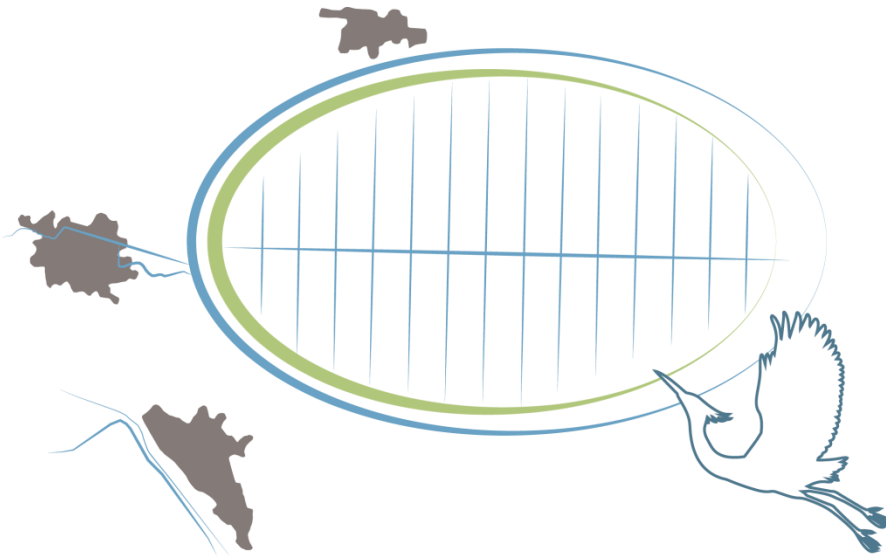


Allegato alla delibera di Consiglio Unione Valli e Delizie n. 37 del 29.09.2022 "Approvazione Regolamento Edilizio (RE) dell'Unione Valli e Delizie ai sensi dell'articolo 2-bis della LR n. 15/2013 e della DGR 922/2017"  
Entrato in vigore il 26.10.2022, data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuta approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG).

COPIA CONFORME ai sensi dell'art.23, comma 1 del D.Lgs. n.82/2005 dell'originale sottoscritto con firma digitale e memorizzato digitalmente su banca dati dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie (FE).

Il Segretario Generale  
D.ssa Rita Crivellari



# Regolamento Edilizio (RE)

(Art. 4 DPR n.380/2001 – Art. 2bis LR n.15/2013 –  
DGR n.922 del 28.06.2017)

## **SINDACI**

Andrea Baldini  
Dario Bernardi  
Elena Rossi

## **SEGRETARIO GENERALE**

Rita Crivellari

## **IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Ing. Alice Savi

## **GARANTE DELLA COMUNICAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE**

Geom. Gabriella Romagnoli

## **UFFICIO DI PIANO**

Ing. Alice Savi  
Geom. Claudia Benini  
Ing. Elena Bonora  
Dott.ssa Rita Crivellari  
Dott. Francesca Pirani  
Geom. Paolo Orlandi  
Dott.ssa Barbara Peretto  
Geom. Gabriella Romagnoli  
Arch. Rita Vitali

## **GRUPPO LAVORO ATI**

### **MATE soc coop**

Urb. Raffaele Gerometta - Direttore tecnico  
Urb. Daniele Rallo - Coordinatore gruppo di lavoro  
Arch. Chiara Biagi  
Arch. Rudi Fallaci  
Ing. Elettra Lowenthal  
Dott. Paolo Trevisani  
Ing. Giuseppe Federzoni



### **STUDIO SILVA**

Dott. Paolo Rigoni  
Dott.ssa Gloria Marzocchi



### **GEOLOGIA**

Dott.Geol. Raffaele Brunaldi

**SOMMARIO**

<b>PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA .....</b>	<b>5</b>
Art. 1 - Natura, finalità e contenuti del Regolamento Edilizio.....	5
Art. 2 - Validità ed efficacia .....	5
Art. 3 - Definizioni di termini urbanistici ed edilizi, ed acronimi .....	6
Art. 4 - Definizione delle componenti strutturali e tecnologiche dell'edificio.....	6
Art. 5 - Classificazioni degli interventi edilizi .....	8
Art. 6 –Definizione delle destinazioni d’uso urbanistiche .....	10
Art. 7 - Definizione dell'intervento di cambio d'uso (CD).....	15
Art. 8 - Richiamo alle disposizioni sovraordinate .....	15
Art.9 - Titoli abilitativi per ciascun tipo di intervento edilizio e modulistica unificata .....	16
Art.10 – Usi temporanei .....	16
<b>PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI dell’Unione IN MATERIA DI EDILIZIA.....</b>	<b>17</b>
<b>TITOLO 1 - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI.....</b>	<b>17</b>
<b>CAPO I - SUE, SUAP E COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO .....</b>	<b>17</b>
Art. 1.1.1 - Sportello unico dell'edilizia (SUE).....	17
Art. 1.1.2 - Sportello unico delle attività produttive (SUAP) .....	17
Art. 1.1.3 - Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio (CQAP): compiti .....	17
Art. 1.1.4 - Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio (CQAP): composizione e nomina .....	18
Art. 1.1.5 - Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio: funzionamento .....	18
Art. 1.1.6 – Dichiarazione di indirizzi .....	19
<b>CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI .....</b>	<b>20</b>
Art. 1.2.1 - Procedure per i titoli abilitativi edilizi.....	20
Art. 1.2.2 - Soggetti aventi titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare la CILA o SCIA e documenti attestanti il titolo .....	20
Art. 1.2.3 - Certificato di destinazione urbanistica .....	21
Art. 1.2.4 - Valutazione preventiva.....	21
Art. 1.2.5 – Stato legittimo degli immobili .....	22
Art. 1.2.6 - Contributo di costruzione.....	22
Art. 1.2.7 – Eventuale rateizzazione del contributo di costruzione.....	22
Art. 1.2.8 - Annullamento in autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati .....	22
Art. 1.2.9 – Modalità per l’informazione e la trasparenza dei titoli abilitativi .....	23
Art. 1.2.10 – Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi .....	23
Art. 1.2.11 - Trasferibilità .....	23
Art. 1.2.12 – Ordinanze e interventi urgenti in materia di edilizia .....	23
Art. 1.2.13 - Sospensione dell’uso e dichiarazione di inagibilità .....	23
Art. 1.2.14 - Autorizzazione amministrativa.....	23

<b>CAPO III -NORME PROCEDURALI PER GLI ACCORDI OPERATIVI E GLI ALTRI STRUMENTI ATTUATIVI NON DIRETTI.....</b>	<b>24</b>
Art. 1.3.1 -Documenti costitutivi degli Accordi Operativi (A.O.) e dei Piani Attuativi di iniziativa pubblica (PAIP)	24
Art. 1.3.2 -Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) / Impatto Acustico .....	27
Art. 1.3.3 - Domanda e procedura di valutazione e approvazione degli Accordi Operativi) .....	27
Art. 1.3.4 - Procedura di valutazione e approvazione per i Piani Attuativi di iniziativa pubblica .....	30
Art. 1.3.5 - Elementi costitutivi del Programma di Riconversione o ammodernamento dell’Azienda agricola .....	30
<b>TITOLO 2 – DISCIPLINA DELL’ESECUZIONE DEI LAVORI, AGIBILITÀ DELLE OPERE.....</b>	<b>32</b>
<b>CAPO I -NORME PROCEDIMENTALI PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI .....</b>	<b>32</b>
Art. 2.1.1 - Comunicazione di inizio lavori, interruzione dei lavori .....	32
Art. 2.1.2 – Vigilanza durante l’esecuzione dei lavori e tabella di cantiere.....	32
Art. 2.1.3 –Varianti in corso d’opera, fine lavori e segnalazione di conformità edilizia e agibilità .....	32
Art. 2.1.4 -Opere dirette a soddisfare esigenze contingenti e temporanee .....	32
<b>CAPO II -NORME TECNICHE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI E L'AGIBILITÀ .....</b>	<b>33</b>
Art. 2.2.1 – Conduzione del cantiere .....	33
Art. 2.2.2 -Bonifica dei siti inquinati, rimozione dell'amianto, riutilizzo di terre e rocce di scavo non contaminate, .....	33
Art. 2.2.3 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici .....	34
Art. 2.2.4 – Impalcature e ponteggi.....	34
<b>TITOLO 3- DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA E DEL TERRITORIO, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI .....</b>	<b>35</b>
<b>CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO .....</b>	<b>35</b>
Art. 3.1.1 - Classificazione dei locali .....	35
Art. 3.1.2 - Applicazione dei requisiti nelle nuove costruzioni e negli interventi conservativi.....	36
Art. 3.1.3 - Requisiti disciplinati da disposizioni di legge nazionali .....	37
Art. 3.1.4 - Requisiti in materia di sicurezza contro le cadute e resistenza meccanica ad urti e sfondamento .....	37
Art. 3.1.5 - Requisiti in materia di illuminamento naturale.....	39
Art. 3.1.6 - Requisiti in materia di areazione e ventilazione.....	40
Art. 3.1.7 - Requisiti in materia di tenuta all'acqua .....	41
Art. 3.1.8 - Requisiti in materia di smaltimento degli aeriformi (fumi, vapori, esalazioni) .....	42
Art. 3.1.9 - Disponibilità minime di spazi.....	43
Art. 3.1.10 -Reti idriche e dotazioni impiantistiche minime .....	45
Art. 3.1.11 - Recupero per usi compatibili delle acque meteoriche provenienti dalle coperture.....	47
Art. 3.1.12 – Spazio comune per la raccolta differenziata dei rifiuti .....	47
Art. 3.1.13 – Requisiti ulteriori prescritti in relazione all’utilizzo di incentivi urbanistici .....	47
<b>CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI E DI USO PUBBLICO .....</b>	<b>48</b>
Art. 3.2.1 - Decoro e arredo urbano .....	48
Art. 3.2.2 - Requisiti tipologici e tecnici delle strade urbane.....	49
Art. 3.2.3 - Percorsi pedonali e piste ciclabili .....	50
Art. 3.2.4 - Caratteristiche delle pavimentazioni delle sedi stradali.....	51

Art. 3.2.5 - Requisiti e criteri di progettazione per i parcheggi .....	51
Art. 3.2.6 – Strade, passaggi privati .....	52
Art. 3.2.7 - Strade private in territorio rurale .....	52
Art. 3.2.8 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi – Caratteristiche, requisiti e localizzazione .....	52
Art. 3.2.9 – Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Casi di monetizzazione .....	53
Art. 3.2.10- Toponomastica e altre segnalazioni stradali di pubblica utilità .....	54
Art. 3.2.11 – Numerazione civica .....	54
Art. 3.2.12- Realizzazione di 'dehors', chioschi, edicole e simili .....	55
Art. 3.2.13 - Erogatori automatici di prodotti o servizi .....	56
Art. 3.2.14 – Paracarri, fittoni, dissuasori di traffico .....	56
<b>CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE .....</b>	<b>57</b>
Art. 3.3.1 -Salvaguardia e formazione del verde .....	57
Art. 3.3.2 – Emungimento di acque superficiali e sotterranee .....	57
Art. 3.3.3 - Norme per la regimazione delle acque nel territorio agricolo. ....	57
Art. 3.3.4 – Interventi di trasformazione e riuso di aree che hanno ospitato attività produttive .....	57
Art. 3.3.5 – Interventi di movimento di terra e modificazione morfologica dei corpi idrici .....	58
<b>CAPO IV –INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE .....</b>	<b>58</b>
Art. 3.4.1 - Esecuzione di impianti a rete nel sottosuolo e relativi ad impianti fuori terra .....	58
Art. 3.4.2 – Regolamentazione degli scarichi delle acque reflue .....	58
Art. 3.4.3 – Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia .....	59
Art. 3.4.4 – Impianti fissi per la telefonia mobile .....	59
Art. 3.4.5 – Impianti di produzione energia da fonti rinnovabili (FER) .....	59
<b>CAPO V- RECUPERO URBANO, QUALITÀ URBANA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO .....</b>	<b>60</b>
Art. 3.5.1 - Criteri generali di manutenzione, decoro e sicurezza delle costruzioni .....	60
Art. 3.5.2 - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati .....	60
Art. 3.5.3 - Facciate degli edifici e tinteggiature .....	67
Art. 3.5.4 – Criteri morfo-tipologici per i nuovi edifici nel territorio rurale .....	67
Art. 3.5.5 - Impatto visivo degli impianti tecnologici all'esterno degli edifici: antenne, impianti di condizionamento, collettori solari, condutture .....	68
Art. 3.5.6 - Vettrine e serrande .....	69
Art. 3.5.7 – Tende e frangisole .....	69
Art. 3.5.8 – Targhe .....	70
Art. 3.5.9 – Bacheche e vetrinette .....	70
Art. 3.5.10 – Addobbi .....	71
Art. 3.5.11 – Monumenti, cippi e targhe commemorative, apposizione di indicatori e altri apparecchi di pubblica utilità .....	71
Art. 3.5.12 -Elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici .....	71
Art. 3.5.13 -Depositi di materiali a cielo aperto .....	73
Art. 3.5.14 – Elementi di comfort urbano .....	74
Art. 3.5.15 – Mezzi pubblicitari .....	75

<b>CAPO VI –DISTANZE MINIME .....</b>	<b>77</b>
Art. 3.6.1 - Distanze minime dai confini .....	77
Art. 3.6.2 - Distanza dal confine di proprietà .....	77
Art. 3.6.3 - Distanza dalle sedi stradali (D) .....	78
Art. 3.6.4 - Distanza minima fra edifici .....	80
Art. 3.6.5 - Distanza fra pareti antistanti di due edifici .....	80
Art. 3.6.6 - Deroghe alle distanze .....	81
<b>CAPO VII –ELEMENTI COSTRUTTIVI .....</b>	<b>82</b>
Art. 3.7.1 - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico .....	82
Art. 3.7.2 – Coperture e pluviali .....	82
Art. 3.7.3 – Cavedii, intercapedini, cortili e patii .....	82
Art. 3.7.4 - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico .....	83
Art. 3.7.5 - Recinzioni e muri di cinta .....	83
Art. 3.7.6 - Passi carrai e rampe di uscite dalle autorimesse interraste .....	84
Art. 3.7.7 – Piscine.....	85
<b>TITOLO 4- VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO .....</b>	<b>86</b>
Art. 4.1 - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia.....	86
<b>TITOLO 5- NORME TRANSITORIE.....</b>	<b>86</b>
Art. 5.1 - Aggiornamento del Regolamento edilizio .....	86
<b>APPENDICE .....</b>	<b>88</b>
<b>QUADRO DELLE DEFINIZIONI tecniche UNIFORMI.....</b>	<b>88</b>

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

### Art. 1 - Natura, finalità e contenuti del Regolamento Edilizio

1. **Riferimenti normativi.** Il Regolamento Edilizio (d'ora in poi R.E.) è elaborato ai sensi del DPR n. 380 2001, Artt. 2 e 4, della L.R. n. 15 del 30 luglio 2013, come successivamente modificate e integrate, e dell'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia approvato con D.G.R. n. 922 del 28/06/2017.
2. **Natura e definizione.** Il R.E.:
  - ha natura di fonte normativa secondaria ai sensi delle disposizioni sulla legge in generale;
  - è uno strumento connotato tecnicamente in quanto contiene la disciplina delle modalità costruttive, con riguardo al rispetto delle normative tecniche, delle caratteristiche estetiche, dei requisiti igienico-sanitari, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle relative pertinenze;
  - è complementare al Piano Urbanistico Generale (d'ora in poi PUG) poiché definisce le specifiche tecniche con le quali concretizzarne le previsioni;
  - disciplina il processo edilizio dalla presentazione dei progetti alla verifica e controllo degli interventi edilizi.
3. **Oggetto.** Il R.E. è finalizzato:
  - ad assicurare agli operatori un quadro normativo chiaro entro cui operare;
  - a orientare la realizzazione di un ambiente edificato e urbano di pregio, sia sotto il profilo urbanistico edilizio, sia sotto il profilo igienico sanitario, sia sotto il profilo della sostenibilità ambientale.
4. **Elaborati.** Il R.E. è costituito dal presente testo normativo e dai seguenti allegati:
  - Allegato A - Criteri di indirizzo per la quantificazione delle sanzioni amministrative;
  - Allegato B - Disciplina di tutela delle case ex Ente Delta Padano;
  - Allegato C - Regolamento del Verde pubblico e privato.

### Art. 2 - Validità ed efficacia

1. Il R.E. deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal Piano Urbanistico Generale dell'Unione. In caso di non conformità fra disposizioni, scritte o grafiche, del R.E. con disposizioni del PUG queste ultime devono intendersi comunque prevalenti.
2. Dalla data di entrata in vigore, il presente R.E. assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili nell'intero territorio dell'Unione; sono quindi abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dall'Unione che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute, e in particolare tutte le disposizioni del previgente RUE da ultimo modificato con delibera del Consiglio dell'Unione. n.9 del 05/03/2019.
3. Tutti i permessi di costruire rilasciati e le CILA e SCIA presentate anteriormente alla data di approvazione del presente R.E., sono considerate non in contrasto con esso, e mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati nel titolo abilitativo stesso a norma di legge; Le disposizioni del R.E. non si applicano alle varianti non essenziali a tali titoli abilitativi. I titoli devono invece essere verificati ed eventualmente adeguati al R.E. in caso di proroga della loro validità.
4. Oltre alle prescrizioni del presente R.E. e degli allegati di cui all'art. 1, si applicano, in quanto applicabili e non in contrasto, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari già vigenti nell'Unione, ed eventuali successive modificazioni e integrazioni. Si richiamano in particolare i seguenti:
  - Regolamento per la convivenza civile, la sicurezza e la qualità della vita (Polizia Urbana);
  - Regolamento per il commercio su aree pubbliche;
  - Regolamento per la disciplina dei dehors;

- Regolamento per la disciplina delle attività di acconciatura, estetica, tatuaggio, piercing e servizi similari;
- ogni altro Regolamento che ha effetti sulla disciplina edilizia come consultabile sul sito dell'Unione.

### **Art. 3 - Definizioni di termini urbanistici ed edilizi, ed acronimi**

1. Il R.E. applica e utilizza le Definizioni uniformi di cui all'Allegato II dell'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia approvato con D.G.R. n. 922 del 28/06/2017. Tali definizioni uniformi sono, in alcuni casi integrate, ove occorra, con ulteriori specificazioni, nonché ulteriori definizioni stabilite ai fini del presente R.E..
2. Nel presente R.E. si utilizzano inoltre i seguenti acronimi:
  - A.O. = Accordo Operativo
  - Art. = articolo
  - CQAP = Commissione Qualità Architettonica e del Paesaggio
  - CILA = Comunicazione di inizio lavori asseverata
  - D.G.R. = delibera della Giunta regionale
  - D.Lgs. = Decreto legislativo
  - D.I. = Decreto interministeriale
  - D.M. = Decreto Ministeriale
  - D.P.R. = Decreto del Presidente della Repubblica
  - L.R. = Legge regionale
  - MO = Manutenzione ordinaria
  - MS = Manutenzione straordinaria
  - NC = Nuova costruzione
  - PAIP = Piano particolareggiato di iniziativa pubblica
  - PdC = Permesso di costruire
  - PUA = Piano Urbanistico Attuativo
  - RC = Restauro e risanamento conservativo
  - RS = Restauro Scientifico
  - RE = Ristrutturazione edilizia
  - RU = Ristrutturazione urbanistica
  - SCIA = Segnalazione certificata di inizio attività
  - SUE = Sportello Unico Edilizia (per l'Unione SUEI)
  - SUAP = Sportello Unico per le Attività Produttive (per l'Unione SUEI)

### **Art. 4 - Definizione delle componenti strutturali e tecnologiche dell'edificio**

1. La scomposizione dell'edificio in componenti strutturali e tecnologiche è definita ai sensi della Norma UNI 8290; l'elenco delle componenti è il seguente, nel quale:
  - le voci ad una cifra sono definite "classi di unità tecnologiche",
  - le voci a due cifre sono definite "unità tecnologiche",
  - le voci a tre cifre sono definite "elementi tecnologici".
  1. Strutture portanti:
    - 1.1. Strutture di fondazione
      - 1.1.1. strutture di fondazione dirette
      - 1.1.2. strutture di fondazione indirette
    - 1.2. Strutture in elevazione
      - 1.2.1. strutture di elevazione verticali
      - 1.2.2. strutture di elevazione orizzontali e inclinate
      - 1.2.3. strutture in elevazione spaziali



- 1.3. Strutture di contenimento
- 1.3.1. strutture di contenimento verticali
- 1.3.2. strutture di contenimento orizzontali

## 2. Chiusure:

- 2.1. Chiusure verticali
- 2.1.1. pareti perimetrali verticali
- 2.1.2. infissi esterni verticali
- 2.2. Chiusure orizzontali inferiori
- 2.2.1. solai a terra
- 2.2.2. infissi orizzontali
- 2.3. Chiusure orizzontali su spazi esterni
- 2.3.1. solai su spazi aperti
- 2.4. Chiusure superiori
- 2.4.1. coperture (o solai di copertura)
- 2.4.2. infissi esterni orizzontali o inclinati

## 3. Partizioni interne:

- 3.1. Partizioni interne verticali
- 3.1.1. pareti interne verticali
- 3.1.2. infissi interni verticali
- 3.1.3. elementi di protezione
- 3.2. Partizioni interne orizzontali
- 3.2.1. solai
- 3.2.2. soppalchi
- 3.2.3. infissi interni orizzontali
- 3.3. Partizioni interne inclinate
- 3.3.1. scale interne
- 3.3.2. rampe interne

## 4. Partizioni esterne:

- 4.1. Partizioni esterne verticali
- 4.1.1. elementi di protezione
- 4.1.2. elementi di separazione
- 4.2. Partizioni esterne orizzontali
- 4.2.1. balconi e logge
- 4.2.2. passerelle
- 4.3. Partizioni esterne inclinate
- 4.3.1. scale esterne
- 4.3.2. rampe esterne

## 5. Impianti di fornitura servizi:

- 5.1. Impianto di climatizzazione
- 5.2. Impianto idrosanitario
- 5.3. Impianto di smaltimento liquidi
- 5.4. Impianto di smaltimento aeriformi
- 5.5. Impianto di smaltimento solidi
- 5.6. Impianto di distribuzione gas
- 5.7. Impianto elettrico
- 5.8. Impianto di telecomunicazioni
- 5.9. Impianto fisso di trasporto

## 6. Impianti di sicurezza:

- 6.1. Impianto antiincendio
- 6.2. Impianto di messa a terra
- 6.3. Impianto parafulmine
- 6.4. Impianto antifurto e antiintrusione

## 7. Attrezzature interne:

- 7.1. elemento fisso d'arredo domestico
- 7.2. blocco servizi

## 8. Attrezzature esterne

- 8.1. arredi esterni collettivi
- 8.2. allestimenti esterni (recinzioni, pavimentazioni, .....)

2. Si considerano rientranti nell'impiantistica degli edifici anche gli impianti di produzione di elettricità da fonti rinnovabili, a servizio degli edifici, entro i limiti e le condizioni stabilite per gli impianti realizzabili senza titolo abilitativo edilizio (previa comunicazione) ai sensi del D.Lgs 28/2011.

**Art. 5 - Classificazioni degli interventi edilizi**

1. **Riferimenti normativi.** Gli interventi edilizi sono classificati e definiti ai sensi dell'art. 3 del DPR n. 380 2001, dall'allegato dell'art. 9 della L.R. 15/2013, e dalla disciplina del PUG, in particolare il Titolo III "Tutela dell'identità storico culturale del territorio e dell'ambiente". Il titolo abilitativo a cui ciascun tipo di intervento edilizio è eventualmente sottoposto è stabilito dal D.Lgs. 25/11/2016 n. 222 nonché dalla sopracitata legge regionale. Per ciascun tipo di intervento sono dettate nei commi che seguono specificazioni e precisazioni utili ai fini dell'applicazione del R.E..

2. **Manutenzione ordinaria (MO).**

*Modifiche dei parametri e delle caratteristiche dell'edificio:* l'intervento MO non può modificare alcuna delle misure e delle caratteristiche dell'edificio, né le destinazioni d'uso.

