono quelle previste dalla Tabella 1 allegata alla Delibera di G.R. stessa.

102.2 I progetti di interventi riguardanti le attività di cui al comma precedente, al momento dell'approvazione dell'atto di coordinamento di cui al primo comma dovranno rispettare i requisiti edilizi igienico – sanitari previsti dall'atto stesso.

102.3 Le attività non elencate non sono soggette al parere preventivo dell'AUSL, in tali casi per la richiesta di permesso di costruire o la presentazione della SCIA fa fede la dichiarazione/asseverazione del progettista per quanto attiene il rispetto di tutti i requisiti igienico-sanitari ai sensi dell'art. 20 del DPR 380/2001 e art. 19 della L. 241/90.

#### ART.103 PROCEDURE PER IL CONTROLLO DEI PROGETTI

103.1 L'avvio dell'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

103.2 La procedura per il rilascio del permesso di costruire dovrà rispettare quanto previsto dall'art.18 della L.R. 15/2013 e s.m.i.

103.3 La richiesta del Permesso di Costruire è subordinata al pagamento di una somma a titolo di "diritti di segreteria" il cui importo è stabilito dall'Amministrazione Comunale secondo quanto riportato al successivo ART.121.

#### ART.104 RILASCIO E RITIRO

104.1 Il permesso di costruire viene rilasciato con allegata una copia degli elaborati ed eventualmente relazione di accompagnamento approvati. Il permesso può contenere eventuali prescrizioni e/o raccomandazioni formulate nel parere della Commissione Q.A.P., per gli aspetti architettonici, ovvero nella proposta del Responsabile del procedimento, per gli aspetti normativi.

104.2 Il permesso di costruire deve essere ritirato entro sessanta giorni dalla notifica dell'approvazione; in presenza di validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro del provvedimento nei termini, e su richiesta dell'interessato, il Dirigente competente può prorogare tale termine per un periodo massimo di ulteriori centoventi giorni dalla data della notifica. La notifica dell'approvazione sarà effettuata tramite pec al tecnico progettista incaricato. Il permesso di costruire si considererà ritirato dal momento del versamento del contributo di costruzione e pagamento dell'imposta di bollo. Nel caso di permesso non oneroso, dal momento del pagamento dell'imposta di bollo.

#### ART.105 ATTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE

105.1 Il titolo abilitativo deve contenere e/o precisare:

- a) gli estremi della richiesta e del titolo;
- b) le generalità ed il codice fiscale del titolare del titolo e del tecnico progettista;

- c) la descrizione sommaria delle opere con indicato il numero degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso; sulla qualificazione dell'intervento individuato negli elaborati in caso di contrasto prevale quello descritto nel permesso di costruire;
- d) l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- e) che siano fatti salvi, riservati e rispettati i diritti dei terzi;
- f) la zona omogenea di appartenenza di R.U.E.;
- g) prescrizioni di carattere igienico-sanitario;
- h) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune necessarie; il permesso deve anche richiamare e/o fare riferimento a eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
- i) la data dei pareri, e le prescrizioni formulate dalla Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio per gli aspetti architettonici e ambientali;
- j) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori. Si precisa che il termine per l'inizio lavori non può essere superiore ad un anno dalla data del rilascio del titolo, mentre quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla data di rilascio del provvedimento;
- k) l'entità del contributo di costruzione ed eventuale contributo straordinario, secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni comunali ed eventualmente le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte del richiedente (le modalità di pagamento sono fissate nella lettera notificata all'interessato di cui al primo comma del precedente articolo);
- l) è fatto obbligo al proprietario di citare gli estremi dell'atto in tutte le future domande interessanti l'immobile;
- m) l'atto autorizza esclusivamente l'esecuzione delle opere edilizie fermo restando che la gestione e l'esecuzione degli impianti dovrà essere preceduto dall'avvenuto accertamento dell'ottemperanza delle prescrizioni dettate dagli Organi competenti, siano essi comunali che dipendenti da altre amministrazioni;
- n) l'atto autorizza esclusivamente quanto apparente dai grafici allegati in qualità di nuove opere, e non costituisce pertanto sanatorie di preesistenze non autorizzate con le modalità di legge, ancorché rappresentate negli elaborati grafici allegati all'atto stesso.

105.2 Ove necessaria, fa parte integrante del permesso di costruire anche la convenzione, da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia. La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti. Possono essere allegati altri documenti ritenuti necessari.

105.3 Il permesso può altresì menzionare l'obbligo del titolare:

- di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta consegna da parte dei competenti uffici comunali, dei punti fissi di linea e di livello ai sensi dell' ART.140 del presente Regolamento;
- di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
- di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, o struttura muraria, e/o verifica sismica presso l'Ufficio competente, ai sensi del DPR 380/2001 e Lr 19/2008
- di comunicare mediante apposito modulo telematico, con anticipo di almeno 15 giorni, la data di inizio dei lavori, rendendo noti anche i nomi del direttore dei lavori e del costruttore che dovranno sottoscriverlo;
- di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente alla

- legge 10/91 (contenimento dei consumi energetici);
- di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella recante gli estremi del permesso di costruire, del committente, del progettista, del direttore dei lavori del Responsabile per la sicurezza previsto dal Dlgs 81/2008 494/96 e s.m.i. delle ditte esecutrici, degli installatori, completi degli indirizzi;
- di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia del permesso di costruire e degli elaborati allegati;
- di richiedere le eventuali visite di controllo;
- di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;
- di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera nonchè prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici;
- di concordare con lo sportello unico per l'edilizia le caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali colori, dettagli di arredo urbano;
- di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;
- di utilizzare l'opera solo ad avvenuta presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità, all' ART.143 delle presenti norme con esclusione delle opere destinate ad attività specifiche il cui svolgimento è subordinato ad apposita autorizzazione e/o nulla-osta sanitario secondo le norme vigenti;
- che, ove, durante il lavoro si trovassero manufatti di pubblici servizi o di interesse storico-archeologico, sia usata ogni cautela per non danneggiarli e siano avvisati gli Organi competenti;
- che in posizione accessibile dalla strada sia installata cassetta per il recapito postale;

105.4 Fermo restando quanto indicato nel precedente comma terzo:

- nel corso dei lavori dovranno applicarsi tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;
- dovranno essere scrupolosamente rispettate, se ed in quanto applicabili, le norme e le disposizioni sulle zone sismiche, ai sensi della legge 64/1974 e s.m.i. e delle norme attuative nazionali e regionali;
- nel caso di sostituzione dell'Impresa esecutrice o del Direttore dei Lavori, il titolare del permesso di costruire dovrà darne immediata notizia allo SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA e Attività Produttive segnalando nel contempo i nuovi nominativi, pena la sospensione dei lavori iniziati; in tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della Direzione Lavori da parte di un tecnico iscritto al competente albo professionale;

105.5 L'elencazione degli obblighi di cui al precedente comma ha natura informativa poiché tali obblighi ed altri non espressamente elencati derivano comunque dal rispetto della vigente normativa ed in particolar modo dal presente regolamento edilizio. Il permesso di costruire può semplicemente menzionare il comma precedente mentre deve necessariamente indicare obblighi e/o impegni che non derivino direttamente dal presente regolamento o da leggi.

105.6 L'atto con il quale viene rilasciato il permesso di costruire può contenere raccomandazioni e/o prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di R.U.E. per il miglioramento formale e funzionale del progetto.

## ART.106 VALIDITA', DECADENZA

106.1 Il Permesso di Costruire è irrevocabile e ha le caratteristiche ed efficacia previste dall'art.19 della L.R. 15/2013 e s.m.i..



106.2 Apposita procedura di decadenza ed archiviazione del permesso di costruire viene attivata inoltre nei seguenti casi:

- a) mancato ritiro del permesso di costruire entro il termine prescritto;
- b) mancati inizio ed ultimazione dei lavori entro i termini prescritti; nel caso di lavori non ultimati, il titolo decade per la parte non realizzata.

106.3 La decadenza viene dichiarata dal Dirigente con apposito atto, su proposta del Responsabile del Procedimento, e comunicata agli interessati.

106.4 In caso di decadenza del permesso di costruire per mancato inizio lavori, il contributo di costruzione già versato viene restituito previa domanda del titolare.

## ART.107 ANNULLAMENTO

107.1 Il permesso di costruire assentito per decorrenza dei termini, è annullato nel caso vengano riscontrati vizi nelle procedure amministrative o qualora gli elementi progettuali e/o esecutivi risultino in contrasto con la normativa vigente. In tal caso il Dirigente competente procede a contestare agli interessati i vizi riscontrati, assegnando un termine variabile da 30 a 90 giorni per provvedere alla presentazione degli elaborati e/o esecuzione delle opportune modifiche qualora possibile. In caso di impossibilità di adeguamento si attueranno le procedure di Legge previste nel caso di esecuzione di opere in assenza di permesso di costruire.

## **SEZIONE 3   SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (S.C.I.A.)**

### ART.108 INTERVENTI SOGGETTI A S.C.I.A.

108.1 Sono subordinati alla segnalazione certificata di inizio attività tutti gli interventi di cui all'art.13 comma 1 e 3 della L.R. 15/2013.

108.2 Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera f) dell'allegato alla L.R.15/2013 su tutti gli immobili esistenti nel territorio urbanizzato ad eccezione dei seguenti casi:

- a) gli edifici interni al perimetro della città storica ed individuati con apposita simbologia nella tavola P3 - ristrutturazione edilizia. A questi si applica la ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma e dovranno essere oggetto di S.C.I.A. con validità differita di 30 giorni dalla data di presentazione.
- b) gli edifici interni al perimetro della città storica ed individuati con apposita simbologia nella tavola P3 - edifici di recente formazione. A questi si applica la ristrutturazione edilizia senza modifica e dovranno essere oggetto di S.C.I.A. con validità differita di 30 giorni dalla data di presentazione.

### ART.109 MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA S.C.I.A.

109.1 La segnalazione certificata di inizio attività deve essere redatta come da modulistica unificata predisposta dalla Regione Emilia Romagna e deve essere inoltrata sempre attraverso la medesima piattaforma telematica dal tecnico professionista abilitato mediante procura speciale con firma autografa e documento di identità del committente. Il tecnico professionista potrà inoltrare la pratica con firma digitale in formato p7m, previo accreditamento a Federa come meglio illustrato dal sito internet del Comune di Piacenza nella sezione Servizi on line – Suaponline. Nel caso di malfunzionamento della piattaforma SUAP on line, la S.C.I.A. firmata digitalmente in formato p7m, potrà essere presentata alla pec: [suap@cert.comune.piacenza.it](mailto:suap@cert.comune.piacenza.it) utilizzando utilizzando la modulistica

unificata regionale presente sul sito regionale alla pagina <http://territorio.regione.emilia-romagna.it/codiceterritorio/semplificazioneedilizia/modulistica-unificata-regionale>.

109.2 Lo Sportello trasmette, alla PEC del tecnico professionista che ha inoltrato la S.C.I.A.. la ricevuta di consegna della SCIA completa di protocollo che costituisce dato iniziale per determinare l'efficacia o l'inefficacia della stessa, la verifica del rispetto dei termini indicati all'art. 14 della L.R. 15/2013, all'art. 16 della L.R. 15/2013, salvo i casi di inizio lavori differito o di SCIA condizionata all'acquisizione di atti di assenso come previsto all'art. 15 della medesima L.R.

109.3 Lo Sportello Unico per l'Edilizia e Attività Produttive trasmette alla pec del tecnico professionista, la comunicazione di regolare deposito o di inefficacia con riportato il numero identificativo della pratica ed i nominativi del tecnico responsabile dell'istruttoria e del responsabile del procedimento. La SCIA ai sensi dell'art. 16 comma 3 della L.R. 15/2013 è costituita dalla documentazione e dagli elaborati tecnici previsti dalla Delibera di G.R. n° 922 del 28.06.2017 e smi con i contenuti descritti nella Sezione 3) della DAL 279/2010, unitamente alla relazione asseverata dal tecnico progettista di cui al comma 1 dell'art. 14 della L.R. 15/2013 ed ai documenti/atti o autorizzazioni di cui al comma 2 e 2 bis del medesimo articolo.

109.4 La presentazione della segnalazione certificata di inizio attività è subordinata al pagamento di una somma a titolo di "diritti di segreteria" il cui importo è stabilito dall'Amministrazione Comunale secondo quanto riportato al successivo ART.121 oltre al contributo di costruzione se dovuto.

#### ART.110 ADEMPIMENTI E PROCEDURE DA OSSERVARE (DISCIPLINA E VALIDITÀ DELLA S.C.I.A.)

110.1 Le modalità di presentazione, di verifica, la disciplina e la validità della S.C.I.A. presentata sono normate dagli artt.14, 15, 16 e 22 della L.R. 15/2013 e s.m.i.. La segnalazione certificata di inizio attività deve essere corredata dall'indicazione dell'impresa a cui si intende affidare i lavori e dal nominativo del Direttore dei Lavori.

#### ART.111 INTERVENTI SOGGETTI A PROCEDURA ABILITATIVA SEMPLIFICATA

111.1 La Procedura Abilitativa Semplificata (PAS) è il titolo abilitativo previsto dall'art.6 del D.lgs 3 Marzo 2011 n. 28 per la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili di cui ai paragrafi 11 e 12 delle linee guida, adottate ai sensi dell'art.12, comma 10, del D.lgs 29 dicembre 2003 n.387.

111.2 Fino all'attivazione della procedura in modalità telematica, dovrà essere presentata alla pec: [suap@cert.comune.piacenza.it](mailto:suap@cert.comune.piacenza.it) o attraverso la piattaforma regionale utilizzando la modulistica pubblicata sul sito Internet del Comune di Piacenza

111.3 La procedura abilitativa semplificata è subordinata al pagamento di una somma a titolo di "diritti di segreteria" il cui importo è stabilito dall'Amministrazione Comunale secondo quanto riportato al successivo ART.121.

#### ART.112 INTERVENTI SOGGETTI A PROCEDURA ABILITATIVA SPECIALE

112.1 Non sono soggetti ai titoli abilitativi di cui ai titoli precedenti gli interventi previsti dall'art.10 comma 1 della L.R.15/2013 e s.m.i..

112.2 Per le stesse valgono le prescrizioni previste dall'art.10 commi 2 e 3 della stessa legge regionale.

### **SEZIONE 4 DISPOSIZIONI COMUNI**

## ART.113 VOLTURE

113.1 Il permesso di costruire, la S.C.I.A. e le Comunicazioni Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera sono trasferibili ai successori o aventi causa, purchè ne abbiano i requisiti. In tal caso tali soggetti dovranno richiedere al Dirigente competente il cambio di intestazione del titolo rilasciato o depositato facendone apposita domanda, attraverso la pec [suap@cert.comune.piacenza.it](mailto:suap@cert.comune.piacenza.it) o attraverso la piattaforma regionale ( o suoi aggiornamenti) ed allegando copia del relativo titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento.

113.2 La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nell'atto amministrativo e vincola il subentrante o l'avente titolo ai contenuti dell'atto medesimo.

113.3 La volturazione parziale e quindi la creazione di un atto o titolo derivativo, è possibile nell'osservanza del precedente comma primo.

113.4 Il permesso di costruire, la S.C.I.A. e le Comunicazioni Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera non sono volturabili se i lavori sono totalmente ultimati.

## ART.114 PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

114.1 Il permesso di costruire in deroga è normato dall'art.20 della L.R.15/2013.

## ART.115 SANATORIE

115.1 L'esistenza di opere abusive sanate concorrono nel determinare gli indici di edificazione; pertanto in caso di intervento sulla parte dell'immobile interessato dalla sanatoria, devono essere computate ai fini del calcolo degli indici edificatori (ivi compreso il rispetto degli standards urbanistici) di cui alle presenti norme (e strumenti urbanistici attuativi) e del presente regolamento, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse.

115.2 Gli interventi di demolizione (anche solo parziale) di parti abusive sanate possono essere ricostruite solo se conformi alla normativa vigente, ciò anche nell'ipotesi in cui la demolizione avvenga per realizzare la ristrutturazione edilizia.

## CAPO VIII MODULISTICA E DOCUMENTAZIONE

### ART.116 MODULISTICA UNIFICATA

116.1 La modulistica da utilizzare per i procedimenti edilizi in genere è definita dalla Regione Emilia Romagna nell'Allegato IV della D.G.R. 922 del 28/06/2017. La Regione provvede altresì al suo costante aggiornamento.

## **PARTE 2 DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**

### **TITOLO 1 DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

#### ART.117 PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI SUE E SUAP

117.1 Si rinvia alla legislazione vigente e agli specifici regolamenti per quanto riguarda lo Sportello Unico per l'Edilizia e lo Sportello Unico per le Attività Produttive.

## ART.118 GESTIONE TELEMATICA DELLE PRATICHE EDILIZIE

118.1 I soggetti titolati alla presentazione di istanze, comunicazioni, segnalazioni, dichiarazioni o altro atto comunque denominato relativo al procedimento per l'esecuzione di opere edilizie, nonché i

118.2 soggetti che presentano piani attuativi comunque denominati o strumenti di programmazione negoziata aventi valore equipollente, devono indicare nei documenti di cui sopra l'indirizzo di posta elettronica; per le società, i liberi professionisti e le attività economiche in genere è obbligatorio indicare indirizzo di posta elettronica certificata.

118.3 In assenza dell'indirizzo di posta elettronica ogni comunicazione relativa al procedimento è trasmessa unicamente al soggetto titolato.

118.4 Con apposito Regolamento, l'Amministrazione Comunale può disporre e disciplinare le modalità di funzionamento di un portale telematico attraverso piattaforma internet per la presentazione delle pratiche indicate al comma 1.

## ART.119 MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO

119.1 In materia di trasparenza si applicano le disposizioni di legge.

119.2 L'elenco dei PdC rilasciati viene pubblicato all'albo pretorio per 15 (quindici) giorni consecutivi.

119.3 La legge 241/1990 stabilisce i limiti e le condizioni per l'accesso agli atti depositati nell'archivio dello Sportello unico per l'edilizia.

119.4 Il diritto all'accesso agli atti è sottoposto al pagamento di un diritto di segreteria stabilito con apposito atto deliberativo dell'Ente.

119.5 La visione o la copia di planimetrie di aree esterne o prospetti di edifici, oltre che del titolo abilitativo privo di allegati, non costituisce possibile lesione del diritto alla riservatezza.

119.6 Qualora nella richiesta di accesso fosse specificato esplicitamente che essa è volta alla sola visione o copia di atti indicati al punto precedente, anche se relativi ad immobili di altre proprietà rispetto al richiedente, non verrà effettuata la notifica al controinteressato ai sensi della L. 241/90 e s.m.i..

119.7 L'Amministrazione Comunale può procedere mediante appositi atti regolamentari all'individuazione di procedure di informazione alla cittadinanza finalizzate alla trasparenza e alla pubblicizzazione dei procedimenti edilizi.

## ART.120 SISTEMI INFORMATICI

120.1 Gli uffici tecnici possono rilasciare documenti, certificazioni in forma automatizzata. La spedizione all'indirizzo elettronico del destinatario sostituisce la raccomandata con ricevuta di ritorno. I documenti informatici possono essere trasmessi per via telematica sia all'interno del Comune che da questo agli interessati e viceversa. Le convocazioni possono essere comunicate anche via telefax o posta elettronica.

120.2 Il Comune mette a disposizione degli interessati la modulistica e la normativa tecnica comunale attraverso il sito internet del Comune di Piacenza [www.comune.piacenza.it](http://www.comune.piacenza.it) ed il sito [www.suap.piacenza.it](http://www.suap.piacenza.it).

## ART.121 DIRITTI DI SEGRETERIA E ISTRUTTORIA

121.1 I procedimenti descritti al presente capo, nonché il rilascio di certificazioni in materia edilizia, sono soggetti al pagamento di una somma a titolo di "diritti di segreteria" il cui importo è stabilito dall'Amministrazione Comunale e pubblicato sul sito internet del Comune di Piacenza all'indirizzo: <http://www.comune.piacenza.it/temi/casa/manutenzione/oneri-di-urbanizzazione-costicostruzione-diritti-segreteria/casa-diritti-di-segreteria-e-oneri-di-urbanizzazione>.

121.2 Il pagamento dei diritti di segreteria deve essere effettuato al momento della presentazione delle richieste secondo le seguenti modalità:

- per importi fino a euro 13,00: in contanti presso il SUEAP;
- per importi superiori a euro 13,00: con carta di credito o bancomat presso il SUAEP oppure tramite versamento su conto corrente bancario

## ART.122 COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE

122.1 Con apposito atto regolamentare, l'Amministrazione può definire modalità di coinvolgimento e partecipazione della cittadinanza in occasione di procedure ed interventi edilizi.

122.2 La partecipazione potrà essere attivata qualora i procedimenti edilizi o gli interventi assumano rilevanza comune o generale.

## ART.123 VALUTAZIONE PREVENTIVA (V.P.)

123.1 La definizione, la richiesta e la validità della valutazione preventiva sono nominate all'art.21 della L.R.15/2013.

123.2 Il progetto preliminare, deve comprendere tutti quegli elementi necessari per una valutazione completa degli aspetti urbanistici/edilizi. Di norma esso è costituito dalla seguente documentazione minima, tutti riconducibili in formato UNI A4:

- 1) planimetria in scala 1:1000 per i piani attuativi e 1:200 per gli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'immobile di intervento;
- 2) rilievo dell'area e/o edificio oggetto di intervento in scala 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle opere di urbanizzazione primaria limitrofe al lotto e delle alberature esistenti;
- 3) rilievo degli edifici in scala non inferiore a 1:200, con le piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con tutti i prospetti e di almeno due sezioni;
- 4) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato minimo 15x10 cm e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
- 5) relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche l'individuazione dei principali materiali e colori da impiegare, corredata da tavole di progetto con eventuali rappresentazioni prospettiche o foto montate dell'insieme. L'illustrazione deve tener conto della specifica destinazione d'uso proposta e fare esplicito riferimento alla compatibilità con i vincoli o prescrizioni che gravano sull'immobile e/o sull'area interessata;

123.3 La richiesta deve essere inoltrata alla pec del SUAP [suap@cert.comune.piacenza.it](mailto:suap@cert.comune.piacenza.it) o attraverso la piattaforma regionale (o suoi aggiornamenti) e i file degli elaborati di cui sopra dovranno essere in pdf e firmati digitalmente dal tecnico in caricato in modalità p7m.

123.4 La presentazione della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma a titolo di "diritti di segreteria" il cui importo è stabilito dall'Amministrazione Comunale secondo quanto riportato all' ART.121.

## ART.124 PUBBLICITA' DEI TITOLI ABILITATIVI – RICHESTA DI RIESAME

124.1 I permessi di costruire rilasciati, con specificazione del Titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire, sono pubblicati in elenco all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi.

124.2 La pubblicità dei titoli abilitativi e la richiesta di riesame sono normati all'art. 27 della L.R.15/2013.

124.3 Chi ha interesse può presentare ricorso contro il rilascio del permesso qualora ritenga che contrasti con disposizioni di legge o con disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti nel Comune, analogamente può richiedere verifica sulla conformità della dichiarazioni allegate alla S.C.I.A..

124.4 Il Dirigente preposto entro 45 giorni dalla presentazione di richiesta di riesame deve inviare al Sindaco una relazione dettagliata degli esiti delle verifiche effettuate per supportare l'atto motivato di competenza del Sindaco.

## ART.125 PROROGA DEI TITOLI ABITATIVI

125.1 La proroga dei termini di validità ed efficacia dei titoli abilitativi è regolamentata dagli artt. 16 e 19 della L.R.15/2013.

## ART.126 AUTOTUTELA

126.1 La struttura tecnica competente può, per motivi di legittimità e di interesse pubblico, annullare i permessi di costruire già rilasciati. Può altresì pronunciare la decadenza del permesso di costruire che si trovi ad essere in contrasto con disposizioni di legge o di regolamento o con strumenti urbanistici entrati in vigore dopo il rilascio, salvo che i relativi lavori non siano stati iniziati e vengano ultimati entro i termini stabiliti.

## CAPO II ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

### ART.127 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

127.1 Il Certificato di Destinazione Urbanistica attesta la destinazione urbanistica di uno o più immobili ed è disciplinato dalla L.R. 23/2004.

127.2 Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato dallo Sportello Unico per l'edilizia entro 30 giorni dalla richiesta.

127.3 Il certificato è richiesto attraverso la pec all'indirizzo suap@cert.comune.piacenza.it oppure attraverso il QUIC.

### ART.128 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

128.1 E' costituito da:

- oneri di urbanizzazione primaria (U1)
- oneri di urbanizzazione secondaria (U2)
- costo di costruzione (CC)
- contributo per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi,liquidi e gassosi (D)
- contributo per la sistemazione dei luoghi (S)

### ART.129 ONERI DI URBANIZZAZIONE

129.1 Gli oneri di urbanizzazione sono normati dall'art.30 della L.R.15/2013.

#### ART.130 COSTO DI COSTRUZIONE

130.1 Il costo di costruzione è normato dall'art.31 della L.R.15/2013.

#### ART. 130 BIS CONTRIBUTI "D" ED "S"

130.2 IL contributo per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (D) e il contributo per la sistemazione dei luoghi (S) sono normati dall'art. 34 della L.R. 15/2013

#### ART.131 RIDUZIONE ED ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

131.1 La riduzione ed esonero del contributo di costruzione è normato dall'art. 32 della L.R.15/2013, s da atto che per quanto concerne la discrezionalità dell'applicazione del punto g) del comma 1, il Comune ha già deliberato la gratuità dell'intervento.

131.2 La riduzione della quota di contributo afferente agli oneri di urbanizzazione primaria U1 e secondaria (U2), cumulabile fino ad un massimo del 70% degli oneri stessi, è normata dalla Delibera Comunale di recepimento della delibera di Assemblea Legislativa n° 186/2018 e dall'allegato A - Documento energetico ambientale.

#### ART.132 NORME IN TEMA DI PROMOZIONE DELLA QUALITÀ ARCHITETTONICA

132.1 Le domande di permesso di costruire dovranno essere accompagnate da una specifica relazione a firma del progettista che, in termini non sommari e stereotipi, illustri le scelte di carattere progettuale in relazione alle alternative e con riferimento al tessuto morfologico e architettonico nel quale l'intervento stesso si inserisce.

#### ART.133 ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI, IN MATERIA EDILIZIA

133.1 La struttura tecnica competente può emettere ordinanza di sospensione dei lavori, quale provvedimento cautelativo, nel caso in cui sia stata accertata la totale difformità dal titolo abilitativo o l'assenza del medesimo secondo le seguenti modalità o nel caso di parziale difformità.

133.2 L'ordinanza di sospensione deve essere notificata, nelle forme previste dal codice di procedura civile, ai soggetti titolari dell'opera edilizia, al direttore e all'esecutore dei lavori.

133.3 L'ordinanza di sospensione dei lavori deve riguardare opere o lavori per i quali sia stato redatto da parte della struttura comunale competente, verbale di accertamento di irregolarità.

133.4 Nei termini di 45 giorni dall'ordinanza di sospensione dei lavori il Dirigente competente emette il provvedimento definitivo.

133.5 La sospensione dei lavori, indipendentemente dal termine cui al comma precedente, continua fino a quando non sia definito l'eventuale procedimento di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01.

133.6 Per ipotesi di danno o pericolo alla pubblica incolumità la struttura tecnica competente, ai sensi dell'art.53 del D.Lgs.267/2000, può ordinare l'esecuzione delle opere o degli interventi che, ove non fossero iniziati o portati a conclusione entro i termini indicati nel provvedimento, autorizzano il Comune a intervenire in danno del privato. L'ordinanza deve riguardare le opere strettamente necessarie all'eliminazione del pericolo pubblico.

133.7 Il Sindaco può emanare ordinanze per l'esecuzione di opere edilizie da effettuarsi in termini d'urgenza.

133.8 Per quanto non disciplinato dal presente Articolo si applicano le disposizioni di legge.

#### ART.134 SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INABITABILITA' UTILIZZAZIONE ABUSIVA

134.1 La conformità edilizia e agibilità comunque attestata non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 del R.D. 27.7.1934 N. 1265. Il Dirigente, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.

134.2 Per le ragioni di ordine igienico, in accordo con il Servizio di Igiene Pubblica dell'AUSL, può essere fissato un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale viene dichiarata l'inabitabilità.

134.3 Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal presente Regolamento e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.

134.4 Per le abitazioni esistenti, il Dirigente può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:

- condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
- insufficienti requisiti di superficie (S minima = 28 m<sup>2</sup> per alloggio), o di altezza;
- insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
- mancata disponibilità di acqua potabile;
- assenza di servizi igienici;
- mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue;
- opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità delle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate.

134.5 Il titolare che abita, usa o consente ad altri di utilizzare - a titolo gratuito o oneroso - un'unità immobiliare priva del certificato di conformità edilizia o di equivalente dichiarazione di abitabilità o usabilità o di altra licenza d'uso, o in assenza della presentazione della documentazione prevista dal comma 3 dell'art. 23 della L.R.15/2013, è perseguibile ai sensi dell'Art. 221 del R.D. n. 1265/1934 così come modificato dall'art. 102 D.Lgs 507/99.

134.6 Qualora all'atto dell'infrazione l'unità immobiliare non possieda i requisiti per ottenere la regolare autorizzazione all'uso, il Dirigente dello Sportello Unico indicherà le ragioni che ne impediscono l'abitabilità o usabilità, nonché i provvedimenti tecnici da adottare, e porrà un termine per la sua regolarizzazione, trascorso infruttuosamente il quale, provvederà ai sensi di legge.

### CAPO III COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

#### ART.135 DEFINIZIONI E COMPITI



- 135.1 La definizione dei compiti sono quelli previsti dall'art.6 della L.R.15/2013 e s.m.i..
- 135.2 La CQAP si esprime inoltre sull'approvazione degli strumenti urbanistici generali e attuativi e loro varianti.
- 135.3 Con specifica simbologia nella Tavola "Sistema Insediativo Storico" del PSC vengono individuati gli edifici "di interesse storico architettonico" e quelli "di pregio storico-culturale e testimoniale".
- 135.4 Al di fuori delle attribuzioni di Legge, il Sindaco, o il Dirigente dello Sportello Unico, o i responsabili del procedimento, possono richiedere, motivatamente, il parere C.Q.A.P. in qualsiasi circostanza lo ritengano opportuno; tale richiesta non potrà in ogni caso interferire con le norme ed i tempi dei procedimenti in itinere.
- 135.5 La Commissione può, inoltre, esprimere, autonomamente, pareri inerenti problematiche sorte nello svolgimento dei propri compiti istituzionali.

#### ART.136 COMPOSIZIONE E NOMINA

- 136.1 La C.Q.A.P. è composta da sette membri nominati dalla Giunta Comunale previa designazione degli stessi da parte del Consiglio Comunale. La designazione avviene scegliendo, sulla base del curriculum tra esperti qualificati in materia di restauro e conservazione dei beni architettonici, storia dell'urbanistica ed architettura locale, architettura del paesaggio e dell'ambiente, tutela dell'ambiente, progettazione architettonica e strutturale. La designazione avviene con voto limitato. Ciascun Consigliere indica nella scheda segreta non più di tre preferenze e risultano designati i candidati che hanno riportato il maggior numero di voti. In caso di parità prevale il più anziano di età.
- 136.2 La Commissione elegge al proprio interno, a maggioranza dei componenti, il Presidente ed il Vicepresidente. In caso di assenza, impedimento o vacanza del Presidente, il Vicepresidente ne svolge le funzioni.
- 136.3 Non possono far parte della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio i rappresentanti di Organi o Istituzioni non comunali ai quali, per Legge, è demandato un parere specifico ed autonomo sull'oggetto da esaminare.
- 136.4 I membri della Commissione durano in carica per tutto il mandato del Sindaco, non sono immediatamente rieleggibili e restano in carica fino alla nomina dei successori. In caso di cessazione dalla carica di uno o più membri si procederà a nuova designazione da parte del Consiglio Comunale, fermo restando che la conseguente nomina avrà efficacia per il solo periodo residuo.
- 136.5 I membri della Commissione che non partecipano a tre sedute consecutivamente, senza giustificati motivi, decadono dalla carica. La decadenza, per tale motivo o per sopraggiunte incompatibilità è promossa dal Sindaco o suo delegato ed è dichiarata dalla Giunta Comunale. Il Sindaco ne dà informazione al Consiglio nella prima seduta utile.
- 136.6 La partecipazione dei Commissari alla C.Q.A.P. è gratuita.
- 136.7 Le sedute della Commissione non sono pubbliche; i consiglieri comunali possono partecipare, senza diritto di voto, ai lavori della C.Q.A.P..
- 136.8 Il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia o altro Dirigente da lui delegato può partecipare alle riunioni della C.Q.A.P. senza diritto di voto. Svolge funzioni di Segretario della C.Q.A.P., senza diritto di voto, un dipendente comunale scelto dal dirigente dello Sportello Unico Edilizia. Può essere presente ai lavori della C.Q.A.P. il responsabile del procedimento che ha curato l'istruttoria formale dei progetti o degli atti da valutare.

#### ART.137 FUNZIONAMENTO

137.1 La C.Q.A.P. si riunisce ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario. La convocazione deve essere effettuata dal Presidente via mail e deve pervenire agli aventi titolo a partecipare almeno 3 giorni prima della seduta. Le riunioni della Commissione sono valide, se interviene la maggioranza dei componenti.

137.2 Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.

137.3 I pareri sugli argomenti posti all'ordine del giorno devono essere espressi in forma sintetica e chiaramente motivata, entro 20 giorni dal ricevimento della richiesta di parere. Qualora esprima un parere con prescrizioni architettoniche non sostanziali, che comporti la necessità di adeguamento del progetto, compete al responsabile del procedimento verificare tale adeguamento. Decorso il termine dell'istruttoria, il Responsabile del procedimento può procedere indipendentemente dall'acquisizione del parere stesso, precisandone la mancanza.

137.4 La Commissione può richiedere, qualora lo ritenga indispensabile per formulare il proprio parere, ulteriori approfondimenti e/o un supplemento di istruttoria nei seguenti casi:

- la necessità di elaborati aggiuntivi e/o particolari modalità rappresentative (documentazione fotografica, plastici, ecc);
- l'opportunità di convocare il/i progettista/i nel corso della riunione della Commissione;
- sulla necessità di sopralluogo;

137.5 Il parere della C.Q.A.P. sarà espresso nella prima riunione utile successiva alla presa d'atto degli ulteriori elementi di valutazione richiesti.

137.6 Dell'esercizio delle facoltà di cui sopra deve essere fatto esplicito riferimento in verbale.

137.7 Tuttavia, trascorsi 30 giorni dalla richiesta, la Commissione provvederà comunque a formulare il proprio parere.

137.8 La C.Q.A.P. esprime i seguenti pareri:

- parere favorevole;
- parere favorevole con eventuali prescrizioni e/o raccomandazioni non sostanziali di ordine architettonico, nel quel caso il parere sarà motivato;
- parere contrario motivato.

137.9 I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce per i membri della Commissione motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione anche parziale, e/o di consulenze, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la decadenza da membro della Commissione ad opera della Giunta Comunale e la segnalazione scritta alla istituzione di appartenenza dell'iscritto.

137.10 Le pratiche di interesse comunale e/o aventi particolare rilievo possono essere relazionate alle Commissioni dal Dirigente interessato o suo delegato.

137.11 Le sedute della Commissione non sono pubbliche.

137.12 Delle adunanze della Commissione viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e dai commissari presenti, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. I verbali delle adunanze devono indicare i pareri dati, il numero dei voti favorevoli e di quelli contrari e le eventuali dichiarazioni di voto dei singoli commissari. Deve specificarsi, in ogni caso, se il parere è adottato a maggioranza dei presenti. Il parere espresso dalla Commissione deve essere trascritto, a cura e a firma del Segretario, sulle relative pratiche. Il Segretario, inoltre, appone

sull'elaborato grafico che deve rimanere agli atti, la dicitura: "Esaminato nella seduta del.....dalla Commissione", completata dalla propria firma.

137.13 I verbali delle adunanze sono riuniti in apposito registro, a cura del Segretario della Commissione. I verbali delle pratiche on line sono firmati dal Presidente, dal segretario e dai membri della Commissione presenti e sono inseriti nella pratica digitale. Gli elaborati grafici digitali della pratica esaminata dalla Commissione saranno controfirmati dal Segretario.

137.14 La Commissione potrà adottare, nel rispetto del presente regolamento, una sua modalità interna di funzionamento con cui disciplinare i propri lavori, al fine di una migliore funzionalità.

137.15 I pareri della C.Q.A.P. sono resi noti al pubblico in forma sommaria con appositi elenchi da pubblicare per 15 giorni consecutivi.

## **ART.138 DOCUMENTO GUIDA D'INDIRIZZO E CONSUNTIVO**

138.1 La C.Q.A.P., all'atto del suo insediamento, può formulare una proposta di documento denominato "Dichiarazione di indirizzi" contenente i principi e i criteri compositivi e formali che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame. La dichiarazione di indirizzi deve essere comunicata dal Consiglio Comunale.

138.2 Al termine del proprio mandato la C.Q.A.P. redige un rapporto consuntivo sulla propria attività.

138.3 Il rapporto a consuntivo di cui al comma 2 consentirà alla C.Q.A.P. di formulare suggerimenti in rapporto alle difficoltà riscontrate. La C.Q.A.P. può formulare suggerimenti e/o proposte tesi al superamento dei problemi emersi nel corso della sua attività. Il rapporto è inviato alla Giunta Comunale ed ai dirigenti degli uffici comunali interessati e per conoscenza al Consiglio Comunale.

138.4 Qualora le Commissioni per la qualità architettonica e per il paesaggio che si susseguono non adottassero una propria dichiarazione di indirizzi, continua a valere quella formulata dalla precedente Commissione.

## **TITOLO 2 DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **CAPO I NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

#### **ART.139 ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ED INTERVENTI SOGGETTI A COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA (C.I.L.A.)**

139.1 Sono attuati liberamente tutti gli interventi di cui all'art.7 comma 1 della L.R.15/2013 e s.m.i. e secondo le modalità previste dalla stesso per gli interventi di cui ai dai commi 2 e 2bis.

139.2 La comunicazione di inizio lavori asseverata di cui all'art.7 comma 4 della L.R.15/2013, da inoltrare attraverso la piattaforma telematica, è subordinata al pagamento di una somma a titolo di "diritti di segreteria" il cui importo è stabilito dall'Amministrazione Comunale secondo quanto riportato all' TITOLO 1ART.121 oltre al contributo di costruzione se dovuto

#### **ART.140 COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI**

140.1 Il Titolare di permesso di costruire deve comunicare allo Sportello Unico la data di inizio dei lavori, in forma documentabile, e utilizzando l'apposito modello, cartaceo se il titolo edilizio è cartaceo, telematico se il titolo edilizio è in formato digitale. La comunicazione deve essere inoltrata almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori.

140.2 Nella comunicazione di inizio lavori devono sempre essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati, e quindi responsabili, della direzione dei lavori, dell'esecuzione e della sorveglianza e della sicurezza. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata per iscritto al Dirigente dello Sportello Unico entro quindici giorni.

140.3 Nella comunicazione occorre anche menzionare, ove del caso:

- data e numero di protocollo dell'autorizzazione sismica o del deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture;
- se non già depositata la documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici e di sicurezza impianti di cui alle leggi n.10/91 D.M. 37/2008;
- ogni altro adempimento previsto nell'atto amministrativo (pareri e/o nulla-osta di altri Enti o Organi esterni all'Amministrazione comunale);

140.4 Nei casi in cui ciò sia espressamente richiesto nel provvedimento di permesso di costruire, prima dell'inizio lavori, il Titolare deve presentare richiesta di visita di controllo, per le verifiche di tracciato e delle quote altimetriche e planimetriche contestualmente alla comunicazione di cui al precedente primo comma. La visita è eseguita dagli Uffici tecnici comunali entro trenta giorni dalla richiesta. Trascorso detto termine, i lavori possono avere inizio.

140.5 In mancanza dell'inoltro della comunicazione di cui al primo comma, non potranno essere rilasciate certificazioni attestanti l'inizio dei lavori.

140.6 Nel caso di S.C.I.A. la comunicazione di inizio lavori si considera come da indicazioni contenute nella SCIA stessa come previsto dagli artt. 14 e 15 della L.R. 15/2013 e smi.

140.7 Unitamente alla comunicazione di inizio lavori, in caso di permesso di costruire, ovvero unitamente alla presentazione di S.C.I.A., deve essere inoltrata:

- DICHIARAZIONE DEL COMMITTENTE O DEL RESPONSABILE DEI LAVORI ai sensi dell'art. 90 comma 9 del D.LGS. 81/08 in materia di tutela della salute e della sicurezza dei luoghi di lavoro, con dichiarazione dell'Impresa esecutrice dei lavori dei dati per acconsentire all'Amministrazione l'acquisizione d'ufficio del D.U.R.C.;
- certificazione o dichiarazione del titolare dell'impresa esecutrice di insussistenza nei propri confronti "cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D.Lgs 159/2011 (disposizioni contro la mafia) -(art. 12, comma 1 e 3 della Legge regionale n. 11/2010).

140.8 Sulla base delle previsioni dell'art. 20 comma 2 del D.Lgs 06.10.2004 n. 251, in assenza della certificazione della regolarità contributiva, anche in caso di variazione dell'impresa esecutrice dei lavori, è sospesa l'efficacia del titolo abilitativi, così come ai sensi del comma 6 dell'art. 9 della L.R. 15/2013 il titolo è sospeso nei casi di cui all'art. 32 comma 1 della L.R. 18/2016.

140.9 I soggetti titolati comunicano nelle medesime forme di cui ai commi precedenti il differimento dei lavori secondo le disposizioni di legge.

## ART.141 SOSTITUZIONE E VARIAZIONE DEI SOGGETTI RESPONSABILI

141.1 Ogni variazione dei soggetti responsabili (impresa esecutrice, direttore dei lavori, ecc.) deve essere comunicata alla struttura competente al momento del verificarsi.

141.2 Nell'ipotesi di trasferimento dell'atto abilitativo comunque denominato previsto dalla legislazione vigente e dell'Autorizzazione Paesaggistica, i subentranti devono chiedere che i corrispondenti atti siano intestati agli stessi. Il subentrante presenta alla struttura competente la

domanda di nuova intestazione (Voltura) con indicazione, anche in via di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto.

#### ART.142 VARIANTI IN CORSO D'OPERA - VARIAZIONI A TITOLI ABILITATIVI

142.1 Le variazioni ai titoli abilitativi rilasciati sono definite dall'art.22 della L.R.15/2013.

#### ART.143 COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI - CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' – VERIFICHE E CONTROLLI

143.1 L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dal PERMESSO DI COSTRUIRE O S.C.I.A. e comunicata al Dirigente competente entro 15 giorni dall'effettiva ultimazione

143.2 Entro 15 giorni dalla effettiva ultimazione dei lavori, e comunque entro il termine di validità del titolo originario, il titolare del titolo abilitativo deve presentare, attraverso la piattaforma telematica regionale, al Comune la segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità, secondo quanto disposto dall'art.23 della L.R.15/2013.

143.3 La segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità è subordinato al pagamento di una somma a titolo di "diritti di segreteria" il cui importo è stabilito dall'Amministrazione Comunale secondo quanto riportato all'ART.121

#### ART.144 AGIBILITÀ PARZIALE

144.1 Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità parziale è normato dall'art.25 della L.r.15/2013.

#### ART.145 OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

145.1 Il titolare del permesso di costruire o S.C.I.A., quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere al Comune la relativa formale autorizzazione con indicazione planimetrica dell'area relativa.

145.2 L'autorizzazione viene rilasciata secondo le norme comunali vigenti in materia, soggetta a tassazione di plateatico ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino del suolo alla scadenza.

145.3 Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito il titolare ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo della autorizzazione di occupazione.

145.4 La costruzione di intercapedini su suolo pubblico anche se indicate nei disegni di progetto approvato, non può essere intrapreso se non dopo avere ottenuto specifica concessione dall'Amministrazione Comunale.

#### ART.146 COMUNICAZIONE PER OPERE RELATIVE A BONIFICA

146.1 In caso di opere di bonifica per manufatti o presenza di amianto si applicano le disposizioni di leggi.

146.2 Il rinvenimento di materiale inquinante o di stoccaggio di rifiuti deve essere comunicato alla struttura comunale competente al fine dell'attivazione delle procedure di cui al D.Lgs. 152/2006.

146.3 In caso di opere di bonifica per disinnescamento di ordigni bellici, si applicano le disposizioni previste dai piani di emergenza di protezione civile e la Circolare ministeriale n° 14520 del 13/0/2015.