*Estensione dell'intervento:* l'intervento MO può riguardare intere costruzioni o singole parti;. Costituisce MO la sostituzione del manto di copertura che non interessi parti strutturali dell'edificio, anche con modifica dei materiali (fatte salve in quest'ultimo caso le disposizioni di tutela degli edifici storici).

3. **Manutenzione straordinaria (MS).**

*Modifiche dei parametri e delle caratteristiche dell'edificio.* L'intervento MS non dà luogo a:

- modifica nella forma e posizione degli spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale esterni alle UI, salvo la realizzazione di nuovi impianti fissi di trasporto e le opere necessarie alla eliminazione di barriere architettoniche;
- modifiche di sagoma, involucro, VT, SCO e H, se non nella misura che può derivare da eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento.

*Estensione dell'intervento:* l'intervento MS può riguardare intere unità edilizie o singole parti; tuttavia quando comprende modifiche di materiali e/o colori di facciate visibili da spazi pubblici, e/o relativi infissi esterni, deve essere esteso in modo omogeneo all'intera facciata di proprietà.

4. **Restauro e risanamento conservativo (RC).**

Con riferimento al "rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo", di cui alla definizione di legge, si precisa che sono caratteristiche tipologiche da conservare: la sagoma, l'involucro, e inoltre la forma e la posizione degli spazi principali di circolazione e collegamento orizzontale e verticale; sono caratteristiche formali da rispettare l'impianto compositivo delle facciate esterne; sono caratteristiche strutturali da conservare la posizione e la forma di tutte le strutture portanti e dei solai, ivi compreso il solaio di copertura.

*Modifiche dei parametri e delle caratteristiche dell'edificio.* L'intervento RC non può dare luogo alla modifica di sagoma, involucro, VT, SCO e H, se non per quanto già previsto per l'intervento MS. L'intervento RC può essere contestuale a cambiamenti di destinazioni d'uso e può comportare:

- realizzazione o modifica di aperture nelle facciate esterne, purché coerenti con la partitura compositiva originaria dei prospetti, nonché in eventuali facciate interne e nella copertura;
- realizzazione di ulteriori spazi di circolazione e collegamento orizzontale o verticale all'interno della sagoma in aggiunta a quelli principali preesistenti, e modifica di quelli secondari preesistenti;
- realizzazione di collegamenti verticali esterni alla sagoma per l'adeguamento di edifici pubblici o aperti al pubblico alle norme di sicurezza anti-incendio o per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- realizzazione di ascensori esterni alla sagoma, per l'adeguamento di edifici anche privati alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, purché posti su facciate interne o su fronti secondari non visibili da spazi pubblici e purché non vi siano idonee alternative di realizzazione all'interno della sagoma.

*Estensione dell'intervento:* l'intervento RC può riguardare l'intera unità edilizia o essere limitato a sue porzioni; tuttavia gli elaborati di rilievo devono essere estesi all'intera unità edilizia nei casi previsti dal Titolo III della disciplina del PUG.

#### **5. Restauro Scientifico (RS)**

Vedi l'allegato dell'art. 9 della L.R. 15/2013.

#### **6. Ristrutturazione edilizia (RE).**

Vedi l'allegato dell'art. 9 della L.R. 15/2013

*Modifiche dei parametri e delle caratteristiche dell'edificio.* L'intervento di RE può:

- essere contestuale a cambi di destinazioni d'uso;
- modificare i seguenti parametri: SU, SA, SC, e modificare il numero dei piani,
- ridurre il Volume totale (VT),
- riprogettare e modificare i prospetti;
- modificare o spostare le strutture portanti verticali e orizzontali,
- prevedere il recupero ad uso abitativo di sottotetti di edifici in tutto o in parte abitativi e collocati nel territorio urbanizzato o urbanizzabile ai sensi della l.r. 11/98;
- prevedere la demolizione di corpi di fabbrica accessori pertinenziali dell'unità edilizia, accorpati o no all'edificio principale, e la loro ricostruzione, senza aumento di SC, in forma e posizione diversa, anche accorpata al corpo di fabbrica principale;
- realizzare collegamenti verticali esterni alla sagoma per l'adeguamento di edifici pubblici o aperti al pubblico alle norme di sicurezza anti-incendio o per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- realizzare ascensori o rampe esterni alla sagoma, per l'adeguamento di edifici anche privati alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

In assenza di differenti specificazioni nelle norme del PUG, riferite a casi specifici in specifiche zone omogenee o sub-zone del territorio, o nelle norme di un Accordo Operativo o PAIP vigente:

- la RE non dà luogo alla trasformazione di logge o porticati in spazi chiusi;
- la RE non dà luogo ad incremento del VT preesistente fuori terra, fatto salvo quanto può derivare dalle sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico degli edifici. Nei casi specifici suddetti, le norme degli strumenti suddetti specificano le condizioni e i limiti dell'incremento stesso, in termini di Vt o di SC;
- con l'intervento RE le distanze preesistenti dai confini e fra edifici possono essere mantenute anche se inferiori alle distanze minime richieste per i nuovi edifici, limitatamente alla porzione di sagoma dell'edificio che non vengano modificate, mentre per le eventuali porzioni di sagoma che incrementino la sagoma preesistente devono essere rispettate le distanze minime prescritte per i nuovi edifici;

- qualora l'intervento comporti la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria del fabbricato preesistente, la ricostruzione può avvenire esclusivamente all'interno della medesima area di pertinenza dell'edificio demolito.

*Estensione dell'intervento:* l'intervento RE può riguardare l'intera unità edilizia o essere limitato a sue porzioni; tuttavia gli elaborati di progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia.

#### 7. Nuova costruzione (NC).

All'interno degli interventi di nuova costruzione come definiti dalla legge, si distinguono in specifico con il termine "**ampliamento**" quelli che, operando su costruzioni preesistenti (senza integralmente demolirle), ne ampliano la loro sagoma, o il loro involucro, o incrementano il volume VT o l'altezza H o la SCO, salvo i casi che, sulla base delle presenti norme o del PUG, siano da ricomprendere nella fattispecie di intervento RE.

8. **Interventi conservativi.** Sono definiti interventi conservativi gli interventi MO, MS, RC, nonché l'intervento RE qualora non preveda la completa demolizione e ricostruzione dell'edificio.

### Art. 6 – Definizione delle destinazioni d'uso urbanistiche

1. Gli usi previsti o consentiti nelle diverse zone omogenee e sottozone del territorio sono definiti attraverso il seguente elenco delle destinazioni d'uso considerate urbanisticamente significative,
2. L'elenco deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per assimilazione. In ciascuno degli usi si intendono ricomprese le relative opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenziali, i parcheggi pertinenziali ad esso relativi, nonché i percorsi pedonali e ciclabili anche in sede propria. Il tipo d'uso è una caratteristica riferita a ciascuna Unità immobiliare nella sua interezza, non a sue parti.
3. L'elenco delle destinazioni d'uso serve come riferimento:
  - per l'indicazione degli usi compatibili o non compatibili (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascuna zona individuata dal PUG;
  - per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'ammissibilità di un determinato uso (dotazioni di parcheggi pubblici e di verde pubblico, dotazioni di parcheggi privati).
4. Ogni cambiamento da una destinazione d'uso ad un'altra di quelle di seguito elencate costituisce intervento di Cambio d'Uso. Per quanto riguarda i casi di incremento di carico urbanistico e relativa onerosità, si rimanda all'art. 28 della L.R. 15/2013.
5. Le destinazioni d'uso considerate sono le seguenti, raggruppate in sei categorie funzionali ai sensi dell'art. 28 della L.R. 15/2013, a cui è aggiunta una ulteriore categoria per gli usi attinenti a funzioni collettive e di interesse generale:

#### A) FUNZIONE RESIDENZIALE

- a1. **Residenza.** Comprende le abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze. Può comprendere l'attività di offerta di alloggio e prima colazione (bed&breakfast). Nel caso di residenze di imprenditori agricoli connessa ad un'unità aziendale agricola può comprendere l'attività di vendita diretta di prodotti dell'azienda.
- a2. **Residenza collettiva** (non turistica). Comprende collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo per anziani non autosufficienti di grado lieve (ai sensi del DGR 564/2000).

#### B) FUNZIONI TURISTICO-RICETTIVE

- b1. **Attività ricettive alberghiere**, come definite dalla legislazione in materia. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari.
- b2. **Attività ricettive extra-alberghiere** (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù); possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari.
- b3. **Campeggi e villaggi turistici**, come definiti dalla legislazione in materia.

- b4. **Residenze turistico-alberghiere** (hotel-residence), come definite dalla legislazione in materia.
- b5. **Publici esercizi**. Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.

### C) FUNZIONI PRODUTTIVE

- c1. **Attività manifatturiere** (salvo quelle ricomprese nell'uso c2 e quelle ricadenti nel gruppo F). Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite ad attività complementari al processo produttivo stesso (magazzini, depositi, stoccaggio di materie prime, semilavorati e prodotti finiti, stoccaggio provvisorio dei rifiuti di lavorazione, collettamento, logistica; piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporto), nonché quelle terziarie interne all'impresa, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela. Può comprendere anche la produzione e trasformazione di energia complementare al processo produttivo manifatturiero.<sup>1</sup> Comprende inoltre le attività di cui agli usi c2 e c6, quando siano collocate in zone urbane specializzate per attività produttive (Zone P), e le attività dell'uso g9 se gestite da privati con fini di lucro.
- c2. **Artigianato produttivo manifatturiero** di tipo laboratoriale **compatibile con l'ambiente urbano**. Comprende attività produttive collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con le altre funzioni urbane. I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:
- assenza di movimentazione di sostanze pericolose;
  - assenza di emissioni di radiazioni nocive;
  - emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla zonizzazione acustica;
  - produzione di rifiuti tossici o nocivi in quantità limitata e comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a 2 mc;
  - emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dall'ente gestore della rete fognaria;
  - emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione;
  - fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti;
  - applicazione di tutti gli accorgimenti tecnici e gestionali prescritti dalla AUSL e ARPAE ai fini di assicurare la compatibilità con il contesto.
- Le medesime attività sono comunque considerate nell'uso c1 se si collocano in zone urbane specializzate per attività produttive.
- c3. **Attività estrattive**. Comprende le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava.
- c4. **Impianti per la produzione e commercializzazione di energia**. Sono considerati entro l'uso c4 tutti gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (FER) salvo quelli che sono considerati 'impianti dell'edificio' e sono pertanto attuabili senza titolo abilitativo edilizio, previa semplice comunicazione, ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente.
- c5. **Artigianato dei servizi** alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché ai veicoli limitatamente a cicli e motocicli.
- c6. **Artigianato dei servizi ai veicoli**. Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi (esclusi quelli già ricompresi in c5), e attività di soccorso stradale. Le medesime attività sono comunque considerate nell'uso c1 se si collocano in zone urbane specializzate per attività produttive.

---

<sup>1</sup> La vendita diretta di prodotti manifatturieri in spacci aziendali presso lo stesso stabilimento di produzione non costituisce autonoma attività commerciale e si intende ricompresa nell'uso c1

- c7. **Attività di parcheggio.** Comprende le attività economiche private con fini di lucro consistenti nell'offerta, a pagamento e per durata limitata, di spazi di parcheggio per veicoli, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili.

#### D) FUNZIONI DIREZIONALI

- d1. **Attività direzionali diffuse.** Studi professionali, attività di servizio e piccoli uffici in genere. Comprende tutte le attività terziarie non ricadenti negli usi d2 e d3 e gli ambulatori fino a 300 mq. di SU. Comprende altresì le sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, culturali, politiche), e simili.
- d2. **Attività direzionali specializzate.** Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, padiglioni espositivi fieristici; case di cura; poliambulatori aventi una SU superiore a 300 mq, altre attività assimilabili. Comprende inoltre centri congressi e sale convegni con capienza autorizzata superiore a 100 posti non integrate in strutture alberghiere. Sono compresi i servizi direttamente integrati a dette attività (ad es. pubblici esercizi interni).
- d3. **Attività culturali; attività formative, ricreative e di spettacolo** prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano. Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre d'arte. Per le altre attività requisiti di compatibilità sono definiti come segue:
- capienza di pubblico autorizzata inferiore a 100 persone;
  - emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla vigente Zonizzazione acustica per l'area in cui l'attività ricade e comunque entro la Classe III.
- d4. **Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto**, non rientranti nei requisiti di cui all'uso d3. Si possono distinguere in:
- **d4.a:** attività con limitati effetti di disturbo sul contesto, con capienza di pubblico autorizzata non superiore a 400 persone ed emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla vigente Zonizzazione acustica per l'area in cui l'attività ricade e comunque entro la Classe IV;
  - **d4.b:** attività ad elevato impatto non rientranti nei limiti di cui a d4.a.
- d5. **Attività di deposito, magazzinaggio ed esposizione di merci.** Comprende quelle attività che mettano a disposizione fabbricati, strutture, spazi e tecnologie per offrire servizi di magazzinaggio, deposito temporaneo, logistica o trasporto di merci, nonché mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta.

#### E) FUNZIONI COMMERCIALI

- e1. **Esercizi commerciali di vicinato.** Attività commerciali al dettaglio, alimentare e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 150 mq. ciascuno nel Comune di Ostellato e non superiore a 250 mq. ciascuno nei comuni di Argenta e Portomaggiore.
- e2 **Medio-piccole strutture di vendita.** Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli con SV compresa fra 150 mq. e 800 mq nel comune di Ostellato, e compresa fra 250 mq. e 1.500 mq nei comuni di Argenta e Portomaggiore. Si distinguono in:
- **e2.a** - Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto <sup>2</sup>;
  - **e2.n** - Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.

<sup>2</sup> Al fine dell'applicazione degli standard (dotazioni) nel caso di esercizi che vendono prodotti alimentari e non alimentari si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la SV riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.

- e3 **Medio-grandi strutture di vendita.** Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 801 mq. e 1500 mq. nel comune di Ostellato e compresa fra 1.501 mq. e 2.500 mq nei comuni di Argenta e Portomaggiore. Si distinguono in:
- **e2.a** - Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto<sup>3</sup>;
  - **e2.n** - Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare.
- e4. **Grandi strutture di vendita.** Attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi singoli con una SV superiore a 1500 mq nel comune di Ostellato) e superiore a 2.500 mq nei comuni di Argenta e Portomaggiore. Si distinguono in:
- **e4.a** - Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;
  - **e4.n** - Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.
- Si definiscono grandi strutture di vendita di livello superiore le grandi strutture di vendita alimentari di almeno 4.500 mq. di SV e le grandi strutture non alimentari di almeno 10.000 mq di SV.
- e5. **Attività commerciali all'ingrosso.** Comprende edifici e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso. Nel quadro dell'uso d5, alla vendita all'ingrosso è consentito associare nel medesimo esercizio anche la vendita al dettaglio limitatamente a quelle merceologie per le quali ciò sia consentito ai sensi della L.R. 7/2014.
- e6. **Distribuzione carburanti** per uso autotrazione. Comprende gli impianti di distribuzione di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, l'attività di vendita nei limiti di superficie degli esercizi di vicinato, servizi di lavaggio, riparazione e assistenza ai veicoli, nonché pubblici esercizi. Non riguarda gli impianti ad uso privato.
- e7. **Commercio al dettaglio su aree pubbliche** e in mercati rionali. Comprende le attività svolte ai sensi del titolo X del D.L. 31/3/98 n. 114 e della L.R. 12/99 e successive modificazioni.

#### f) FUNZIONI RURALI

- f1 **Attrezzature per l'agricoltura.** Magazzini e depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili; può comprendere spazi per attività di prima lavorazione, trasformazione e conservazione condizionata di prodotti agricoli e zootecnici, gestionalmente correlate alla singola azienda agricola, e spazi adibiti alla vendita diretta dei prodotti dell'azienda agricola.
- f2 **Allevamenti produttivi.** comprende edifici, impianti e aree adibite ad allevamenti zootecnici. Comprende gli eventuali contenitori di stoccaggio e trattamento degli effluenti derivanti dall'allevamento ('lagoni' di accumulo dei liquami).
- f3 **Attività di conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione** di prodotti agricoli, di tipo aziendale o interaziendale. Può comprendere inoltre la fornitura di servizi all'agricoltura quali i servizi tecnici, la vendita di prodotti per l'agricoltura e il giardinaggio.
- f4 **Coltivazione in serre fisse** comportanti trasformazione edilizia del territorio. Per serre fisse si intendono edifici finalizzati alla produzione di piante in ambiente protetto le cui chiusure (ossia l'insieme di pareti e copertura) sia costituito da materiali trasparenti per almeno l'80%.
- f5 **Allevamenti di animali d'affezione.** Comprende le attività di custodia di animali e cliniche veterinarie. Comprende inoltre i piccoli allevamenti per autoconsumo: sono considerati per

---

<sup>3</sup> Al fine dell'applicazione degli standard (dotazioni) nel caso di esercizi che vendono prodotti alimentari e non alimentari si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la SV riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.

autoconsumo gli allevamenti di qualsiasi animale se limitati a meno di 10 capi per specie, elevabili a 40 nel caso degli avicoli, e comunque per un massimo di 40 capi complessivamente.

- f6 **Attività di esercizio e noleggio di macchine agricole** per conto terzi. **Servizi di giardinaggio**, manutenzione del verde pubblico e privato.
- f7 **Alloggi e strutture per l'agriturismo** di cui alla legislazione in materia; può comprendere inoltre servizi ricreativi e didattici connessi all'attività agricola.

#### **F) FUNZIONI COLLETTIVE, INFRASTRUTTURE E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE**

- g1 **Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base.** Le attività di tipo civile comprendono le sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi pubbliche di forme associative di base, e simili. Le attività scolastiche di base comprendono asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature, nonché servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.
- g2 **Attività di interesse collettivo di tipo religioso.** Comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.
- g3 **Parcheggi pubblici** in sede propria. Comprendono autorimesse, autosilos e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico. Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi privati o che costituiscono pertinenza di altre funzioni.
- g4 **Aree a verde, a parco e per l'esercizio sportivo** a libera fruizione; edifici e aree attrezzate per il relax all'aria aperta e l'esercizio di pratiche sportive e ricreative aperte al pubblico e relative attrezzature e opere di arredo. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale.
- g5 **Attività di istruzione superiore**, di formazione e di ricerca. Comprende le scuole superiori, i centri di formazione professionale, le sedi di formazione superiore, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria.
- g6 **Attività sanitarie ed assistenziali** del servizio pubblico. Comprende ospedali, Residenze Sociali Assistite, poliambulatori e relativi servizi complementari.
- g7 **Mobilità.** Sedi stradali e ferroviarie, spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili. Sistemi di trasporto collettivo e relativi servizi e depositi dei mezzi. Attrezzature per lo scambio intermodale (stazioni, porti, darsene, aeroporti).
- g8 **Reti tecnologiche e relativi impianti.** Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture. Nella misura in cui gli impianti relativi a dette reti siano di modesta dimensione, ossia aventi una superficie coperta non superiore a 40 mq, si considerano compatibili in ogni ambito del territorio dell'Unione, fermi restando il rispetto dei vincoli di tutela di cui alla Carta dei Vincoli. Comprende inoltre gli **impianti di trasmissione via etere** (antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono, escluse le antenne di ricezione finale dell'utente).
- g9 **Impianti per l'ambiente.** Impianti di trattamento e smaltimento di rifiuti: discariche, piattaforme di stoccaggio; piattaforme ecologiche, impianti di depurazione.
- g10 **Servizi della pubblica amministrazione**, servizi tecnici, per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile. Sedi e attrezzature di Amministrazioni pubbliche; enti pubblici di livello locale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, carceri e riformatori, Protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, sedi tecniche di società di gestione di servizi pubblici.



- g11 **Cimiteri** e attrezzature cimiteriali. Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi.
- g12 **Mercati ambulanti, fiere, spettacoli viaggianti.** Riguarda aree attrezzate per lo svolgimento temporanei delle attività suddette; le medesime aree sono inoltre attrezzabili ai fini della Protezione Civile in condizioni di emergenza.
- g13 **Opere ambientali** con funzione ecologica e microclimatica e/o per la tutela idrogeologica. Comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica; comprendono inoltre l'impianto di aree boscate o arbustive, opere di sistemazione di aree di rinaturazione, con o senza funzione fruitiva.
- g14 **Attrezzature per la Difesa Nazionale.** Edifici, strutture tecnologiche ed aree per la Difesa; comprendono le strutture tecniche e logistiche, le fortificazioni, le strutture aeroportuali e portuali per l'Esercito, la Marina, l'Aviazione.
- g15 **Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili,** ovvero aree attrezzate per nomadi.

#### Art. 7 - Definizione dell'intervento di cambio d'uso (CD)

1. **Definizione:** il tipo di l'intervento Cambio d'uso (CD) è definito con riferimento alle costruzioni e alle aree:
  - a) con riferimento alle costruzioni costituisce intervento CD la modifica della destinazione d'uso, da uno a un altro delle destinazioni d'uso urbanisticamente significative come classificate dal PUG; la modifica dell'utilizzo nell'ambito della medesima destinazione d'uso non costituisce CD. Non costituiscono CD le modifiche interne alla superficie coperta dei fabbricati adibiti all'esercizio di impresa e le modifiche d'uso di locali adibiti ad esercizio di impresa;
  - b) nel caso delle aree non edificate costituisce intervento CD esclusivamente il caso della realizzazione di depositi di materiali o merci a cielo aperto, anche non comportante lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo (vedi art. 3.5.13). L'intervento di cambio d'uso di un'area inedita per la realizzazione di depositi o di attività produttive a cielo aperto può essere associato ad opere che configurano interventi edilizi, quali realizzazione di pavimentazioni o di altri manufatti; in tal caso si dà luogo a nuova costruzione da assoggettare alla rispettiva procedura abilitativa. L'intervento deve comunque garantire il principio dell'invarianza idraulica attraverso opportune opere di compensazione.

In ogni caso non costituisce intervento CD la semplice cessazione dell'uso legittimamente in essere.

2. **Estensione dell'intervento:** l'intervento CD può essere riferito ad una intera Unità Edilizia o ad una singola Unità Immobiliare; non riguarda porzioni di UI.
3. Qualora l'intervento di cambio d'uso comporti, ai sensi dell'art. 28 della L.R. 15/2013, un aumento del carico urbanistico, esso è subordinato all'esistenza o al contemporaneo e integrale reperimento delle dotazioni territoriali previsti per il nuovo uso (parcheggi, aree a verde, .....), ovvero alla loro monetizzazione nei casi ammessi, e può comportare il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.

#### Art. 8 - Richiamo alle disposizioni sovraordinate

1. Il R.E. si applica nel sovraordinato rispetto di tutte le disposizioni di legge nazionale e regionale che interessano a vario titolo l'attività edilizia, le costruzioni e il loro uso. Rispetto a tali disposizioni sovraordinate il R.E. contiene specificazioni, modalità applicative, ulteriori disposizioni, tali comunque da non essere in contrasto con esse.
2. In particolare dovrà rispettare la "Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia" di cui all'Allegato III dell'Atto regionale di coordinamento tecnico

per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia approvato con D.G.R. n. 922 del 28/06/2017 e successivi aggiornamenti normativi.

3. Qualunque riferimento ad una specifica disposizione legislativa sovraordinata in qualunque parte del presente R.E., si deve intendere riferito al testo vigente a seguito di tutte le modificazioni ed integrazioni alla disposizione stessa che siano entrate in vigore successivamente.

#### **Art.9 - Titoli abilitativi per ciascun tipo di intervento edilizio e modulistica unificata**

1. I procedimenti e titoli abilitativi necessari per l'attuazione di ciascun tipo di intervento edilizio sono stabiliti dalla L.R. 15/2013 nonché, per quanto non disciplinato dalla medesima, dal D.P.R. n. 380/2001 e dal Decreto Legislativo 25/11/2016 n. 222 e s.m.i..
2. Ulteriori disposizioni riguardo alle procedure relative ai titoli abilitativi sono contenute nella Seconda Parte del presente R.E..
3. Per quanto riguarda la modulistica relativa ai procedimenti edilizi, si applicano i moduli di cui all'Allegato IV dell'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia approvato con D.G.R. n. 922 del 28/06/2017, reperibili on-line.