## CAPO II NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

### ART.147 PRINCIPI GENERALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

- 147.1 Il cantiere dovrà essere conforme e rispettare la normativa del D.Lgs.81/08 e per la sicurezza dei lavoratori e delle aree circostanti.
- 147.2 Dovranno essere posti in opera tutti gli accorgimenti (segnalazioni diurne e notturne, etc.) e
- 147.3 precauzioni atti ad eliminare qualsiasi pregiudizio a terzi.
- 147.4 Oltre ai documenti progettuali debbono essere tenuti nel cantiere tutti i documenti indispensabili per permettere il controllo del rispetto della vigente normativa edilizia, antinfortunistica, igienicosanitaria, antinquinamento.
- 147.5 Nel caso opere di demolizione, dovranno essere prevista la separazione dei materiali di risulta, in funzione di un eventuale riciclaggio.
- 147.6 L'inquinamento da rumore deve rispettare i limiti previsti dal Piano di classificazione acustica del territorio comunale (limiti diurni e notturni). Eventuali deroghe ai limiti temporali di lavorazione o
- 147.7 ai livelli di intensità, imposti dalla legge e dai regolamenti, dovranno essere richieste e motivate al competente settore comunale. Per le zone residenziali si dovrà prestare particolare attenzione, soprattutto nel periodo estivo, alla sosta pomeridiana. È da evitare a riguardo la sovrapposizione di lavorazioni particolarmente rumorose.

### ART.148 PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO

- 148.1 Prima dell'inizio dei lavori il direttore dei lavori trasmette all'ufficio comunale competente, qualora non già presentata in sede di titolo abilitativo, una apposita relazione sottoscritta anche dall'esecutore dei lavori che contenga in modo dettagliato le quote livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazioni esistenti.
- 148.2 Il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, per ragioni urbanistiche di pubblico interesse o anche per la migliore esecuzione del progetto, a seguito di una opportuna visita di controllo, richiesta espressamente dal titolare del PdC o della SCIA, può stabilire - in accordo con il direttore dei lavori - allineamenti esecutivi diversi da quelli indicati nei progetti e negli strumenti urbanistici approvati.
- 148.3 Tali allineamenti esecutivi sono contenuti nel verbale della visita di controllo e riportati negli elaborati grafici di progetto, approvati dal Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia.

### ART.149 CONDUZIONE DEL CANTIERE E RECINZIONI PROVVISORIE (EX ART.230)

- 149.1 Il Costruttore, il Titolare ed i Tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti al minimo gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente.
- 149.2 Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato, in conformità al DLGS 81/2008 e successive modifiche e integrazioni per le prescrizioni minime di salute e sicurezza da effettuare nei cantieri, deve essere recintato decorosamente e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori ed anche durante le loro eventuali interruzioni con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, e gestite dall'Impresa esecutrice che ne è responsabile. Per l'occupazione di suolo pubblico è fatta salva l'osservanza del precedente ART.145.

149.3 Sul fronte strada il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti, e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria.

149.4 I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o 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. E' fatto divieto di accumulare materiali quando vi sia pericolo d'incendio o pregiudizio per l'igiene e la sanità pubblica.

149.5 I materiali di rifiuto dovranno essere trasportati nei luoghi di discarica pubblica o in altri luoghi, nel rispetto delle normative vigenti al riguardo ed alle eventuali prescrizioni di regolamenti comunali se esistenti.

149.6 Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di permesso di costruire o S.C.I.A.

149.7 Nessun materiale può essere depositato o lavorazioni possono avvenire al di fuori della recinzione del cantiere.

149.8 I mezzi e le modalità utilizzati durante tutta la durata del cantiere non devono arrecare alcun danno permanente, provvisorio o imbrattare parti di suolo altrui o pubbliche; la proprietà, il direttore dei lavori e l'assuntore degli stessi rispondono in solido delle violazioni alle disposizioni.

149.9 Gli addetti allo Sportello Unico che, nell'effettuare sopralluoghi, constatino la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco e del Dirigente di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene, e di offesa per il pubblico decoro.

## ART.150 CARTELLI DI CANTIERE

150.1 Il cantiere deve essere provvisto di tabella ben visibile delle dimensioni minimo di cm. 70x100 con indicazione dell'opera, degli estremi del permesso di costruire/S.C.I.A., dei nominativi del Titolare, del Progettista responsabile dell'intera opera, degli altri eventuali Progettisti aventi specifiche responsabilità, del Direttore dei lavori, del Coordinatore della sicurezza dell'Impresa esecutrice e installatrice, e del Responsabile del cantiere, nonché dei relativi indirizzi e recapiti telefonici. La tabella di cantiere deve inoltre contenere i dati identificativi della posizione INPS, INAIL, CASSA EDILE, della ditta esecutrice.

## ART.151 CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI

151.1 Fatte salve le disposizioni di cui al D.lgs. 152/06 e al D.lgs. 81/2008, l'esecuzione degli scavi deve essere effettuata adottando tutti gli accorgimenti necessari ad evitare interferenze con le reti infrastrutturali e dei sottoservizi, in caso di interventi su suolo pubblico.

151.2 Le operazioni di scavo con macchine operatrici e mezzi meccanici devono essere precedute dai necessari accertamenti al fine di individuare la presenza di reti tecnologiche pubbliche o private altri manufatti che necessitano interventi di bonifica.

151.3 Durante le operazioni di scavo è necessario controllare la stabilità del terreno e, nel caso, intervenire con opere di armatura della sezione di scavo.

151.4 La stabilità del terreno interessato da uno scavo deve essere costantemente controllata al fine di assicurare la necessaria spinta sulle pareti di scavo e non compromettere la sicurezza di edifici, impianti ed altri manufatti posti in prossimità.

151.5 La stabilità del terreno viene verificata mediante idonee operazioni di misura e monitoraggio effettuate dall'assuntore dei lavori. In caso di anomalia riscontrata dalle misurazioni o dalle verifiche visive (infiltrazioni, cedimenti, ecc.), deve essere data comunicazione alla struttura comunale competente, fermo restando l'obbligo dell'assuntore dei lavori di sospendere le lavorazioni di scavo e di effettuare gli interventi necessari a garanzia della sicurezza dei luoghi.

151.6 Le opere di demolizioni sono subordinate:

- a) alla libertà da persone e/o cose del fabbricato da demolire;
- b) all'impegno di procedere alla disinfezione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
- c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
- d) all'impegno di sistemare e recintare adeguatamente il terreno.

In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra può essere compiuto l'intervento in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.

151.7 Gli interventi di demolizione devono rispettare le disposizioni vigenti in materia di presenza di materiali amiantiferi, allontanamento dei materiali di risulta, sicurezza e salubrità dei lavoratori, inquinamento acustico, abbattimento polveri e recinzioni delle aree di lavoro.

151.8 La demolizione di immobili comunque soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti autorità.

151.9 Nel caso di demolizione parziale devono essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.

## ART.152 MISURE DI CANTIERE E TOLLERANZE

152.1 Le misure di cantiere e le relative tolleranze sono regolamentate dal D.P.R. 380/2001, dalla L.R. 23/2004 e s.m.i. e dalla Circolare 312129 del 27/12/2011 e dalla Circolare n.410371 del 05/06/2018.

152.2 Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusivismo le difformità verificatesi, senza che ciò pregiudichi il rilascio del certificato di conformità edilizia, in sede di costruzione, a condizione che non eccedono, in valore assoluto, il 2% delle misure prescritte, imputabile a fatti esecutivi.

152.3 La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dal D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004 ed in edifici soggetti a vincoli inderogabili o quando lo scostamento avviene in violazione di diritti di terzi.

152.4 Per i livelli prestazionali dei singoli requisiti, sono ammesse tolleranze se indicate nella formulazione del requisito stesso.

152.5 Sono tolleranza esecutive e costruttive anche quelle previste dai commi 1 bis, 1 ter, 1 quater della L.R. 23/2004.

## ART.153 SICUREZZA NEL CANTIERE E PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA

153.1 Fermo restando quanto disposto dal precedente ART.149, 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, ferroviarie, idrauliche, idroelettriche, di sterro, ecc.



vanno rispettate le norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni con particolare riferimento alle norme dettate dal D. Lgs. n. 81/2008 e dalle altre norme di settore vigenti.

153.2 Sono tenuti all'osservanza di tali norme di prevenzione infortuni tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e, per quanto loro spetti e compete ai direttori dei lavori, i preposti ed i lavoratori.

153.3 In ogni lavoro devono essere prese tutte le precauzioni necessarie a garantire l'incolumità non solo dei lavoratori addetti, ma anche degli altri cittadini e deve essere tutelato il pubblico interesse. In proposito si richiamano espressamente:

- le norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro e sulla sicurezza nei cantieri;
- le norme di prevenzione incendi;
- le responsabilità relative a danni a persone e cose sia pubbliche sia private;
- l'obbligo della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici;
- l'obbligo da parte del costruttore e del titolare del titolo abilitativo di assicurare ai lavoratori idonei servizi igienici e forniture di acqua potabile.

#### ART.154 RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

154.1 Nel caso che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, il responsabile del cantiere deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate.

154.2 Dei ritrovamenti il responsabile darà immediata comunicazione al Direttore dei lavori nonché al Dirigente competente del Comune, che a sua volta richiederà l'intervento della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dalla L. n. 1089/1939 così come sostituita dal D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004.

154.3 Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi.

#### ART.155 RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI

155.1 Chiunque intenda eseguire opere interessanti il suolo ed il sottosuolo pubblici deve essere specificatamente autorizzato dal Comune.

155.2 La domanda deve essere corredata da documentazione tecnica atta a precisare in dettaglio quali sono le opere che si intendono eseguire, precisando tempi, modalità, durata dei lavori.

155.3 Il concessionario deve accertarsi della eventuale presenza di reti di servizi pubblici o privati, avvertire in tempo utile i relativi proprietari o gestori.

155.4 E' in ogni caso responsabile di qualsiasi lesione o danno arrecato agli stessi.

155.5 Al termine dei lavori nel sottosuolo pubblico la sede stradale e ogni altro spazio ed ogni manufatto manomesso dovranno essere prontamente ripristinati.

# **TITOLO 3** DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

## **CAPO I** DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

### **SEZIONE 1** REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE

#### **ART.156** REQUISITI TECNICI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

156.1 I requisiti tecnici di tutta l'attività edilizia dovranno rispettare tutta la normativa tecnica vigente e secondo quanto contenuto dall'art.11 della L.R.15/2013.

156.2 Per la realizzazione delle opere edilizie a norma di quanto previsto dal presente regolamento dovranno essere inoltre rispettati le successive prescrizioni in relazione alle seguenti classificazioni:

156.3 locali di abitazione, quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone e vengono così raggruppati:

156.4 A1

- a) soggiorni, pranzo, cucine abitabili e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva
- b) uffici, studi professionali, sale di lettura, guardiole di portineria.

156.5 A2

- a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre private, locali di pubblico ristoro
- b) laboratori scientifici – tecnici
- c) officine meccaniche, laboratori industriali e artigianali, cucine collettive
- d) parti di autorimesse di uso collettivo, nelle quali vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite
- e) autorimesse di uso collettivo, magazzini, depositi, archivi, dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

156.6 Locali accessori, quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni e vengono così raggruppati:

156.7 S1

- f) servizi igienici e bagni di qualsiasi tipo

156.8 S2

- a) scale che collegano più di due piani fuori terra a servizio di più alloggi
- b) corridoi e disimpegni comunicanti quanto superano i 12 mq. di superficie o i mt. 8 di lunghezza
- c) lavanderie, stenditoi di uso condominiale o privato singolo
- d) autorimesse di uso privato con superficie maggiore di mq. 18
- e) locali di cottura in singole abitazioni

156.9 S3

- a) disimpegni con superficie inferiore a mq. 12 e corridoi di lunghezza minore di mt. 8
- b) ripostigli, locali di deposito occasionale, cantinati
- c) scale colleganti non più di due piani fuori terra o a servizio di un solo alloggio
- d) locali per macchinari che necessitano di solo avviamento o di saltuaria sorveglianza
- e) autorimesse di uso privato con superficie fino a mq. 18 destinate al ricovero di una autovettura

156.10 I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia.

156.11 Gli edifici o parti di essi, destinati ad uso pubblico quali: scuole, ospedali, sale cinematografiche o di pubblico spettacolo ecc., non elencati fra quelli più sopra, dovranno essere conformi alle speciali normative vigenti al riguardo.

156.12 Tutti i locali di Cat. A elencati precedentemente devono ricevere aria e luce dirette da spazi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente luce nell'ambiente. La superficie delle finestre (parte apribile) deve essere non inferiore a un ottavo della superficie del locale.

156.13 I locali posti al piano seminterrato possono essere adibiti ad abitazione se possiedono i requisiti igienico sanitari previsti dal DM 5 luglio 1975.

156.14 Non può considerarsi, ai fini della determinazione del sopradetto rapporto, la superficie di porte e accessi esterni ad eccezione delle porte finestre prospettanti sui balconi, su giardini privati, portici privati o simili.

156.15 Tutti i locali di categoria A2 elencati precedentemente devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni.

156.16 La superficie delle finestre (parte apribile) non deve essere inferiore a un decimo della superficie del locale ad eccezione degli spazi adibiti a negozi di vendita per i quali detta superficie non deve essere inferiore di un ventesimo della superficie del locale tenuto conto della maggiore frequenza di flusso d'aria delle porte vetrine. Per i negozi, al fine della verifica del rapporto di aeroilluminazione, può essere tenuto conto anche del vano apribile delle porte-vetrine.

156.17 Non può considerarsi, ai fini della determinazione del già citato rapporto la superficie di porte e accessori esterni che siano opachi alla luce.

156.18 Comunque la superficie di tutti i locali di categoria A2 deve essere commisurata al numero delle persone in essi operante in applicazione di specifiche normative a seconda della loro destinazione e comunque a giudizio della Autorità Sanitaria.

156.19 I locali accessori destinati a servizi igienici (Categoria S1) qualora non possano fruire di ventilazione naturale (nel qual caso la superficie aeroilluminante non deve essere minore a un ottavo della superficie del locale) debbono essere dotati di impianto di aspirazione meccanica che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura degli ambienti stessi; in essi è proibita l'installazione di apparecchi a combustione.

156.20 I locali accessori di categoria S2 – a) debbono essere muniti di aperture per illuminazione e ventilazione naturale con superficie complessiva pari ad almeno un ventesimo della superficie del vano, contenete scale e ripiani, moltiplicata per il numero dei piani serviti escluso il piano terreno e rialzato.

156.21 I locali di categoria S2 – b) debbono essere muniti di aperture per illuminazione e ventilazione naturale con superficie di almeno un decimo della superficie del locale oppure essere dotati di idoneo sistema di ventilazione meccanica.

156.22 I locali di categoria S2 – c) debbono essere muniti di aperture per illuminazione e ventilazione naturale di almeno un quattordicesimo della loro superficie oppure essere dotati di canne idonee di ventilazione aperte in sommità e in basso a creazione di tiraggio naturale: esse comportano una tubazione di richiamo d'aria dall'esterno per i locali da ventilare e possono essere ammesse soltanto previo parere dell'Ufficiale Sanitario.

156.23 I locali di categoria S2 – d) dovranno essere ventilati naturalmente in modo fisso e costante mediante aperture comunicanti con spazio libero esterno, la cui superficie complessiva risulti non inferiore a un trentesimo della superficie del locale salvo diversa disposizione delle norme specifiche sulla prevenzione incendi.

156.24 I locali di categoria S2 – e) potranno avere superficie utile non minore di mq. 5,50 con lato minimo non inferiore a mt. 1,50 e saranno dotati di finestra per illuminazione e ventilazione naturale dimensionata in un modo da garantire un rapporto aeroilluminante non inferiore a un ottavo della superficie utile del locale.

156.25 I locali di categoria S3 possono essere privi di apertura per aeroilluminazione naturale fatte però salve le particolari norme e prescrizioni degli Enti eventualmente preposti al loro controllo in funzione della loro destinazione. Gli stessi locali non possono avere altezza media superiore a mt.2,30, se realizzati esternamente.

156.26 I locali S3 – b) destinati a cantine realizzati nei piani fuori terra non possono essere collegati direttamente alle unità immobiliari di cui sono accessori.

156.27 L'altezza minima dei locali A2 punto a) è definita in 3 metri.

## ART.157 SOTTOTETTI

157.1 Sottotetti di nuova realizzazione

157.2 I sottotetti di nuova costruzione possono essere abitabili soltanto se ammessi dalle vigenti norme (per quanto concerne l'altezza degli edifici, il numero dei piani abitabili ammesso, le superfici utili ammissibili, ecc.) e se i locali in essi contenuti hanno caratteristiche non in contrasto con il presente Regolamento e se come tali sono stati autorizzati.

157.3 Diversamente i locali sotto le falde del tetto possono essere utilizzati soltanto come depositi occasionali o stenditoi sia di uso collettivo, sia per edificio unifamiliare.

157.4 Nello spazio di sottotetto possono essere inoltre ricavati spazi necessari ad effettive esigenze di carattere tecnologico.

157.5 Gli stenditoi ad uso collettivo o per edificio unifamiliare, dovranno disporre di aperture aeroilluminanti ed avere un'altezza media non superiore a mt. 2,40.

157.6 Ogni spazio delimitato di sottotetto configurantesi locale, destinato a deposito occasionale può essere dotato di finestre (o lucernai) di superficie complessiva non maggiore di mq. 0,80, l'altezza media non dovrà essere superiore a mt. 2,30.

157.7 Eventuali terrazzi praticabili di nuova progettazione a quota tetto dovranno avere accesso direttamente dal vano scala a servizio dei vari piani dell'edificio o a mezzo di spazio ad uso comune collegato con il sopraddetto vano scala. Non è ammessa suddivisione interna a formazione di più locali degli spazi di sottotetto collegati con appartamenti sottostanti dei quali formano dipendenza, in questo ultimo caso lo spazio sottotetto deve configurarsi come unico locale.

157.8 La suddivisione interna può essere ammessa nel caso di delimitazione dei locali accessori da adibirsi a depositi occasionali in numero proporzionato agli alloggi presenti nell'edificio.

157.9 I locali di sottotetto destinati a deposito occasionale o a stenditoio non debbono essere dotati di impianto di riscaldamento né di erogazione di acqua e di gas ma possono essere pavimentati così come le loro pareti di delimitazione possono essere intonacate o rifinite.

157.10 Sottotetti facenti parte di immobili che risultino iscritti al catasto alla data del 31 dicembre 2013.

157.11 Negli edifici collocati nel territorio urbanizzato o urbanizzabile, come perimetrati dal PSC, i sottotetti collocati in edifici destinati a residenza per almeno il 25% della superficie utile che risultino iscritti al catasto alla data 31 dicembre 2013, possono essere recuperati a fini abitativi, anche con la creazione di unità immobiliari funzionalmente autonome. Il recupero è consentito purchè sia assicurato per ogni singolo vano il rispetto dei seguenti parametri:

- L'altezza utile media non dovrà essere inferiore a mt. 2,40 per i locali adibiti ad abitazione e mt. 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegno, bagni e ripositigli. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte di sottotetto la cui altezza superi mt. 1,80 per la superficie utile relativa.
- Il rapporto aeroilluminante, se in falda, dovrà essere pari o superiore a 1/16.
- I requisiti di rendimento energetico degli edifici, secondo la normativa vigente.
- Gli interventi edilizi dovranno avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde.
- Eventuali aperture nelle falde sono ammesse fermo restando il rispetto degli aspetti paesaggistici e ambientali, ad eccezione di fabbricati in zone A ambientali ove sono ammesse unicamente aperture di lucernai a filo falda di limitate dimensioni e tali da non compromettere l'unitarietà della copertura.

157.12 Il recupero a fini abitativi dei sottotetti richiede: qualora sia attuato senza opere, la verifica dei solai esistenti rispetto ai nuovi carichi; qualora sia attuato con opere che vadano ad interessare le strutture portanti, il miglioramento o l'adeguamento sismico dell'intera costruzione nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni. In presenza di edifici in aggregato edilizio il progetto dovrà tenere conto delle possibili interazioni derivanti dalla contiguità strutturale con gli edifici adiacenti.

157.13 Sono da intendersi esclusi dalla possibilità di recupero ai fini abitativi i sottotetti di fabbricati ricadenti in aree industriali, terziarie, e/o preordinate all'esproprio o comunque destinate a servizi.

157.14 Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 13 comma 1 lett.d) della L. R. 15/2013, gli stessi sono soggetti a S.C.I.A. comportano la corresponsione del contributo di costruzione da quantificare in base alle tariffe per la ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico. Sono fatti salvi i casi di riduzione di esonero del contributo di costruzione previsti dall'art.32 della L.R. 15/2013.

157.15 In luogo della cessione delle aree da adibire a parcheggi pubblici e verde pubblico, è ammessa la loro monetizzazioni secondo i parametri vigenti.

157.16 Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, con o senza creazione di nuove unità immobiliari sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, di cui all'art. 41 sexies della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni.

157.17 Qualora venga dimostrata l'impossibilità del reperimento degli spazi a parcheggio sopracitati gli stessi verranno monetizzati in funzione di un importo al mq. di superficie non realizzata stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale di recepimento della delibera di Assemblea Legislativa n° 186/2018

## ART.158 LOCALE E SPAZIO SCOPERTO PER GIOCO BAMBINI PER EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE

158.1 All'interno degli edifici residenziali di nuova costruzione comprendenti almeno nove alloggi si deve prevedere un locale destinato a gioco per bambini avente superficie minima netta di mq. 30. Gli alloggi da considerare sono quelli la cui capienza è destinata a più di due persone.

158.2 La sopradetta superficie di 30 mq. viene aumentata di 2 mq. per ogni appartamento in più fino a dodici e di 1 mq. per ogni appartamento oltre i 12.

158.3 Detto locale deve avere l'altezza minima di mt. 2,50, rapporto d'aeroilluminazione non inferiore a un decimo riferito alla superficie netta del locale e deve comunicare direttamente, senza interposizione di scale a salire o scendere, ma al massimo di un dislivello di altezza non superiore a cm. 18, con uno spazio all'aperto possibilmente a piano orizzontale, delimitato e opportunamente protetto dagli spazi circostanti, appositamente attrezzato sia a verde che a pavimentazione di gioco, avente una superficie minima tripla di quella del locale.

158.4 Il locale per gioco dei bambini non viene computato ai fini della verifica di applicazione degli indici edilizi previsti dallo strumento urbanistico.

158.5 Tanto il locale, quanto lo spazio all'aperto di cui sopra debbono intendersi vincolati per quanto concerne la loro destinazione d'uso e quindi da considerarsi ad ogni effetto spazi comuni asserviti alla totalità degli alloggi presenti nell'edificio che abbiano capacità ricettiva maggiore di due persone. Ciò sia nel caso di edifici in proprietà privata, pubblica e condominiale che di edifici destinati a locazione.

158.6 In nessun caso il locale di cui sopra potrà essere adibito ad uso diverso da quello indicato nella presente norma, ancorché il diverso uso sia di comune interesse dei condomini.

158.7 Gli spazi di gioco non possono quindi essere oggetto di vendita separata da quelli degli alloggi e devono in tal senso essere indicati come spazi comuni in tutti gli atti di vendita delle unità immobiliari. Nell'ambito di P.U.A. gli spazi scoperti di gioco dei bambini, la cui consistenza dovrà comunque essere determinata per ogni edificio con i criteri di cui sopra, potranno essere accorpati, così pure per gli spazi coperti che potranno essere ubicati sia in una che in più costruzioni autonome sia inseriti in uno o più edifici ricompresi nei Piani.