#### **Art.10 – Usi temporanei**

1. L'Unione, di concerto con il Comune interessato, attraverso una convenzione il cui schema viene approvato dal Consiglio, consente l'utilizzazione temporanea di edifici e spazi dismessi, definendo criteri, tempistiche e modalità di utilizzo degli spazi. La convenzione regola, tra l'altro, le cause di decadenza per gravi motivi dall'assegnazione di immobili e spazi urbani dismessi.
2. Nel caso di edifici e spazi pubblici non dismessi, gli usi temporanei sono disciplinati da specifici regolamenti comunali.

## **PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI DELL'UNIONE IN MATERIA DI EDILIZIA**

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

#### **CAPO I - SUE, SUAP E COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO**

##### **Art. 1.1.1 - Sportello unico dell'edilizia (SUE)**

1. La gestione dei procedimenti abilitativi inerenti gli interventi che riguardano l'edilizia residenziale, e le relative funzioni di controllo, sono svolte da un'unica struttura dell'Unione, denominata "Sportello unico per l'edilizia" (SUE). Il SUE è disciplinato dall'art. 4 della L.R. n.15/2013.
2. Le modalità di funzionamento del SUE sono definite dal Dirigente del Settore con apposita Determina Organizzativa .

##### **Art. 1.1.2 - Sportello unico delle attività produttive (SUAP)**

1. La gestione dei procedimenti abilitativi inerenti gli interventi che riguardano attività a carattere produttivo di beni e/o servizi, e le relative funzioni di controllo, sono svolte da un'unica struttura dell'Unione, denominata "Sportello unico delle attività produttive" (SUAP).
2. Il SUAP è disciplinato da:
  - il D. Lgs. n.112 /98: "Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli, enti-locali, in attuazione del capo I° Legge 15 marzo 19 97, n. 5 9";
  - Il D.P.R. n. 160/2010: Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge n. 112 del 2008, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 133 del 2008
  - Il D.P.R. n.440/2000: Regolamento recante modificazioni al D.P.R. 447/98;
  - la L. n.340/2000: Legge recante nuove disposizioni disciplinari relative alla Conferenza dei servizi;
  - l'art. 5 della L.R. n.15/2013;
  - la L. 241/1990.
3. Le modalità di funzionamento del SUAP sono definite dal Dirigente del Settore con apposita Determina Organizzativa.

##### **Art. 1.1.3 - Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio (CQAP): compiti**

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n.15/2013, è l'organo consultivo dell'Unione cui spetta la formulazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, su quei progetti che posano avere maggiori effetti sulla tutela del paesaggio e dei beni storici e testimoniali, nonché sulla qualità urbana. Nel presente Regolamento, essa è indicata, in via breve, come CQAP.
2. Nel campo urbanistico, sono sottoposti al parere della CQAP:
  - gli Accordi Operativi;
  - i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) e loro varianti;
  - i Regolamenti, piani e/o programmi attuativi comunali aventi per oggetto l'arredo urbano, le insegne, i colori e le tinteggiature degli organismi edilizi, il verde urbano.

Il parere riguarda gli aspetti che attengono alla qualità urbana e paesaggistico-ambientale; in particolare, negli Accordi Operativi e nei PUA riguarda la qualità, funzionalità e fruibilità delle

sistemazioni previste per gli spazi pubblici e di uso pubblico: strade, parcheggi, aree a verde o per servizi.

3. Nel campo edilizio, oltre a quanto previsto dall'art. 6 comma 2 lettere a) e b) della L.R. 15/2015, sono sottoposti al parere della CQAP:
  - gli interventi soggetti a permesso di costruire in territorio rurale.
4. La Commissione all'inizio dell'attività consultiva formula, in un documento denominato "Dichiarazione di indirizzi", i criteri e i principi che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame; in particolare sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'enunciazione dei pareri.
5. Qualora le "Commissioni" che si susseguono non adottino un proprio Documento guida, continua a valere quello formulato dalla precedente Commissione.

#### **Art. 1.1.4 - Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio (CQAP): composizione e nomina**

1. La CQAP è nominata dalla Giunta dell'Unione, ed è composta dal Presidente e da 6 componenti, tra i quali viene indicato il vicepresidente, scelti, previo avviso pubblico, in base al loro curriculum scientifico e professionale, tra esperti di elevata competenza e specializzazione in materia di urbanistica, beni culturali e paesaggio, tutela dell'ambiente, storia dell'architettura, restauro, di norma esterni all'Amministrazione dell'Unione. Non possono far parte della Commissione per la qualità del paesaggio i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulla materia
2. La CQAP dura in carica tre anni ed i suoi componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta. Decorsi i tre anni, la Commissione resta comunque in carica fino alla nomina della nuova Commissione.
3. I membri che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.
4. In caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più componenti della Commissione, la Giunta dell'Unione dichiara la decadenza e procede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo residuo di durata in carica della Commissione stessa.
5. Segretario della CQAP., senza diritto di voto, è il funzionario responsabile dell'ufficio tecnico dell'Unione o suo delegato all'uopo designato. Può essere presente ai lavori della CQAP il responsabile del procedimento che ha curato l'istruttoria del progetto o atto da valutare.

#### **Art. 1.1.5 - Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio: funzionamento**

1. La CQAP si riunisce su convocazione del Presidente. La convocazione deve essere comunicata per iscritto dal Presidente e pervenire almeno tre giorni prima della seduta. Le riunioni della CQAP sono valide in prima convocazione se interviene la metà più uno dei componenti, tra i quali il Presidente; in seconda convocazione, la quale deve essere fissata a non meno di 1 ora dalla prima, se intervengono due Componenti, oltre al Presidente. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.
2. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione, salvo casi particolari di rilevanza pubblica, da valutarsi nel corso della riunione.
3. La CQAP, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria ai sensi del comma 4 dell'art. 16 della legge 7/8/1990 n. 241 e successive modificazioni, per i seguenti motivi:
  - esigenza di acquisire ulteriori elementi;
  - convocazione del progettista nel corso della riunione della CQAP per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
  - esigenza di sopralluogo.

4. La sospensione del parere è comunicata al richiedente. La richiesta di convocazione del progettista va comunicata dal responsabile del procedimento al richiedente e al progettista, con un preavviso di almeno 7 giorni; in caso di mancata presenza del progettista convocato, la CQAP provvede in ogni caso alla formulazione del parere.
5. Il progettista può motivatamente chiedere di poter illustrare alla Commissione il progetto prima della sua valutazione. Il parere della CQAP sarà espresso successivamente all'audizione del progettista, ovvero nella riunione successiva alla presentazione al protocollo degli ulteriori elementi di valutazione.
6. Trascorsi i termini di cui all'art. 6 della L.R. 15/2013, si prescinde dal parere della CQAP.
7. La CQAP esprime: parere favorevole, parere favorevole con condizioni, o parere contrario motivato. E' valido il parere approvato a maggioranza dei membri presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente. Le determinazioni conclusive del Dirigente preposto al SUE non conformi, anche in parte, al parere della CQAP sono immediatamente comunicate al Presidente dell'Unione per lo svolgimento del riesame di cui all'art.27 della L.R. 15/2013.
8. I membri della CQAP non possono presentare propri progetti, né presenziare all'esame dei progetti elaborati da propri soci o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce, per i membri della CQAP, motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale o esecutiva, la direzione lavori o la costruzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca della nomina a membro della Commissione e la segnalazione all'Ordine o Collegio di appartenenza.
9. Delle adunanze della CQAP viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dai componenti della Commissione presenti e dal Segretario, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. I pareri della CQAP sono resi noti al pubblico con pubblicazione nel sito web dell'Unione.

#### **Art. 1.1.6 – Dichiarazione di indirizzi**

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio all'inizio dell'attività consultiva può formulare, in un documento guida denominato "Dichiarazione di indirizzi", i criteri che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame. La dichiarazione di indirizzi definisce fra l'altro:
  - criteri e procedure per il supplemento di istruttoria;
  - criteri e modalità di valutazione per la formulazione del parere preventivo;
  - regolamentazione dell'esame delle varianti progettuali, con particolare attenzione alla semplificazione procedurale nel caso di modifiche non significative dal punto di vista formale e compositivo;
  - possibilità di successivo esame semplificato nel caso di parere favorevole, già espresso sul progetto preliminare;
  - indicazioni preliminari e/o suggerimenti ricavabili dall'esperienza e criteri a cui la CQAP si atterrà per la formulazione del proprio parere;
  - chiarezza progettuale (leggibilità del progetto, analisi funzionale, importanza dei particolari costruttivi e degli aspetti cromatici, rapporto tra l'opera progettata e l'ambiente circostante);
  - criteri per la valutazione della qualità architettonica e formale degli interventi.
2. La dichiarazione di indirizzi deve essere approvata dal Consiglio dell'Unione.
3. Qualora le CQAP che si susseguono di triennio in triennio non adottassero una propria dichiarazione di indirizzi, continua a valere quella formulata dalla precedente Commissione.

**CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI****Art. 1.2.1 - Procedure per i titoli abilitativi edilizi**

1. Le procedure per i titoli abilitativi edilizi (modulistica unificata, rilascio, validità, efficacia, conformità edilizia e agibilità, pubblicità, ecc.) sono stabilite dalla L.R. n. 15/2013 e dell'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia approvato con D.G.R. n. 922 del 28/06/2017.

**Art. 1.2.2 - Soggetti aventi titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare la CILA o SCIA e documenti attestanti il titolo**

1. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare la CILA o SCIA i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
  - a) il proprietario dell'immobile, ovvero il comproprietario munito del consenso di tutti gli altri comproprietari;
  - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
  - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
  - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione;
  - e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
  - f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;
  - g) l'affittuario agrario (L. 11/71) ed il concessionario di terre incolte (L. 440 del 04.08.1978), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
  - h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
    - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
    - l'assegnatario di terre incolte;
    - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
    - il concessionario di una concessione di occupazione di suolo pubblico;
    - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
    - per i beni dello Stato, gli aventi titolo al godimento del bene, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione statale;
    - colui che, essendo interessato ad agire, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
  - i) le aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;
  - j) ogni altro avente titolo per effetto di atti o contratti che attribuiscono al soggetto richiedente il diritto di effettuare l'intervento richiesto;
  - k) in luogo del titolare possono presentare domanda:
    - il delegato munito di idonea procura o mandato rilasciato mediante scrittura privata autenticata o atto pubblico;
    - l'amministratore di condominio sulla base di specifico mandato espresso da regolare assemblea condominiale;
    - il curatore fallimentare;
    - il commissario giudiziale;

- l'aggiudicatario di vendita fallimentare;
  - il beneficiario di un conforme provvedimento giurisdizionale o amministrativo;
  - l'assegnatario di aree PEEP o PIP, conformemente all'atto di assegnazione dell'organo comunale competente;
  - il soggetto che agisce in forza di un negozio giuridico che consenta il godimento di un bene immobile e contestualmente conferisca l'esplicita facoltà ad eseguire i relativi lavori.
2. Nei casi di cui alle lettere a), b), c), d), e) e j) il possesso del titolo può essere autocertificato con dichiarazione ai sensi del D.P.R. 445/2000 artt. 46 e 47. Nei casi f), g), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità, da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura. Nel caso h) va allegata copia del provvedimento autorizzativo.

#### **Art. 1.2.3 - Certificato di destinazione urbanistica**

1. Il certificato di destinazione urbanistica (CDU) serve ad attestare le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, con riferimento agli immobili oggetto di richiesta. Può essere richiesto dal proprietario o altro soggetto interessato ad atti inerenti a transizioni immobiliari, rogiti, successioni, stime, ecc. di terreni o di edifici.
2. La richiesta va presentata compilando apposito modulo e accompagnata da ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria e dalla Dichiarazione di assolvimento dell'Imposta di bollo corredate di bolli distinti (uno per la richiesta ed uno per il rilascio del certificato); qualora il certificato ricada nei casi di esenzione previsti dalla normativa vigente, sia la domanda che il certificato stesso sono esenti da bollo.
3. Il CDU viene rilasciato dal SUE e ha validità di un anno dalla data del rilascio, salvo modificazioni degli strumenti urbanistici.

#### **Art. 1.2.4 - Valutazione preventiva**

1. L'avente titolo a presentare una SCIA o una domanda di PdC può richiedere al SUE una valutazione preventiva riguardante l'ammissibilità degli interventi che intende effettuare, ai sensi dell'art. 21 della L.R. n.15/2013.
2. La richiesta di valutazione preventiva va accompagnata da una relazione a firma di un professionista abilitato e dai seguenti elaborati grafici, quando necessari per il tipo d'intervento:
  - a) planimetria in scala 1:1000 o in scala 1:2000 per i piani attuativi e 1:200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'area d'intervento;
  - b) rilievo dell'area e/o degli edifici, almeno in scala 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe al lotto e delle alberature esistenti;
  - c) rilievo degli edifici, almeno in scala 1:200, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti ed almeno due sezioni;
  - d) fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno, con planimetria indicante i punti di ripresa;
  - e) quadro dei vincoli gravanti sull'immobile;
  - f) elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio, redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui ai punti b) e c) e contenenti le soluzioni di massima relative a tutte le piante, con le funzioni dei locali, a tutti i prospetti ed a tutte le sezioni significative (almeno due).
3. La relazione di cui al comma 2 contiene:
  - gli elementi necessari all'identificazione dell'immobile in oggetto;
  - le caratteristiche principali dell'intervento: contenuti progettuali, usi previsti, dimensioni edilizie, applicazione degli indici edilizi e urbanistici risultanti, in rapporto a quelli ammessi dagli strumenti urbanistici;

- i contenuti specifici dell'intervento in rapporto agli eventuali vincoli di natura ambientale e storico-culturale presenti;
  - esplicitazione di eventuali dubbi interpretativi nell'applicazione delle norme e relativa richiesta di chiarimento.
4. Per gli interventi su edifici tutelati, il rilievo e il progetto devono essere in scala non inferiore a 1:100 e la descrizione delle modifiche che si intende effettuare deve essere estesa anche agli aspetti relativi ai materiali e alle finiture, facendo riferimento alla compatibilità con i vincoli o prescrizioni che gravano sull'immobile:
  5. Il responsabile del procedimento verifica la completezza e regolarità della documentazione. In caso di richiesta incompleta o comunque priva di elementi sufficienti, il responsabile del procedimento comunica al richiedente tale condizione di incompletezza. La documentazione richiesta deve essere presentata, in un'unica soluzione, entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione di incompletezza, non provvedendovi il procedimento verrà concluso con l'archiviazione dell'istanza. Il termine istruttorio risulterà pertanto sospeso e riprenderà a decorrere dalla data di ricevimento della documentazione integrativa.
  6. Nei casi ove sia richiesto, gli elaborati sono sottoposti al parere della CQAP.
  7. Il responsabile del procedimento conclude l'istruttoria e formula la proposta di provvedimento, che sottopone al dirigente dello Sportello unico per il rilascio dell'atto. L'esito della valutazione preventiva può essere:
    - favorevole,
    - favorevole subordinatamente al rispetto di determinate prescrizioni esplicitate nella valutazione stessa,
    - contraria, con motivazioni.

**Art. 1.2.5 – Stato legittimo degli immobili**

1. Si veda l'art. 10 bis della L.R. 15/2013.

**Art. 1.2.6 - Contributo di costruzione**

1. Il contributo di costruzione e i casi di riduzione o esonero dal contributo stesso sono stabiliti dagli articoli del Titolo III della L.R. n. 15/2013 e dalla relativa Delibera dell'Unione in applicazione.

**Art. 1.2.7 – Eventuale rateizzazione del contributo di costruzione**

1. Si veda la Delibera dell'Unione in applicazione del contributo di costruzione.

**Art. 1.2.8 - Annullamento in autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati**

1. Si vedano gli artt. 4bis comma 7, 14 comma 8ter e 27 comma 3 della L.R. n.15/2013.
2. I soggetti interessati, presa visione presso il SUE o il SUAP degli atti relativi al Permesso di Costruire e/o alla SCIA, possono chiederne, al Sindaco, il riesame e/o la verifica ai sensi dei commi 2 e 3 dell'art.27 della L.R. 15/2013.
3. Il responsabile del procedimento di riesame del titolo abilitativo è il responsabile del SUE al quale il Sindaco trasmette la richiesta di riesame per le verifiche tecniche di propria competenza.
4. Dell'avvio procedimento di verifica viene data comunicazione ai sensi dell'art.7 della Legge 241/1990. Il procedimento di verifica si conclude entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta con atto motivato a firma del responsabile del settore previa informazione al Sindaco, il quale, nel caso vengano rilevati vizi di legittimità o contrasto con la pianificazione territoriale e urbanistica provvede ai sensi della L.R. 15/2013.



**Art. 1.2.9 – Modalità per l'informazione e la trasparenza dei titoli abilitativi**

- 1 I soggetti interessati possono prendere visione, presso gli Uffici dell'Unione, dei titoli abilitativi e dei relativi atti di progetto secondo quanto previsto dall'art.27 della L.R. 15/2013.

**Art. 1.2.10 – Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi**

1. Si vedano gli artt. 16 e 19 della L.R. n.15/2013 e s.m.i..

**Art. 1.2.11 - Trasferibilità**

1. I titoli sono trasferibili, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. In tal caso i soggetti interessati devono comunicare al SUE la voltura dell'atto abilitativo, oppure contestualmente ad una variante.

**Art. 1.2.12 – Ordinanze e interventi urgenti in materia di edilizia**

- 1 Si veda la L.R. 21 ottobre 2004, n. 23 e s.m.i..

**Art. 1.2.13 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità**

1. Il Sindaco, il Dirigente del SUE, ognuno per le specifiche competenze, ovvero le autorità sanitarie, possono dichiarare l'inagibilità di un edificio o di parte di esso, ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 (Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie), ovvero qualora siano riscontrati rischi per l'incolumità delle persone dovuti a motivi strutturali.
2. La conformità edilizia e l'agibilità, comunque certificata ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 15/2013, non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità

**Art. 1.2.14 - Autorizzazione amministrativa**

1. Le opere sottoelencate, e quant'altro di similare come tipologia, non si configurano come interventi edilizi in senso stretto e non sono soggette a titolo abilitativo di carattere edilizio bensì ad autorizzazione amministrativa:
  - tende e frangisole che aggettano sul suolo pubblico o installate in edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e succ. mod. e della LR 23/2009 (per i quali dovrà altresì essere presentata l'autorizzazione della competente Soprintendenza) nonché in riferimento a quelli di particolare pregio identificati nella Tavola dei Vincoli;
  - mezzi pubblicitari;
  - targhe nei casi previsti dall'Art. 3.5.8 del presente RE;
  - bacheche e vetrine;
  - addobbi;
  - monumenti, cippi e targhe commemorative;
  - paracarri, fittoni, dissuasori di traffico;
  - abbattimento degli alberi nei casi previsti dal Regolamento del Verde;
  - apposizione di indicatori e altri apparecchi.
2. La domanda di autorizzazione deve essere indirizzata all'Unione, redatta in carta legale e contenere le generalità del richiedente, il suo codice fiscale, la descrizione dell'oggetto della richiesta e del luogo dell'intervento, l'elenco degli allegati e la indicazioni del termine previsto per il completamento dell'intervento.

Ai fini dell'autorizzazione, alla domanda devono essere allegati in duplice copia gli elaborati tecnici esplicativi dell'intervento ed una documentazione fotografica illustrativa dei luoghi nei quali si chiede di operare.

Il responsabile del Procedimento può:

- dispensare il richiedente dalla presentazione della documentazione quando l'intervento da autorizzare sia, congiuntamente, temporaneo o di non rilevante entità e sufficientemente descritto nella domanda;
  - richiedere, entro 30 giorni dalla presentazione della domanda, ove lo ritenga necessario in relazione alle caratteristiche dell'intervento, documentazione aggiuntiva a quella indicata in precedenza o eventuali nulla osta o atti di assenso comunque denominati da parte degli enti e/o organi competenti;
3. La domanda si intende accolta qualora, nel termine di sessanta giorni dal suo ricevimento, non sia rilasciato del provvedimento motivato di rifiuto.
  4. Le suddette opere non sono soggette alla disciplina dello Sportello Unico dell'Edilizia di cui all'Art.1.1.1 del presente RE.
  5. Le domande di autorizzazione per interventi che comportano la occupazione temporanea degli spazi pubblici o di uso pubblico, devono precisare la durata della occupazione.

### CAPO III -NORME PROCEDURALI PER GLI ACCORDI OPERATIVI E GLI ALTRI STRUMENTI ATTUATIVI NON DIRETTI

#### Art. 1.3.1 -Documenti costitutivi degli Accordi Operativi (A.O.) e dei Piani Attuativi di iniziativa pubblica (PAIP)

1. Le disposizioni che seguono valgono, salvo diversa specificazione e salvo norme sovraordinate nazionali o regionali, per gli Accordi Operativi di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017.
2. Ai fini della presentazione di una proposta di Accordo Operativo, il soggetto attuatore invia all'Unione una proposta contenente i seguenti elaborati, parti integranti del costituendo Accordo:
  - 1) il progetto urbano, con il quale viene puntualmente rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, comprensivo, assieme agli interventi di interesse privato, sia delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici correlati all'intervento che il privato si impegna a realizzare, in conformità alle previsioni della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale, sia delle eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e dotazioni ecologiche e ambientali;
  - 2) la relazione economico-finanziaria;
  - 3) lo schema di convenzione urbanistica;
  - 4) il documento di Valsat dell'accordo operativo, di cui all'articolo 18, commi 2, 3 e 4 della L.R. n.24/2017, ovvero il rapporto preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità.
3. Il progetto urbano di cui al punto 1 del comma precedente, comprende una relazione di **analisi descrittiva del sito**, con i contenuti di cui al punto 4.11. della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale, accompagnata in linea di massima dai seguenti elaborati, ove occorra adattati alle caratteristiche e dimensioni del progetto urbano stesso:
  - a) estratto di mappa catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2.000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei piani attuativi di iniziativa pubblica, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
  - b) rilievo planimetrico e altimetrico della zona e di un suo congruo contorno, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello e sezioni 1:500 del profilo del terreno (almeno due);
  - c) stato di fatto alla scala 1:500 contenente fra l'altro: rilievo del verde esistente con la indicazione di tutte le essenze legnose e del relativo diametro rilevato a un metro dal colletto; corsi d'acqua, canali o scoli, sia a cielo aperto che tombati, con indicazione della funzione irrigua o di scolo dei

- singoli elementi; costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti; condotte e reti tecnologiche esistenti, anche interrato o aeree, e relative servitù; viabilità e toponomastica;
- d) Individuazione e mappatura di tutti i vincoli, di natura ambientale, paesaggistica, storico-culturale, infrastrutturale o attinenti alla vulnerabilità del territorio, che interessano in tutto o in parte l'area interessata, sulla base della Carta dei Vincoli del PUG e di ogni altro elemento disponibile;
  - e) nel caso di edifici preesistenti, planimetria in scala 1:200 di tutti i piani e relative destinazioni d'uso dei locali
  - f) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
  - g) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno e della falda, ivi comprese le analisi di pericolosità geosismica predisposta con le modalità e il grado di approfondimento richiesto dalle disposizioni regionali vigenti;
  - h) relazione, per quanto attiene la qualità del suolo, sull'esito della verifica delle precedenti utilizzazioni dell'area interessata, oppure una dichiarazione che la stessa non è mai stata interessata da attività a potenziale rischio di inquinamento del suolo;

Il **progetto urbano** deve valutare e verificare tutte le condizioni di sostenibilità e i requisiti ambientali minimi di cui al punto 4.11. della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale, illustrandoli nei seguenti elaborati progettuali:

- a) planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1.000, debitamente quotata planimetricamente e altimetricamente, con quote di raffronto con quelle di rilievo, indicante:
  - inserimento nel contesto e collegamento con le reti stradali esterne;
  - strade e piazze debitamente quotate; ubicazione dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, delle fermate dei mezzi di trasporto, della segnaletica direzionale;
  - percorsi pedonali e ciclabili in sede propria adeguatamente raccordati con la rete di tali percorsi esterna al comparto;
  - spazi di parcheggio pubblici, con indicazione di quelli riservati ai disabili; spazi di parcheggio per biciclette;
  - spazi di verde pubblico attrezzato e per altre dotazioni pubbliche;
  - eventuali spazi per verde privato o condominiale;
  - numerazione dei lotti, numerazione delle unità di intervento, posizionamento indicativo degli accessi carrai ai lotti e ai principali spazi di parcheggio privati;
  - individuazione degli edifici o manufatti esistenti ed indicazione del tipo di interventi previsti (demolizione, conservazione, ristrutturazione, ...)
  - identificazione, dimensione e destinazione delle aree da cedere al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle ulteriori aree da cedere ai sensi delle disposizioni del PUG.
- b) planimetria di progetto del verde e relativo piano di manutenzione;
- c) sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso e indicazione delle altezze massime degli edifici; rappresentazioni tridimensionali;
- d) sezioni stradali in scala 1:200; schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, e modalità di allacciamento alle reti pubbliche, ivi compresa la definizione di eventuali infrastrutture indotte di carattere generale; relative previsioni di spesa di massima (gli elaborati di progetto dovranno altresì evidenziare l'eventuale coinvolgimento del territorio di comuni limitrofi nella realizzazione di infrastrutture di carattere generale indotte dal progetto);
- e) relazione riguardo all'applicazione del criterio dell'invarianza idraulica comprensiva del dimensionamento dei sistemi di raccolta ed accumulo delle acque meteoriche per la laminazione delle piene;

- f) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa; si richiama in proposito il rispetto della normativa vigente in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna;
  - g) relazione illustrativa, contenente fra l'altro la descrizione e motivazione delle principali scelte progettuali;
  - h) eventuale proposta di suddivisione del progetto in stralci funzionali;
  - i) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano; disposizioni per la qualità dell'intervento, con particolare riferimento alle sistemazioni degli spazi pubblici, arredo urbano, recinzioni, materiali e colori; le norme devono in particolare chiarire quali elementi siano vincolanti per i successivi interventi edilizi e quali elementi possono eventualmente essere variati, e l'entità ammissibile di tali variazioni;
  - j) nel caso l'A.O. riguardi ambiti soggetti a tutela paesaggistica: documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, predisposta in conformità a quanto previsto dal D.P.C.M. 12-12-2005;
  - k) tabella dei dati di progetto: superficie territoriale, superficie fondiaria e superficie complessiva edificabile massimo suddiviso per ciascuna unità di intervento e per le destinazioni d'uso previste, superficie permeabile minima complessiva e suddivisa per unità di intervento, quantificazione delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico; numero stimato degli abitanti o degli addetti insediabili;
  - l) Documentazione Previsionale di Clima Acustico (DPCA) e/o di impatto acustico, nei casi previsti all'art. 1.3.2;
  - m) gli ulteriori elaborati tecnici richiesti al punto 4.11. della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale, in particolare la verifica tecnica della capacità dei collettori e degli impianti di depurazione a cui recapitano le reti di smaltimento delle acque bianche e delle acque nere della zona interessata rispetto ai carichi attuali e ai nuovi carichi previsti.
4. La **relazione economico-finanziaria**, di cui al punto 2 del comma 2 deve illustrare analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e ne deve dimostrare la fattibilità e la sostenibilità da parte del soggetto attuatore. La relazione è corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola.
5. La convenzione di cui al punto 3 del comma 2 definisce gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste dal progetto urbano. Ai fini della stipula dell'Accordo Operativo lo schema di convenzione di norma deve contenere:
- i dati dell'intervento, corrispondenti a quelli della tabella di cui al comma 3 punto k),
  - l'individuazione dei soggetti cui competono le responsabilità e gli oneri della realizzazione delle infrastrutture al servizio dell'insediamento, delle attrezzature e spazi collettivi, nonché delle dotazioni territoriali necessarie alla buona esecuzione degli interventi;
  - individuazione del responsabile della corretta gestione/manutenzione della vasca di laminazione;
  - le modalità ed i tempi della cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di cui al punto precedente;
  - le modalità attuative delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle dotazioni territoriali, e i termini di inizio e ultimazione delle opere, in relazione alle caratteristiche dell'intervento, nonché degli edifici per una quota parte di previsione del programma edilizio; per la sistemazione delle aree a verde si veda anche lo specifico Regolamento del Verde.

- gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare e l'importo dei costi delle infrastrutture al servizio dell'insediamento, delle attrezzature e spazi collettivi, nonché delle dotazioni territoriali necessarie alla buona esecuzione dell'intervento, da realizzarsi da parte del Comune o, qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese dei soggetti attuatori le relative garanzie finanziarie;
  - nei casi previsti dalla legge o dall'Accordo operativo, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;
  - le garanzie prestate a favore del Comune a tutela dell'adempimento degli obblighi assunti con la convenzione;
  - le sanzioni convenzionali a carico dei soggetti attuatori per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel progetto urbano;
  - gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio dell'Unione, siano necessarie, per una corretta attuazione degli interventi previsti.
6. Alla proposta di A.O. possono inoltre essere allegati a cura dei richiedenti i seguenti pareri o autorizzazioni da Enti diversi:
- parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Tale parere è richiesto in conformità all'art. 27 della L. 1570/41 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti. In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF., deve essere depositata presso l'Unione apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti.
  - autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade.
  - approvazione degli schemi degli impianti di cui al punto l) del comma 2 da parte delle aziende fornitrici dei servizi.
  - altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dall'Unione, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.
7. Tutti gli elaborati tecnici di cui al comma 2, 3 e 4 devono essere presentati firmati da un tecnico abilitato, per via telematica con firma digitale.
8. Per i Piani particolareggiati di iniziativa pubblica (PAIP), gli elaborati da presentare sono quelli di cui ai precedenti commi fatta salva la Relazione economico-finanziaria di cui al comma 4. Per i Piani particolareggiati di iniziativa pubblica firma quale proponente il Sindaco.

#### **Art. 1.3.2 - Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) / Impatto Acustico**

1. La Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) / Impatto Acustico deve essere allegata a tutti gli Accordi Operativi e PAIP, nel rispetto della zonizzazione acustica approvata.
2. Sulla base della DPCA/Impatto acustico, il progetto deve garantire, entro il perimetro dell'area oggetto del progetto stesso, il rispetto dei valori limite di cui alla zonizzazione acustica vigente.
3. Qualora il clima acustico / impatto acustico nell'insediamento non rispetti i valori limite di cui sopra, il progetto deve introdurre tutti i provvedimenti, le opere, gli accorgimenti progettuali (riguardanti la morfologia urbana, la modellazione del suolo, la vegetazione, la disposizione dei corpi di fabbrica, ecc.) tale da garantire il rispetto dei valori suddetti. Gli oneri di tali provvedimenti e opere sono a carico dei soggetti attuatori nel quadro delle urbanizzazioni primarie.

#### **Art. 1.3.3 - Domanda e procedura di valutazione e approvazione degli Accordi Operativi)**

1. Gli aventi titolo inoltrano all'Unione apposita domanda di approvazione della proposta di A.O., contenente: generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente o dei richiedenti,

dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire (di cui all'Art. 1.2.2), ricevuta del versamento dei diritti di segreteria, generalità del tecnico abilitato responsabile del Piano. La domanda deve essere corredata di tutta la documentazione di cui all'Art. 1.3.1.

2. A seguito della presentazione della domanda, il servizio preposto comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli Artt. 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241 ed ai sensi dell'art.38 comma 6 della L.R. 24/2017, provvede alla pubblicazione sul sito web dell'Unione ed al deposito presso la sede della medesima amministrazione, per consentire a chiunque di prenderne visione.

#### ESAME DELLA PROPOSTA DI A.O.

- 3 Il termine perentorio per l'esame delle proposte di AO è di 60 giorni. Tale termine è eventualmente raddoppiato nei casi previsti all'art. 38 comma 7 della L.R. 24/2017.
4. Entro il termine di cui al comma 3, il responsabile del procedimento:
  - a) verifica che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;
  - b) verifica che gli elaborati tecnici siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato;
  - c) verifica che la proposta di A.O. sia conforme alla Strategia per la Qualità urbana ed ecologico ambientale del PUG e alla pianificazione territoriale e settoriale vigente;
  - d) verifica se siano stati allegati i pareri e le autorizzazioni preventive di cui al comma 6 dell'art. 1.3.1;
  - e) provvede a richiedere i pareri preventivi nel caso non siano stati già prodotti, anche tramite Conferenza di Servizi;
  - f) svolge, in collaborazione col Dirigente e con il concorso dei diversi uffici dell'Unione, le valutazioni di cui al comma 6;
  - g) provvede a richiedere il parere di competenza della CQAP.
5. A seguito delle verifiche di cui al comma 4 lettere a), b) c) e d), in caso di carenza o irregolarità dei documenti previsti, il responsabile del procedimento richiede in un'unica soluzione l'integrazione documentale ovvero la regolarizzazione della domanda. I termini di cui ai commi successivi decorrono dalla data di consegna dell'integrazione documentale ovvero della regolarizzazione della domanda. La domanda che non contenga la documentazione prescritta è inammissibile. Decorsi inutilmente 90 giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale ovvero di regolarizzazione di cui al comma precedente, la pratica verrà respinta d'ufficio e archiviata.
6. Sempre entro il termine di cui al comma 3, ovvero dalla regolarizzazione ai sensi del comma 5, il Dirigente ed il responsabile del procedimento forniscono alla Giunta dell'Unione una relazione preliminare, che esamina dal punto di vista degli interessi della collettività:
  - se la proposta sia coerente con gli obiettivi generali espressi nella SQUEA del PUG;
  - se la proposta rispetti la Carta dei vincoli e relativa Scheda dei Vincoli;
  - se la relazione economico-finanziaria sia adeguata a dimostrare la fattibilità e sostenibilità dell'intervento;
  - se le proposte progettuali riguardo alla localizzazione dell'intervento, alle tipologie edilizie e alle destinazioni d'uso siano coerenti con la S.Q.U.E.A del PUG e siano soddisfacenti in termini di impatto ed inserimento nel contesto;
  - se le proposte progettuali riguardo alle opere di urbanizzazione primaria siano soddisfacenti in termini di efficienza, di efficacia, di sicurezza e di buona manutenibilità, e si integrino con il sistema di urbanizzazioni in cui si inseriscono;
  - se proposte progettuali riguardo alle aree da cedere al Comune quali dotazioni di aree per attrezzature e spazi collettivi siano soddisfacenti in termini di dimensione, localizzazione, fruibilità da parte degli utenti, efficacia rispetto alle esigenze, e di buona manutenibilità;

- se i contenuti degli elaborati di Valsat, ovvero del rapporto preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità verificano adeguatamente le condizioni di sostenibilità indicate nella Valsat del PUG e nel capitolo 4.11 e 5.4 della SQUEA.
7. Entro il termine di cui al comma 3, ovvero dalla data della sua regolarizzazione, ovvero dal ricevimento dei pareri preventivi ed autorizzazioni necessarie che non fossero state allegate, laddove la Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale non abbia individuato specificamente le dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici necessariamente correlati all'intervento, la Giunta dell'Unione svolge una negoziazione con i privati interessati, per definire il concorso degli stessi alla realizzazione degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale fissati dal piano. Nei 10 giorni successivi al termine di cui al comma 3, la Giunta dell'Unione si esprime sulla proposta (in termini positivi, o negativi, o positivi con condizioni).
  8. In caso che fra la Giunta dell'Unione e i proponenti non sia raggiunta la condivisione dei contenuti dell'A.O., la proposta viene restituita ai proponenti accompagnata da apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici dell'Unione, dalla CQAP, dalla Giunta dell'Unione e dagli altri Enti competenti. La procedura di cui ai commi da 3 a 7 può essere reiterata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.

#### APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA DI A.O.

9. Qualora fra la Giunta dell'Unione e i proponenti sia raggiunta la condivisione dei contenuti dell'A.O., anche attraverso l'eventuale introduzione di modifiche concordate con gli interessati, il Responsabile del procedimento provvede:
  - a pubblicare apposito avviso sul BURERT e sul sito istituzionale dell'Unione;
  - a depositare il piano per 60 giorni per le osservazioni ed eventuali forme di consultazione;
  - a pubblicare in apposita sezione del sito istituzionale dell'Unione la documentazione relativa alla proposta di accordo.
10. Durante il periodo di deposito, l'Amministrazione attiva ulteriori forme di consultazione ai sensi dell'art. 45 comma 8 della LR 24/2017.
11. Per le proposte di A.O. relative ad interventi da realizzare **fuori dal territorio urbanizzato**, con esclusione dei casi esentati dalla Valsat ai sensi dell'Art. 19 comma 6 della LR 24/2017, il responsabile del procedimento contemporaneamente al deposito tramette la documentazione:
  - ai soggetti competenti in materia ambientale ed ai gestori dei servizi pubblici locali, ai fini dell'acquisizione del parere di competenza da recepire entro il termine di deposito;
  - al CUAV competente, che si esprimerà secondo le disposizioni dell'Art. 38 comma 10 della LR 24/2017.
12. Per le proposte di A.O. relative ad interventi da realizzare **all'interno del perimetro del territorio urbanizzato**, il responsabile del procedimento valuta se la proposta di A.O. ricade nei casi di esenzione dalla Valsat ai sensi dell'Art. 19 comma 6 della LR 24/2017, ed in caso contrario procede alla verifica di assoggettabilità di cui all'Art. 39 della LR 24/2017, tramettendo contemporaneamente al deposito la documentazione ed il Rapporto Preliminare:
  - ai soggetti competenti in materia ambientale per il parere di competenza, che dovrà essere espresso entro il termine perentorio di 30 giorni;
  - all'autorità competente, che entro 60 giorni dal ricevimento dovrà emettere il provvedimento di verifica, assoggettando od escludendo l'accordo dalla Valsat.
13. L'iter di approvazione dell'A.O. è stabilito dall'art. 38 commi 12 e successivi della L.R. 24/2017. La stipula dell'accordo viene autorizzata dal Consiglio Unione, che si esprime anche in merito alle osservazioni presentate. Nell'atto di approvazione sono stabiliti il termine per l'attuazione del Piano, che dovrà essere pari o inferiore a 10 anni, e il termine per la fornitura delle garanzie fideiussorie stabilite nella convenzione a favore del Comune territorialmente competente, che dovrà essere pari o inferiore a un anno. Qualora detto termine non venga rispettato, l'atto di approvazione decade.

14. Ad avvenuta sottoscrizione dell'accordo, il responsabile del procedimento provvede:
- alla pubblicazione sul sito istituzionale dell'Unione di copia integrale dell'accordo;
  - al deposito per la libera consultazione al pubblico;
  - ad inviare copia completa dell'accordo alle strutture regionali per la pubblicazione sul BURERT, secondo le modalità definite dalla Regione stessa.
15. L'A.O. diventa efficace dalla data di pubblicazione sul BURERT, previa contestuale pubblicazione sul sito istituzionale dell'Unione.
16. Qualora l'A.O. contenga:
- planimetria di progetto e sezioni e profili in scala 1:500 per gli insediamenti produttivi e in scala 1:200 per gli insediamenti residenziali e terziari;
  - rappresentazione planivolumetrica in assonometria o in prospettiva, a colori;
  - simulazione fotografica dell'inserimento nel contesto da punti di vista realistici;
  - indicazioni vincolanti sufficientemente dettagliate sulle sagome degli edifici, sulle finiture e colori delle facciate, sulle tipologie, materiali e colori delle coperture, sulle tipologie e colori delle recinzioni, sul progetto del verde,
- il responsabile dello Sportello unico, con parere favorevole della CQAP, propone alla Giunta dell'Unione l'approvazione dell'A.O. con la prescrizione normativa che i successivi interventi edilizi attuativi, per la durata di validità dell'A.O., sono assoggettati a SCIA anziché a permesso di costruire.
17. La convenzione tra l'Unione, il Comune ed il soggetto attuatore deve essere trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari; le spese di stipula, registrazione e trascrizione sono a carico del soggetto attuatore.
18. Qualora, scaduto il termine di validità dell'A.O., le opere di urbanizzazione non siano state completate, il Comune ha facoltà di escutere la polizza fidejussoria e di provvedere alla ultimazione delle opere di urbanizzazione.
19. Per i **progressi Piani attuativi** per i quali, al momento dell'approvazione non sia stato indicato un termine di validità, si intende che il termine è pari a 10 anni dalla data di esecutività della delibera di approvazione. Scaduto il termine di validità, il Piano e la relativa convenzione decadono; per le parti non attuate si applicano le Norme del PUG.

#### **Art. 1.3.4 - Procedura di valutazione e approvazione per i Piani Attuativi di iniziativa pubblica**

1. Per i Piani Attuativi di iniziativa pubblica tiene luogo della domanda la delibera della Giunta dell'Unione con cui si avvia il procedimento di approvazione.
2. La proposta di Piano, prima dell'assunzione da parte della Giunta dell'Unione, viene comunque sottoposta alle valutazioni da parte degli Uffici dell'Unione competenti ed al parere della CQAP.
3. Acquisiti i pareri e le autorizzazioni prescritte ed effettuate le eventuali rielaborazioni conseguenti, la proposta di Piano è adottata dalla Giunta dell'Unione.
4. Le procedure per il deposito, la pubblicazione, la raccolta delle osservazioni e opposizioni nonché per la definitiva approvazione del P.P. di iniziativa pubblica sono stabilite dalla L.R. n. 24/2017 Capo III.
5. Nella medesima delibera di approvazione è indicato il termine per l'attuazione del Piano, che dovrà essere pari o inferiore a 10 anni e i termini entro i quali devono essere iniziate ed ultimate le espropriazioni.

#### **Art. 1.3.5 - Elementi costitutivi del Programma di Riconversione o ammodernamento dell'Azienda agricola**

1. I Programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA) di cui all'art. 36 della L.R. n. 24/2017 devono essere corredati dei seguenti elementi, oltre alla dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire:
  - a) elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda, e relativi certificati catastali;



- b) planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda con relativi indirizzi produttivi, riparto colturale ed infrastrutturale di servizio;
  - c) fabbricati esistenti, loro destinazioni d'uso, fabbricati di progetto, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;
  - d) consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi;
  - e) relazione dettagliata sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni, e quindi della P.L.V. (Produzione Lorda Vendibile), specificate per l'autoconsumo, per il mercato o per il conferimento a cooperative agricole o altre forme associate, e con la indicazione delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si chiede la concessione;
  - f) programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati per cui si richiede il titolo abilitativo;
  - g) descrizione della situazione aziendale nel corso dell'anno precedente la domanda;
  - h) obiettivo di reddito previsto in relazione alla manodopera presente in azienda alla fine del piano;
  - i) orientamenti produttivi prescelti, mezzi e strumenti messi in atto per realizzarli in relazione ai tempi di lavoro programmati;
  - j) condizioni di commercializzazione previste;
  - k) programma di investimenti e piano dei finanziamenti;
  - l) elementi di prova di reale disponibilità, nei tempi utili, delle terre che si intendono acquisire o con le quali si vuole ampliare la superficie aziendale;
  - m) atto unilaterale d'obbligo tra il richiedente, l'Unione e l'Amministrazione Comunale contenente i seguenti elementi: l'impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per tutto il tempo di validità del PRA; l'impegno a subordinare i cambiamenti di conduzione ed eventuali passaggi di proprietà al sub-ingresso del nuovo conduttore nella medesima convenzione ai medesimi patti e condizioni; le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso; l'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso previste nella convenzione; le sanzioni convenzionali a carico dell'intestatario del titolo abilitativo per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate.
2. Gli elementi di cui alle lettere e), g), i), m), dovranno essere esposti sulla base dello specifico Atto regionale di coordinamento tecnico.
3. Inoltre tali piani devono essere corredati dagli elementi di cui all'art. 1.3.1 comma 2 lettera l), qualora sia previsto il potenziamento e/o il rifacimento delle forniture pubbliche quali luce, gas, acqua, che richiedono la modifica e/o l'integrazione degli impianti di fornitura.

**TITOLO 2 – DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI, AGIBILITÀ DELLE OPERE****CAPO I -NORME PROCEDIMENTALI PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI****Art. 2.1.1 - Comunicazione di inizio lavori, interruzione dei lavori**

1. Il titolare di titolo abilitativo deve comunicare digitalmente allo sportello unico, la data di inizio dei lavori ai sensi dell'art.19 della LR 15/2013.
2. Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico deve essere fatta separata domanda all'ufficio competente, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere onde ottenere l'autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori.
3. Nella eventualità che i lavori debbano essere sospesi, il Direttore dei lavori e il responsabile della sicurezza devono disporre i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione dei lavori, la pubblica incolumità nonché il pubblico decoro. In difetto il responsabile dello Sportello unico può ingiungere gli opportuni provvedimenti.

**Art. 2.1.2 – Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori e tabella di cantiere**

1. Le opere e i cantieri possono essere soggetti a controllo da parte dei preposti Organi dell'Unione e comunali e, per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'A.U.S.L. ai sensi del D.Lgs 81/08 modificati e integrati. Sono inoltre fatte salve le attribuzioni degli altri organi di vigilanza e controllo, quali ARPAE (emissioni in atmosfera, emissioni acustiche, gestione rifiuti, ecc.), N.O.E. (Nucleo Operativo Ecologico), Guardia di Finanza, ecc...
2. Il titolo abilitativo e i relativi elaborati progettuali devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.
3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione del tipo di intervento edilizio, degli estremi del titolo abilitativo, del nominativo del committente, del progettista, del D.L., delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, degli installatori, completi degli indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
4. Qualora le visite di controllo accertino l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera definite dall'art.22 della L.R.15/2013, e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, l'Unione procederà ai termini degli artt. 2 e seguenti della L.R. n.23/2004.
5. In caso di mancanza di tabella di cui al precedente comma 3, o di tabella non chiaramente leggibile od incompleta, si applica la relativa sanzione amministrativa prevista.

**Art. 2.1.3 –Varianti in corso d'opera, fine lavori e segnalazione di conformità edilizia e agibilità**

1. Vedi la Legge Regionale n. 15/2013, in particolare gli artt. 22, 23, 25 e 26.

**Art. 2.1.4 -Opere dirette a soddisfare esigenze contingenti e temporanee**

1. Ai sensi dell'art. 7 comma 1 lettera g) della L.R. n.15/2013 costituisce attività edilizia libera l'installazione, su suolo pubblico o privato, di opere stagionali o dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee.
2. Tali opere sono attuabili rispettando comunque le prescrizioni delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché le disposizioni contenute nel D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), e ogni altro vincolo di cui alla Tavola dei Vincoli e relativa Scheda. Devono inoltre rispettare ogni altra disposizione sovraordinata alle disposizioni comunali, quali, a titolo esemplificativo, il Codice Civile, il Codice della Strada e relativo regolamento applicativo, il D.Lgs. 258/2000 sulla tutela delle acque, ecc..

3. La realizzazione è soggetta a preventiva comunicazione utilizzando l'apposito modulo, predisposto dalla Regione (vedi l'Atto di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia" approvato il 28/06/2017 - Allegato VI – modulo 6).
4. Nel caso di **realizzazione su suolo pubblico** o con servitù di uso pubblico, tali opere sono soggette ad autorizzazione comunale per l'occupazione di suolo pubblico e si applicano tutte le disposizioni dei relativi Regolamenti.
5. Le opere su suolo pubblico o con servitù di uso pubblico devono comunque essere realizzate con materiali di facile smontaggio; anche la eventuale pavimentazione dovrà essere facilmente amovibile e comunque tale che la sua installazione e rimozione non arrechi danni di qualunque genere e tipo alle pavimentazioni esistenti. In presenza di più installazioni contigue e contemporanee deve essere prevista una soluzione unitaria.