## **SEZIONE 2 NORME E INTERVENTI PARTICOLARI**

### **ART.159 LOCALI PER TELECOMUNICAZIONI ACCESSIBILI AL PUBBLICO**

159.1 Il presente articolo si applica all'attività di prestazione dei servizi di telecomunicazioni accessibili al pubblico (cosiddetti "call center"). Tale attività viene individuata nella funzione commerciale.

159.2 Chiunque intenda adibire locali a tale attività deve inoltrare allo sportello Unico dell'Edilizia, il progetto relativo alla nuova costruzione o alla trasformazione dei locali. Qualora non debba eseguire alcuna trasformazione, dovrà inviare la pianta di tutti i locali da occupare e quella dei servizi accessori.

159.3 I locali nei quali si svolge l'attività dovranno possedere i seguenti requisiti di igiene e sicurezza:

- a) allacciamento idrico e fognario;
- b) idonei sistemi di ventilazione naturale o di sistemi di aerazione artificiale in tutti i locali;
- c) idonea illuminazione naturale ed artificiale;
- d) almeno un locale per il servizio igienico ad uso esclusivo del personale;
- e) servizi igienici, strutturalmente separati da quello di cui sopra, riservati agli utenti e distinti per sesso;
- f) mancanza di barriere architettoniche (anche uno dei servizi igienici riservati agli utenti dovrà essere conforme alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche).

159.4 I requisiti di cui sopra costituiscono la condizione essenziale per ottenere il certificato di conformità edilizia e agibilità, ove richiesto, ovvero la convalida della scheda tecnica descrittiva da parte dello sportello Unico dell'Edilizia.

159.5 Lo svolgimento delle attività di prestazione dei servizi di telecomunicazioni accessibili al pubblico, è comunque soggetto al rispetto delle ulteriori disposizioni previste nel presente regolamento.

#### ART.160 SALE DA GIOCO

160.1 La definizione di "sala da gioco" viene data all'art.1 comma 2 della L.R. 5/2013.

160.2 I locali adibiti a sale giochi devono avere destinazione commerciale, artigianale e terziario.

160.3 Non saranno ammesse in edifici che ospitino funzioni residenziali e in edifici (o in parti di essi) notificati o vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004.

160.4 E' comunque vietata l'apertura e/o il trasferimento di sale da gioco nella città storica e nel territorio rurale così come individuati dal PSC e dal presente Regolamento, oltre che nelle fasce di rispetto stradale e cimiteriale.

160.5 I locali adibiti a sale giochi devono collocarsi a una distanza minima di 800 metri da chiese e luoghi di culto, edifici pubblici, scuole, biblioteche, edifici e locali di aggregazione giovanile, parchi gioco, caserme, ospedali, cliniche e luoghi di cura, cimiteri, luoghi di particolare valore civico e culturale quali musei, e sedi di associazioni e di volontariato che si dedicano alla pubblica assistenza.

160.6 La distanza di cui al comma precedente si applica anche tra sale da gioco e i "compro oro".

160.7 Tale distanza è misurata sul percorso pedonale più breve che collega i rispettivi punti di accesso.

160.8 Le sale da gioco devono essere dotate di parcheggi pertinenziali da riservare agli utenti nella misura minima di mq 10 su 33 mq di S.ED. tali parcheggi dovranno essere reperiti in contiguità all'esercizio. L'area destinata a parcheggio per la clientela dovrà avere caratteristiche di effettiva fruibilità dei posti auto ricavati e ciò dovrà risultare da adeguati elaborati grafici.

160.9 Trattandosi di attività che generano notevole carico urbanistico, per quanto riguarda la dotazione a parcheggio di cui sopra, non si applica la possibilità di monetizzare le aree destinate a parcheggio.

160.10 In nessun caso è consentita l'installazione di apparecchi da gioco all'esterno dei locali.

160.11 I requisiti di cui sopra sono richiesti anche in caso di trasferimento di esercizi già esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

160.12 Per tutto ciò che non viene trattato specificatamente nel presente articolo, si fa riferimento al "Regolamento per la disciplina dell'attività di sala da gioco e per l'installazione di apparecchi da Gioco" vigente ed all'art. 6 della L.R. 5/2013.

#### ART.161 LOCALI E SPAZI APERTI PER ALLEVAMENTO E RICOVERO ANIMALI

161.1 La costruzione di qualsiasi locale per l'allevamento e di e/o ricovero animali è soggetto a permesso di Costruire.

#### ART.162 INTERVENTI DI USO E TUTELA DELLE RISORSE NATURALI

162.1 Sono soggette a semplice comunicazione al Comune le perforazioni temporanee di pozzi, per attività di ricerca di idrocarburi nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, anche se soggette a concessione mineraria, ferma restando la necessaria e preventiva acquisizione degli

eventuali nulla-osta ambientali, tali attività devono essere portate a conoscenza del Comune, a cura degli interessati, prima dell'inizio dei lavori per le eventuali iniziative del Comune allo scopo di una più approfondita tutela idrogeologica, ecologica ed ambientale del territorio comunale. La cessazione delle attività deve essere comunicata al Comune che provvederà ai relativi controlli.

162.2 Sono soggette a comunicazione al Comune altresì tutte le opere tese alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche, arboree e faunistiche realizzate dagli Enti Pubblici istituzionalmente competenti o dai privati per conto dei suddetti Enti.

162.3 Ogni intervento compreso in questa categoria che modifichi l'assetto del territorio, ferme rimanendo le vigenti norme legislative e le relative competenze gestionali, deve garantire la tutela idrogeologica, ecologica ed ambientale del territorio comunale, anche sulla base delle prescrizioni eventualmente dettate dagli Enti e Organi competenti.

162.4 Le disposizioni contenute nel presente articolo fanno salve le competenze e le prescrizioni dettate nel D.P.R. n. 616/77 e successive modifiche.

#### ART.163 MODIFICAZIONI DEL SUOLO E SIGNIFICATIVI MOVIMENTI DI TERRA

163.1 Sono quelli definiti dal punto m) dell'allegato alla L.R.15/2013.

163.2 Tali interventi si individuano in:

- 1) scavi, sbancamenti, reinterri, si definiscono tali le modificazioni altimetriche del terreno atti ad un migliore utilizzo superficiale connesso ad un suo particolare uso, qualora superino i 1.500 mc.
- 2) laghetti, si intende la creazione di raccolte di acqua per uso paesaggistico o residenziale superiore ai 300 mq e superiore ai 2,00 mt di profondità, senza l'utilizzo di murature o impianti tecnologici,
- 3) percorsi, pavimentazioni o piazzali, si intende la movimentazione di terra strettamente connessa alla realizzazione di tali opere pertinenziali che non si configurino come opere di urbanizzazione superiori a 1000 mq,
- 4) dune, rilevati e simili, qualora superino i 1.500 mc.

163.3 Non fanno parte degli interventi di cui al precedente comma le modifiche connesse con le attività produttive agricole, né quelle connesse con la coltivazione di cave e torbiere, né quelle connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche e con il consolidamento della stabilità dei versanti, effettuate dagli Enti competenti.

163.4 Gli interventi di cui al comma 1, qualora risultino ammissibili sono sottoposti a C.I.L.A. fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione da parte degli Enti competenti alla tutela delle aree interessate.

#### ART.164 SPAZI PER ATTIVITA' SPORTIVE, RICREATIVE, SENZA CREAZIONE DI VOLUMETRIA

164.1 Gli interventi di allestimento di campi attrezzati per attività sportive e ricreative, purchè del tutto e permanentemente scoperti, comprendono le opere di pavimentazione e le opere accessorie funzionali alla specifica attività sportiva e ricreativa, compreso l'allestimento del verde complementare.

164.2 Di tali interventi fanno parte anche le piscine completamente scoperte, eventuali zone d'acqua. Eventuali coperture sono ammesse se aventi caratteristiche di mobilità e facile rimozione quali tendoni e similari. E' altresì ammessa la costruzione di particolari steccati interni di legno di individuazione di percorsi, nonché attrezzature scoperte ricreative di modeste incidenza quali gioco bimbi, attrezzature ginniche, pergolati, ecc.



164.3 Gli interventi precedenti se effettuati su impianti sportivi esistenti sono soggetti a S.C.I.A., se di nuova realizzazione sono soggetti a permesso di costruire.

#### ART.165 COSTRUZIONE TEMPORANEA, PRECARIA SU SUOLO PRIVATO

165.1 Le costruzioni aventi intrinseche caratteristiche di precarietà strutturale e funzionale, e cioè destinate fin dall'origine a soddisfare esigenze contingenti e circoscritte nel tempo, sono attuate liberamente ai sensi dell'art.7 c.1 punto f) della L.R.15/2013 e sono preceduti dalla comunicazione allo Sportello Unico ai sensi dell'art.7 comma 2 della L.R.15/2013; necessita di permesso di costruire il manufatto che, pur se non infisso nel suolo ma soltanto aderente in modo stabile ad esso, è destinato ad una utilizzazione perdurante nel tempo, anche se intervallata da pause stagionali.

165.2 I concetti di precarietà, temporaneità, provvisoria di facile rimozione, sono fra loro simili. Le costruzioni temporanee, facilmente rimuovibili, sono quelle destinate a far fronte a specifiche esigenze e che non comportano permanenti e sostanziali modificazioni dei luoghi in cui si collocano.

165.3 Il concetto di facile rimozione si colloca nell'ambito di definizione di costruzione e per essere tale necessita che la rimozione avvenga per smontaggio e non per demolizione e non richieda l'impiego di particolare attrezzature trattandosi di elementi interconnessi e leggeri. Trattasi di strutture prive di fondazioni ma semplicemente ancorate al suolo, non richiede l'impiego di cemento o mattoni e sono di modeste dimensioni.

165.4 Per le costruzioni o manufatti in genere che vengono installate e rimosse secondo un periodo ciclico, destinate a rinnovarsi, anche con modalità diverse, per un tempo indeterminato e quindi tendenti a soddisfare una necessità che non ha precisi limiti di tempo deve essere rilasciato il permesso di costruire nei modi e nelle forme disposti dal presente regolamento.

165.5 Le opere di cui ai precedenti commi possono essere mantenute in essere per un tempo predeterminato in relazione al loro scopo, e comunque non superiore a sei mesi, compresi i tempi di allestimento e smontaggio delle strutture; trascorso tale periodo debbono essere rimosse oppure regolarizzate con permesso di costruire in quanto conformi.

165.6 Il termine di durata massima di cui al comma precedente non si applica alle costruzioni provvisorie di cantiere, che possono essere mantenute in essere per tutta la regolare durata dei lavori.

165.7 Allo scadere del termine, l'area di sedime deve essere ripristinata nelle condizioni precedenti, ovvero adeguatamente risistemata; il ripristino o la risistemazione dei luoghi debbono essere garantiti al rilascio dell'atto autorizzativo mediante polizza fidejussoria.

165.8 Sono fatte salve e rispettate le competenze delle Soprintendenze.

#### ART.166 PERFORAZIONE POZZI

166.1 Chiunque intenda perforare, trivellare un pozzo per la ricerca e l'estrazione di acqua sotterranea da utilizzare a scopo domestico, industriale, irriguo o per altri scopi, deve presentare C.I.L.A. o se vengono realizzati volumi tecnici SCIA per le sole opere edilizie connesse e assumere le autorizzazioni di Legge dagli Enti o Amministrazioni preposte.

#### ART.167 ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

167.1 Sono interventi di eliminazione delle barriere architettoniche quelli che comportano la realizzazione di opere indispensabili per ottemperare a quanto disposto dalla legge n.118/71 per gli

edifici pubblici, dalla legge n.13/89 per gli edifici privati e dalla legge n.104/92 per gli edifici privati aperti al pubblico, nonché dei relativi regolamenti d'attuazione.

167.2 Si intendono indispensabili le opere minime necessarie per conseguire i requisiti obbligatori di legge in ordine all'accessibilità, alla visitabilità ed all'adattabilità degli spazi di movimento, di vita e di lavoro.

167.3 Le opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti sono assoggettati a S.C.I.A. e attività edilizia libera secondo quanto disposto dalla L.R. 15/2013 e smi.

167.4 Le opere di cui al precedente comma sono soggette alla preventiva approvazione della competente Soprintendenza quando trattasi di immobili con vincolo di tutela.

## **ART.168 SERRE BIOCLIMATICHE**

168.1 Si definiscono serre bioclimatiche o solari gli spazi ottenuti mediante chiusure con vetrate trasparenti, quando detti spazi chiusi siano unicamente finalizzati al risparmio energetico. Le serre solari devono essere orientate verso Sud, con una tolleranza di più o meno di 10 gradi e possono essere installate solo negli edifici i cui ambienti sono dotati di un sistema di regolazione e controllo dell'impianto di riscaldamento (termoregolazione).

168.2 La formazione della serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque locali a consentire la presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente o non permanente, luoghi di lavoro, ecc.) e la finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica secondo le norme UNI 10344 e 10349.

168.3 La serra solare deve essere apribile ed ombreggiabile (cioè dotata di opportune schermature mobili o rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo.

168.4 La superficie lorda della serra solare, in ogni caso, non potrà eccedere il 10% della S.U. dell'edificio o dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata.

168.5 Le serre solari si considerano volumi tecnici (e sono pertanto escluse dal computo della S.U.) e sono realizzate previa S.C.I.A.

## **SEZIONE 3 NORME GENERALI PER LA QUALITÀ URBANA**

### **ART.169 DISPOSIZIONI GENERALI**

169.1 La presente Sezione fa riferimento interamente all'Allegato A – Documento Energetico Ambientale, il quale individua e descrive i requisiti edilizi e tecnologici per il contenimento dei consumi energetici e per la riduzione degli impatti ambientali.

### **ART.170 TUTELA DELL'INQUINAMENTO**

170.1 Le industrie insalubri di 1° classe di cui all'art. 216 del RD 1265/34 e successive modifiche ed integrazioni (Uso U3/3), sono ammesse unicamente nelle zone produttive, a condizione che chi le esercita dia dimostrazione che esse, per l'introduzione di particolari accorgimenti, sono compatibili con il tessuto urbano circostante in quanto non recano pericolo, danno o molestia al vicinato.

170.2 Nelle zone a prevalente destinazione residenziale debbono essere escluse le attività classificate o classificabili come industrie insalubri di 1ª classe di cui all'art. 216 del R.D. 1265/34 (T.U.LL.SS.), definite dall'elenco approvato con D.M. Sanità 05/09/1994, e quelle che per emissioni di gas o altre esalazioni, vapori, fumi, scolo di acque, rifiuti solidi e liquidi, rumori, possono riuscire di pericolo, danno o molestia alle persone.

170.3 La permanenza all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e nella fascia esterna di territorio immediatamente adiacente ad esso delle attività esistenti che siano insalubri di 1ª classe di cui all'art. 216 del R.D. 1265/34 (T.U.LL.SS.), definite dall'elenco approvato con D.M. Sanità 05/09/1994, o che, per emissioni di gas o altre esalazioni, vapori, fumi, scolo di acque, rifiuti solidi e liquidi, rumori, possano riuscire di pericolo, danno o molestia alle persone, può essere consentita a condizione che chi la esercita dia dimostrazione che esse, per l'introduzione di particolari accorgimenti, sono compatibili con il tessuto urbano circostante in quanto non recano pericolo, danno o molestia al vicinato. Tale compatibilità deve essere conseguita a seguito di interventi di manutenzione straordinaria e/o ampliamento finalizzati all'eliminazione dei suddetti motivi di insalubrità, applicando le BAT (best available technologies - migliori tecnologie disponibili) e garantendo, in ogni caso, che nessuno degli impatti (es. carico globale delle emissioni in atmosfera, impatto acustico, ecc...) aumenti rispetto all'assetto precedente.

170.4 All'interno del perimetro del territorio urbanizzato e nella fascia esterna di territorio immediatamente adiacente ad esso, ove non sia espressamente ammesso dalle norme di zona, è vietato l'insediamento di attività di nuovo impianto che siano insalubri di 1ª classe di cui all'art. 216 del R.D. 1265/34 (T.U.LL.SS.), definite dall'elenco approvato con D.M. Sanità 05/09/1994, o che, per emissioni di gas o altre esalazioni, vapori, fumi, scolo di acque, rifiuti solidi e liquidi, rumori, possano riuscire di pericolo, danno o molestia alle persone.

170.5 Gli usi U2/4, U2/8, U2/9, U2/10, U3/1 e U3/2, di cui all'ART.93 ove ammessi dalle specifiche norme di zona, oltre a rispettare le specifiche disposizioni di Legge, dovranno comunque mettere in atto tutti gli accorgimenti tecnici utili ad evitare danni o molestie alle persone per emissioni, esalazioni, vapori, fumi, rumori ecc.

170.6 Le superfici destinate a nuovi insediamenti residenziali non debbono risultare mai adiacenti a zone artigianali-industriali, sia esistenti che di nuovo impianto.

170.7 Le superfici destinate a nuovi insediamenti industriali ed artigianali non debbono risultare mai adiacenti a zone residenziali esistenti o di nuovo impianto.

#### ART.171 TUTELA DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO

171.1 I progetti dei P.U.A. dovranno essere corredati da una relazione di previsione di clima acustico che faccia riferimento oltre che allo stato di fatto, anche alle opere, infrastrutture e trasformazioni urbanistiche previste, che attestino il rispetto dei limiti prescritti per la zona interessata dal DPCM 01.03.91 e successive modifiche ed integrazioni.

#### ART.172 RISPARMIO ENERGETICO E LOTTA ALL'INQUINAMENTO LUMINOSO

172.1 Gli impianti di illuminazione esterna pubblica e privata, dovranno essere conformi ai criteri tecnici sanciti dalla L.R. n. 19 del 29.9.2003 recante: "Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico".

#### ART.173 GAS RADON

173.1 La concentrazione di Radon deve essere mantenuta entro i limiti indicati dalle disposizioni europee o emanate da enti territorialmente competenti (Regione, ARPA).

173.2 Per ridurre la concentrazione di gas radon sono indicate le seguenti tecniche:

- vespaio areato tra i locali abitati e il terreno;

- barriera impermeabile (membrana a tenuta d'aria) che separa fisicamente l'edificio dal terreno;
- depressione alla base dell'edificio ovvero intercettare il radon prima che entri all'interno degli edifici aspirandolo per espellerlo poi in atmosfera;
- pressurizzazione alla base dell'edificio ovvero deviare il percorso del radon creando delle sovrappressioni sotto l'edificio per allontanare il gas.

173.3 Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente Articolo sono obbligatorie.

#### ART.174 SISTEMI ANTICADUTA E LINEE VITA

174.1 Sono costituiti da un insieme organico di elementi installati su una struttura di supporto in modo non amovibile, non trasportabile e non temporaneo, idoneo a prevenire le cadute dall'alto.

174.2 Sono regolamentati dall'atto di Giunta Regionale n.699/2015.

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

#### ART.175 REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI

175.1 I sistemi di sicurezza degli spazi pubblici non devono mai impedire la vivibilità degli stessi.

175.2 Ai fini della sicurezza stradale e quindi della compresenza di autoveicoli e pedoni nei medesimi spazi di transito sono da preferirsi soluzioni di dissuasione o di rallentamento del traffico veicolare.

#### ART.176 STRADE, PASSAGGI E MARCIAPIEDI PRIVATI

176.1 La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade, è soggetta a Permesso di Costruire

176.2 E' facoltà del Comune assentire o negare il Permesso di Costruire in rapporto alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. In relazione a tali elementi, saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.

176.3 Il rifacimento del manto stradale aventi le stesse caratteristiche preesistenti e senza modifiche alla sezione della strada è assimilabile a manutenzione ordinaria.

176.4 La costruzione di passaggi e marciapiedi privati è soggetta a Comunicazione di Attività Edilizia Libera. L'apertura al pubblico transito deve essere autorizzata dall'ufficio comunale competente.

#### ART.177 ARTICOLAZIONE DEI PARCHEGGI

177.1 Per spazi di parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli. I parcheggi pertinenziali al servizio di un insediamento commerciale sono definiti dall'art. 5.2.2 della Deliberazione di Consiglio Regionale n. 1253 del 23 settembre 1999.

177.2 I parcheggi si suddividono in:

- a) parcheggi di urbanizzazione primaria.
- b) parcheggi di urbanizzazione secondaria.
- c) parcheggi e autorimesse privati di pertinenza delle costruzioni sono parcheggi riservati al servizio di singoli edifici, che debbono soddisfarne le specifiche esigenze di parcheggio e posti auto privato o comunque ad uso condominiale; essi fanno parte dell'area di pertinenza dei singoli edifici e vanno progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento edilizio, nella misura minima prescritta dal relativo standard

urbanistico fissato dall'art. 17 del R.U.E. La dotazione di parcheggi e autorimesse privati di pertinenza delle costruzioni eccedente la misura minima di cui all'art. 17 del R.U.E. non concorre al calcolo della S.ED., così come disciplinata al precedente PARTE 1 TITOLO 1 CAPO II ART.61. I parcheggi realizzati ai sensi dell'art.9 della legge n.122/89 e successive modifiche, per la quota necessaria al raggiungimento del minimo standard richiesto, restano vincolati nella destinazione d'uso e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare, alla quale sono legati da vincolo pertinenziale sancito con atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto e deve essere allegato alla domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità.

177.3 In tutti i casi, l'area di manovra compresa nel calcolo dello standard deve essere ad esclusivo servizio del parcheggio e non può essere maggiore di quella destinata allo stazionamento.

177.4 Gli spazi di sosta veri e propri debbono prevalere su quelli di manovra e accesso. Il posto macchina non può essere inferiore a mq 10,00 per stalli paralleli alla corsia di marcia e a mq 11,50 in tutti gli altri casi.

177.5 Le eventuali superfici destinate a verde, onde favorire la realizzazione di parcheggi alberati, potranno essere computate ai fini della determinazione della superficie complessiva del parcheggio, senza con ciò incidere nel rapporto di cui sopra, purché tale superficie sia limitata e abbia la sola funzione di separazione e ombreggiatura delle zone di sosta.

177.6 Tali spazi di sosta dovranno essere ricavati nelle costruzioni o nell'area scoperta di pertinenza dell'intervento, oppure promiscuamente, o anche su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto trascritto. Per destinazioni residenziali può essere computata la superficie utile netta delle autorimesse.

177.7 Gli spazi di sosta dovranno essere opportunamente indicati con apposita segnaletica ed eventuali ulteriori prescrizioni potranno essere dettate in sede di rilascio del Permesso di Costruire oppure in fase di esame della S.C.I.A. per una più facile accessibilità al parcheggio stesso.

177.8 Negli edifici soggetti alle disposizioni di cui alla legge n.118/71 e del DPR n.384/78, i parcheggi debbono essere realizzati e dotati delle caratteristiche prescritte dalle disposizioni citate.