## CAPO II -NORME TECNICHE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI E L'AGIBILITÀ

### Art. 2.2.1 – Conduzione del cantiere

1. In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini, nel rispetto del D.Lgs. 81/2008.
2. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.
3. L'attività di cantiere deve rispettare i limiti sul rumore stabiliti dai regolamenti e dalle normative vigenti. In caso di previsione di superamento di tali limiti, può essere rivolta domanda di deroga al servizio interessato (SUE, SUAP, ecc.), il quale, sentito il parere degli Enti competenti, rilascia apposita autorizzazione per la durata del cantiere.
4. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal Responsabile della Sicurezza e dal costruttore.
5. I materiali di demolizione devono 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, possono effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.
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 titolo abilitativo.
7. In cantiere possono essere montati manufatti destinati al ricovero temporaneo di attrezzature e personale nonché i relativi servizi igienici. Tali attrezzature, di norma, non sono soggette a titolo abilitativo e dovranno essere immediatamente rimosse alla conclusione dei lavori o alla scadenza del titolo abilitativo. In ogni caso il loro posizionamento dovrà essere rispettoso delle norme del Codice Civile e dei diritti di terze persone interessate.

### Art. 2.2.2 -Bonifica dei siti inquinati, rimozione dell'amianto, riutilizzo di terre e rocce di scavo non contaminate,

1. Si richiama il rispetto delle disposizioni di legge in materia di:
  - Bonifica dei siti inquinati: vedi il punto B.6 dell'ALLEGATO III dell'Atto di coordinamento tecnico regionale approvato con Del. n. 922 del 28/06/2017: "Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia aventi uniformi e diretta applicazione sul territorio regionale" e successivi aggiornamenti normativi;

- Demolizione o rimozione dell'amianto: vedi il punto D.7 del suddetto Allegato III;
- Riutilizzo di terre e rocce di scavo non contaminate: vedi –il punto D.10 del suddetto Allegato III.

#### **Art. 2.2.3 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici**

1. Qualora vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, il titolare del titolo abilitativo ovvero il Direttore dei lavori devono informare il SUE e gli Enti preposti alla tutela dei beni di cui sopra.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi specifiche vigenti in materia (D.Lgs. 42/2004).
3. Dovranno essere sottoposti a parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna tutti gli eventuali interventi che comportino modifiche dell'assetto attuale del sottosuolo:
  - nei siti dove è accertata la presenza di resti di interesse archeologico, come individuati nelle tavole della Carta di impatto/rischio archeologico;
  - nei centri storici;
  - nelle fasce di territorio interessate da strade storiche o vie d'acqua storiche;
  - in tutti gli accordi operativi e nuove infrastrutture che comportino scavi rilevanti.

#### **Art. 2.2.4 – Impalcature e ponteggi**

1. Fatto salvo il rispetto delle specifiche norme in materia, la collocazione di impalcature e ponteggi sul suolo pubblico o di uso pubblico è soggetta a concessione di occupazione di suolo pubblico nei modi e nei termini previsti dal vigente "Regolamento Comunale per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche".
2. La durata dell'occupazione non potrà essere superiore a quella del titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori ove esistente, o suoi rinnovi.
3. Le impalcature ed i ponteggi che insistono sul suolo pubblico o di uso pubblico debbono presentare una altezza minima di m.2,30 dal suolo e non devono costituire ostruzione al corretto possesso del requisito di illuminazione dei fabbricati limitrofi.
4. Le impalcature ed i ponteggi destinati a coprire, anche solo in parte, emergenze di rilevante valore architettonico e/o ambientale, quando non abbiano lo scopo di protezione o funzione strutturale portante, possono essere consentite per il periodo strettamente necessario all'esecuzione delle opere.
5. Nel caso di sospensione dei lavori o di inattività di fatto del cantiere che si protraggano per oltre un anno, le impalcature ed i ponteggi debbono essere rimossi a cura e spese del soggetto autorizzato all'intervento o dei suoi aventi causa.
6. Per ponteggi o impalcature da installare in caso di accertati stati di pericolo dovrà essere presentato, ove occorra ai sensi del presente regolamento, un progetto edilizio strutturale per l'eliminazione definitiva del pericolo stesso entro e non oltre centoventi giorni dalla notifica dell'ordinanza del Sindaco o del Dirigente (nei limiti delle rispettive competenze istituzionali) fatta salva la possibilità di proroga per opere che presentino particolare complessità o rilevanza architettonica.
7. L'ordinanza del Sindaco o del Dirigente di rimozione dello stato di pericolo costituisce concessione temporanea all'occupazione del suolo pubblico nei limiti contenuti nel provvedimento stesso e nei Regolamenti comunali di occupazione di suolo pubblico.

## TITOLO 3- DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA E DEL TERRITORIO, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

### CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

#### Art. 3.1.1 - Classificazione dei locali

1. Negli organismi edilizi, ai fini della definizione dei requisiti prestazionali si distinguono le seguenti categorie di locali (o vani):
  - **Categoria A:** locali abitabili o agibili; sono quelli in cui si svolgono le attività fondamentali delle persone, ossia la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui (indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari). I locali abitabili o agibili sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento, in due sottocategorie categorie: **A1e A2**.
  - **Categoria S:** locali di servizio o accessori: quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a momenti circoscritti e/o a ben definite operazioni. I locali di servizio sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento, in tre sottocategorie: S1, S2 e S3.
2. La **categoria A1** comprende:
  - soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione, sia individuale che collettiva, sia in strutture ricettive;
  - alloggi monolocale;
  - uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, ambulatori medici.
3. La **categoria A2** comprende:
  - negozi di vendita, pubblici esercizi, laboratori artigianali di servizio alla casa ed alla persona;
  - sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
  - laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
  - officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
  - parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
  - magazzini, depositi e archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.
4. La **categoria S1** comprende i servizi igienici e i bagni, sia degli edifici di abitazione individuale o collettiva, sia degli esercizi ricettivi, dei complessi scolastici e dei luoghi di lavoro.
5. La **categoria S2** comprende
  - vani scala (salvo quelli interni ad un'unica unità immobiliare e colleganti solo due piani);
  - corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie o gli 8 m di lunghezza;
  - magazzini, depositi in genere e ripostigli maggiori o uguali a 5 mq ;
  - autorimesse di solo posteggio;
  - locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
  - spazi ad uso comune condominiale: lavanderie, stenditoi, salette condominiali;
6. La **categoria S3** comprende:
  - disimpegni inferiori a 12 mq;
  - vani scala interni ad un'unica unità immobiliare e colleganti solo due piani
  - ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;
  - locali macchine con funzionamento automatico.
7. L'articolazione precedente delle categorie dei locali, e tutti gli articoli che seguono del presente Capo, non comprendono i locali per l'esercizio di attività zootecniche (stalle, porcilaie e simili) per i quali si

rimanda ai requisiti prestazionali di cui alla Direttiva 98/55/CE sul benessere degli animali "Protezione degli animali negli allevamenti".

#### **Art. 3.1.2 - Applicazione dei requisiti nelle nuove costruzioni e negli interventi conservativi**

1. Negli articoli che seguono sono specificati i requisiti prestazionali che gli edifici devono rispettare, secondo il seguente elenco:
  - SICUREZZA STATICA E ANTISISMICA
  - SICUREZZA DEGLI IMPIANTI
  - ASSENZA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE
  - PREVENZIONE INCENDI E RESISTENZA AL FUOCO E PREVENZIONE INFORTUNI
  - CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI
  - ISOLAMENTO ACUSTICO
  - SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE
  - INFRASTRUTTURAZIONE DIGITALE
  - SICUREZZA CONTRO LE CADUTE E RESISTENZA MECCANICA AD URTI E SFONDAMENTO
  - ILLUMINAMENTO NATURALE
  - VENTILAZIONE
  - TENUTA ALL'ACQUA
  - SMALTIMENTO DEGLI AERIFORMI
  - DISPONIBILITÀ DI SPAZI MINIMI
  - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO E DOTAZIONI IMPIANTISTICHE MINIME
  - RECUPERO PER USI COMPATIBILI DELLE ACQUE METEORICHE PROVENIENTI DALLE COPERTURE
  - SPAZIO CONDOMINIALE PER LA RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI.
2. Per ciascuno dei suddetti requisiti richiesti viene definita la prestazione da assicurare in termini generali e i livelli specifici di prestazione che devono essere rispettati negli interventi edilizi in relazione alla destinazione d'uso prevista, in relazione alla categoria dei locali, e inoltre a seconda di due distinte casistiche di interventi edilizi
  - a) **interventi di nuova costruzione e assimilati**; sono assimilati all'intervento di nuova costruzione gli interventi di ristrutturazione edilizia nel caso comportino la demolizione dell'edificio e sua ricostruzione,
  - b) **interventi conservativi**, di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, ossia interventi di MO, MS, RC, nonché RE qualora non comporti la completa demolizione e ricostruzione.
3. Per gli interventi conservativi, il livello di prestazione può essere inoltre distinto per il caso di **edifici soggetti a tutela**, rispetto agli edifici non soggetti a tutela. Si intendono soggetti a tutela sia gli edifici a cui si applicano le disposizioni della Parte seconda del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), sia gli edifici individuati dal PUG come immobili di interesse storico-culturale o testimoniale.
4. Per gli interventi di nuova costruzione e assimilati, il progettista, nella relazione tecnica allegata al progetto, dichiara che il progetto rispetta tutti i requisiti di cui al presente Capo. Analogamente il tecnico incaricato della segnalazione certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità, dichiarando che le opere realizzate sono conformi al progetto approvato ed alla eventuale variante in corso d'opera, assevera il rispetto di tutti i requisiti di cui al presente Capo.
5. Per quanto riguarda gli edifici tutelati e quelli ricadenti all'interno dei centri storici, è possibile derogare ai vari requisiti a condizione che per i vani principali i livelli di prestazione non siano peggiorativi rispetto all'esistente.
6. Per gli interventi conservativi del patrimonio edilizio esistente, il progettista incaricato, nella relazione tecnica allegata al progetto, specifica, attraverso un apposito elenco riassuntivo, quali dei requisiti sono stati considerati ed applicati in quanto riferiti alle parti dell'organismo edilizio o delle relative pertinenze sulle quali il progetto interviene. Analogamente il tecnico incaricato della segnalazione certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità, dichiarando che le opere realizzate sono conformi al

progetto approvato ed alla eventuale variante in corso d'opera, assevera il rispetto dei dichiarati nel progetto.

- 7 Ad esclusione della residenza, per tutti gli altri tipi di uso sono fatte salve le deroghe previste in caso di attività particolari, come approvate in sede di specifico provvedimento

#### **Art. 3.1.3 - Requisiti disciplinati da disposizioni di legge nazionali**

1. I seguenti requisiti sono compiutamente disciplinati da disposizioni di legge o regolamentari nazionali, a cui si rimanda e come meglio indicate nei punti di seguito specificati dell'ALLEGATO III dell'Atto di coordinamento tecnico regionale approvato con Del. n. 922 del 28/06/2017: "Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia aventi uniformi e diretta applicazione sul territorio regionale" e successivi aggiornamenti normativi:
  - Requisiti in materia di SICUREZZA STATICA E ANTISISMICA: vedi punto D.2 e D.3 del suddetto Allegato III nonché il seguente secondo comma
  - Requisiti in materia di SICUREZZA DEGLI IMPIANTI: vedi punto D.5.
  - Requisiti in materia di ASSENZA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE: vedi punto D.4.
  - Requisiti in materia di PREVENZIONE INCENDI E RESISTENZA AL FUOCO E PREVENZIONE INFORTUNI: vedi punto D.6.
  - Requisiti in materia di CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI: vedi punto D.8.
  - Requisiti in materia di ISOLAMENTO ACUSTICO (ATTIVO E PASSIVO): vedi punto D.9.
  - Requisiti in materia di SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE: vedi punto D.11.
  - Requisiti in materia di INFRASTRUTTURAZIONE DIGITALE DEGLI EDIFICI: vedi art. 135 bis del DPR 380/2001.
2. Con riferimento ai requisiti di SICUREZZA STATICA E ANTISISMICA, tenendo conto delle specifiche condizioni di rischio sismico del territorio dell'Unione e delle risultanze della Microzonazione Sismica, la normativa nazionale sopra richiamata è integrata come segue:
  - nelle porzioni di territorio in cui sono già individuati possibili fenomeni di instabilità da effetti co-sismici, per la stima degli indici di pericolosità, preventivamente ad ogni trasformazione urbanistica e ad ogni edificazione dovrà essere effettuata l'analisi di suscettibilità alla instabilità individuata. Occorrerà valutare puntualmente il relativo Indice di Pericolosità e valutare il Rischio complessivo e ove necessario occorrerà superare l'approccio semplificato -per la definizione della Categoria (sismica) di sottosuolo ovvero per la definizione dell'Azione Sismica- previsto dalle vigenti norme tecniche per le costruzioni (come per esempio da attuale Tab. 3.2.II del DM/NTC 2018) e produrre apposito Studio di Risposta Sismica Locale (RSL); tale procedura è intesa come "Approfondimento di Terzo Livello". A seguito di tali indagini e studi non si esclude la necessità di dover realizzare interventi di mitigazione del rischio individuato o localizzazioni alternative degli interventi.
  - in relazione al periodo fondamentale di vibrazione delle strutture, al fine di evitare il fenomeno della doppia risonanza e contenere gli effetti del sisma, gli strumenti attuativi e/o titoli abilitativi diretti, dovranno garantire che gli interventi edilizi realizzino la minore interferenza tra periodo di vibrazione del terreno e periodo di vibrazione delle strutture.

#### **Art. 3.1.4 - Requisiti in materia di sicurezza contro le cadute e resistenza meccanica ad urti e sfondamento**

1. **Disposizioni sovraordinate.** D.lgs. 9 aprile 2008 n. 81 (Attuazione dell'art. 1 della legge 3 agosto 2007 n. 123 in materia di tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro) e delibera di Giunta regionale n. 699 del 15 giugno 2015.
2. **Campo di applicazione:** tutti gli spazi dell'organismo edilizio e delle sue pertinenze; in presenza di componenti tecnologici come: scale interne ed esterne, parapetti, pareti barriere di protezione in genere, forature esterne (finestre, ecc.); pavimentazioni (limitatamente agli spazi di uso comune o aperti al pubblico); qualunque altro elemento che possa costituire pericolo ai fini della sicurezza contro le cadute (es. coperture).

3. **Prestazione.** Il requisito s'intende soddisfatto se l'elemento considerato (componente tecnologico) resiste alle sollecitazioni previste dalle norme vigenti senza presentare:
- insufficiente resistenza meccanica all'urto e allo sfondamento;
  - perdite di integrità strutturale;
  - distacco di parti o caduta di frammenti e di elementi.

4. **Specifiche dei livelli di prestazione per interventi di nuova costruzione e assimilati.** Oltre alle disposizioni sovraordinate vigenti si stabiliscono le seguenti specifiche di prestazione.

A) SCALE (interne ed esterne all'unità immobiliare o all'organismo edilizio, di uso comune, quelle in spazi aperti al pubblico e quelle situate nei luoghi di lavoro):

- le scale devono essere dotate, sui lati aperti, di parapetto o difesa equivalente dalle cadute, oltre a essere munite di corrimano posto ad un'altezza di 1,00 m;
- le scale di larghezza superiore a 3 m devono essere dotate anche di corrimano centrale;
- nelle pareti delle scale, per un'altezza di 2 m dal piano di calpestio, non devono esserci sporgenze;
- il corrimano lungo la parete non deve sporgere più di 8 cm e le estremità devono essere arrotondate verso il basso o rientrare, con raccordo, verso le pareti stesse.
- le rampe devono essere preferibilmente rettilinee e avere non meno di tre e non più di quindici gradini; i gradini devono essere a pianta rettangolare, avere pedate ed alzate di dimensioni costanti, rispettivamente non inferiori a 30 cm (pedata) e non superiore a 17 cm (alzata);
- nelle rampe non rettilinee sono ammessi i gradini a pianta trapezoidale. La pedata deve essere almeno 30 cm, misurata a 40 cm dal montante centrale o dal parapetto interno e purché vi siano pianerottoli di riposo ogni 15 alzate;
- le rampe di scale ad uso comune devono avere larghezza non inferiore a 1,2 m e una pendenza costante all'interno di ogni tratto;
- le porte devono aprirsi in corrispondenza dei pianerottoli e l'apertura delle stesse non deve interferire con la percorribilità degli spazi su cui si aprono;
- la larghezza dei pianerottoli deve essere almeno pari a quella delle rampe.

B) PARAPETTI, CORRIMANO E PARETI (in tutti gli spazi):

- i parapetti devono avere un'altezza, rispetto al livello più alto di calpestio, non inferiore a 1,00 m ;
- i parapetti non devono essere scalabili e non devono presentare vuoti di dimensioni tali da consentire il passaggio di una sfera di 10 cm di diametro;
- i parapetti e i corrimano di qualsiasi materiale devono garantire la resistenza meccanica alle spinte orizzontali ai sensi della Normativa tecnica delle costruzioni (punto D.2 dell'ALLEGATO III dell'Atto di coordinamento tecnico regionale approvato con Del. n. 922 del 28/06/2017: "Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia aventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale" e successivi aggiornamenti normativi).

C) FORATURE ESTERNE (in tutti gli spazi):

- tutte le forature esterne devono essere dotate di sistemi di protezione anticaduta nel vuoto di altezza non inferiore a m. 1,00 dal piano di calpestio;
- D) PAVIMENTAZIONI (limitatamente agli spazi di circolazione ad uso comune o agli spazi aperti al pubblico):
- non devono avere superfici sdruciolevoli i pavimenti di ingressi, pianerottoli e scale interne ed esterne, camminamenti, marciapiedi esterni e comunque tutti i pavimenti di percorsi che costituiscono vie di fuga in caso di pericolo di qualsiasi tipo, affinché sia garantita la percorrenza senza rischi di cadute anche in caso di emergenza;
- per i pavimenti esterni si deve tenere conto anche della possibile presenza di lamine d'acqua, portate dal vento.



## E) COPERTURE (in tutti gli spazi) :

- le coperture, accessibili e non accessibili, devono resistere allo sfondamento ed in particolare devono sopportare i sovraccarichi verticali ripartiti e concentrati indicati nella vigente normativa.
- deve essere realizzata la "Linea Vita" ai sensi della delibera di Giunta regionale n. 699 del 15 giugno 2015.

5. **Specifiche dei livelli di prestazione per interventi conservativi.** Qualora si intervenga con sostituzioni o rifacimenti di elementi di cui ai commi precedenti, devono essere assicurati i medesimi livelli di prestazione dei nuovi edifici.

**Art. 3.1.5 - Requisiti in materia di illuminamento naturale**

1. **Disposizioni sovraordinate:** con riferimento alla residenza: Decreto Min. Sanità 05/07/1975; Decreto Min. Sanità 9 giugno 1999; per altre destinazioni d'uso: Circolare Ministero Lavori Pubblici n° 13011 22/11/1974 (edilizia ospedaliera), D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81, Decreto Min. 18/12/1975 (edilizia scolastica).
2. **Campo di applicazione:** il requisito si applica distintamente ai locali di categoria A1 e a quelli di categoria A2. Non si danno requisiti vincolanti per i locali di categoria S.
3. **Prestazione.** I livelli di prestazione sono quantificati dal fattore di luce diurna medio (FLDm), definito come rapporto [%], fra l'illuminamento medio dello spazio chiuso e l'illuminamento esterno ricevuto, nelle identiche condizioni di tempo e di luogo, dall'intera volta celeste su una superficie orizzontale esposta all'aperto, senza irraggiamento diretto del sole.

Si definisce inoltre il rapporto illuminante  $R_i$  = rapporto fra la superficie del pavimento e la superficie del vano architettonico della foratura, ed al netto di velette, elementi architettonici verticali del medesimo organismo edilizio che riducano l'effettiva superficie illuminante (es. pilastri, colonne, velette esterne, ecc.).

4. **Specifiche dei livelli di prestazione per locali di categoria A1, per interventi di nuova costruzione e assimilati**

L'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%.

Il requisito si intende convenzionalmente soddisfatto, anche senza procedere al calcolo del FLDm, qualora siano rispettate le seguenti condizioni:

- rapporto di illuminazione  $R_i > 1/8$ ;
- superfici vetrate con coefficienti di trasparenza  $t > 0,7$ ;
- per finestre che si affacciano sotto porticati, logge, balconi e altri aggetti superiori a m. 1,50, il rapporto di illuminazione  $R_i$  va calcolato con riferimento alla superficie del pavimento dello spazio interessato, aumentata della quota di superficie del porticato o balcone prospiciente l'ambiente stesso;

Qualora le finestre si affaccino esclusivamente su cortili e patii debbono essere rispettate le seguenti ulteriori condizioni:

- l'area dei cortili, detratta la proiezione orizzontale di ballatoi o altri aggetti, deve risultare  $> a 1/5$  della somma delle superfici delle pareti delimitanti il cortile;
- l'altezza massima delle pareti che delimitano il cortile deve risultare inferiore od uguale a 1,5 volte la media delle distanze fra le pareti opposte;
- la distanza normale minima da ciascuna finestra al muro opposto  $> 6$  m.

5. **Specifiche dei livelli di prestazione per locali di categoria A2, per interventi di nuova costruzione e assimilati**

Specifiche disposizioni nazionali definiscono i livelli di prestazione per diverse funzioni: strutture scolastiche, ospedali, luoghi di lavoro.

In assenza di disposizioni nazionali o di specifiche prescrizioni dei competenti uffici AUSL, in ciascun punto fisso che costituisce postazione di lavoro deve essere assicurato un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%. Il requisito si intende convenzionalmente soddisfatto, anche senza procedere al calcolo del FLDm, qualora siano rispettate le seguenti condizioni:

- rapporto di illuminazione  $R_i > 1/8$ ;
- superfici vetrate con coefficienti di trasparenza  $t > 0,7$ ;
- per finestre che si affacciano sotto porticati, logge, balconi e altri aggetti superiori a m. 1,50, il rapporto di illuminazione  $R_i$  va calcolato con riferimento alla superficie del pavimento dello spazio interessato, aumentata della quota di superficie del porticato o balcone prospiciente l'ambiente stesso.

#### 6. Specifiche dei livelli di prestazione per interventi conservativi

Per gli edifici soggetti a tutela, qualora non si raggiungano i livelli previsti per le nuove costruzioni, i livelli di prestazione progettati non dovranno comunque essere peggiorativi rispetto all'esistente.

Per gli altri edifici, qualora non si raggiungano i livelli previsti per le nuove costruzioni, è ammesso il mantenimento del livello di prestazione preesistente solo in assenza di cambio d'uso o qualora il nuovo uso non richieda livelli di prestazione superiori all'uso precedente.

In ogni caso non è ammesso riusare locali di categoria S come locali di categoria A qualora non rispettino i requisiti richiesti per le nuove costruzioni.

#### Art. 3.1.6 - Requisiti in materia di areazione e ventilazione

1. **Disposizioni sovraordinate:** con riferimento alla residenza: Decreto Min. Sanità 05/07/1975; per altre destinazioni d'uso: Circolare Ministero Lavori Pubblici n° 13011 22/11/1974 (edilizia ospedaliera), D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81 (luoghi di lavoro), Decreto Min. 18/12/1975 (edilizia scolastica).

Si richiamano inoltre le norme UNI 15251 (per la residenza) e UNI 10339 e 13779 (per le altre destinazioni d'uso, nonché le normative per la prevenzione incendi (punto D.6 dell'ALLEGATO III dell'Atto di coordinamento tecnico regionale approvato con Del. n. 922 del 28/06/2017: "Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia aventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale" e successivi aggiornamenti normativi).

2. **Campo di applicazione:** il requisito si applica distintamente ai locali di categoria A1, A2, S1 e S2; non si applica ai locali di categoria S3.
3. **Prestazione.** Il livello di prestazione è espresso in numero di ricambi d'aria orario " $n$ " [ $m^3/hm^3$ ]. Il numero di ricambi d'aria orario " $n$ " rappresenta il rapporto tra il volume dello spazio e il volume d'aria rinnovato in un'ora all'interno del medesimo spazio. I ricambi d'aria si distinguono in:
  - continui, se ottenuti attraverso la permeabilità degli infissi e/o attraverso le prese d'aria esterne;
  - discontinui, se avvengono con il controllo da parte dell'utente, ad esempio, tramite l'apertura delle finestre, oppure tramite la ventilazione meccanica comandata dall'utente.

Qualora la permeabilità degli infissi e le prese d'aria esterna non riescano a garantire il raggiungimento dei ricambi d'aria continui prescritti, occorre ricorrere anche alla ventilazione continua meccanica.

#### 4. Specifiche dei livelli di prestazione per interventi di nuova costruzione e assimilati

Fermi restando le disposizioni nazionali di cui al primo comma riferite a funzioni specifiche, si richiedono i seguenti livelli di prestazione.

##### A) Locali di categoria A1:

- Areazione:

- superficie apribile  $> 0 = 1/8$  della superficie di pavimento (ricambio discontinuo);
- in particolare per le cucine, comprese quelle in nicchia, o zona cottura: superficie apribile  $> 0 = 1/8$  della superficie di pavimento (compresa la superficie della zona cottura);
- le porte non possono essere considerate nel calcolo, ovvero possono essere considerate le parti apribili individuate nelle stesse porte (es. vasistas).

**B) Locali di categoria A2:**

Di norma sono richieste le seguenti prestazioni

- superficie apribile  $\geq 1/10$  della superficie di pavimento (ricambio discontinuo);
- almeno il 50% della superficie apribile deve essere a parete e le finestre situate in copertura o ad altezza superiore a m. 1,80 devono avere meccanismi di apertura facilmente azionabili dal basso;
- le porte non possono essere considerate nel calcolo, ovvero possono essere considerate le parti apribili individuate nelle stesse porte (es. vasistas).

**C) Locali di categoria S1:**

- nelle abitazioni il bagno principale deve avere superficie apribile di almeno  $1/12$  della superficie di pavimento;
- nelle altre funzioni i servizi igienici possono essere ventilati artificialmente; va garantito idoneo riscontro (ad esempio tramite opportuna grigliatura nella parte inferiore della porta posta). Per i servizi igienici 'in batteria' almeno uno deve poter essere areato naturalmente.

Gli impianti di ventilazione meccanica devono assicurare:

- $n > 0,5$  mc/hmc se il vano è dotato di apertura all'esterno,
- $n > 5$  mc/hmc se non è dotato di apertura all'esterno.

**D) Locali di categoria S2:**

- $n > 0,5$  m<sup>3</sup>/hm<sup>3</sup>
- nelle scale i ricambi discontinui devono essere garantiti dalla presenza di finestre apribili ovvero devono essere garantite adeguate condizioni di sicurezza e di igiene;
- per le autorimesse si vedano le disposizioni specifiche di legge. Per autorimesse con superficie non superiore a 300 mq si suggerisce di rispettare le Linee Guida di cui alla Circolare del Ministero dell'Interno – Dip VV.FF. n. 17496 del 18/12/2020; in ogni caso deve essere provvista una superficie apribile pari ad almeno  $1/40$  della superficie complessiva del pavimento (per il singolo box chiuso è sufficiente  $1/100$ ).

**5. Specifiche dei livelli di prestazione per interventi conservativi**

Per gli edifici soggetti a tutela, qualora non si raggiungano i livelli previsti per le nuove costruzioni, i livelli di prestazione progettati non dovranno comunque essere peggiorativi rispetto all'esistente.

Per gli altri edifici, qualora non si raggiungano i livelli previsti per le nuove costruzioni, è ammesso il mantenimento del livello di prestazione preesistente solo in assenza di cambio d'uso o qualora il nuovo uso non richieda livelli di prestazione superiori all'uso precedente.

Qualora non vengano rispettati i parametri suddetti in tema di areazione, deve essere realizzato un sistema di ventilazione meccanica che assicuri:

- Locali di categoria A1

- $n > 0,5$  mc/hmc;
- $n > 0,5$  mc/hmc e, in aggiunta,  $n > 3$  mc/hmc (ricambio discontinuo) da ubicare in corrispondenza dei punti di cottura, con collegamento esterno tramite canna di esalazione.

- Locali di categoria A2

- $n > 2,5$  mc/hmc (salvo maggiori livelli richiesti in rapporto alla specifica destinazione);

In ogni caso non è ammesso riusare locali di categoria S come locali di categoria A qualora non rispettino i requisiti richiesti per le nuove costruzioni.

**Art. 3.1.7 - Requisiti in materia di tenuta all'acqua**

1. **Disposizioni sovraordinate:** n.n.
2. **Campo di applicazione:** tutte le funzioni, salvo gli edifici di tipo produttivo al servizio dell'agricoltura e della zootecnia.

3. **Prestazione.** Le chiusure verticali e superiori non devono consentire infiltrazioni d'acqua all'interno dei locali. I solai di locali umidi (ad es. bagni, cantine ecc.) devono impedire le infiltrazioni d'acqua di condensa e di quella presente in rapporto all'uso. Deve essere garantita un'adeguata impermeabilità degli elementi tecnici destinati alla distribuzione, allo smaltimento o, più in generale, al contenimento di liquidi. Deve essere impedita la risalita dell'acqua nelle murature dal suolo per capillarità.
4. **Specifiche dei livelli di prestazione per interventi di nuova costruzione e assimilati**  
I nuovi edifici devono assicurare e mantenere nel tempo le seguenti prestazioni
- nessuna infiltrazione d'acqua attraverso le chiusure (pareti esterne, coperture, solai delimitanti spazi aperti, infissi, pareti contro terra) né attraverso i giunti tra gli elementi tecnici;
  - scelta degli infissi in base all'esposizione al vento della zona in cui l'edificio è collocato, al clima del comune, al tipo di esposizione e all'altezza dell'edificio;
  - nessuna risalita di acqua per capillarità dagli elementi di fondazione, dai vespai e dalle altre strutture a contatto con il terreno;
  - tenuta all'acqua del giunto a terra delle pareti di spazi in cui sia previsto l'uso di acqua di lavaggio dei pavimenti ed impermeabilità della finitura superficiale delle pareti degli spazi dove possano verificarsi fenomeni di condensa superficiale o getti d'acqua sulla parete stessa;
  - nessuna infiltrazione dai solai delimitanti spazi umidi (ad es. bagni, cantine ecc.).
5. **Specifiche dei livelli di prestazione per interventi conservativi**  
In tutti gli interventi che eccedono la manutenzione ordinaria, vanno assicurate le prestazioni prescritte per i nuovi edifici, limitatamente alle porzioni di edificio che sono oggetto dell'intervento.

#### **Art. 3.1.8 - Requisiti in materia di smaltimento degli aeriformi (fumi, vapori, esalazioni))**

1. **Disposizioni sovraordinate:** D.P.R. 26/08/1993 n. 412; Decreto min. 22/01/2008 n. 37, D. Lgs 3 aprile 2006 n. 152 (parte quinta), D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81.
2. **Campo di applicazione:** tutte le funzioni in presenza di impianto di smaltimento di prodotti aeriformi.
3. **Prestazione.** L'impianto di smaltimento dei prodotti della combustione deve garantire un'efficace espulsione degli aeriformi prodotti, il reintegro con aria esterna, affinché siano soddisfatte le esigenze di benessere respiratorio olfattivo e di sicurezza.  
I terminali delle canne di esalazione di qualsiasi prodotto aeriforme non devono interferire con aperture di ventilazione poste nelle vicinanze e devono sfociare almeno di 40 cm oltre il tetto.  
L'impianto deve inoltre assicurare la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento e la massima economia d'esercizio.
4. **Specifiche dei livelli di prestazione per interventi di nuova costruzione e assimilati**  
Fermo restando il rispetto delle disposizioni sovraordinate di cui al primo comma, il requisito è soddisfatto quando le caratteristiche degli spazi destinati a contenere i generatori di calore, il dimensionamento e i requisiti tecnici delle canne di esalazione, le condizioni di installazione ed il sistema di tiraggio dei gas combusti rispettano quanto prescritto dalla vigente normativa. Per le canne fumarie ramificate e tutte le bocche dei camini è necessario uno specifico progetto esecutivo coerente con quello architettonico. In particolare:
  - ciascun apparecchio a fiamma libera va dotato di un proprio adeguato impianto di aspirazione dei gas combusti, a funzionamento meccanico o naturale;
  - gli spazi dove sono installati apparecchi a fiamma libera devono essere dotati di prese d'aria esterne di opportune dimensioni;
  - i camini degli impianti di portata superiore a 35 kw, per tutto il loro sviluppo (ad eccezione del tronco terminale emergente dalla copertura), vanno sempre distaccati dalla muratura e circondati da una controcanna formante intercapedine, tale da non permettere, nel caso di tiraggio naturale, cadute della temperatura dei fumi mediamente superiori a 1 °C per ogni metro di percorso;

- le canne di esalazione di qualsiasi prodotto di combustione e aeriforme vanno convogliate sempre a tetto; i terminali vanno localizzati fuori dalla zona di reflusso e localizzati in modo tale da non interferire con eventuali aperture di ventilazione naturale o artificiale poste nelle vicinanze.
- le bocche dei camini devono essere posizionate in modo tale da consentire una adeguata evacuazione e dispersione dei prodotti della combustione e da evitare la reimmissione degli stessi nell'edificio o negli edifici circostanti attraverso qualsiasi apertura. A tal fine le bocche dei camini devono risultare più alte di almeno 1 metro rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti (di balconi, terrazze e simili), a pareti finestrate ed a qualunque altra struttura muraria distante meno di 10 metri.

#### 5. **Specifiche dei livelli di prestazione per interventi conservativi**

Qualora l'intervento preveda la sostituzione, modifica, rifacimento o spostamento di elementi dell'impianto di smaltimento di aeriformi, devono essere assicurati i medesimi livelli di prestazione dei nuovi edifici, fatte salve le deroghe previste dalle disposizioni di legge di cui al comma 1 (in part. l'art. 5 comma 9 e seguenti del D.P.R. 26/08/1993 n. 412).

6. Per impianti di smaltimento di aeriformi prodotti da attività economiche (pubblici esercizi, attività artigianali), qualora, per motivi di ordine tecnico o in relazione ai vincoli di tutela che riguardano l'edificio, sia verificata l'impossibilità di rispettare compiutamente le predette norme, può essere ammesso lo scarico a quote inferiori, o quello a parete, alle seguenti condizioni:
- le cotture o altre lavorazioni siano effettuate con attrezzature ad alimentazione elettrica in assenza di fiamma libera;
  - l'attivazione dell'impianto di trattamento avvenga in automatico all'atto di accensione delle apparecchiature di cottura.

L'autorizzazione è espressamente condizionata al mantenimento della costante efficienza dei sistemi di abbattimento mediante regolare manutenzione e pulizia a cura del gestore dell'impianto, e può essere revocata in caso di pericolo o di ripetuti episodi di disturbo al vicinato accertati dai competenti uffici.

#### **Art. 3.1.9 - Disponibilità minime di spazi**

1. **Disposizioni sovraordinate:** con riferimento alla residenza: Decreto Min. Sanità 05/07/1975 (con la specifica di cui all'art. 11 comma 2bis della L.R. 15/2013); Decreto Min. Sanità 9 giugno 1999; per altre destinazioni d'uso: Circolare Ministero Lavori Pubblici n° 13011 22/11/1974 (edilizia ospedaliera), D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81 (luoghi di lavoro), Decreto Min. 18/12/1975 (edilizia scolastica). Si richiamano inoltre le disposizioni di legge in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, di cui al punto D.4 dell'ALLEGATO III dell'Atto di coordinamento tecnico regionale approvato con Del. n. 922 del 28/06/2017: "Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia aventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale" e successivi aggiornamenti normativi.
2. **Campo di applicazione:** il requisito si applica distintamente ai locali di categoria A1, A2, S1 e S2. Non si danno requisiti vincolanti per i locali di categoria S3.
3. **Prestazione.** Gli spazi per attività principale e secondaria dell'organismo edilizio devono rispondere alle esigenze connesse allo svolgimento delle attività previste mediante un'adeguata distribuzione e dimensionamento dello spazio.

Per quanto riguarda l'altezza minima dei locali si applica la definizione di Altezza virtuale di cui al punto n. 38 delle Definizioni Tecniche Uniformi.

#### 4. **Specifiche dei livelli di prestazione per interventi di nuova costruzione e assimilati**

##### A) Locali di **categoria A1**

- per la residenza vedi Decreto Min. Sanità 05/07/1975; per tutti gli altri locali di cat. A1 l'altezza utile non deve essere inferiore a m. 2,70.

- è ammessa la realizzazione di soppalchi fino ad una superficie massima pari al 50% di quella del locale, purché l'altezza utile netta media sopra e sotto il soppalco sia non inferiore a m.2,40; è ammessa inoltre la realizzazione di soppalchi fino ad una superficie massima pari al 25% di quella del locale, purché l'altezza utile sotto il soppalco sia non inferiore a m.2,40 e sopra al soppalco sia non inferiore a m. 2,00 con destinazione esclusivamente a ripostiglio.

#### B) Locali di **categoria A2**

- l'altezza utile (netta media) non deve essere inferiore a m 3,00;
- per negozi di vendita, pubblici esercizi e laboratori artigianali di servizio alla casa ed alla persona, è ammessa un'altezza non inferiore a m. 2,70;
- per le attività di acconciatura, estetica, tatuaggio, piercing e servizi simili, valgono i requisiti contenuti nello specifico regolamento;
- è ammessa la realizzazione di soppalchi fino ad una superficie massima pari al 50% di quella del locale, purché l'altezza utile netta media sopra e sotto il soppalco sia non inferiore a m.2,40; è ammessa inoltre la realizzazione di soppalchi fino ad una superficie massima pari al 25% di quella del locale, purché l'altezza utile sotto il soppalco sia non inferiore a m.2,40 e sopra al soppalco sia non inferiore a m. 2,00 con destinazione esclusivamente a ripostiglio;
- la superficie minima dei locali è definita dai competenti uffici, salvo disposizioni sovraordinate per funzioni specifiche;
- sono comunque fatte salve eventuali specifiche prescrizioni dei competenti uffici.

#### C) Locali di **categoria S1 e S2**

- l'altezza utile (netta media) non deve essere inferiore a m 2,40;
- per locali destinate a vani tecnici, a cantine o ad autorimesse l'altezza utile può essere ridotta fino a m 2,00, ove non in contrasto con disposizioni sovraordinate specifiche;
- nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve avere le dimensioni tali da poter essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedito capacità motorie (vedi requisiti in materia di barriere architettoniche di cui al punto D.4 dell'ALLEGATO III dell'Atto di coordinamento tecnico regionale approvato con Del. n. 922 del 28/06/2017: "Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia aventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale" e successivi aggiornamenti normativi);

### 5. **Specifiche dei livelli di prestazione per interventi conservativi su edifici soggetti a tutela o ricadenti all'interno dei centri storici**

Gli interventi conservativi che mantengono la destinazione d'uso legittimamente in essere sono ammessi anche se non rispettano i requisiti di cui al precedente comma 4; sono ammessi anche con cambio d'uso ai sensi dell'art. 3.1.2 comma 5.

### 6. **Specifiche dei livelli di prestazione per interventi conservativi su edifici non soggetti a tutela**

Gli interventi conservativi che non intervengano sulle strutture portanti orizzontali sono ammessi anche se non rispettano le altezze utili minime di cui al precedente comma 4, a condizione che mantengano la destinazione d'uso legittimamente in essere, oppure, in caso di cambio d'uso, qualora per il nuovo uso sarebbe richiesta un'altezza utile non superiore a quella dell'uso preesistente.

Gli interventi conservativi devono però:

- rispettare i requisiti di cui al precedente comma 4 in materia di superfici minime qualora eccedano la manutenzione ordinaria;
- rispettare i requisiti di cui al precedente comma 4 in materia di altezze utili qualora sia previsto il rifacimento di una o più delle strutture portanti orizzontali.

Non è comunque ammesso trasformare spazi di categoria S in spazi di categoria A se non rispettando tutti i requisiti richiesti per le nuove costruzioni.

### 7. Sono fatti salvi dall'applicazione dei precedenti commi 5 e 6 gli interventi conservativi a fini abitativi di sottotetti, attuati nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. n. 11/1998.

**Art. 3.1.10 -Reti idriche e dotazioni impiantistiche minime**

1. **Disposizioni sovraordinate:** D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81 (luoghi di lavoro), DPCM 4/3/96 (Disposizioni in materia di risorse idriche - Allegato 1/8), Circolare Ministero Lavori Pubblici n° 13011 22/11/1974 (edilizia ospedaliera), Decreto Min. 18/12/1975(edilizia scolastica).
2. **Campo di applicazione:** il requisito si applica alle reti di approvvigionamento idrico, ai locali bagno e ai locali cucina.
3. **Prestazione.** Le reti di distribuzione dell'acqua calda e fredda devono essere opportunamente progettate al fine di soddisfare le richieste di acqua calda e fredda da parte degli utenti, anche nei periodi di massima richiesta e devono essere progettate in modo da favorire la riduzione dei consumi e l'eliminazione degli sprechi.

Le modalità di prelievo e la rete di distribuzione per l'impianto idrico sanitario, devono garantire i livelli di igienicità richiesti dalle norme vigenti.

I bagni e le cucine devono essere dotati delle attrezzature impiantistiche minime necessarie per lo svolgimento delle attività previste.

4. **Specifiche dei livelli di prestazione per interventi di nuova costruzione e assimilati**

A) **Per tutte le destinazioni d'uso**, in presenza di impianto idrosanitario o di usi per imprese alimentari:

- l'alimentazione delle reti di distribuzione dell'acqua deve garantire la costanza dell'approvvigionamento;
- il raccordo tra la fonte di approvvigionamento e l'impianto idro-sanitario deve essere realizzato in modo da evitare potenziali contaminazioni dell'acqua da parte di agenti esterni e da consentire la ispezionabilità di giunti, apparecchi e dispositivi: tra questi deve essere compresa una apparecchiatura che eviti la possibilità del riflusso delle acque di approvvigionamento (valvola unidirezionale di non ritorno, ecc.);
- deve essere evitata la contaminazione delle acque potabili da parte delle acque reflue; a tal fine, le condotte di acqua potabile devono essere poste ad idonea distanza da fognoli, pozzetti o tubature di fognatura e ad almeno 0,50 cm al di sopra di queste ultime. Quando non sia possibile rispettare le condizioni di cui sopra e in caso di intersezioni, le tubature fognarie (oltre ad essere realizzate in modo da evitare qualsiasi perdita) dovranno essere collocate (per il tratto interessato) in un cunicolo con fondo a pareti impermeabili e dotato di pozzetti di ispezione;
- sono consentiti all'interno degli organismi edilizi solo gli accumuli di acqua potabile previsti da apparecchiature specifiche, (come autoclavi, scaldacqua, ecc.); nel caso si rendano necessari altri tipi di accumulo va dimostrata l'idoneità del contenitore, sia al fine di prevenire contaminazioni, sia al fine di permettere la periodica pulizia;
- le apparecchiature ad uso domestico per il trattamento delle acque potabili devono rispettare le prescrizioni dell'apposita normativa;
- gli immobili composti da più unità immobiliari devono disporre di un dispositivo di contabilizzazione del consumo di acqua distinto per ciascuna unità immobiliare.

B) **nelle residenze** (singole e collettive), **le cucine** devono essere dotate di:

- un terminale della rete di distribuzione dell'acqua potabile calda e fredda, dotato di rubinetto/i per la regolazione della portata e della temperatura (miscelatore);
- un lavello di dimensioni tali da consentirne un uso appropriato;
- un terminale della rete di distribuzione dell'acqua potabile dotato di rubinetto e predisposto per il collegamento con un'eventuale lavastoviglie, se l'installazione non è prevista in altro locale apposito all'interno dell'alloggio;
- due terminali distinti per lo scarico di acque domestiche provenienti dal lavello e dalla lavastoviglie;
- una canna per l'espulsione all'esterno, mediante aspirazione meccanica, di una quantità d'aria tale da ottenere il numero di ricambi d'aria idoneo;

- rivestimento delle pareti ove sono collocati il lavabo e la zona di cottura realizzato con materiale impermeabile e facilmente lavabile, per un'altezza idonea all'uso previsto.

**C) nelle residenze** (singole e collettive), **i bagni** devono essere dotati di:

- i seguenti apparecchi idrosanitari in almeno in un bagno per ogni alloggio: water, bidet, lavabo, vasca o piatto doccia; la vasca o il piatto doccia e il bidet non sono indispensabili nei bagni 'secondari');
- terminali della rete di distribuzione dell'acqua potabile calda e fredda, a servizio di ciascun lavabo, bidet e vasca da bagno o piatto doccia, dotati di rubinetto/i per la regolazione della portata e della temperatura (miscelatore).
- un terminale, a servizio del water, per l'erogazione di una quantità d'acqua tale da garantire la pulizia del water stesso, dotato di regolazione manuale per almeno due diversi volumi d'acqua ai fini del contenimento del consumo di acqua;
- un terminale a servizio della lavatrice, dotato di rubinetto (se non previsto in altro spazio dell'alloggio);
- distinti terminali per lo scarico di acque domestiche, collegati a ciascun bidet, lavabo e vasca da bagno o piatto doccia;
- un terminale, collegato al water, per lo scarico delle acque fecali;
- un terminale per lo scarico della lavatrice (se non previsto in altro spazio dell'alloggio);
- rivestimento delle pareti, realizzato con materiale impermeabile e facilmente lavabile per un'altezza idonea all'uso previsto.

**D) per le funzioni diverse dalla residenza.**

In ogni unità immobiliare che costituisca luogo di lavoro deve essere dotata di locali di categoria S1 ed eventualmente spogliatoi ai sensi del Dlgs 9.04.2008, n.81 Allegato IV, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso.

I bagni devono:

- essere dotati, ciascuno, di almeno di un water e di un lavabo, oltre ad avere accessibilità attraverso un antibagno (dove è collocato di norma il lavabo o i lavabi);
- disporre di un numero di water e di lavabi non inferiore a 1 ogni 10 (o frazione di 10) persone occupate e contemporaneamente presenti;
- ove siano previsti più di due bagni, essere distinti per sesso;
- essere dotati per ciascun water, di un terminale per l'erogazione di una quantità d'acqua tale da garantire la pulizia del water stesso, dotato di regolazione manuale per almeno due diversi volumi d'acqua ai fini del contenimento del consumo di acqua;
- essere dotati di docce e spogliatoi, nel caso che l'attività svolta comporti l'esposizione a prodotti e materiali insudicianti, pericolosi o nocivi;
- tutti i rubinetti, devono essere dotati di rompi-getto per limitare il flusso;
- gabinetti, docce e spogliatoi devono avere ogni altra dotazione impiantistica eventualmente richiesta da normativa vigente in rapporto alla specifica attività.

Sono comunque fatte salve eventuali specifiche prescrizioni dei competenti uffici.

#### 5. **Specifiche dei livelli di prestazione per interventi conservativi**

Devono essere rispettate le specifiche di prestazione di cui alla lettera A) del comma precedente in tutti gli interventi che comportino rifacimenti, modifiche, sostituzioni anche parziali:

- della rete di distribuzione dell'acqua per gli edifici composti da un'unica unità immobiliare;
- della rete di distribuzione dell'acqua all'esterno delle singole unità immobiliari per gli edifici composti da più unità immobiliari.

Devono essere rispettate le specifiche di prestazione di cui alle lettere B), C) e D) del comma precedente:

- in tutti gli interventi di RC e RE e in tutti gli interventi che comportino il cambiamento di destinazione d'uso.
- negli interventi di manutenzione straordinaria qualora interessino i bagni e/o le cucine.