177.9 I tipi di pavimentazione, i percorsi, l'alberatura e lo schema distributivo dei parcheggi, i posti auto, sia di pertinenza che di urbanizzazione, debbono essere indicati negli elaborati grafici di progetto.

177.10 L'intervento per la realizzazione di parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato è intervento subordinato alla segnalazione certificata di inizio attività.

177.11 Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione deve essere garantito un posto bicicletta ogni 60 mq di S.ED per il residenziale ed il terziario., mentre per il produttivo si deve prevedere un posto bicicletta ogni 140 mq di S.ED.

177.12 Le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra non devono essere inferiori a m 2,50 x 4,80.

177.13 Ai fini del rispetto della Legge 24.03.1989 N° 122, la superficie convenzionale di "un posto auto", comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, deve considerarsi pari a mq 25.

## ART.178 PORTICI

178.1 Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche; la realizzazione di nuovi spazi porticati sulla pubblica via o piazza è consentita solo se preesistenti in adiacenza. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli previsti negli spazi pubblici urbani.

178.2 Le dimensioni minime di larghezza e altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.

178.3 Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso, possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti e le tinteggiature.

178.4 Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.

178.5 All'interno del Centro storico come definito dagli strumenti urbanistici comunali i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi. Nuove pavimentazioni o eventuali sostituzioni di pavimenti recenti dovranno prevedere l'utilizzo di materiali coerenti con la tradizione locale, come laterizi (preferibilmente di recupero o fatti a mano), lastre o cubetti in porfido, pietra del tipo arenarie dure, pietra di Luserna, pietra piacentina, e altre, purché con lavorazione non lucida e colori compresi nella gamma delgrigi, beige, marrone. La pavimentazione di ogni singola unità edilizia dovrà diversificarsi da quella delle unità edilizie adiacenti, anche solo per la tecnica di posa del materiale o relativamente alla pezzatura. Nei casi di cui al presente comma è richiesta la presentazione alla struttura tecnica comunale di una campionatura del materiale scelto e la descrizione della tipologia di posa.

178.6 I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali.

#### ART.179 PASSAGGI PEDONALI

179.1 Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L. 13/89 e successive modificazioni ed integrazioni di tutte le normative vigenti inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.

179.2 I passaggi pedonali devono sempre essere adeguatamente illuminati.

179.3 All'interno della Città Storica come definita dagli strumenti urbanistici, i passaggi pedonali devono essere sistemati impiegando materiali pregiati quali pietra naturale e acciottolati. Deve essere particolarmente contenuto l'impiego di conglomerati cementizi e asfalti anche eventualmente verniciati. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo, nonché consono al contesto urbano in cui devono essere realizzati.

#### ART.180 PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE

180.1 Ai fini del presente Regolamento si intendono piazze e aree pedonalizzate gli spazi che si caratterizzano per usi collettivi differenti, nei quali è limitato l'accesso agli autoveicoli e sono favorite le interazioni sociali, culturali ed economiche spontanee tra persone.

180.2 Gli spazi di cui al presente Articolo e quindi gli interventi di realizzazione o riorganizzazione degli esistenti, devono tendere ai seguenti obiettivi:

- flessibilità d'uso;
- accessibilità a tutti;
- attrattività e vivibilità degli spazi;
- integrazione con il contesto e con gli spazi privati limitrofi;
- integrazione con il sistema ambientale;

- ridotta manutenzione degli elementi;
- sicurezza.

## ART.181 RECINZIONI, MURA DI CINTA, CANCELLI E PASSI CARRAI

181.1 Recinzioni, passi carrai e rampe, di qualunque tipo, quando riguardano una sede stradale, sono regolati da quanto contenuto nel regolamento di esecuzione del nuovo codice della strada e, salvo diversa prescrizione, dal presente regolamento.

181.2 In corrispondenza dell'accesso, le recinzioni devono prevedere gli allestimenti necessari per installare numero civico, campanelli e citofono, cassette postali, contatori d'utenza e quant'altro occorra all'allacciamento dell'immobile recintato.

181.3 Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'Ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. E' fatto divieto l'uso del filo spinato e/o altro materiale che per forma possa costituire pericolo. Le recinzioni devono essere costruite nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti preesistenti salvo che per motivate, comprovate e diverse esigenze.

181.4 Le recinzioni da realizzare in prossimità di incroci, curve stradali o in zona di visibilità scarsa, non debbono superare l'altezza di ml. 1.00 se realizzate in muratura piena o con pannelli che non consentono la visuale, di altezza complessiva di ml. 1.60 se realizzate a giorno. Le recinzioni verso strada e a fronte di spazi pubblici non possono superare l'altezza di 1,80 ml. possono essere chiuse solamente in zona industriale e in Centro Storico. Nelle zone abitate sono vietate recinzioni che presentano alla loro sommità punte od elementi comunque pericolosi, come pure sono vietate recinzioni provvisorie o permanenti in cui si faccia uso di filo spinato. Negli incroci o curve devono essere opportunamente raccordate nei tratti angolari in ragione delle condizioni di visibilità del luogo.

181.5 Le recinzioni tra proprietà private possono essere cieche e di altezza max mt. 2,00, se aperte fino all'altezza di mt. 3,00.

181.6 Sono fatti salvi i criteri, se più restrittivi, fissati da altre norme regolamentari di settore. Le recinzioni esterne al perimetro del centro abitato interessanti strade provinciali o statali sono autorizzate previo assenso dell'Ente proprietario.

181.7 I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, possono essere installati sul ciglio stradale se opportunamente dotati di comando automatico a distanza, diversamente devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

181.8 In presenza di rampe di accesso che immettono su una strada di qualunque tipo, i passi carrai debbono disporre di un tratto piano che consenta la sosta di un veicolo fuori dalla sede stradale. Le stesse rampe di accesso dovranno avere una pendenza non superiore al 20%. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a ml. 3,00 se la rampa è rettilinea e ml. 3.50 se curva. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 3.50 metri.

181.9 I manufatti di fondazione della recinzione devono insistere esclusivamente in area privata, restando le aree pubbliche e di uso pubblico totalmente libere in modo da non danneggiare gli esistenti servizi pubblici interrati e non precludere o menomare la possibilità futura di installazione o di adeguamento.

181.10 Le uscite dalle autorimesse pubbliche e/o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate e devono essere realizzate nel rispetto delle norme relative alla sicurezza

della viabilità e traffico. In presenza di ostacoli alla visuale è opportuno prevedere l'installazione di specchi adeguati o altri sistemi che consentano in altro modo di garantire la visuale.

181.11 Lo scolo delle acque meteoriche deve essere opportunamente convogliato nelle fognature o nei fossi stradali per evitare che defluisca sul piano viabile.

181.12 Gli ingressi carrai e pedonali dovranno essere ubicati in posizioni tali che l'uso degli stessi non richieda spostamenti o sradicamento di alberature di alto fusto esistenti.

181.13 Gli interventi di cui sopra sono sottoposti a:

- 1) C.I.L.A., fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali, e per il Paesaggio, quando trattasi di immobile vincolato ai sensi del D.Lgs. 490/99, ovvero dell'autorizzazione ambientale rilasciata dal Comune quando trattasi di vincolo paesistico-ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004. Inoltre l'interessato dovrà allegare l'autorizzazione o il parere rilasciato dall'Ente competente di tutela della strada (Anas, Provincia, Servizio traffico e viabilità del Comune) ovvero da parte di altri Enti competenti (Consorzio rivi, Ferrovie dello Stato, Ente Demanio interessato, ecc.)
- 2) autorizzazione amministrativa quando trattasi di passi carrai.

181.14 L'autorizzazione o l'assenso di cui trattasi non potrà essere rilasciata o riconosciuta se l'opera costituisce un serio intralcio o pericolo per la circolazione veicolare e/o pedonale.

## ART.182 CHIOSCHI, EDICOLE – DECORO URBANO IN GENERE

182.1 Ai fini e per gli effetti della presente disciplina, per chiosco si intende un manufatto isolato, di dimensioni contenute entro i limiti di cui all'art. 1,7, generalmente prefabbricato, concepito per l'esercizio di attività commerciali e di somministrazione, posato su suolo pubblico previo rilascio di concessione amministrativa e di Permesso di Costruire per la trasformazione del suolo.

182.2 Le costruzioni di edicole, chioschi e relativi arredi quali: indicazioni informative, elementi illuminanti, fioriere, sostegni ecc. devono essere previste e realizzate in modo da rispondere a requisiti di decoro tali da non disturbare e degradare l'ambiente circostante o costituire pericolo.

182.3 Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano ed alle sistemazioni esterne (fermate di servizio, panchine, spazi di sosta, fontanelle, cippi, cestini, apparecchi automatici, ecc.) devono essere realizzati in modo da essere fruibili anche da persone anziane e nel rispetto delle vigenti norme sul superamento delle barriere architettoniche.

182.4 I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere gli indicatori e gli elementi di arredo e apparecchi per servizi pubblici, di non occultare gli indicatori, neppure con vegetazione, di ripristinarli nel caso che gli stessi venissero distrutti per cause a loro imputabili.

182.5 Gli spazi liberi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano, devono pertanto avere specifica destinazione ed essere convenientemente sistemati.

182.6 L'installazione di chioschi, richiesta da privati, deve essere rilasciata esclusivamente per l'esercizio di attività di vendita (D.Lgs.vo 144/98 e s.m.i.; D.Lgs 170/2001 e s.m.i.) e/o di somministrazioni alimenti e bevande (L.R. 14/2003 e s.m.i. e disciplinata dagli specifici Regolamenti Comunali) è ammessa su suolo pubblico, alle seguenti condizioni:

- a) le installazioni sono vietate in tutte le aree prospicienti le strade esterne ai centri abitati classificate di categoria A (autostrade) e B (strade extraurbane principali) è in ogni caso facoltà del Comune negare l'autorizzazione qualora sussistano pericoli per la sicurezza della circolazione;
- b) la distanza dell'installazione da incroci, innesti stradali, curve, dossi, biforcazioni, fermate autobus dovrà essere non inferiore a quanto previsto dal nuovo codice della



- strada e comunque non inferiore a 15,00 ml;
- c) l'installazione di chioschi su suolo pubblico – in particolare su marciapiedi – non dovrà pregiudicare in alcun modo la funzionalità della viabilità pedonale e/o ciclabile, in ogni caso l'area antistante al chiosco dovrà avere larghezza nel senso della circolazione ciclo pedonale pari ad almeno 2,00 ml. Per le nuove installazioni dovranno essere rispettate le distanze previste dal Codice Civile in riferimento alle proprietà private adiacenti.
- d) L'installazione deve essere prevista nella programmazione comunale o, in via transitoria essere consentita dall'Amministrazione Comunale;
- e) l'installazione deve essere prevista nella programmazione comunale o, in via transitoria essere consentita dall'Amministrazione Comunale.
- f) non sono ammesse strutture in legno se non nelle aree classificate a parco.

182.7 I nuovi chioschi e quelli in sostituzione degli esistenti non potranno superare i 50 mq., con altezza massima non superiore a mt. 5,00 in colmo e, in centro storico, dovranno essere preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza. In ogni caso l'estensione sino ai 50 mq. resta subordinata ad esigenze di tutela storico-architettonica, compositiva, viabilistica e di sicurezza, vagliate dagli uffici e dagli Enti competenti. All'interno delle aree a parco Montecucco e Galleana, il limite predetto è elevato a 100 mq. e subordinato all'attivazione contestuale di centri di presidio e di divulgazione, anche didattica, dell'attività dei parchi, con limitazioni dell'orario di apertura coincidente con quella degli stessi. I chioschi non potranno essere realizzati mediante opere in muratura e calcestruzzo, bensì mediante pannelli ed elementi modulari facilmente rimovibili. Sono ammessi elementi aggettanti non superiori a mt. 1,20 (gronde e pensiline), che non verranno conteggiati ai fini della concessione a differenza dei portici e delle tettoie. Nelle attività di somministrazione alimenti e bevande è obbligatoria la presenza di bagno accessibile ai disabili.

I vani tecnologici e armadi di servizio per i contatori delle utenze, gli impianti di riscaldamento/raffrescamento, devono rientrare nella superficie massima ed essere armonicamente inseriti nel manufatto.

E' vietato l'utilizzo del sottosuolo mediante creazione di vani interrati, sotto al livello di campagna.

182.8 Previa autorizzazione del Comune è consentito attrezzare l'area, limitrofa al chiosco, sia pubblica che privata, con elementi di arredo che siano omogenei all'arredo urbano circostante. Non è invece consentito interessare il suolo pubblico attiguo al chiosco con affissioni e/o esposizioni e/o occupazioni di altro genere. Il chiosco non dovrà in alcun modo intralciare la visibilità per il traffico veicolare né la segnaletica e comunque l'autorizzazione è subordinata al preventivo parere del Servizio Traffico.

#### ART.183 PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO CHIOSCHI DI NUOVA REALIZZAZIONE (EX ART.55)

183.1 Chiunque ne abbia interesse può presentare richiesta per l'installazione di un chiosco avente le caratteristiche di cui al precedente articolo tramite istanza di parere preliminare.

183.2 Tale istanza dovrà contenere i seguenti documenti:

- a) Progetto di massima;
- b) Estratto di RUE;
- c) Documentazione fotografica del luogo;

183.3 La domanda sarà oggetto di parere espresso in sede di Conferenza dei Servizi entro 30 giorni dall'istanza. La conferenza dei Servizi è composta dai responsabili o delegati dei seguenti Servizi:

- a) Tecnico dello S.U.E.A.P.

- b) Tecnico Riqualificazione e Sviluppo del Territorio
- c) Patrimonio
- d) Infrastrutture
- e) Traffico
- f) Polizia Municipale

183.4 La valutazione della proposta viene comunicata al richiedente in riferimento alla programmazione comunale ed alle procedure di affidamento vigenti per le concessioni. L'eventuale esito favorevole viene comunicato al richiedente

183.5 Per l'installazione del chiosco è necessario ottenere il Permesso di Costruire e la Concessione Amministrativa, oltre alla Segnalazione certificata di agibilità a fine lavori e l'iscrizione a catasto, entrambe redatte da professionista abilitato a cura e spese del concessionario. Per l'esercizio dell'attività il concessionario dovrà ottenere idoneo titolo sotto il profilo della disciplina commerciale.

183.6 A garanzia dell'adempimento il soggetto titolare dovrà prestare apposite in concomitanza al rilascio della Concessione Amministrativa:

- a) per la copertura degli eventuali danni arrecati al suolo pubblico nella realizzazione del chiosco, a mezzo di idoneo deposito cauzionale a mezzo di versamento in tesoreria comunale.
- b) a rimborso delle spese che si dovranno sostenere per l'eventuale rimozione della struttura d'ufficio, a mezzo di polizza fidejussoria indicizzata che sarà trattenuta dall'Amministrazione Comunale e restituita al momento della rimozione del chiosco e ripristino dei luoghi, oltre la cauzione pari al canone annuo di concessione.

183.7 Il Comune può disporre la revoca della Concessione in qualsiasi momento, con provvedimento motivato, disponendo la rimozione del manufatto secondo le modalità previste e previo preavviso di mesi sei, al fine di dare la possibilità al concessionario di trasferire il chiosco in un'altra area.

#### ART.184 CHIOSCHI ESISTENTI NON RISPONDENTI AI REQUISITI DI NORMA

184.1 I manufatti esistenti possono, vista la loro consolidata integrazione con il tessuto cittadino, permanere.

184.2 In funzione di quanto sopra, alla scadenza del permesso di occupazione rilasciato, dovrà essere sostituito da una concessione permanente di suolo pubblico avente durata di 7 ~~5~~ anni, scaduti i quali il manufatto dovrà essere adeguato alle prescrizioni fissate per le nuove installazioni, condizionandolo al deposito delle garanzie previste per le nuove realizzazioni e, nel caso di sostituzione del manufatto l'obbligo di adeguarlo alle norme.

#### ART.185 DEHORS

185.1 Per "dehors" si intende l'insieme degli elementi mobili o smontabili o comunque facilmente rimovibili posti temporaneamente in modo funzionale ed armonico sullo spazio pubblico, o privato gravato da servitù di passaggio pubblico, che costituisce, delimita e arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione.

185.2 Il tema dei dehors e del loro inserimento nel contesto urbano deve assumere la giusta valenza qualitativa rispetto ad una modalità attuativa meramente legata agli aspetti di occupazione di suolo pubblico, ed in tal senso, in analogia all'illuminazione, alle pavimentazioni, al verde, alla segnaletica stradale esso deve diventare parte integrante di un progetto dello spazio urbano che ha come obiettivo l'ordinata ed armonica organizzazione della città soprattutto quella storica.

185.3 Per tutte le tipologie di dehors e per tutto il territorio urbano:

- In tutti i casi la progettazione e l'allestimento dovrà essere conforme al Codice della Strada, allo strumento urbanistico, al presente Regolamento, alle Linee Guida in materia di Sicurezza Urbana nell'uso del territorio approvate con delibera del C.C. n. 215 del 18/9/2006, alla normativa in materia di Barriere Architettoniche, di Igiene Pubblica ed alle altre prescrizioni di legge.
- In nessun caso il dehor potrà trasformarsi in un locale chiuso, tipologia da assoggettare per quanto riguarda distanze, superfici e materiali alla disciplina di cui all'ART.183 del presente Regolamento.
- Non sono ammessi, per evidenti ragioni di sicurezza, sia per il personale addetto che per gli utenti, dehor a servizio di esercizi pubblici collocati dal lato opposto di strade non pedonali, ad eccezione del Centro Storico
- L'occupazione con dehor che ecceda il fronte del proprio esercizio commerciale e vada ad impegnare spazio di fronte ad altra proprietà/esercizio commerciale dovrà essere condivisa dal proprietario/titolare di tale immobile o gestore dell'attività limitrofa.

185.4 Gli elementi costitutivi del dehor sono:

- a) Arredo: sedie e tavoli, dal disegno semplice e lineare, progettati per allestimenti esterni, coordinati fra loro nel disegno, materiale e nel colore; dovranno essere elementi di design, di buona qualità e difficilmente deteriorabili. E' vietato l'utilizzo di attrezzature e arredo precarie (destinate a manifestazioni/feste temporanee) quali panche e tavoli lunghi, con struttura metallica e legno, pieghevoli, che non garantirebbero la qualità richiesta a la sicurezza nell'uso
- b) Delimitazioni: sono formate da barriere leggere in vetro, completamente trasparenti in Centro Storico, parzialmente nel resto del Centro Urbano, con una struttura formata da montanti metallici sottili; il loro utilizzo è previsto solo nel caso in cui si renda necessaria per motivi di ordine funzionale (presenza di autovetture in sosta o in transito oppure di altri elementi incongrui), senza peraltro creare spazi chiusi e tali da impedire la lettura spaziale della scena urbana; sono ammesse delle soluzioni antiriflesso solo in prossimità dei passi carrai. La linea di delimitazione dell'area di occupazione deve essere costituita da una sola fila di elementi, necessariamente uguali tra loro. Le uniche altre delimitazioni ammesse sono quelle con fioriere: dovranno essere in materiale resistente, non facilmente deteriorabile, con forme e dimensioni adeguate all'uso; le essenze ivi poste a dimora dovranno essere mantenute in buono stato vegetativo. Le fioriere saranno ammesse solo se non interferenti con la lettura di elementi architettonici e/o monumentali. L'altezza massima prevista per le delimitazioni, anche nel caso delle fioriere comprensive delle essenze messe a dimora, è di metri 1,60, misurati dal livello stradale o del marciapiede, sul quale viene installato il dehor. Non è ammessa nessun altro tipo di delimitazione, se non in aree pedonali dei semplici dissuasori con catenelle, in ghisa o metallo color ghisa, come il resto dell'arredo urbano. Non sono ammessi rampicanti su graticci.
- c) Elementi di Ombreggiatura:
  1. ombrelloni rimovibili con struttura in legno o ferro verniciato e telo di copertura in cotone naturale, di forma quadrata o rotonda;
  2. tende a muro con tipologia a braccio e telo di copertura in cotone naturale. Lo sporto della tenda deve essere inferiore ad 1/3 della larghezza della strada e la sua altezza da terra deve essere superiore a cm 220;
  3. struttura sottile in metallo, sostenuta da montanti, con copertura non rigida; la

struttura che sostiene la tenda di copertura dovrà essere posta inferiormente alla stessa.

4. Il materiale usato per questi sistemi di copertura può essere solo in cotone, anche impermeabilizzato, o in materiale ignifugo, effetto tessuto, opaco. L'altezza massima prevista per la copertura in telo è di 3,00 metri dal livello del suolo o della pedana se realizzata
  5. Il telo potrà essere solo in tinta unita e i colori variare nella gamma dei colori terrosi all'avorio al beige, nonché le tinte previste per le facciate del "Piano Colore del Centro Storico", soprattutto se richiamanti quella di un edificio prospiciente l'area occupata dal dehor. Nel Centro Storico non sono consentite scritte o diciture di alcun tipo.
- d) Pedane: per quanto riguarda le pedane e le pavimentazioni modulari sopraelevate dovranno avere altezza minore o uguale a cm 15 salvo casi di particolari dislivelli. Dovrà sempre essere garantita l'accessibilità e l'eventuale scivolo di raccordo dovrà essere realizzato all'interno dell'area. Per il rivestimento delle pedane è obbligatorio l'uso di parquet, lastre di rame, piombo.
  - e) Illuminazione: gli elementi di illuminazione potranno essere costituiti da corpi illuminanti a pavimento (piantane), da tavolo o sospese. In nessun caso è previsto l'utilizzo di corpi illuminanti a parete che vengano ancorati all'edificio
  - f) Riscaldamento: gli elementi di riscaldamento sono costituiti da corpi scaldanti per esterni del tipo a "fungo" o simili
  - g) Complementi di arredo quali, tovaglie, cuscini, accessori, ecc. dovranno essere parte integrante, armonica e coordinata, dell'intero allestimento. Al fine di accrescere l'attrattività e l'eleganza nei luoghi storici della città, i titolari delle attività dovranno privilegiare l'uso di tovaglie e copritovaglie in tessuto.