**Art. 3.1.11 - Recupero per usi compatibili delle acque meteoriche provenienti dalle coperture**

1. **Disposizioni sovraordinate:** n.n.
2. **Campo di applicazione:** tutti gli edifici (di nuova costruzione o assimilati) qualora dispongano di una superficie scoperta pertinenziale (giardino, cortile, aree pavimentate) superiore a 300 mq.
3. **Prestazione.** L'organismo edilizio deve essere concepito e realizzato in modo da consentire il recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture.
4. **Specifiche dei livelli di prestazione per interventi di nuova costruzione e assimilati**

L'edificio, se ricade nel suddetto campo di applicazione, deve essere dotato di un sistema di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche, provenienti dal coperto, per consentirne l'impiego per usi compatibili (tenuto conto anche di eventuali indicazioni dell'ASL competente per territorio), e di una specifica rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque.

Tale sistema deve essere dimensionato e realizzato secondo le normative vigenti in materia (tenuto conto anche di eventuali indicazioni degli Uffici competenti) o, in assenza, attenendosi alla norma UNI/TS 11445 del 2012.
5. **Specifiche dei livelli di prestazione per interventi conservativi**

Per gli interventi conservativi il requisito non è richiesto (anche se raccomandato).

**Art. 3.1.12 – Spazio comune per la raccolta differenziata dei rifiuti**

1. **Disposizioni sovraordinate:** n.n.
2. **Campo di applicazione:** tutti gli edifici di nuova costruzione o assimilati comprendenti 4 o più unità immobiliari con spazi comuni.
3. **Prestazione.** L'edificio deve essere dotato di un vano o spazio apposito idoneo a contenere 5 contenitori per la raccolta differenziata delle differenti tipologie di rifiuti, di dimensione idonea alla dimensione dell'edificio.
4. **Specifiche dei livelli di prestazione per interventi di nuova costruzione e assimilati**

Per edifici con 4 o più unità immobiliari si prescrive una dimensione minima di mq.3; per edifici con numero minore di unità immobiliari non è fissata una superficie minima.
5. **Specifiche dei livelli di prestazione per interventi conservativi**

Per gli interventi conservativi il requisito non è richiesto (anche se raccomandato).

**Art. 3.1.13 – Requisiti ulteriori prescritti in relazione all'utilizzo di incentivi urbanistici**

1. Laddove nella disciplina degli interventi edilizi diretti nelle **zone residenziali**, ai fini di usufruire di determinati incentivi urbanistici nel caso di interventi di NC o RE, previa la completa demolizione delle costruzioni preesistenti, sia prescritto il raggiungimento di un determinato "livello A" in materia di contenimento dei consumi energetici, le prestazioni di qualità da assicurare sono le seguenti:

**Livello A:** Fatto salvo quanto richiesto dalla normativa vigente in materia sismica ed energetica, per le nuove costruzioni, il requisito superiore da raggiungere è la "classificazione NZEB con classe minima A4" (Nearly Zero Energy Building: i relativi criteri di valutazione sono definiti secondo l'art. 7 della DGR Emilia Romagna n. 1715/16 e determinati tramite classificazione di cui alla DGR Emilia-Romagna n. 1275 del 07/09/2015 e s.m.i.).
2. Laddove nella disciplina degli interventi edilizi diretti, ai fini di usufruire di determinati incentivi urbanistici nel caso di interventi di RE conservativa<sup>4</sup> su **edifici abitativi**, sia prescritto il raggiungimento di un determinato "livello B" in materia di sicurezza statica e antisismica e di contenimento dei consumi energetici, le prestazioni di qualità da assicurare sono le seguenti:

---

<sup>4</sup> Si intende RE non comportante la completa demolizione e ricostruzione dell'immobile.

**Livello B:**

- l'intervento richiede la valutazione della sicurezza e, qualora questa risulti inferiore al 60% delle prestazioni di un nuovo edificio, il miglioramento sismico dell'intera costruzione fino al 60% delle prestazioni di un nuovo edificio, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;
  - per l'intero edificio, comprensivo dell'ampliamento realizzato si raggiunga un indice di prestazione energetica globale (EPgl):
    - superiore di almeno due classi energetiche a quello preesistente all'intervento se quest'ultimo corrispondeva alla classe D o inferiori;
    - superiore di almeno una classe energetica a quello preesistente se quest'ultimo corrispondeva alla classe C;
    - almeno pari a quello preesistente negli altri casi.
3. Laddove nella disciplina degli interventi edilizi diretti, ai fini di usufruire di determinati incentivi urbanistici nel caso di interventi di ampliamento di **edifici produttivi**, sia prescritto il raggiungimento di un determinato "livello C" in materia di sicurezza statica e antisismica e di contenimento dei consumi energetici, le prestazioni di qualità da assicurare sono le seguenti:

**Livello C:**

- l'intervento richiede la valutazione della sicurezza e, qualora questa risulti inferiore al 60% delle prestazioni di un nuovo edificio, il miglioramento sismico dell'intera costruzione per almeno il 10%, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;
  - la copertura dell'edificio sia utilizzata almeno in parte per l'installazione di impianti di produzione energetica da FER oppure sistemata come tetto verde, fatte salve eventuali nuove disposizioni normative in materia energetica.
4. Il rilascio del titolo abilitativo per interventi "premiati" dovrà essere subordinato alla produzione di adeguate garanzie finanziarie a favore del comune, per garantire rispettivamente il versamento degli oneri risparmiati ed il pagamento di una sanzione da riscuotersi in caso di mancata certificazione a consuntivo dell'edificio (vedi Allegato "Criteri di indirizzo per la quantificazione delle sanzioni amministrative").

## CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

**Art. 3.2.1 - Decoro e arredo urbano**

1. Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni degli spazi aperti pubblici o privati di uso pubblico devono essere realizzati in modo da essere agibili e utilizzabili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedito capacità motorie.
2. I manufatti realizzati in regime di concessione di occupazione di suolo pubblico (ad esempio chioschi, dehors, erogatori automatici di servizi, panchine, fioriere, ecc.), le segnaletiche, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, ecc., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro tali da non costituire disturbo e sono soggetti a procedura autorizzativa.
3. Sono vietate tutte quelle opere, iscrizioni, cartelli segnaletici o pubblicitari che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici o paesaggistici, o il diritto di veduta dei vicini.
4. E' vietato occupare o manomettere il suolo pubblico (ad esempio: collocazione di vasi e fioriere, realizzazione di pavimentazioni di qualsiasi genere, collocazione di arredi fissi o mobili, costruzione di gradini o scalette, montaggio di parapetti, ecc.) senza avere ottenuto il preventivo atto autorizzativo del Settore competente secondo quanto stabilito dal Regolamento comunale per l'occupazione di spazi pubblici.

5. Nei **centri storici** e **nelle aree tutelate**, tutte le disposizioni del presente capo si applicano in quanto non siano in contrasto più specifiche e dettagliate disposizioni contenute nel PUG.

#### Art. 3.2.2 - Requisiti tipologici e tecnici delle strade urbane

1. Nella progettazione delle nuove strade, come nell'adeguamento di quelle esistenti, si dovranno rispettare le "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" emanate dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti con D.M. 5/11/2001 pubblicato nel supplemento ordinario alla G.U. 4/01/2002 n.3, nonché il D.M. 19/04/2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali" e la Zonizzazione Acustica Comunale vigente, e successive modificazioni e integrazioni. La sezione complessiva delle strade urbane di previsione non potrà essere inferiore a quella indicata nei commi seguenti Per sezione complessiva della strada si intende quella costituita dalla carreggiata, dalle alberature stradali e dai percorsi pedonali e ciclabili adiacenti.
2. Le nuove strade di urbanizzazione dovranno avere le seguenti sezioni minime:
  - nei nuovi insediamenti residenziali, per le strade di distribuzione principali: sezione totale di m. 13,0 con carreggiata di m. 7,00, aiuola alberata di m. 1,50 su ambo i lati, e marciapiedi su ambo i lati di m. 1,50; raggio minimo di curvatura: m. 5,00;
  - nei nuovi insediamenti residenziali, per le strade di distribuzione secondaria con spazio di sosta in linea: sezione totale di m. 13,50 (sosta su un lato), ovvero m. 17,00 (sosta sui due lati): con carreggiata di m. 7,00, fascia di m. 3,50 destinata agli stalli alternati con le alberature e marciapiedi di m. 1,50 su ambo i lati; raggio minimo di curvatura: m. 5,00;
  - nei nuovi insediamenti residenziali, per le strade di distribuzione secondaria con spazio di sosta a pettine o in diagonale (su un solo lato): sezione totale di m. 17,00,: con carreggiata di m. 7,00, fascia di m. 7,00 destinata agli stalli (e relativo spazio di manovra) alternati con le alberature, e marciapiedi di m. 1,50 su ambo i lati; raggio minimo di curvatura: m. 5,00;
  - nei nuovi insediamenti residenziali, limitatamente ad eventuali brevi tratti condizionati da elementi preesistenti condizionanti: sezione totale di m. 10,00 con carreggiata di m. 7,00, e marciapiede di m. 1,50 su ambo i lati;
  - nei nuovi insediamenti produttivi: sezione totale di m. 16,00 con carreggiata di m. 10,00, aiuola alberata di m. 1,50 su ambo i lati e marciapiedi di m. 1,50 su ambo i lati; raggio minimo di curvatura: m. 11,00;
  - nei nuovi insediamenti produttivi, limitatamente ad eventuali brevi tratti condizionati da elementi preesistenti condizionanti: sezione totale di m. 11,00 con carreggiata di m. 8,00, e marciapiede di m. 1,50 su ambo i lati.
  - alle misure suddette deve aggiungersi la fascia destinata a pista ciclabile, ove prevista, delle misure di cui al seguente art..3.2.3.
3. In particolari situazioni ambientali potranno essere previsti schemi tipologici diversi (carreggiata separata dal percorso pedonale, realizzazione delle alberature non a bordo strada, percorso pedonale da un solo lato, ecc...) pur garantendo la sicurezza della circolazione e dei pedoni. Possono consentirsi deroghe dalle norme suddette per le 'strade residenziali' progettate tenendo conto delle buone pratiche della 'moderazione del traffico' secondo la manualistica italiana ed estera, nonché per strade progettate per essere a senso unico.
4. Possono essere ammesse dimensioni e caratteristiche inferiori a quelle sopra prescritte per tratti di strada a fondo cieco che vengano previsti quali strade di proprietà e gestione privata, al servizio di non più di quattro unità edilizie. Eventuali strade previste a senso unico possono avere la carreggiata ridotta ad un minimo di m. 6,00.
5. Ove sia a fondo cieco, la viabilità urbana dovrà essere dotata di adeguata piazzola di ritorno. La piazzola di ritorno dovrà avere un diametro minimo di m. 20; è ammesso un diametro minimo di m. 11 nel caso di strade esclusivamente residenziali di lunghezza inferiore a m. 150.
6. La progettazione dei nuovi **impianti di illuminazione stradale** e il rinnovo di quelli esistenti deve prevedere il rispetto delle norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico di cui al punto D.12 dell'ALLEGATO III dell'Atto di coordinamento tecnico regionale

approvato con Del. n. 922 del 28/06/2017: “Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia aventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale” e successivi aggiornamenti normativi. I progetti di illuminazione stradale devono prevedere contestualmente l'illuminazione dei percorsi pedonali, coperti e non, dei percorsi ciclabili, degli incroci, degli attraversamenti, ed organizzare in funzione scenografica l'illuminazione degli eventuali edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico culturale. I progetti di intervento negli ambiti di particolare interesse monumentale ed artistico debbono essere corredati da una relazione descrittiva di sperimentazioni in loco eseguite nella fase di progettazione.

7. I progetti di nuove strade, qualora non ostino motivi di carattere tecnico, devono:
  - prevedere apposite canalizzazioni sotterranee di dimensioni idonee a contenere tutte le reti tecnologiche dei servizi pubblici (acqua, gas, energia elettrica, cavi telefonici, fibre ottiche, ecc.) e costruite in modo da agevolare al massimo l'allacciamento delle nuove utenze alle reti e la esecuzione di tutte le operazioni di manutenzione e riparazione;
  - prevedere, la destinazione di appositi spazi per i contenitori d'uso dei servizi pubblici (cassonetti e campane per i rifiuti, pensiline per le fermate dei trasporti pubblici, ecc.) nelle localizzazioni più idonee al servizio dell'insediamento;
  - distinguere, attraverso la differenziazione delle quote e/o dei materiali, gli spazi destinati rispettivamente al traffico veicolare, ciclabile o pedonale;
  - evidenziare a terra, con cambi di pavimentazione od altri accorgimenti, nelle strade di tipo residenziale tutte le potenziali situazioni di pericolo (quali gli attraversamenti, gli incroci, ecc.) ad integrazione delle segnalazioni visive regolamentari e per ottenere riduzioni della velocità di percorrenza.
3. Per interventi di particolare rilievo, sentita la competente Soprintendenza potranno essere richiesti preliminari sondaggi a fini archeologici. Degli eventuali ritrovamenti deve essere data immediata comunicazione all'Unione ed alla Soprintendenza per i provvedimenti di competenza.

### Art. 3.2.3 - Percorsi pedonali e piste ciclabili

1. **Percorsi pedonali.** La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a m. 1,5, da elevarsi ad almeno m. 3,0 nel caso di percorsi alberati, ferma restando la possibilità di minori ampiezze nei tratti condizionati da edifici preesistenti.
2. Tale larghezza ordinaria può ridursi fino al minimo di m. 0,9 solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.). Si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di m. 0,9.
3. I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata, ai fini di evitare barriere architettoniche. L'innesto sulla strada delle rampe d'accesso ai marciapiedi non deve costituire un gradino superiore a 2,5 cm..
4. Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale.
5. Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole.
6. La realizzazione ed apertura al pubblico transito di percorsi pedonali privati è soggetta a procedura autorizzativa.
7. **Piste ciclabili.** Le piste ciclabili, nonché la relativa segnaletica, dovranno essere realizzate in conformità al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 30 novembre 1999, n.557, al Codice della Strada -D.Lgs. 30/04/92 n°285 - ed al relativo regolamento di esecuzione – D.P.R. 16/12/1992 n°495.

8. In tutti i nuovi insediamenti oggetto di A.O. devono essere realizzate adeguate piste ciclabili possibilmente collegate con la rete già realizzata o prevista nei programmi del Comune all'esterno dell'ambito di intervento. Tali piste devono avere di norma una larghezza non inferiore a m. 1,5 se monodirezionali e a 2,5 m. se bi-direzionali in modo da garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. Per le piste bi-direzionali, in presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 2 m. E' ammissibile la previsione di percorsi promiscui pedonali e ciclabili nel rispetto delle disposizioni del D.M. n. 557/99, solo all'interno di parchi o di aree a traffico prevalentemente pedonale.
9. Le piste ciclabili devono essere di norma separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. In questo secondo caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento della carreggiata. Nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile.

#### **Art. 3.2.4 - Caratteristiche delle pavimentazioni delle sedi stradali**

1. I materiali da impiegare per la costruzione di nuove strade o per la modifica o ripavimentazione di quelle esistenti (sottofondi, strati superficiali e finiture) devono presentare requisiti di qualità, resistenza e modalità di impiego idonei all'uso a cui sono destinati.
2. I materiali impiegati nelle pavimentazioni devono presentare superfici scabre. Le pavimentazioni lapidee che presentano una superficie levigata dovranno essere trattate con interventi idonei quali bocciardatura, martellinatura, scalpellatura, gradinatura, fiammatura, trattamento con acidi.
3. Chiunque abbia necessità di effettuare tagli stradali, scavi ed altre manomissioni che interessino i piani carrabili dovrà rispettare le prescrizioni riportate negli appositi regolamenti comunali al fine di consentire, a chi effettua i lavori ed a chi esegue i controlli, una migliore gestione di tali attività.

#### **Art. 3.2.5 - Requisiti e criteri di progettazione per i parcheggi**

1. Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali, anche ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122, la superficie convenzionale di un 'posto auto', comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.
2. Nei parcheggi pubblici, in quelli pertinenziali e nelle autorimesse, in caso di nuova realizzazione, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 5 x 2,5, quelle di un posto-moto non inferiori a m. 2 x 1,25 e quelle di un posto-autocarro non inferiori a m. 10 x 3. Per i posti-auto per disabili si applicano le disposizioni sovraordinate.
3. In tutti i tipi di parcheggio si applicano le prescrizioni in materia di tutela del suolo dall'inquinamento. In particolare, parcheggi che ricadano entro le zone tutelate come dossi o paleodossi, di cui alla Tavola dei Vincoli, devono essere dotati di pavimentazione impermeabile e di sistemi di raccolta dell'acqua piovana tali da evitare la percolazione di inquinanti nel suolo, attraverso l'immissione nella fognatura pubblica, o ove non possibile, attraverso sistemi di trattamento (disoleatori) che comunque garantiscano, secondo il parere ARPAE, la tutela del corpo idrico. Sono ammesse pavimentazioni permeabili per le corsie di manovra.  
Al di fuori delle zone tutelate come dossi o paleo dossi, è da preferire l'utilizzo di pavimentazioni drenanti sia per gli stalli che per le corsie.
4. In relazione al Piano di gestione del rischio alluvioni, è vietata la realizzazione di parcheggi interrati o seminterrati.
5. I parcheggi comprendenti più di 6 posti-auto, se scoperti a raso e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere sempre alberati, con filari di alberi posti orientativamente ogni 6/9 m. (ovvero ogni due/tre posti auto a pettine); ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di mq.4,5 (con lato minimo di m. 1,5), separata dagli stalli di stazionamento. Le specie prescelte devono dare luogo, a maturazione, a chiome ampie che massimizzino l'ombreggiamento e limitino il riverbero termico. Quando opportuno in considerazione alle essenze ed

alla dimensione del parcheggio, va previsto un impianto di irrigazione le cui caratteristiche devono essere concordate con l'ufficio comunale competente

6. I parcheggi pertinenziali possono essere costituiti da spazi aperti (scoperti oppure coperti), oppure da autorimesse chiuse. Nei nuovi edifici non è ammessa la realizzazione di autorimesse in forma di corpo separato dall'edificio principale di cui sono pertinenza. Solo negli edifici preesistenti all'entrata in vigore delle presenti norme sono ammesse autorimesse pertinenziali costituite da un corpo edilizio separato dall'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con il contesto ambientale urbano.
7. Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali di uso comune andranno previste inoltre rastrelliere per biciclette nella misura di almeno un posto bici per ogni posto auto, nonché spazi di parcheggio per motocicli commisurati alle esigenze specifiche.
8. Negli interventi di NC o di RE integrale di edifici ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati, è obbligatoria nei parcheggi pertinenziali la predisposizione impiantistica per l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli elettrici, tali da permettere la connessione di almeno una vettura da ciascuno spazio di parcheggio, coperto o scoperto, e da ciascun box per auto o autorimessa.
9. Negli interventi di NC o di RE che preveda l'integrale demolizione e ricostruzione è obbligatoria nei parcheggi pertinenziali la predisposizione impiantistica per l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli elettrici secondo quanto stabilito all'art.4 del D.Lgs. 192/2005.
10. Si richiamano le disposizioni vigenti in materia di limitazione dell'inquinamento luminoso di cui al punto D.12 dell'ALLEGATO III dell'Atto di coordinamento tecnico regionale approvato con Del. n. 922 del 28/06/2017: "Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia aventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale" e successivi aggiornamenti normativi.

#### **Art. 3.2.6 – Strade, passaggi privati**

1. La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati è soggetta a titolo abilitativo.
2. E' facoltà del responsabile del SUE, previo assenso della Giunta Comunale, concedere o negare tale autorizzazione, 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.

#### **Art. 3.2.7 - Strade private in territorio rurale**

1. Le eventuali nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a m. 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra. Non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m. 4,00, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti. E' tuttavia ammessa la modifica del manto stradale nei tratti con pendenza superiore al 16%.
2. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale è ammessa, nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica. La pavimentazione sarà di norma in ghiaia o terra battuta, con esclusione di asfalto o cemento.

#### **Art. 3.2.8 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi – Caratteristiche, requisiti e localizzazione**

1. Le quantità di aree per attrezzature e spazi collettivi di cui si preveda la cessione al Comune ai sensi dell'art. 2.6 del PUG si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche, dai contenitori per la raccolta dei rifiuti o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.

2. Le aree per parcheggi pubblici si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo. Di norma (salvo ostacoli particolari o soluzioni pluripiano o diverse indicazioni fornite dall'Unione) i parcheggi devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con alberi posti mediamente ogni 6/9 m. (vedi art. 3.2.5)

I parcheggi P1 possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano; in tal caso il rispetto della dotazione prescritta sarà misurato in termini di capienza di posti-auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie in mq. prescritta come standard.

3. Le aree "U", salvo diversa indicazione dell'Accordo Operativo o del PAIP., devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco di essenze ammissibili di cui al Regolamento del Verde, nonché arredate con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le aree a verde.
4. Le aree U concorrono al raggiungimento della soglia di 30 mq per abitante quando sia sempre assicurata la loro accessibilità e fruibilità quale attrezzatura pubblica. Non sono quindi computabili come aree U:
  - le aiuole stradali e le aree, ancorché sistemate a verde, aventi funzioni di arredo, di mitigazione degli impatti e di ambientazione delle sedi stradali;
  - le aree che, ai sensi del DPR 142/2004 ricadano all'interno delle fasce di pertinenza (fascia A) di strade che siano classificate di tipo A (m.100), C (m.100), salvo che siano utilizzate come parcheggi;
  - le aree non accessibili e pienamente fruibili, ancorché sistemate a verde, aventi la funzione di vaso di raccolta e accumulo delle acque piovane, salvo che negli ambiti specializzati per attività produttive;
  - le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti (salvo che siano utilizzate come parcheggi);
  - le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono una superficie minima di 300 mq;
  - le aree che per le caratteristiche morfologiche o di localizzazione non siano fruibili ed attrezzabili per alcuna delle funzioni elencate all'art. 2.2 comma 2 del PUG.

Le aree di cui ai punti precedenti, se sistemate a verde, sono da considerarsi dotazioni ecologiche, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 24/2017.

5. Nel caso di interventi edilizi diretti, le dotazioni di cui al presente articolo devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune entro 12 mesi dall'inizio dei lavori (con firma di atto d'obbligo al momento del ritiro del permesso di costruire). Esse sono di norma reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree diverse purché non eccessivamente distanti e purché tale localizzazione sia considerata idonea e utile da parte del Responsabile del SUE.

#### **Art. 3.2.9 – Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Casi di monetizzazione**

1. Negli interventi diretti all'interno del territorio urbanizzato come individuato nel PUG, l'onere della cessione delle aree può essere convertito in onere monetario (monetizzazione) nel rispetto dei commi seguenti e sulla base dei valori monetari stabiliti dalla delibera dell'Unione relativa agli oneri di urbanizzazione.
2. Nei casi di cui al primo comma, qualora il calcolo delle quantità di aree da cedere dia luogo a una superficie di parcheggi pubblici P1 inferiore o uguale a 3 posti auto o a una superficie a verde (U) inferiore a 500 mq., il Responsabile del SUE può prescrivere la monetizzazione, ovvero accogliere la richiesta, se avanzata dal privato.
3. Qualora il calcolo della quantità di aree da cedere dia luogo a superfici superiori, il Responsabile del SUE può accettare o prescrivere la monetizzazione in casi particolari, sulla base di specifiche motivazioni, su conforme decisione della Giunta Dell'Unione. Le motivazioni devono riguardare l'oggettiva difficoltà di realizzare dotazioni idonee e accessibili nell'area di intervento o nelle vicinanze.

4. Per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione è ammessa nei soli seguenti casi:
  - a) nell'ambito di Progetti di Valorizzazione Commerciale, qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga prevalentemente a piedi o con mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purché gli interventi siano limitati a CD, RE o ampliamento di edifici preesistenti (non è invece ammessa nel caso di NC o ristrutturazione urbanistica),
  - b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
  - c) nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato, purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.
5. Nel territorio rurale, negli interventi diretti, qualora ai sensi degli artt. 2.5 e 2.6 del PUG sia prescritta la cessione di aree, si applica di norma la monetizzazione.
6. Ai sensi dell'art. 9 della L.R. n.24/2017, negli interventi all'interno del territorio urbanizzato, disciplinati da Accordo Operativo o Piano particolareggiato o permesso di costruire convenzionato il medesimo strumento o convenzione può disciplinare l'eventuale applicazione della monetizzazione, parziale o totale.
6. Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dal Comune dovranno essere utilizzate ai sensi dell'art. 9 lettera g della L.R. n.24/2017.