185.5 La procedura per il richiedente che inoltra la domanda di occupazione temporanea di suolo pubblico per la realizzazione di dehors segue il seguente iter procedurale:

- a) ritiro del modello per la domanda di occupazione di suolo pubblico presso il Servizio Tributi o presso il sito web dell'Amministrazione Comunale;
- b) compilazione del modello e presentazione di documentazione integrativa da allegare costituita da Relazione Tecnica – Illustrativa contenente:
  - planimetria di inquadramento in scala 1:1.000/1:2.000 e planimetria di dettaglio in scala 1:50/1:100 con indicazione delle dimensioni di ingombro (larghezza e profondità), dei mq complessivi, del tipo e del numero degli elementi di arredo utilizzati e delle loro modalità di allestimento;
  - relazione sintetica, firmata da tecnico abilitato, che contenga la descrizione delle scelte proposte, la dimostrazione del rispetto delle indicazioni previste dalle presenti norme con indicazione, attraverso la presentazione di documentazione fotografica e/o di depliant e/o schede tecniche, del modello, del colore e del materiale degli elementi di arredo che si intende utilizzare;
  - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
  - Parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici nel caso di immobili vincolati;
  - istruttoria presso il Servizio Tributi con parere dei Servizi competenti in materia di Riquilibrato Urbano, Viabilità, Manutenzione, Edilizia, Sicurezza Urbana;
  - autorizzazione all'allestimento concesso dal Servizio Tributi.

## ART.186 NUMERAZIONE CIVICA

186.1 Il Comune attribuirà il numero civico e gli eventuali subalterni agli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili).

186.2 La normativa in merito è definita da apposito atto comunale; l'inosservanza di dette norme costituisce infrazione al presente Regolamento ed è soggetta alle sanzioni previste.

## ART.187 CARTELLI ED APPARECCHI DI PUBBLICO INTERESSE

187.1 Il Comune, attraverso gli Uffici competenti, ha facoltà di applicare agli edifici ed alle altre costruzioni quei cartelli e/o apparecchi che risultino di pubblico interesse, dandone preventiva comunicazione ai titolari interessati e fatte salve le disposizioni relative agli immobili tutelati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

## ART.188 INTERVENTI RELATIVI A CIPPI, MONUMENTI E LAPIDI STORICHE

188.1 Cippi, monumenti e lapidi storiche e comunque elementi simili di valore documentario, che non siano già tutelati da altri provvedimenti, sono integralmente salvaguardati e ne è proibita l'alterazione e l'asportazione.

188.2 Qualsiasi intervento su tali manufatti, che ecceda la manutenzione ordinaria, è subordinato a preventivo parere degli uffici comunali competenti che dovrà ritenersi vincolante.

188.3 La realizzazione ex novo delle opere di cui al precedente comma è soggetta a preventivo rilascio di autorizzazione amministrativa.

## ART.189 OPERE PUBBLICHE

189.1 Non si applicano le disposizioni procedurali di cui al presente regolamento per gli interventi previsti dall'art.10 della L.R.15/2013, così come specificato dall' articolo ART.111.

189.2 Per le opere del Comune, la determinazione dirigenziale con la quale si approva il progetto ha i medesimi effetti del titolo abilitativo necessario al tipo di intervento, previo accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza e di tutela ambientale, paesaggistica, sanitaria, tramite validazione del progetto ai sensi di legge; dovrà essere altresì acquisito preventivamente il parere della Commissione Qualità Architettonica per gli interventi di rilevante valenza urbana.

189.3 Gli elaborati progettuali devono essere predisposti rispettando le prescrizioni contenute nel presente regolamento in relazione al tipo di intervento.

## CAPO III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

### ART.190 RETE ECOLOGICA URBANA (EX ART.138)

190.1 La rete ecologica locale del Comune di Piacenza è organizzata in elementi di rilevanza sovralocale e in elementi di rilevanza locale secondo quanto disposto dall'art.2.1 delle Norme Strutturali di PSC che vengono totalmente richiamate.

190.2 Relativamente alle descrizioni, alle prescrizioni, e alle modalità di intervento sugli elementi della rete ecologica urbana, si richiama l'art.2.7 del PSC, le tavole allegate al PSC, e gli articoli del presente regolamento.

#### ART.191 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE URBANO (EX ART.139)

191.1 Nell'attuazione del presente regolamento, in particolare per le aree pubbliche e di uso pubblico e per gli elementi della rete ecologica, dovranno essere salvaguardati l'esistente dotazione arborea/arbustiva e la percentuale di permeabilità

191.2 Le aree di pertinenza delle alberature non devono essere rese impermeabili, occupate con pavimentazioni e altre opere edilizie, nonché inquinate con scarichi o discariche improprie. Qualora essenze arboree vengano inglobate in un conglomerato nella fase di sistemazione di un marciapiede o di un'area cortilizia, la superficie scoperta attorno alla pianta non può essere inferiore a due metri quadrati.

191.3 Per area di pertinenza delle alberature si intende, sia relativamente alle radici sia allo spazio aereo, l'area della circonferenza ideale tracciata sul terreno avente come centro il punto centrale del tronco dell'albero e come raggio il segmento fino alla proiezione sul terreno dei margini esterni della chioma esistente.

191.4 E' vietato utilizzare aree piantumate, parchi, nonché le aree di pertinenza delle alberature, per depositi di materiale di qualsiasi genere, per parcheggi, nonché per l'impianto di attrezzature di cantiere e tecnologiche in genere.

191.5 Per quanto concerne i progetti edilizi:

191.6 Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto dettagliato della sistemazione degli spazi aperti, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino e a coltivo; i progetti dovranno essere corredati dalle indicazioni delle specie e di tutte le opere di sistemazione esterna.

191.7 I progetti edilizi, e in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.

191.8 Per le alberature presenti in tutti i progetti dovrà essere presentata una planimetria con indicate la specie e la circonferenza relativa ad ogni essenza, corredata da documentazione fotografica.

191.9 Nel caso in cui le zone artigianali ed industriali di nuovo impianto siano finitime a zone residenziali, ricettive, commerciali e direzionali, esistenti o di nuovo impianto, dovranno essere realizzate fasce arboreo/arbustive ad alta densità con funzione di isolamento e filtro, di profondità non inferiore ai 6 metri.

191.10 Gli interventi, anche a carattere manutentorio, nei parchi e nei giardini storici esistenti di rilevante valore architettonico ed ambientale, debbono tendere alla conservazione e al ripristino delle originarie caratteristiche. Gli stessi interventi manutentivi del verde privato in generale, devono impedire lo sviluppo delle fronde alberate sul suolo pubblico oltre il confine di proprietà.

191.11 L'Ufficio Tecnico Comunale competente potrà autorizzare lo spostamento in loco delle alberature esistenti, sulla base di un progetto di riassetto delle alberature redatto da un tecnico abilitato esperto in materia (dottore agronomo o dottore forestale), ai soli fini di garantire o la vita vegetativa delle piante o, nel caso di giardini storici, la corretta ricostruzione filologica dell'assetto originario.

#### ART.192 VERDE STORICO

192.1 Nella tavola del PSC "Sistema insediativo storico" è stato individuato il verde storico. I parchi o i giardini storici che risultano già vincolati dal Codice dei beni culturali e del paesaggio sono individuati con apposita simbologia grafica nella medesima tavola.

192.2 Per "verde storico" si intendono quei sistemi vegetazionali quali parchi, giardini, orti botanici di antico o vecchio impianto che abbiano mantenuto, in tutto o in parte, la riconoscibilità dei caratteri originali.

192.3 Ogni intervento di manutenzione, restauro, e sostituzione di elementi vegetali e architettonici deve salvaguardare la complessiva identità e originalità, e si deve tendere alla conservazione e al ripristino delle originarie caratteristiche. Ovviamente sono fatti salvi gli interventi tesi al rinnovamento dell'area soprattutto in relazione al fisiologico deperimento delle piante originarie e al progredire naturale dei cicli biologici dei soggetti vegetali.

192.4 Gli interventi del precedente comma, ad esclusione di quelli di manutenzione ordinaria, devono avvenire previa presentazione all'Ufficio competente di un apposito progetto.

192.5 Gli interventi sugli spazi verdi vincolati per legge, ad esclusione di quelli di manutenzione ordinaria, devono essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza per i beni architettonici e il paesaggio della Regione Emilia Romagna. Il vincolo di tutela è riferito non solo al patrimonio verde, ma anche agli elementi di arredo eventualmente presenti nell'area (per esempio: fontane, panchine, vasi, cordoli di aiuole, recinzioni, cancelli, ecc.). Sono fatti salvi gli interventi di assoluta urgenza indispensabili per evitare danni al bene che devono essere immediatamente comunicati alla Soprintendenza alla quale devono essere inviati per l'autorizzazione della sistemazione definitiva, i progetti elaborati da professionisti abilitati.

192.6 Per la tutela di tali aree verdi di pregio è vietata la realizzazione di opere che modifichino la superficie verde o la quota di patrimonio arboreo radicato sull'area in misura superiore al 10%. Ciascuna operazione di manutenzione, conservazione, restauro e ripristino, deve tenere conto di tutti gli elementi caratterizzanti il parco o il giardino storico in cui si opera. Fatte salve le prescrizioni della Soprintendenza e le relative competenze autorizzative, ogni intervento su proprietà private o su proprietà pubbliche, non eseguito direttamente dall'Ufficio Comunale competente, deve essere autorizzato. Durante la realizzazione di interventi edilizi che interagiscono con le aree verdi, indipendentemente dalla loro vicinanza agli alberi, dovranno essere adottate tutte le misure necessarie a salvaguardia del verde esistente e dette misure dovranno essere opportunamente precisate nel progetto edilizio.

#### ART.193 ALBERATURE DI PREGIO

193.1 Per gli alberi monumentali tutelati con apposito decreto del Presidente della Giunta Regionale individuati nella Tavola Aspetti condizionanti – Tutele si applicano le disposizioni della L.R. 2/1977 e s.m.i. ed è vietata ogni modificazione morfologica del suolo che possa alterare negativamente le condizioni di sopravvivenza e di equilibrio.

193.2 Gli interventi attuabili sulle alberature monumentali protette sono di manutenzione (potature, interventi fitosanitari) salvo che, per situazioni di pericolo dovute all'instabilità o deterioramento delle piante, non sia necessario procedere all'abbattimento.

193.3 L'onere degli interventi di manutenzione degli alberi di cui ai commi 1 e 2 è a carico dei proprietari delle aree su cui le piante vegetano. L'esecuzione di tali interventi è però soggetta a specifica autorizzazione da parte del Servizio Fitosanitario Regionale.

#### ART.194 NUOVE ALBERATURE

194.1 Le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da creare degli spazi alberati unitari e comunque opportunamente collegati fra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali.

194.2 La scelta delle specie arboree ed arbustive da mettere a dimora andrà effettuata con competenza, andranno predilette le specie autoctone e si dovranno inoltre tenere in considerazione anche le specie allergeniche.

194.3 Per quanto riguarda le specie esotiche possono essere utilizzate esclusivamente all'interno di aree verdi urbane quali elementi ornamentali e comunque da non prediligersi quali elementi da applicare diffusamente sul territorio.

194.4 Le distanze delle nuove alberature dai confini di proprietà sono regolate dall'art. 892 del Codice Civile.

#### ART.195 VEGETAZIONE FORESTALE E BOSCHIVA, FILARI E SIEPI, VIALI ALBERATI

195.1 Secondo quanto stabilito all'art. 2.7 comma 13 delle norme del PSC, qualsiasi intervento che determini l'eliminazione di siepi o filari esistenti, o parti di essi, deve essere compensato con la piantumazione di nuovi filari o siepi della stessa dimensione e con caratteristiche vegetazionali analoghe a quelle del filare o siepe danneggiato, comunque impiegando specie autoctone. Tali compensazioni sono limitate ai casi di cui al comma 6 dell'art.8 del PTCP.

195.2 La vegetazione arborea ed arbustiva di boschi, boschetti, arbusteti, formazioni lineari (filari siepi ecc.) è localizzata prevalentemente nel territorio rurale, ne caratterizza il paesaggio ed è una componente della Rete ecologica. Essa è individuata nelle Tavole:

- 08 "Aree di valore naturale e ambientale" del QC\_B "Sistema naturale e ambientale";

195.3 ed è soggetta alle seguenti norme:

- Artt. 2.7- 2.8 e Capo 5 del PSC;
- art. 8 del PTCP
- "Prescrizioni di massima e di Polizia forestale", approvate con la deliberazione della Giunta Regionale n.182 del 31/05/1995.

195.4 Per la vegetazione di cui sopra, la competenza amministrativa è del Comune, mentre le funzioni di polizia e di vigilanza spettano al Corpo Forestale dello Stato. L'esecuzione di interventi e opere è soggetta ad autorizzazione o comunicazione.

195.5 Per la vegetazione arborea ed arbustiva di boschi, boschetti, arbusteti, formazioni lineari (filari, siepi e viali alberati), ecc. non ricompresa nelle tavole di cui al comma1, si richiamano gli Artt. 2.7, 2.8, il Capo 5 del PSC e il Capo 6 del Titolo 4 del presente Regolamento.

#### ART.196 KYOTO FOREST

196.1 Nella tavola del PSC – Aspetti Strutturanti 2 sono individuate le Kyoto Forest.

196.2 Le aree per Kyoto forest sono aree in cui realizzare formazioni boscate all'interno o in prossimità del centro urbano mediante nuove piantumazioni, al fine di compensare, almeno parzialmente, le pressioni indotte dall'attività antropica sulla qualità dell'aria, nell'ottica del rispetto delle indicazioni del Protocollo di Kyoto.

196.3 In queste aree dovranno essere perseguite politiche di tutela delle formazioni arboree esistenti e dovranno essere incentivati interventi di piantumazione estensiva, al fine di creare vere e proprie zone boscate.



196.4 Le Kyoto forest dovranno essere realizzate impiegando specie rigorosamente autoctone, da scegliere fra quelle che massimizzano la capacità di immagazzinamento degli inquinanti, prevedendo, nel rispetto delle direttive del Protocollo di Kyoto, la realizzazione di moduli ripetuti della dimensione di almeno 1 ha.

196.5 Al fine di attuare le Kyoto Forest, si prevede non solo la ricostruzione del bosco planiziale, ma di un sistema costituito dall'alternanza di bosco e radure.

196.6 Il bosco planiziale (nelle sue varianti di Quercio-carpineto e Carici-frassineto), avendo tutti i requisiti previsti dall'articolo 3.3 del Protocollo di Kyoto, andrà a costituire la Kyoto Forest, e cioè un'area nell'ambito della quale la fissazione dell'anidride carbonica atmosferica in forma di biomassa o di sostanza organica immagazzinata nel suolo, potrà essere contabilizzata e generare "crediti di emissioni", compensando, almeno in parte, le emissioni generate dalle attività antropiche.

196.7 All'interno dell'area saranno sviluppati una fitta rete di percorsi, pedonali e ciclabili, differenziando quelli destinati alla osservazione della natura, da quelli destinati alla pratica sportiva e alle attività ricreative.

196.8 L'impianto del bosco potrà avvenire mediante messa a dimora di piante di due-tre anni, in fitocella, secondo file ad andamento sinusoidale, per assicurare all'impianto un aspetto di maggiore naturalità. La distanza tra le file dovrà essere di 3,5 m, in modo da poter eseguire i periodici sfalci con mezzi meccanici, mentre la distanza sulla fila sarà di 2 m per gli alberi e di 1 m per gli arbusti.

196.9 Nel caso della farnia e del frassino ossifillo, si dovrà procedere alla messa a dimora di tre piante distanziate di 50 cm tra loro; a distanza di tre-quattro anni si dovrà procedere al diradamento, selezionando la pianta che presenta maggior vigore. Le piante dovranno essere protette da shelters in materiale plastico.

#### ART.197 ABBATTIMENTI SU AREE PUBBLICHE

197.1 La necessità di abbattere alberature e/o siepi esistenti sul suolo pubblico (viali alberati, aree verdi ecc.) da parte di privati per danni alle infrastrutture o edifici, esigenze di accessi carrai o per disabili deve essere da questi documentata mediante relazione tecnica, redatta da tecnico abilitato. L'abbattimento può essere eseguito dagli uffici competenti del Comune o dai privati previa autorizzazione del Comune. Ogni esemplare dovrà essere sostituito a cura e spese del privato in aree verdi pubbliche indicate dal Comune.

197.2 Nel caso d' interventi, opere o lavori pubblici durante l'esecuzione dei quali si rende necessario l'abbattimento di alberature e/o siepi questo dovrà comunque essere preventivamente autorizzato dal Comune ed eseguito dal richiedente. Anche in questo caso dovrà essere prevista la ripiantumazione degli esemplari abbattuti in aree verdi pubbliche indicate dal Comune con oneri a carico del richiedente.

#### ART.198 ABBATTIMENTI SU AREE PRIVATE

198.1 L'abbattimento di alberature in aree private o aree di proprietà di Enti pubblici diversi dal Comune è ammesso, previa C.I.L.A., in caso di prioritarie motivazioni di incolumità pubblica, in caso di morte della pianta e di accertati danni agli edifici o alle infrastrutture circostanti con comunicazione scritta. È ammesso altresì in caso di grave patologia, non altrimenti sanabile, sulla base della relazione di un tecnico abilitato. In ogni caso, per non perdere la consistenza del patrimonio arboreo, all'abbattimento dovrà seguire una sostituzione compensativa da mettere a dimora anche in area verde pubblica indicata dal Comune.

## ART.199 AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE O DI TRASFORMAZIONE

199.1 Nel caso di aree destinate all'edificazione per previsioni di P.S.C. o RUE dovranno essere conservate le alberature. Quelle eventualmente da abbattere dovranno essere rilevate topograficamente con indicazione delle caratteristiche botaniche e dimensionali (rilievo topografico scala non inferiore a 1:200 da allegare alla domanda di permesso di costruire). Gli esemplari abbattuti devono essere sostituiti e posti a dimora nelle aree libere del lotto e/o in aree limitrofe destinate a verde pubblico. In tali casi il permesso di costruire dovrà esplicitamente assentire le soluzioni proposte.

## ART.200 INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

200.1 In tutti i P.U.A, dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nelle schede progetto del territorio urbanizzabile allegate al PSC.

200.2 I terreni destinati a verde devono essere bonificati al fine di creare le condizioni più idonee per la vita delle piante. Particolare cura dovrà essere riservata per le aree destinate a giardino di pertinenza a complessi di nuova urbanizzazione; per questi si deve evitare la formazione di strati impermeabili.

200.3 Gli scavi per la posa in opera delle fondamenta di nuove strutture edili e di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, elettricità, telefonia, fognature, ecc.) dovranno rispettare l'area di pertinenza delle alberature presenti e adottare precauzioni che ne permettano il rispetto degli apparati radicali così come delle parti aeree.

200.4 L'Ufficio Comunale competente può prescrivere le opportune condizioni di salvaguardia delle alberature.

## ART.201 ABBATTIMENTI ABUSIVI

201.1 In caso di abbattimenti abusivi di alberi, dovrà essere reimpiantato un numero di esemplari corrispondente in termini di valore ornamentale e di organizzazione di CO<sub>2</sub>, e gli stessi dovranno essere mantenuti ai fini dell'attecchimento per almeno 2 anni a cura e spese di chi ha effettuato l'abbattimento.

201.2 L'abbattimento abusivo di alberi comporta comunque le sanzioni previste dal presente Regolamento.

## CAPO IV INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

### ART.202 ACQUEDOTTI

202.1 Nelle tavole P2 e nella tavola del PSC – Aspetti Condizionanti – Rispetti, è indicata la localizzazione dei pozzi che alimentano la rete acquedottistica comunale. Nel raggio di 10 m dal posizionamento nel pozzo non è consentita alcuna trasformazione urbanistica ai sensi dell'art. 94 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i., ma solo una sistemazione a verde del suolo e di ambientazione dell'impianto. L'ambito così definito è quello di stretta pertinenza del pozzo.

202.2 L'art. 6 del decreto citato al comma precedente prescrive inoltre una zona di rispetto di 200 m di raggio, misurata dal punto di captazione. In tale zona di rispetto sono consentite trasformazioni

urbanistiche nei limiti stabiliti dallo stesso art. 6, a condizione che sia escluso, con la realizzazione delle necessarie infrastrutture, qualsiasi pericolo di inquinamento della falda idrica sotterranea.

#### ART.203 APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

203.1 Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale e distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento di ogni alloggio e dell'eventuale impianto antincendio.

203.2 Nelle aree prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico ed antincendio può essere prelevata o da acquedotti o da pozzi privati e, nel caso di uso domestico, risultare potabile all'analisi dei laboratori d'igiene competenti.

203.3 Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno dell'edificio devono essere realizzati conformemente alle prescrizioni dell'ente gestore del servizio.

203.4 L'approvvigionamento idrico da pozzi di emungimento o da corsi d'acqua e bacini lacustri per usi industriali, agro-industriali, d'irrigazione, di refrigerazione, dovranno altresì essere preventivamente autorizzati dall'autorità competente.

#### ART.204 REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE REFLUE

204.1 Le acque reflue debbono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente a cura dei proprietari secondo quanto previsto dalle specifiche norme e regolamenti.

204.2 Il nulla osta ai nuovi allacci alla pubblica fognatura è richiesto alla Società concessionaria del servizio preventivamente al titolo edilizio. Gli scarichi di acque reflue domestiche in reti fognarie sono sempre ammessi nell'osservanza del regolamento del servizio idrico integrato.

204.3 Gli scarichi degli impianti di cui all'art.1 del Dlgs 59/2013 dovranno ottenere l'autorizzazione unica ambientale ai sensi dell'art. 3 del Dlgs 59/2013. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico il titolare dello scarico dovrà richiedere la modifica dell'autorizzazione.

204.4 Nelle nuove urbanizzazioni e in tutti gli interventi di nuova costruzione le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere separate per le acque bianche e le acque nere anche nel caso in cui la fognatura di recapito sia di tipo misto.

204.5 Nelle nuove urbanizzazioni di comparti per destinazione d'uso prevalentemente non residenziale, le reti di scarico delle acque meteoriche devono essere dotate di idonei presidi antinquinamento ai sensi della delibera della G.R. 14/02/2005 n.286.

204.6 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 s.m.i. nonché alle relative disposizioni regionali e comunali e dai regolamenti degli enti gestori.

#### ART.205 REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE

205.1 Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, debbono essere convogliate nella fognatura comunale, o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche;

205.2 Al fine di ridurre il consumo di acqua potabile, negli interventi soggetti a PUA o Accordo Operativo e nei casi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione, è obbligatorio l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici e/o dai piazzali, per i seguenti usi:

- irrigare aree verdi pertinenziali e giardini;
- pulire le aree interne ed esterne pavimentate;

- lavare le auto e i veicoli in generale.

205.3 Le acque raccolte dai piazzali potranno essere utilizzate solamente previo trattamento come previsto dal D.lgs. 152/06 e s.m.i.. La pulizia delle aree interne ed esterne, nonché il lavaggio delle autovetture, è consentito esclusivamente se tali acque di lavaggio sono raccolte da caditoie (tombini) e pozzetti di raccordo e convogliate all'impianto di depurazione. A tal fine devono essere predisposti sistemi di raccolta, filtro e stoccaggio delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici e dagli spazi esterni.

205.4 La cisterna di stoccaggio deve essere dimensionata per una capacità pari ad un'autonomia idrica media (3 settimane) calcolata in base ai seguenti parametri di calcolo:

205.5 Fabbisogno settimanale per innaffiamenti esterni: 2 mc per 100 mq di giardino (sufficienti x 2 annaffiature/lavaggi)

205.6 La cisterna dovrà essere dotata di un sistema di filtraggio per l'acqua in entrata e di uno sfioratore sifonato collegato alla fognatura per smaltire l'eventuale acqua in eccesso.

205.7 Dovranno essere utilizzati serbatoi interni all'edificio o da interrimento che sono nascosti alla vista, sono meglio protetti dal danneggiamento accidentale e mantengono l'acqua più fresca. Per tutti gli usi elencati sopra è sufficiente fornire il serbatoio di una pompa sommersa. Per gli interventi di nuova costruzione, il requisito deve soddisfare le esigenze idriche di tutto l'organismo edilizio in oggetto, coerentemente con gli usi elencati sopra. Qualora venga realizzato un tetto verde, tale obbligo può essere derogato.

205.8 Per non incrementare gli apporti di acqua piovana al sistema di smaltimento, nelle nuove urbanizzazioni va prevista la raccolta delle acque di precipitazione meteorica in apposito invaso (500 mc di invaso ogni ettaro di superficie impermeabilizzata); la realizzazione di tali invasi è subordinata al parere favorevole dell'Ente o Ufficio proposto alla tutela idraulica, con il quale dovranno essere definite le caratteristiche funzionali degli invasi, la loro ubicazione (all'interno o all'esterno del comparto).

E' vietata l'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione regionale ai sensi del R.D. 1775/33. Per l'emungimento di acque sotterranee e per i pozzi si rinvia alla disciplina dettata nell' CAPO ISEZIONE 2ART.166

## ART.206 RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI

206.1 Gli edifici devono disporre di uno spazio per il deposito dei contenitori dei rifiuti solidi urbani.

206.2 Detto spazio deve essere facilmente accessibile dalla strada e, qualora sia all'esterno dell'edificio, adeguatamente mascherato, preferibilmente con cortine arboree.

206.3 Le dimensioni degli spazi per il deposito deve essere adeguata alle modalità di differenziazione definiti dal servizio di igiene ambientale.

## ART.207 NUOVI ELETTRODOTTI

207.1 Sulle tavole di P.S.C. sono indicati i nuovi elettrodotti con le relative fasce di rispetto dimensionate secondo la legislazione vigente in materia; tali fasce di rispetto costituiscono dotazione ecologica ai sensi dell'art. 21 della L.R. 24/2017; per i tratti di linee elettriche interrati, riportati sulle tavole con apposita simbologia, sono previste, anche se non indicate sulla cartografia, fasce laterali di rispetto la cui ampiezza è definita dalla legislazione vigente; nelle fasce di rispetto è vietato costruire edifici ed esercitare attività che prevedano la permanenza di persone per oltre quattro ore giornaliere.

## ART.208 IMPIANTI TECNICI E TECNOLOGICI

208.1 Sono compresi fra gli impianti tecnologici quelli di sollevamento delle acque, i depuratori, quelli per gli allacci ai servizi di rete (telefonia, rete elettrica, telecomunicazioni...) etc. In sede di progettazione dei nuovi interventi per costruzioni civili a sviluppo verticale, dovranno essere previsti cavedi multiservizi o comunque cavidotti specifici per il passaggio delle reti di telecomunicazioni, nonché dovrà essere garantito il rispetto delle norme vigenti in materia.

208.2 Gli interventi di revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili, sulla base di nuove disposizioni sono subordinati a S.C.I.A.

## ART.209 PUNTI DI RICARICA DEI VEICOLI

209.1 Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatorio prevedere la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli:

- per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 mq e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di almeno una infrastruttura elettrica (collegata alla linea elettrica del fabbricato privato) da ciascuno spazio di sosta a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no affinché possa essere utilizzata (senza attraversamento di cavi lungo i corselli) quale presa di ricarica auto-moto veicoli elettrici;
- per gli edifici di nuova costruzione ad uso residenziale con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia l'installazione di infrastrutture elettriche per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali.

## ART.210 IMPIANTI FONTI ENERGIA RINNOVABILE (EX ART.67)

210.1 Impianti solari termici

210.2 La realizzazione di

- 1) Impianti aderenti o integrati nei tetti di edifici esistenti con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi;
- 2) Impianti la cui superficie non sia superiore a quella del tetto su cui viene realizzato;

210.3 è ammessa mediante comunicazione disciplinata dall'art. 7 bis del decreto legislativo 3 marzo 2011 n° 28. E' ammessa l'installazione nella Città Storica come individuata nella tavola del PSC – Sistema insediativo storico, ma non sugli immobili ricadenti nel campo di applicazione del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

210.4 Gli impianti solari termici da installarsi su edifici esistenti o su loro pertinenze, ivi inclusi i rivestimenti delle pareti verticali esterne agli edifici; al di fuori della Città Storica come individuata nella tavola del PSC – Sistema insediativo storico, sono realizzabili mediante Comunicazione inizio lavori - attività edilizia libera dpr 80/2001 art. 6 comma comma 1 lett. e-quater e Art. 7 comma 2 Dlgs 28/2011; nelle zone A mediante Procedura Abilitativa Semplificata di cui all'art.6 Dlgs n. 28 del 03.03.2011.

210.5 Impianti fotovoltaici

210.6 La realizzazione di

- 1) pannelli solari fotovoltaici, a servizio degli edifici, impianti aderenti o integrati nei tetti

di edifici esistenti con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi; la superficie dell'impianto non è superiore a quella del tetto su cui viene realizzato;

- 2) Impianti a terra o su edifici o loro pertinenze o su altre strutture o manufatti con potenza da 0-20 kW

210.7 è ammessa nella Città Storica come individuata nella tavola del PSC – Sistema insediativo storico e sugli immobili ricadenti nel campo di applicazione del Codice dei beni culturali e del paesaggio mediante Procedura Abilitativa Semplificata di cui all'art.6 Dlgs n. 28 del 03.03.2011.

210.8 Nelle altre zone: sono realizzabili mediante Comunicazione art. 6 comma 1 lett. e-quater DPR 380/2001 e Art. 7 bis Dlgs 28/2011

210.9 I pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, realizzati su edifici esistenti o sulle loro pertinenze; non integrati nel tetto e/o i cui componenti modificano la sagoma del tetto – con potenza da 0-200 kW sono ammessi al di fuori della Città Storica come individuata nella tavola del PSC – Sistema insediativo storico e non sugli immobili ricadenti nel campo di applicazione del Codice dei beni culturali e del paesaggio. Sono realizzabili mediante Comunicazione Inizio Lavori di Attività Edilizia Libera ai sensi dell'art.6 comma 2 lett.d - del DPR 380/2001 e s.m.i. e Art.11 comma 3 Dlgs 115/2008

210.10 Impianti a biomassa e biogas.

210.11 Fermo restando le disposizioni al comma 14 dell'art.3.5 del PSC, sono ammessi nelle Zone Agricole, nelle zone Produttive, nelle Zone Impianti Tecnologici e Zone Impianti Tecnologici ed Ecologici, comunque fuori dalle zone incompatibili individuate dalla Delibera Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n° 51 del 26.07.2011; sono realizzabili mediante Comunicazione Inizio Lavori di Attività Edilizia Libera ai sensi dell'art.6 comma 11 del Dlgs 28/2011

- 1) gli Impianti Biomassa, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas operanti in assetto cogenerativo con capacità di generazione da 0-50 kWe – art. 27 comma 20 della legge 99/2009;
- 2) gli Impianti Biomassa, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas realizzati in edifici esistenti sempre che non alterino i volumi e le superfici, non comportino modifiche delle destinazioni di uso, non riguardino parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici aventi una capacità di generazione compatibile con il regime di scambio sul posto con capacità di generazione da 0-200 KW - art. 27 comma 20 della legge 99/2009;

210.12 Fermo restando le disposizioni al comma 14 dell'art.3.5 del PSC, sono ammessi nelle Zone Agricole, nelle zone Produttive, nelle Zone Impianti Tecnologici e Zone Impianti Tecnologici ed Ecologici, comunque fuori dalle zone incompatibili individuate dalla Delibera Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n° 51 del 26.07.2011 e sono realizzabili mediante Procedura Abilitativa Semplificata di cui all'art.6 Dlgs N° 28 del 03.03.2011:

- 1) Gli Impianti Biomassa, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas operanti in assetto cogenerativo con capacità di generazione da 50-1000 kWe ovvero a 3000 kWt;
- 2) Gli impianti alimentati da biomasse con potenza da 0-200 kW;
- 3) Gli impianti alimentati da gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas con potenza da 0-250 kW;

210.13 La realizzazione di impianti a biomasse o biogas nelle aree del territorio comunale definite agricole dal PSC e dal RUE è ammissibile con le seguenti limitazioni:

impianti di potenza termica fino a 0,25 MW soltanto con finalità di autoconsumo, dovranno essere collocati ad una distanza dalle zone residenziali esistenti e da altri

impianti analoghi, riferendosi ai confini dei fabbricati dove insistono gli impianti, di almeno 150 metri in linea d'aria;

impianti a combustione diretta della biomassa legnosa sono ammessi soltanto per autoconsumo come indicato nei criteri generali e nelle norme che regolano gli impianti termici (D.P.R. 412/93 e s.m.i. e D. Lgs. N. 192/2005 s.m.i.);

impianti con potenza termica superiore a 0,25 MW potranno essere installati soltanto mediante la presentazione di un progetto specifico all'Ente preposto al rilascio delle autorizzazioni e attenendosi alle condizioni di seguito elencate:

- 1) i terreni agricoli posti nelle vicinanze (150 metri) non devono avere destinazione colturale a vigneto, orto, frutteto;
- 2) riferendosi ai confini dei fabbricati dove insistono gli impianti dovrà essere mantenuta una distanza in linea d'aria di almeno 500 metri tra i vari impianti a biomasse anche se di diversa tipologia;
- 3) riferendosi ai confini dei fabbricati dove insistono gli impianti, dovrà essere mantenuta una distanza di 800 metri in linea d'aria da:  
zone residenziali esistenti;  
zone per le quali il PSC prevede espressamente nuova edificabilità con destinazione residenziale o prevalentemente residenziale o turistico ricettiva.

210.14 La distanza minima dalle abitazioni e dai terreni edificabili non va rispettata nel caso che questi siano di proprietà del richiedente l'installazione dell'impianto o nel caso in cui venga rilasciata dai confinanti apposita autorizzazione a realizzare l'impianto a distanza inferiore a quanto previsto dal presente regolamento.

210.15 L'approvvigionamento della biomassa, di qualsiasi tipologia, dovrà comunque avvenire tramite materie prime rinnovabili disponibili sul territorio, nel rispetto del principio della "filiera corta".

210.16 La biomassa da filiera corta viene definita ai sensi dell'art.2 punto c) del decreto Ministero P.A.A.F, 2 marzo 2010 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale N. 103 del 5 maggio 2010.

210.17 La lunghezza del raggio definito dal predetto Decreto è misurata come la distanza in linea d'aria che intercorre tra l'impianto di produzione dell'energia elettrica e i confini amministrativi del Comune in cui ricade la produzione della biomassa".

210.18 L'Ente autorizzante deve garantire la tracciabilità e rintracciabilità della biomassa, per ogni singolo fornitore della biomassa, dovranno essere disponibili le seguenti informazioni:

- i fornitori stessi della biomassa
- le specie di ciascuna materia prima;
- la relativa superficie di produzione e i dati catastali;
- il quantitativo di prodotto trasportato e impiegato per la produzione di energia;
- la metodologia di trasporto utilizzata e il relativo percorso.

210.19 La realizzazione di impianti di questo tipo va subordinata alla stipula di una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di impatto ambientale e preveda le eventuali mitigazioni da realizzare e l'obbligo di demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione, accompagnata da congrue garanzie.

210.20 Impianti eolici

210.21 Gli Impianti eolici installati sui tetti degli edifici esistenti di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro gli interventi sono ammessi al di fuori della Città Storica come individuata nella tavola del PSC – Sistema insediativo storico e su immobili che non ricadono nel campo di applicazione del Codice dei beni culturali e del

paesaggio. Sono realizzabili mediante Comunicazione Inizio Lavori ai sensi art. 6 comma 11 del Dlgs 28/2011

210.22 Gli Impianti eolici della potenza da 0 a 60 Kw sono ammessi nelle Zone Agricole, nelle zone Produttive, nelle Zone Impianti Tecnologici e Zone Impianti Tecnologici ed Ecologici, comunque fuori dalle zone incompatibili individuate dalla Delibera Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n° 51 del 26.07.2011 e sono realizzabili mediante Procedura Abilitativa Semplificata di cui all'art.6 Dlgs N° 28 del 03.03.2011.

210.23 Impianti idroelettrici

210.24 Gli Impianti idroelettrici e geotermoelettrici realizzati in edifici esistenti, sempre che non alterino i volumi e le superfici, non comportino modifiche delle destinazioni di uso, non riguardino parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici aventi una capacità di generazione compatibile con il regime di scambio sul posto - da 0 a 200 Kw - sono ammessi nelle Zone Agricole ,nelle zone Produttive , nelle Zone Impianti Tecnologici e Zone Impianti Tecnologici ed Ecologici, comunque fuori dalle zone incompatibili individuate dalla Delibera Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n° 51 del 26.07.2011 e sono realizzabili mediante comunicazione inizio lavori ai sensi art. 6 comma 11 del Dlgs 28/2011

210.25 Gli impianti idroelettrici da 0 a 100 kw sono ammessi nelle Zone Agricole, nelle zone Produttive, nelle Zone Impianti Tecnologici e Zone Impianti Tecnologici ed Ecologici, comunque fuori dalle zone incompatibili individuate dalla Delibera Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n° 51 del 26.07.2011 e sono realizzabili mediante Procedura Abilitativa Semplificata di cui all'art.6 Dlgs N° 28 del 03.03.2011.

210.26 Tutti gli impianti

210.27 Impianti di energia di fonte rinnovabile della potenza superiore al precedente punto 9 sono realizzabili nelle zone Agricole, Zone Produttive, nelle Zone Impianti Tecnologici e Zone Impianti Tecnologici ed Ecologici. Nelle zone Agricole potranno essere installati solo sulle coperture degli edifici compatibilmente con il rispetto dei volumi morfologici e tipologici degli stessi.

## ART.211 IMPIANTI RADIO – TELECOMUNICAZIONI

211.1 Per quanto riguarda gli impianti radio ricetrasmittenti e di ripetitori di telecomunicazione debbono essere rispettate le procedure autorizzative in materia. Per le costruzioni e le installazioni esterne connesse a tali impianti deve essere richiesto apposito permesso di costruire.

211.2 La localizzazione dei siti degli impianti per antenne di telefonia mobile, oltre al rispetto degli standards previsti dalla normativa vigente dovrà essere individuata dai proponenti, al fine di minimizzare gli indicatori di valutazione in ordine agli aspetti estetico – percettivi di seguito espressi. Si assumono quali indicatori di valutazione le dimensioni geometriche, la vicinanza ai monumenti, la visibilità all'uscita dei monumenti, la visibilità da luoghi pubblici e da percorsi di interesse turistico, la visibilità dai principali elementi viabilistici urbani ed extraurbani, la densità delle antenne in zona e la vicinanza a ricettori particolarmente sensibili quali scuole, strutture socio sanitarie, parchi e giardini pubblici.

211.3 Il progetto, a tal fine, dovrà essere corredato di una dettagliata relazione che illustri i criteri adottati per assicurare il minor impatto possibile in ordine agli indicatori di valutazione, corredata da idonea documentazione fotografica completa di simulazione pre e post operam

211.4 Le modifiche di cui all'art. 87 bis del DLgs 259/2003 sono eseguibili attraverso S.C.I.A.



211.5 Il presente regolamento fa proprie le prescrizioni contenute nel PLERT - Piano Provinciale di Localizzazione dell'Emittenza Radio e Televisiva - approvato con Atto C.P. n° 72 del 21/07/2008 che individua quali aree idonee per la localizzazione/delocalizzazione degli impianti tecnologici per la radiodiffusione sonora e televisiva (con particolare riguardo a emittenti radiofoniche locali di limitata potenza, allo scopo di favorire la diffusione delle informazioni di interesse locale - siti destinati anche ad ospitare i ponti radio di collegamento) le Aree a Destinazione Produttiva e a Servizi Tecnologici, purché a distanza superiore ai 300 m. dalle aree a prevalente destinazione residenziale nonché da ogni abitazione sparsa.

211.6 L'integrazione paesaggistica e la progettazione dell'installazione e degli impianti dovranno tenere conto degli indirizzi contenuti nel PLERT.

211.7 Per tutti gli interventi dovranno essere applicati i contenuti del D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 recante norme in materia ambientale, come modificato dal D.Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4, e delle disposizioni regionali in materia di Valutazione ambientale strategica (VAS). La previsione di nuovi siti attraverso la strumentazione comunale deve essere effettuata nel rispetto del PLERT e assumere le analisi contenute nella VALSAT e nella VAS.

## ART.212 OPERE DI TRASPORTO DI FLUIDI ED ENERGIA

212.1 Gli interventi di cui al presente articolo sono realizzati dagli organi istituzionalmente competenti, nonché dagli enti e dalle aziende concessionarie, oppure da privati che abbiano stipulato la relativa convenzione con gli Organi titolari. Rientrano in tali categorie di intervento l'esecuzione di opere per il trasporto di fluidi (acquedotti, oleodotti, metanodotti, ecc.) nonché di energia elettrica o geotermica.

212.2 Gli interventi sono sottoposti ad autorizzazione amministrativa rilasciata dall'organo competente se realizzato dagli Enti preposti su o sotto il suolo pubblico, a permesso di costruire gratuito negli altri casi.

212.3 Gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, dell'acqua, telefono e gas rientrano fra le opere di urbanizzazione primaria di cui all' art. 15 del R.U.E. e pertanto sono soggetti al preventivo rilascio del Permesso di Costruire.

212.4 La realizzazione di opere relative a linee ed impianti elettrici dovrà rispettare le norme e le competenze previste dalla L.R. n.10/93 e successive modifiche nonché dalla L.R. 31.10.2000 N. 30.

212.5 I fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività dovranno osservare le distanze di rispetto dagli elettrodotti di cui al DPCM del 23.4.92 e successive modifiche nonché alla L.R. 31.10.2000 n. 30.

212.6 La prospezione, la ricerca e coltivazione di idrocarburi liquidi e gassosi e geotermica è disciplinata dalla legge 9/1/91, n.9 e successive modifiche.

## CAPO V RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

### SEZIONE 1 PRESCRIZIONI GENERALI

#### ART.213 MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

213.1 Tutti gli edifici e le loro parti, e le relative aree di pertinenza, i beni immobili devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza e di igiene in conformità alle disposizioni vigenti in materia a cura del titolare responsabile dell'immobile.

213.2 Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, di permesso di costruire o presentazione S.C.I.A. o C.I.L.A.

213.3 Qualora non provvedano, il Dirigente potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro.

213.4 Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla esecuzione delle opere strettamente necessarie per la 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. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Sindaco e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta di permesso di costruire o S.C.I.A. o C.I.L.A.

213.5 In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge; il Comune avrà la facoltà di procedere in danno del titolare stesso sia per l'esecuzione di appropriate perizie tecnico-statiche, sia per eseguire le opere necessarie resi indispensabili, senza pregiudizio per l'azione penale.

#### ART.214 INTERVENTI DI ARREDO URBANO (EX ART.50)

214.1 Si definiscono interventi relativi all'arredo urbano quelli che riguardano manufatti minori che concorrono alla determinazione dell'immagine urbana-paesaggistica-ambientale dei luoghi, rientrano in tale categoria gli interventi che seguono:

- a) fontane, fioriere;
- b) oggetti decorativi ed artistici;
- c) insegne, cartelli pubblicitari e non, indicatori segnaletici, manifesti, frecce, targhe, bacheche;
- d) elementi illuminanti;
- e) tende, pennoni;
- f) cabine pubbliche, manufatti di servizio alle reti, gazebo, percorsi, parapetti, scivoli;
- g) distributori automatici.

214.2 Gli interventi di cui al precedente comma sono soggetti al preventivo rilascio di autorizzazione amministrativa se realizzati su suolo pubblico subordinata alla preventiva approvazione della competente Soprintendenza; S.C.I.A. o a Comunicazione Attività Edilizia Libera, se realizzati su immobili/aree privati, subordinata alla preventiva approvazione della competente Soprintendenza, qualora specificatamente vincolati, ad eccezione di quelli di cui alla lettera c), che saranno sempre soggetti ad Autorizzazione Amministrativa, mentre per quanto riguarda quelli di cui alla lett. e), se aggettanti su suolo pubblico, sono soggetti a CIL ai sensi dell'art. 7 della L.R. 15/2013 previo versamento dell'imposta dovuta per l'occupazione suolo pubblico.

214.3 L'installazione di impianti pubblicitari è soggetta alla specifica normativa comunale derivata dal "Piano degli Impianti pubblicitari".

214.4 L'installazione di insegne, cartelli pubblicitari e non, indicatori segnaletici, manifesti, frecce, targhe, bacheche anche se su immobili privati sono sempre soggette ad autorizzazione amministrativa.

214.5 Le autorizzazioni amministrative sono rilasciate dall'ufficio comunale competente all'applicazione del Tributo.

## ART.215 FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI DI PREGIO E DECORO

215.1 Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano. A tale riguardo, il Dirigente competente ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovra strutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.

215.2 Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parte di edifici visibili al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Responsabile del servizio, sentita la C.Q.A.P. (?), di imporre ai proprietari la loro sistemazione, riservandosi l'intervento sostitutivo in caso di inadempienza.

215.3 E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole sacre, maestà, antichi numeri civici, fittoni, ecc..

215.4 Negli edifici classificati tipologicamente o comunque di età superiore a 70 anni, il rifacimento dei paramenti (intonaci, rivestimenti, faccia a vista, infissi esterni) va eseguito con l'impiego di materiali adeguati alla tipologia della costruzione. Nel caso di tinteggiature, si raccomanda l'impiego di pitture a calce o silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali.

215.5 Un edificio con prospetto architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi.

215.6 Le tinteggiature devono presentare un insieme estetico ed armonico con tutta l'estensione della facciata, con l'ambiente urbano e col paesaggio.

215.7 Gli interventi edilizi prospettati in maniera unitaria dovranno conservare le caratteristiche previste in sede di progetto.

215.8 Negli interventi di sistemazione delle facciate prospicienti le strade del centro storico si prescrive il posizionamento sottotraccia degli eventuali cavi per linee elettriche, telefoniche e di pubblica illuminazione e relativamente ai pluviali fino a mt. 2,50 dal piano del marciapiede.

## ART.216 ELEMENTI AGGETTANTI

216.1 Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.

216.2 Sono ammessi i seguenti aggetti:

- cm. 15, per le sporgenze cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di ml 2,50 dal suolo;
- cm. 120 per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad una altezza superiore a ml. 4.50 dal piano stradale.
- le vetrate, le persiane e i serramenti in genere possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 ml., misurata dal piano del marciapiede e comunque di sporgenza non superiore alla larghezza del marciapiede stesso, o di ml. 4,50 dal piano stradale se privo di marciapiede.

216.3 Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico, sono consentite sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc.

216.4 Non è ammessa la realizzazione del cappotto mediante occupazione suolo pubblico; è ammessa una sporgenza max di 15 cm a partire da un'altezza superiore a mt. 2,50 dal piano del marciapiede.

#### ART.217 ALLINEAMENTI

217.1 Gli allineamenti dei nuovi edifici, la ricostruzione degli stessi, l'ampliamento degli edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente.

217.2 Il Comune potrà consentire o imporre, motivatamente, allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente regolamento qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.

#### ART.218 ILLUMINAZIONE PUBBLICA

218.1 Gli elementi degli impianti di illuminazione pubblica sono da considerarsi parte integrante del disegno del territorio e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi.

218.2 La scelta di illuminare un determinato spazio deve essere valutata in relazione al contesto paesaggistico-ambientale e adeguatamente motivata, specie al di fuori del tessuto urbano, garantendo i limiti imposti dalla legislazione vigente e dai piani comunali settoriali.

218.3 Il progetto illuminotecnico deve fornire tutte le indicazioni necessaria a valutarne le caratteristiche estetiche e di impatto paesistico sia di giorno sia di notte con specifico riferimento a:

    impatto degli elementi strutturali;

    effetti d'ombra;

    resa luminosa complessiva e puntuale.

218.4 Tutti gli interventi, anche se frazionati nel tempo, devono essere inseriti in un progetto complessivo di armonizzazione delle scelte (per resa cromatica, per tipologia di elementi, per modalità di illuminazione, ecc.) esteso almeno alle singole vie.

#### ART.219 CAVEDI, POZZI LUCE, CHIOSTRINE, INTERCAPEDINI E CORTILI

219.1 I cavedi potranno aerare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone, ed avere una superficie massima di mq. 20,00 con un lato di almeno ml. 4,50 oltre i quali sono considerati cortili. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.

219.2 Il fondo dei cavedi deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni

219.3 Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti.

219.4 Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per le acque di deflusso.

219.5 I cortili devono essere eseguiti in modo da permettere il rapido deflusso delle acque meteoriche.

219.6 Nei cortili destinati ad illuminare ed aerare case di civile abitazione è vietato aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o disturbare gli inquilini stessi.

## ART.220 ANTENNE, IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO

220.1 Nelle nuove costruzioni, nelle quali possono essere installati più apparecchi radio televisivi necessitanti di antenna, ivi comprese le paraboliche è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna.

220.2 I collettori solari e gli impianti esterni di condizionamento dovranno essere collocati in modo da non alterare le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

220.3 Per i nuovi edifici gli impianti di cui sopra dovranno essere indicati già in fase di progettazione generale dell'edificio oggetto del permesso di costruire.

## ART.221 VETRINE – INSEGNE – TARGHE – TENDE

221.1 Le vetrine dei negozi, le insegne, le targhe devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente. Le insegne a bandiera non debbono avere una sporgenza sullo spazio pubblico superiore alla larghezza del marciapiede sottostante e comunque non superiore a mt. 1,20 e la loro altezza minima dal suolo non deve essere inferiore a mt. 4,00 se il suolo sottostante è costituito da marciapiedi rialzato; se il marciapiedi non è rialzato l'altezza minima deve essere di metri 4,50 E' fatto divieto all'installazione di insegne permanenti luminose la cui luminosità sia lampeggiante o intermittente.

221.2 Nella Città Storica le insegne devono essere collocate all'interno della cartella di vetrina: se ciò non è possibile sono ammesse insegne filiformi in vetrina. Nel caso di insegne particolari sono ammesse in facciata soltanto insegne monodicitura realizzate con lettere singole scatolari opache a luce indiretta. Tranne le insegne di farmacie e tabaccai, nella Città Storica non sono ammesse le insegne a bandiera ad eccezione di quelle prive di illuminazione e realizzate con forme e materiali coerenti al contesto storico e ambientale di riferimento. Non sono ammesse forme pubblicitarie alle finestre dei fabbricati.

221.3 Deve comunque essere rispettata la normativa specifica del nuovo Codice della Strada.

221.4 Tende parasole mobili in corrispondenza di vetrine possono essere autorizzate purché la loro sporgenza massima sullo spazio pubblico non superi la larghezza del marciapiede e la loro altezza minima dal marciapiede pubblico non sia inferiore a mt. 2,25. Non è ammessa l'occupazione di marciapiedi pubblici o spazi pubblici con esposizione, anche temporanea di merci o altro se non dietro specifica concessione a titolo precario da parte del Comune.

221.5 Nella Città Storica, fatta salva l'estetica dell'edificio sono ammesse esclusivamente tende in tinta unita in armonia con il colore degli edifici circostanti e delle tende preesistenti: le tende devono essere prive di scritte.

## ART.222 TAMPONAMENTI DI SPAZI APERTI E VERANDE

222.1 E' ammessa la chiusura con vetrate o comunque con superfici trasparenti e impermeabili, di balconi, logge, terrazze o porticati, se le porte apribili in dette chiusure, posseggono una superficie pari ad almeno una volta e mezza la superficie aeroilluminante prescritta per gli eventuali locali che vi prospettano e in caso di balconi se la profondità dello spazio che viene racchiuso (misurato all'esterno della struttura vetrata) supera i metri lineari 2,50.

222.2 Gli interventi di cui sopra sono sottoposti a S.C.I.A. o a CILA se non riguardano opere strutturali o prive di rilevanza ai fini sismici e non pregiudicano la statica dell'edificio.

## ART.223 CURA DELLE AREE LIBERE – DEPOSITO MATERIALI

223.1 Le aree scoperte entro il perimetro dell'abitato devono essere idoneamente recintate, in modo di evitare lo scarico abusivo di materiale di risulta, macerie e residui industriali e materiali ed oggetti o scoria di qualsiasi natura. Le stesse aree devono essere periodicamente diserbate o ripulite mediante sfalci degli arbusti spontanei onde scongiurare il richiamo di roditori e serpi.

## ART.224 SITUAZIONI DI INSALUBRITÀ CAUSATE DA PRESENZA DI PICCIONI

224.1 Nel caso in cui si verifichi una situazione di insalubrità accertata dall'AUSL, dovuta alla presenza di piccioni, al fine di disincentivare la loro diffusione negli ambienti urbani e l'uso degli immobili come siti riproduttivi, i proprietari/gestori degli stessi immobili dovranno provvedere all'occlusione fisica degli accessi ai volatili all'interno degli edifici sia pubblici che privati, nonché all'installazione di barriere fisiche (quali reti di maglia alle finestre o filamenti multi aghi sui davanzali e i cornicioni).

224.2 Qualora l'edificio sia abitualmente sede di una colonia di rondoni, l'occlusione fisica degli accessi dovrà essere realizzata in modo da non precluderne l'utilizzo da parte di questa specie. A questo scopo occorrerà lasciare fessure di 6 cm di larghezza e 3 cm altezza.

## ART.225 EVENTI PARTICOLARI: CROLLI, COLLABENZE

225.1 A fronte di eventi calamitosi e/o di crolli accidentali è consentita la ricostruzione fedele dell'edificio preesistente, purché già regolarmente autorizzato e compatibile con le indicazioni del presente regolamento, nei limiti di Superficie Edilizia S.ED. e volumetrici preesistenti. La ricostruzione è soggetta al Permesso di Costruire.

225.2 Qualora l'intervento di recupero edilizio interessi edifici già parzialmente demoliti anche se ricadenti nella città storica, o vi siano gravi problemi per lo stato di collabenza dell'immobile e per la sicurezza del cantiere, e si renda pertanto necessaria la demolizione di parti più o meno estese dell'edificio, potrà essere inoltrata apposita istanza, corredata da relazione statica giurata redatta da un tecnico competente. In tale caso potrà essere permessa la demolizione di dette parti dell'edificio e la loro fedele ricostruzione nel pieno rispetto di quanto già eventualmente permesso, prescrivendo se necessario speciali cautele o modalità esecutive. In tal caso l'intervento se interessante l'intero edificio è da considerarsi a tutti gli effetti equivalente alla ristrutturazione edilizia e pertanto soggetto a S.C.I.A.

## **SEZIONE 2 PRESCRIZIONI PER LA CITTA' STORICA**

### ART.226 DISPOSIZIONI GENERALI CRITERI GENERALI D'INTERVENTO PER IL TESSUTO DEL CENTRO STORICO

226.1 Per tutti gli interventi nell'ambito del Centro storico, come individuato dalle tavole P3 del RUE, valgono, fermo restando le disposizioni di cui ai commi successivi, in ogni caso le seguenti disposizioni:

- 1) le superfetazioni edilizie, come definite nel precedente ART.72, dovranno essere eliminate contestualmente ad ogni intervento che ecceda la manutenzione straordinaria, relativo all'Unità Edilizia di appartenenza, ed in ogni caso il loro volume e la loro superficie non possono essere recuperati;
- 2) non è ammessa l'occupazione, con costruzioni sia interrato che in elevazione, degli spazi liberi esistenti, fatta eccezione per:

- gli edifici destinati a servizi ed attrezzature, da realizzare sulle aree pubbliche o di uso pubblico;
- la realizzazione di parcheggi interrati ai sensi della Legge n.122/89
- è prescritta la conservazione e/o il ripristino delle aree a verde e cortilizie.

226.2 Nelle zone del Centro Storico i titoli abilitativi che prevedano scavi dell'attuale quota di campagna devono essere corredati dal preventivo nulla osta della Soprintendenza Archeologica, da richiedere a cura e responsabilità del richiedente il titolo. Dell'inizio dei lavori di scavo deve essere dato preavviso alla Soprintendenza Archeologica, con un anticipo di almeno quindici giorni a cura e responsabilità del direttore dei lavori.

226.3 Qualora nel corso di interventi di recupero edilizio si verifichi il crollo parziale o totale dell'immobile si applicano le disposizioni di cui all' ART.225.

226.4 Non è consentita l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra o cotto; non è consentita la diminuzione di aree attualmente destinate ad orto o giardino, è prescritta la conservazione delle alberature esistenti, nel rispetto di quanto indicato nel precedente ART.191.

226.5 Nelle zone della città storica e negli insediamenti di interesse storico architettonico sono considerati abitabili tutti i locali aventi altezza esistente media non inferiore a m 2,50 o se inferiore adeguabile a tale minimo, purché dotati di riscontro d'aria o di impianto di aspirazione. I servizi igienici di qualsiasi dimensione e le cucine di dimensioni inferiori a m<sup>2</sup> 6,00 potranno essere illuminati artificialmente se dotati di ventilazione forzata. Gli interventi di adeguamento dell'altezza non sono ammessi quando siano in contrasto con le categorie di intervento prescritte dal presente regolamento. Sono parimenti considerati abitabili i locali che pur presentando un Rapporto illuminante inferiore a quello prescritto non sono adeguabili per ragioni tipologiche ed architettoniche.

#### ART.227 COLORI, MATERIALI E FINITURE DELLE FACCIATE DEGLI EDIFICI (EX ART.162)

227.1 Sulle facciate degli edifici per cui sono prescritte le categorie di intervento del restauro, occorre ripristinare le tinte originarie, la cui autenticità deve essere documentata e/o dimostrata con saggi diretti.

227.2 Se l'edificio era originariamente intonacato va eliminato ogni paramento con murature a vista.

227.3 Occorre inoltre verificare, attraverso un'attenta ricerca filologica, l'insieme delle tinte storicamente succedutesi fino a quella che ha caratterizzato l'aspetto dell'impianto architettonico storicamente prevalente. Sulla base di tale ricognizione critica il progettista dovrà presentare il disegno della nuova coloritura dei prospetti con le relative diverse gamme di colore probabili. Dovrà inoltre prevedere l'uso di intonaci tradizionali a calce idraulica e tinte non sintetiche, i cui colori dovranno essere reperiti tra la campionatura, depositata presso l'ufficio comunale competente.

227.4 Le grondaie e i discendenti debbono essere in rame.

227.5 Mostre, insegne, tende e serramenti non debbono alterare la leggibilità architettonica dell'edificio.

227.6 I cavi elettrici, telefonici etc. devono di norma essere interrati e qualora interessino le facciate prospicienti le strade devono essere idoneamente incassati nella muratura ove possibile, ovvero collocati nel rispetto delle stesse.

#### ART.228 MATERIALI NON CONSENTITI

228.1 Per le facciate e per ogni elemento esterno (comignoli, cornicioni, terrazze, abbaini, ecc.) non è ammesso l'uso di materiali e finiture diverse da quelli tradizionali ed originali; in particolare dovrà escludersi l'uso di:

- intonaci plastici
- rivestimenti di qualsiasi materiale
- infissi in plastica e alluminio anodizzato - è ammesso l'alluminio elettroverniciato
- chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale - avvolgibili in metallo sono consentiti solo al piano terra per ambienti a destinazione diversa dalla residenza
- bancali, stipiti o zoccolature in lastre di marmo
- manti di copertura in tegole marsigliesi e canadesi, tegole di cemento, onduline di cemento, lamiera, ad eccezione del rame
- serramenti per vetrine di negozi in alluminio anodizzato - è ammesso l'alluminio elettroverniciato.

228.2 Il Dirigente competente nell'esame dei progetti può prescrivere ulteriori condizioni e/o prescrizioni sui materiali, fermo restando le limitazioni poste dalla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per gli edifici vincolati ai sensi dal D.Lgs.n. 42 del 22.01.2004.

#### ART.229 ARREDI

229.1 Nelle zone della Città Storica sono da tutelarsi e da conservarsi gli arredi esterni di negozi, botteghe artigiane, pubblici esercizi di valore artistico e documentario.

229.2 Per gli arredi, da attuarsi all'interno del Centro Storico, devono essere utilizzati elementi di arredo uguali o simili a quelli contenuti all'interno degli specifici abachi di riferimento vigenti da approvarsi da parte della Giunta Comunale.

#### ART.230 SOLAI

230.1 E' consentito l'uso di solai in cemento armato, ferro e misti, in sostituzione e/o a consolidamento di preesistenti strutture in legno, qualora non vi siano elementi di interesse architettonico, pittorico, storico. Nei casi ove sia prescritto il restauro, le suddette tecnologie ed altre eventuali potranno essere usate solo nei casi di comprovata necessità di consolidamento, e previo assenso, nei casi espressamente previsti, della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, qualora interessata.

#### ART.231 COPERTURE ED ALTEZZA DEGLI EDIFICI

231.1 Salvi i casi espressamente previsti dalle presenti norme, le quote relative alla copertura non potranno superare i valori rilevati esistenti. Nell'eventualità di proposizioni di falde di tetto inclinate in sostituzione di coperture piane, le stesse non devono superare il 35% di pendenza e le stesse non incidono sul rispetto della sagoma prevista dagli articoli precedenti. Si dovrà cercare di ripristinare gli sporti del coperto con materiali ed elementi consoni (misura delle sporgenze, forma degli elementi, interassi, colore, ecc.), così come anche specificato nella definizione degli interventi.

231.2 Non è consentita la trasformazione di tetti a falda inclinati con copertura piana.

#### ART.232 ASCENSORI



232.1 L'installazione di ascensori e/o impianti di sollevamento atti al superamento delle barriere architettoniche non è considerata come occupazione di area scoperta. Deve comunque essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti, la morfologia in modo da favorire una adeguata soluzione estetica e potranno essere proposti solo se viene dimostrata l'impossibilità del loro inserimento all'interno dell'edificio.

## **TITOLO 4 VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**

### **ART.233 VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE**

233.1 Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia e Attività Produttive e, per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'A.U.S.L. ai sensi del Dlgs 81/2008 modificato e integrato. A tal fine, il Titolare del permesso di costruire deve comunicare l'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere, se questo non è già comunicato con l'inizio dei lavori. Inoltre trova applicazione quanto previsto dal Dlgs 81/2008 e successive modifiche e integrazioni.

233.2 Copia del permesso di costruire o S.C.I.A. (cartacei o digitali) o C.I.L.A. e degli elaborati di progetto approvati dall'Amministrazione Comunale e, quando dovuto, dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche.

233.3 Il cantiere deve essere provvisto di tabella ben visibile delle dimensioni minimo di cm. 70x100 con indicazione dell'opera, degli estremi del permesso di costruire/S.C.I.A., C.I.L.A dei nominativi del Titolare, del Progettista responsabile dell'intera opera, degli altri eventuali Progettisti aventi specifiche responsabilità, del Direttore dei lavori, del Coordinatore della sicurezza dell'Impresa esecutrice e installatrice, e del Responsabile del cantiere, nonché dei relativi indirizzi e recapiti telefonici. La tabella di cantiere deve inoltre contenere i dati identificativi della posizione INPS, INAIL, CASSA EDILE, della ditta esecutrice.

233.4 Il Comune, per mezzo dello Sportello Unico, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto approvato o assentito, ed alle norme vigenti in materia. La mancata visita degli uffici comunali non esime il titolare del Permesso di costruire o S.C.I.A., il Direttore dei Lavori e l'assuntore dei lavori, dalle loro responsabilità circa l'inosservanza sia delle norme generali di legge e di regolamento, sia delle modalità esecutive che siano fissate nel permesso di costruire.

233.5 Il controllo delle opere eseguite con S.C.I.A. è effettuato in corso d'opera e comunque entro dodici mesi dalla data di comunicazione di fine lavori ovvero, in assenza di tale comunicazione entro dodici mesi dal termine di validità del titolo abilitativo e comunque entro la verifica della S.C.E.A. I controlli, effettuati in sede di SCEA sul 30 % degli interventi soggetti a SCIA o permesso di costruire avverranno con le modalità previste dalla Delibera di GR 76/2014 o successive modifiche. Le modalità operative per la esecuzione dei controlli, vengono stabilite con determina del Dirigente Sportello Unico mediante il criterio del sorteggio, o per tipologia di intervento.

233.6 Se le visite di controllo accertano che sono state compiute opere difformi dal progetto approvato e dalle prescrizioni indicate nel titolo abilitativo, a meno di varianti ammissibili in corso d'opera prima della scadenza di fine lavori, il Responsabile dello Sportello Unico assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

233.7 Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro, in difetto, il responsabile dello SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA ingiunge gli opportuni provvedimenti.

233.8 Nel caso dell'esecuzione di opere su immobili classificati dallo strumento urbanistico con categoria di intervento "Restauro Scientifico", ovvero "Restauro e risanamento conservativo", qualora vengano riscontrate gravi situazioni di inadeguatezza statica, il Direttore dei Lavori, adottati gli opportuni provvedimenti cautelativi urgenti, prima della demolizione delle strutture di cui era prevista in progetto la conservazione, dovrà richiedere il sopralluogo allo SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA per concordare le modalità di intervento opportune in relazione alla particolare situazione. In presenza di demolizioni ingiustificate e/o non preventivamente autorizzate, saranno applicate le sanzioni di legge per le opere eseguite in difformità totale o con variazioni essenziali ovvero senza titolo abilitante.

#### ART.234 PRESCRIZIONE DI ABUSI EDILIZI MINORI

234.1 Non si procede all'applicazione delle sanzioni, di ripristino, per le abusività edilizie classificabili come manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché ogni altro tipo di abusività che non abbia comportato aumento di Superficie Edilizia S.ED. o alterazione della sagoma fondamentale, qualora siano trascorsi 10 anni dalla loro ultimazione. Vi rientrano anche le varianti planimetriche qualora non essenziali e conformi alla normativa vigente.

234.2 E' comunque possibile la regolarizzazione di tali difformità, con il pagamento delle sanzioni ivi previste, ai sensi dell'art.17 della Legge Regionale Emilia Romagna n. 23 del 21.10.2004.

#### ART.235 SANZIONI (EX ART.242)

235.1 Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente Regolamento comporta l'applicazione, previa eliminazione, nei casi di esecuzione di lavori in difformità ai requisiti previsti dalla normativa vigente, del motivo che ha dato luogo all'infrazione, delle sanzioni previste dal presente articolo, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla legislazione urbanistica ed edilizia:

ART.214	in assenza di autorizzazione amministrativa ad esclusione del punto c)	Euro	300
ART.188	in assenza di autorizzazione amministrativa	Euro	200
ART.223	Cura aree libere	Euro	250
ART.224	Situazioni di insalubrità causate da presenza di piccioni	Euro	500
ART.215	comma 1: inottemperanza dell'ordinanza dirigenziale	Euro	250
ART.191	comma 4 utilizzo improprio aree piantumate (oltre alla somma necessaria per il ripristino dell'area/dotazione arborea/arbustiva danneggiate)	Euro	250
ART.201	comma 2 abbattimento alberi senza S.C.I.A. albero da diametro 20 cm a diametro 30 cm	Euro	250
	albero per diametro superiore a 31 cm	Euro	500
ART.226	Disposizioni generali	Euro	250
ART.227	Materiali colori finiture con rimessa in pristino	Euro	260
ART.229	Arredi	Euro	500
ART.140	Comunicazione inizio lavori	Euro	520
ART.233	Vigilanza durante l'esecuzione delle opere per il comma 1	Euro	200

	per il comma 2	Euro	200
	per il comma 3	Euro	150
ART.149	per il comma 1	Euro	150
	per il comma da 2 a 7	Euro	250
TITOLO 2	CAPO I	ART.143	in caso di mancata comunicazione di fine lavori
		Euro	500
ART.140	Sostituzione soggetti responsabili		Euro 500
ART.143	Mancata presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità		art.26 L.R.15/2013
ART.134	comma 5 uso in assenza agibilità		Euro 200

235.2 In assenza di determinazioni delle sanzioni per le inottemperanze agli articoli prescrittivi del presente regolamento la sanzione da applicarsi è determinata per analogia.

235.3 Con provvedimento dirigenziale, sentito in merito il parere del Consiglio Comunale, gli importi delle sanzioni di cui al precedente comma 1, possono essere annualmente aggiornati.

## **TITOLO 5 NORME TRANSITORIE**

### **ART.236 AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

236.1 Le disposizioni di cui al presente Regolamento si intendono automaticamente modificate alla entrata in vigore di leggi o norme prevalenti. In tali casi si applica la normativa sovraordinata.

### **ART.237 RAPPORTI CON LO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE**

237.1 Il Regolamento Edilizio non può apportare varianti alle norme degli strumenti urbanistici comunali generale e viceversa.

237.2 In caso di disposizioni riferite a materie concorrenti tra Regolamento edilizio e strumenti urbanistici comunali si applicano le prescrizioni più restrittive nel rispetto delle competenze attribuite dalla legislazione vigente.

•