#### **Art. 3.2.10- Toponomastica e altre segnalazioni stradali di pubblica utilità**

1. L'Amministrazione può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alle proprietà, applicare (o far applicare) sui prospetti delle costruzioni:
  - le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnate alle aree pubbliche;
  - i cartelli per segnalazioni stradali;
  - le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione;
  - i cartelli indicatori dei pubblici servizi comunali, statali o equivalenti;
  - ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici.
2. Gli elementi indicati al comma precedente non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista neppure con la vegetazione. I proprietari dei relativi fabbricati, hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.
3. Le opere, gli apparecchi e gli elementi elencati al presente articolo non debbono recare danni o molestia agli utenti dello stabile.
4. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato al quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori elencati in precedenza, deve darne avviso al Sindaco e/o all'Ente/Azienda interessata, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

#### **Art. 3.2.11 – Numerazione civica**

1. È di competenza dell'Unione, nel rispetto delle leggi vigenti, l'attribuzione del numero civico e degli eventuali subalterni agli accessi che dalle aree di circolazione immettono agli immobili di qualsiasi genere (abitazioni od ambienti destinati all'esercizio di attività economiche e simili), nonché del numero civico 'interno' ad ogni unità immobiliare nei complessi edilizi comprendenti più unità immobiliari.
2. Il numero civico deve essere esposto a cura del titolare del titolo abilitativo, visibile dalla strada pubblica, ed il corretto adempimento per tale obbligo deve essere verificato in sede di certificazione di conformità edilizia. In seguito è comunque obbligo dal proprietario di ciascun immobile il mantenimento e l'esposizione del numero civico e degli eventuali 'interni'



3. La rimozione o l'alterazione della numerazione senza l'autorizzazione dell'Unione costituisce infrazione al Regolamento Edilizio ed è soggetta alle conseguenti sanzioni.

#### **Art. 3.2.12- Realizzazione di 'dehors', chioschi, edicole e simili**

1. La realizzazione chioschi o edicole, ove presenti le caratteristiche fisiche di un edificio (vedi le definizioni n. 46, n.57 e n.20 delle D.T.U.) e non quelle di un elemento di arredo (vedi all'art. 3.5.12), è soggetta al rispetto di tutti i requisiti delle costruzioni (vedi art. 3.1.2 e seguenti). Pertanto:
  - qualora non rientri nel caso di esigenze contingenti e temporanee di cui all'art. 7 comma 1 lettera g) della L.R. 15/2013, costituisce intervento di Nuova Costruzione (NC) soggetto a Permesso di costruire;
  - nel caso di realizzazione su suolo privato è soggetta ai vincoli di tutela applicabili sull'area interessata di cui alla Tavola dei Vincoli ed alle condizioni e limitazioni dettate nei commi successivi;
  - nel caso di realizzazione su suolo pubblico o con servitù di uso pubblico, è correlata a concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico che ne regola la durata e le caratteristiche.
2. I chioschi per l'esercizio di attività commerciali, non potranno avere una superficie coperta superiore a mq.30 e sarà consentito il superamento di tale superficie nel caso in cui i piani commerciali o altre norme prescrivano una superficie minima superiore.
3. Per i chioschi adibiti ad attività commerciali per la vendita di bevande, gelati o simili, l'eventuale superficie da destinare a tavoli all'aperto, dovrà avere caratteristiche e dimensioni compatibili con il contesto e sarà definita caso per caso.
4. Per le attività commerciali di tipo alimentare, la superficie di vendita deve essere contenuta all'interno della superficie coperta.
5. I chioschi dovranno essere realizzati in arretramento di almeno 3,00 metri dal filo stradale o dei marciapiedi e comunque in posizione tale da non arrecare intralcio o pericolo alla circolazione stradale, fermo restando il rispetto delle norme del Codice della Strada e del relativo Regolamento di Esecuzione.
6. La sostituzione o l'inserimento di nuovi chioschi dovrà avvenire con l'utilizzazione di strutture prefabbricate amovibili, dotate dei necessari servizi tecnologici, predisposti all'interno della struttura stessa in modo da costituire un intervento compiuto non suscettibile di successi ampliamenti.
7. Sono vietate nuove strutture per chioschi in pannelli o telai in alluminio anodizzato colore oro o argento.
8. Le domande di Permesso di Costruire dovranno essere corredate da idonea documentazione; dovrà inoltre essere prodotta attestazione circa l'inesistenza di impianti a rete nel sottosuolo interessato dall'intervento.
9. Per i chioschi esistenti adibiti alla somministrazione di alimenti e bevande è ammesso il superamento dei limiti di superficie di cui al presente articolo, all'esclusivo fine di dotare l'attività di servizi igienici. Comunque tale ulteriore superficie non dovrà superare i mq.6.
10. Interventi di ristrutturazione, sostituzione o ampliamento di chioschi esistenti potranno essere assentiti solo se l'intervento riporterà il chiosco nel rispetto integrale della disciplina di cui al presente articolo.
11. Per i chioschi o edicole realizzati su suolo pubblico:
  - la concessione di occupazione di suolo pubblico sarà dichiarata decaduta per gli impianti che risulteranno inattivi per oltre dodici mesi consecutivi. È fatto obbligo al titolare o suoi aventi causa di rimuovere a proprie spese gli impianti in disuso;
  - l'eventuale superficie da destinare a tavoli all'aperto non potrà essere recintata in alcun modo con elementi fissi e non potrà essere pavimentata con massetto di cemento o asfalto. Le eventuali pavimentazioni dovranno essere realizzate con elementi prefabbricati, posti in opera a secco e

facilmente rimovibili, come quadroni in ghiaietto lavato su sabbia, mattonelle di cemento autobloccanti o semplice strato di ghiaia in natura.

12. I chioschi per l'esercizio di attività commerciali, posti su area privata, dovranno rispettare i vincoli di tutela applicabili sull'area interessata di cui alla Tavola dei Vincoli ed i limiti di permeabilità previsti dalla zona PUG in cui ricadono. Dovrà altresì essere sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo che preveda il mantenimento dell'uso inizialmente autorizzato.
13. La realizzazione di 'dehors' su suolo pubblico o privato ad uso pubblico dovrà rispettare le disposizioni del "Regolamento per la disciplina dei dehors" ed è assoggettata al rilascio di Permesso di Costruire.
14. L'Unione si riserva di individuare con apposita ordinanza, quegli spazi, nel centro storico come anche in tutto il resto del territorio, in cui la realizzazione di 'dehors' non è ammessa, per ragioni di tutela delle valenze architettoniche o paesaggistica o per ragioni di sicurezza.
15. La realizzazione di dehors su suolo privato dovrà rispettare le seguenti condizioni:
  - non potranno avere una superficie coperta superiore a mq.30;
  - dovrà rispettare i vincoli di tutela applicabili sull'area interessata di cui alla Tavola dei Vincoli ed i limiti di permeabilità previsti dalla zona PUG in cui ricadono;
  - dovrà rispettare le disposizioni degli allegati I e II del "Regolamento per la disciplina dei dehors";
  - dovrà essere sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo che preveda il mantenimento dell'uso inizialmente autorizzato e la demolizione in caso di cessazione dell'attività.

#### **Art. 3.2.13 - Erogatori automatici di prodotti o servizi**

1. Per l'installazione di erogatori automatici di prodotti o servizi, quali cabine fotografiche, telefoni pubblici, erogatori di biglietti, sigarette e altri prodotti, sportelli "bancomat", e simili, sul suolo pubblico o anche applicati ad edifici privati ma in posizione fruibile da suolo pubblico o di uso pubblico (es. porticati di uso pubblico), è necessaria la sola Concessione di Occupazione di Suolo Pubblico, nel rispetto comunque delle seguenti condizioni di installazione:
  - non interferenza con edifici di valore storico-architettonico;
  - non interferenza con percorsi pedonali o ciclabili;
  - verifica delle condizioni di sicurezza;
  - verifica di reale utilità pubblica;
  - verifica degli adempimenti sismici in caso di installazione sulle murature;
  - rispetto della disciplina dell'attività edilizia di cui all'art. 9 comma 3 della L.R. 15/2013.
2. L'installazione dei medesimi oggetti su suolo privato non è soggetta a procedure autorizzative, nel rispetto comunque delle seguenti condizioni di installazione:
  - non interferenza con edifici di valore storico-architettonico;
  - verifica delle condizioni di sicurezza;
  - verifica degli adempimenti sismici in caso di installazione sulle murature;
  - rispetto della disciplina dell'attività edilizia di cui all'art. 9 comma 3 della L.R. 15/2013.

#### **Art. 3.2.14 – Paracarri, fittoni, dissuasori di traffico**

1. I paracarri in pietra naturale esistenti debbono essere conservati e reintegrati ove mancanti nelle relative sequenze.
2. Possono essere impiegati paracarri, fittoni, paletti con o senza catenelle, dissuasori di traffico anche di nuovo disegno a protezione dal traffico veicolare, delle piste ciclabili, dei marciapiedi e delle aree esclusivamente pedonali, delle piazze, degli slarghi, dei sagrati e di aree private, purché siano conformi all'Art. 180 del Regolamento di esecuzione del Codice della Strada.

**CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE****Art. 3.3.1 - Salvaguardia e formazione del verde**

1. In tutto il territorio dell'Unione la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, bioclimatiche e di salubrità e qualità ambientale è soggetta a controllo ed è disciplinata da un apposito Regolamento del Verde pubblico e privato.

**Art. 3.3.2 – Emungimento di acque superficiali e sotterranee**

1. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta l'autorizzazione da parte degli uffici regionali competenti (Servizio Provinciale Difesa del Suolo, Servizio Tecnico di Bacino), nonché il titolo abilitativo per le opere edilizie connesse. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, dovranno essere documentate, in sede di titolo abilitativo, le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinta.
2. In tutto il territorio dell'Unione i pozzi chiusi inutilizzati devono essere occlusi in modo stabile al fine di evitare rischi di inquinamento della falda e situazioni di pericolo. Le metodologie della occlusione sono approvate dagli uffici competenti (Servizio Provinciale Difesa del Suolo, Servizio Tecnico di Bacino).

**Art. 3.3.3 - Norme per la regimazione delle acque nel territorio agricolo.**

1. È vietata ogni manomissione o alterazione delle sezioni di deflusso, delle pendenze e del tracciato della rete scolante pubblica, se non nel quadro di una pianificazione comunale o sovraordinata.
2. I compluvi (fossi, canali, alvei) devono essere mantenuti puliti e devono essere adeguatamente protette, eventualmente anche con tecniche di ingegneria naturalistica, le aree di confluenza.
3. Deve essere assicurata da parte dei frontisti e/o di coloro che hanno diritto di condurre acque nei fossi stradali, l'adeguata manutenzione ordinaria dei fossi stessi; in caso di inadempienza, l'ente proprietario della strada può ordinare al soggetto interessato di provvedere ai lavori di manutenzione; in caso di inerzia può procedere direttamente l'ente proprietario della strada a spese del soggetto inadempiente.
4. Per i fossi stradali deve essere garantito un adeguato rispetto al lato campagna da sfalciarsi e da tenersi pulito da parte dei frontisti al fine di salvaguardare le caratteristiche e le dimensioni del fosso stradale;
5. La viabilità interpodereale deve essere dotata di almeno un fosso di guardia.
6. In caso di attraversamenti stabili di compluvi interni agli appezzamenti di interesse per la regimazione delle acque, devono essere previsti tombini di adeguata sezione di deflusso.

**Art. 3.3.4 – Interventi di trasformazione e riuso di aree che hanno ospitato attività produttive**

1. In tutti i casi di variazioni di destinazione d'uso di suoli o immobili da uso industriale o artigianale, ovvero commerciale, ad uso residenziale o a servizi o a verde, dovrà essere documentata la storia del sito, attraverso la ricostruzione delle attività insediate nel sito medesimo, da prodursi a corredo della presentazione del titolo abilitativo. Tale analisi rappresenta un elemento condizionante per le previste riqualificazioni.
2. La documentazione da allegare dovrà essere realizzata sulla base delle informazioni storiche disponibili e dovrà contenere, in particolare, la ricostruzione dell'evoluzione morfologica ed insediativa del sito, la ricostruzione del contesto industriale o artigianale, delle linee produttive, degli impianti e delle infrastrutture, l'individuazione di eventuali potenziali fonti comportanti rischio d'inquinamento per il suolo, il sottosuolo e le acque, connesse con i cicli produttivi storicamente insediati, la loro estensione e la tipologia di materiali ritenuti a rischio. Nel caso in cui non sia possibile produrre tale

documentazione o quando da tale documentazione risulti che il sito è stato interessato da attività industriali, o artigianali o commerciali, potenzialmente a rischio d'inquinamento per il suolo, il sottosuolo e le acque sotterranee, il soggetto attuatore dovrà provvedere all'esecuzione di un'indagine preliminare che, sulla base delle potenziali fonti di inquinamento correlate alle pregresse attività, accerti lo stato dei luoghi, escludendo o, eventualmente definendo, lo stato di rischio di contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un areale congruo, presumibilmente interessato dalle attività svolte.

3. Si applicano le disposizioni di legge richiamate al Punto B.6 dell'ALLEGATO III dell'Atto di coordinamento tecnico regionale approvato con Del. n. 922 del 28/06/2017: "Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia aventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale" e successivi aggiornamenti normativi.

#### **Art. 3.3.5 – Interventi di movimento di terra e modificazione morfologica dei corpi idrici**

1. Gli interventi significativi di movimento di terra, come definiti nell'Allegato alla LR 15/2013, sono sottoposti a specifico titolo abilitativo, salvo che si tratti di lavorazioni agricole del terreno o di modifiche connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti ad alcuna procedura, fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui alla Tavola dei Vincoli e relativa Scheda dei vincoli.
2. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologia superficiale; in caso di dubbi o rischi in proposito, il titolo abilitativo è subordinato alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento. Si richiama il rispetto di tutte le norme di tutela idrogeologica in applicazione dei Piani Stralcio emanati dalle Autorità di Bacino competenti per territorio.
3. Riguardo alle opere per la difesa idrogeologica sono ammessi gli interventi di manutenzione di opere preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento di realizzazione di opere per esigenze di tutela idrogeologica, può essere attuato solo se compreso nei programmi di intervento dell'Autorità di Bacino o di altri enti competenti.
4. Si intendono significativi movimenti di terra quelli che rientrano in uno o più dei seguenti casi:
  - attengono a modifiche plano-altimetriche in aree interessate da dossi o comunque tutelate, anche se inerenti attività agricola;
  - comportano asportazione dal fondo di materiale;
  - comportano modifiche del livello del piano di campagna pari a 20 cm. o più;
  - interessano la falda;
  - riducono il franco di rispetto degli impianti interrati.

## **CAPO IV –INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE**

#### **Art. 3.4.1 - Esecuzione di impianti a rete nel sottosuolo e relativi ad impianti fuori terra**

1. E' vietato eseguire scavi o sconnettere la pavimentazione di strade pubbliche o con servitù di uso pubblico per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, costruire intercapedini, o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione degli Uffici competenti, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

#### **Art. 3.4.2 – Regolamentazione degli scarichi delle acque reflue**

- 1 **Disposizioni sovraordinate.** Vedi al punto D11 dell'ALLEGATO III dell'Atto di coordinamento tecnico regionale approvato con Del. n. 922 del 28/06/2017: "Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia aventi uniforme e diretta applicazione sul

territorio regionale” e successivi aggiornamenti normativi, nonché il Regolamento dell'ente gestore del servizio idrico integrato.

#### **Art. 3.4.3 – Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia**

- 1 **Disposizioni sovraordinate.** Vedi al punto D11 dell'ALLEGATO III dell'Atto di coordinamento tecnico regionale approvato con Del. n. 922 del 28/06/2017: “Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia aventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale” e successivi aggiornamenti normativi, nonché il Regolamento dell'ente gestore del servizio idrico integrato.
2. Al fine di non incrementare gli apporti d'acqua piovana al sistema di smaltimento e di favorire il riuso di tale acqua, per gli ambiti di nuovo insediamento e comunque per le aree non ancora urbanizzate, è prescritta la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque di tipo duale, ossia composte da un sistema minore costituito dalle reti fognarie per le acque nere, e un sistema maggiore costituito da collettori, interrati o a cielo aperto, e da sistemi di accumulo per le acque bianche; il sistema maggiore deve prevedere sistemi di raccolta e accumulo delle acque, piovane per un volume complessivo di almeno 500 m<sup>3</sup> per ettaro di superficie impermeabilizzata. Tali sistemi di raccolta, ad uso di una o più delle zone da urbanizzare, devono essere localizzati in modo tale da raccogliere le acque piovane prima della loro immissione nel corso d'acqua o collettore di bonifica ricevente individuato dall'Autorità idraulica competente.
3. Le caratteristiche funzionali dei sistemi di raccolta delle acque bianche sono stabilite, secondo il criterio dell'invarianza idraulica, dall'Autorità idraulica competente con la quale devono essere preventivamente concordati i criteri di gestione. L'autorità competente può derogare motivatamente dal criterio dell'invarianza idraulica, in particolare nel caso di scarico diretto in un fiume o torrente.

#### **Art. 3.4.4 – Impianti fissi per la telefonia mobile**

1. L'installazione, la riconfigurazione, l'esercizio e la dismissione di impianti fissi per la telefonia mobile è disciplinata da disposizioni sovraordinate (vedi il punto B.2.8 dell'ALLEGATO III dell'Atto di coordinamento tecnico regionale approvato con Del. n. 922 del 28/06/2017: “Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia aventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale” e successivi aggiornamenti normativi).

#### **Art. 3.4.5 – Impianti di produzione energia da fonti rinnovabili (FER)**

1. L'installazione, la riconfigurazione, l'esercizio di Impianti di produzione energia da fonti rinnovabili (FER) è ammissibile nei limiti e secondo procedure previste nelle Linee-Guida emanate con Decreto dal Ministero dello sviluppo economico del 10/09/2010 e successive modificazioni. Sono escluse le zone non idonee come individuate dalla normativa nazionale e regionale vigente.  
Per quanto attiene la realizzazione di impianti FER nel territorio rurale, occorre altresì fare riferimento all'art.5.11 del PUG.
2. Nell'ambito della procedura autorizzativa per gli impianti energetici da fonti rinnovabili, sia in territorio urbanizzato che in territorio rurale, l'Unione richiede che sia previsto nella convenzione l'obbligo di demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione dell'impianto, garantito attraverso idonea fidejussione commisurata alle opere necessarie.
3. L'Unione promuove altresì la formazione di comunità energetiche sia in sede di accordi operativi o autorizzazioni di cui all'art.53 della LR 24/2017, con l'obiettivo primario dell'autoconsumo dell'energia rinnovabile prodotta dai membri della comunità, anche attraverso l'immagazzinamento al fine di aumentare l'efficienza energetica.

**CAPO V- RECUPERO URBANO, QUALITÀ URBANA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO****Art. 3.5.1 - Criteri generali di manutenzione, decoro e sicurezza delle costruzioni**

1. Sono soggetti alle norme del presente titolo tutti gli interventi pubblici e privati che incidono su:
  - il suolo pubblico o di uso pubblico e gli spazi di proprietà privata esposti a pubblica vista;
  - i prospetti dei fabbricati, le loro coperture;
  - lo spazio aereo tra il suolo, i prospetti e le sommità delle costruzioni.

Per gli edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale e per gli edifici ricadenti nei centri storici, le norme degli artt. da 3.5.3 a 3.5.14 si applicano in quanto non siano in contrasto con le disposizioni specifiche che li riguardano di cui all'art. 3.5.2.

2. In via esclusivamente esemplificata sono soggetti alla disciplina delle presenti norme:
  - le murature ed i rivestimenti dei prospetti, la intonacatura e tinteggiatura dei medesimi, le nuove aperture, gli elementi architettonici e decorativi, i canali di gronda ed i pluviali, i cornicioni e di manti di copertura, i comignoli e le canne fumarie, i serramenti esterni, le vetrine, vetrinette bacheche, le insegne ed i cartelli pubblicitari, le recinzioni ed i muri di cinta, le installazioni tecnologiche sulle coperture;
  - le installazioni tecnologiche inserite nello spazio aereo, gli striscioni ed ogni altro mezzo pubblicitario applicato a linee aeree;
  - il verde pubblico e quello privato prospiciente il suolo pubblico o di uso pubblico, le pavimentazioni stradali, gli impianti di pubblica illuminazione, le piste ciclabili, gli elementi di comfort urbano, le edicole ed i chioschi, le pubbliche affissioni.
3. Gli edifici e le loro finiture devono essere eseguiti secondo le buone norme di costruzione, con un uso corretto dei materiali tali da garantire la buona conservazione nel tempo, e devono essere mantenuti in condizioni di sicurezza statica e di decoro urbano.
4. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, quando necessario, del preventivo titolo abilitativo. Qualora non provvedano, il Sindaco o il Responsabile del SUE, nei limiti delle rispettive competenze, ordinerà l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento delle condizioni di sicurezza, e di decoro delle costruzioni.
5. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dall'art.7 bis D.Lgs. 18/08/2000, n.267 "Testo unico delle Leggi sull'ordinamento degli enti Locali" e successive modifiche ed integrazioni.
6. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventivo titolo edilizio, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. È comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori all'Unione e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la documentazione di rito per i necessari titoli abilitativi, qualora richiesto ai sensi delle vigenti disposizioni normative. Analogamente si procederà nei casi di calamità naturale o di eventi eccezionali per il ripristino della situazione preesistente.

**Art. 3.5.2 - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati**

1. Le norme di cui al presente articolo si applicano a tutti gli edifici compresi nei centri storici, nonché a tutti gli edifici ricadenti nel restante territorio riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, individuati nella Tavola dei Vincoli; le singole disposizioni possono essere differenziate in relazione alla categoria di tutela attribuita a ciascuno in sede di PUG.

1bis Qualora, sulla base di nuove e più dettagliate analisi storico-critiche, emerga l'esigenza di modificare o integrare l'individuazione degli edifici riconosciuti di pregio storico-culturale e testimoniale, dovrà essere presentata richiesta di nuova classificazione da sottoporre all'esame della CQ. In caso di parere favorevole, la nuova classificazione verrà formalizzata con determina dirigenziale, che demanderà al primo aggiornamento utile il recepimento nella Tavola dei Vincoli con la procedura di cui all'art. 37 della L.R.24/2017.

## 2. **Materiali ed elementi costruttivi.**

Gli interventi di conservazione (siano essi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo) devono essere realizzati, in quanto a materiali ed elementi costruttivi, in relazione agli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti nel manufatto e nel suo contesto.

Negli edifici soggetti alle categorie di tutela **1, 2.1, 2.2 e 2.4**, nel caso di rifacimento di strutture portanti verticali deve essere riproposto l'uso di tecnologie costruttive e materiali conformi a quelli originali, combinandoli opportunamente con le tecnologie e materiali necessari al miglioramento antisismico. Nei casi suddetti, si richiama l'osservazione delle "Linee Guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale", elaborate dalla Direzione generale per i beni architettonici del Ministero dei Beni Culturali. e dal Dipartimento per la protezione civile, aggiornate con Direttiva del 9/11/2011.

Negli edifici di categoria **1 e 2.1** è di norma vietata ogni mistificazione e contraffazione dei materiali originali con sostituti, derivanti da nuove o diverse tecnologie e con materiali di imitazione come, ad esempio, il cemento trattato tipo arenaria o travertino o la sostituzione di membrature lignee massicce con travature metalliche o cementizie rivestite di legno.

## 3. **Strutture portanti orizzontali**

Di norma, gli interventi di consolidamento e, ove necessario, di rifacimento o ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente, fermo restando l'integrazione di elementi di irrigidimento orizzontale necessari al miglioramento sismico. Le orditure lignee di sostegno a solai andranno conservate e recuperate come i corrispondenti tavellonati in cotto o legno, compatibilmente con le indicazioni di cui alle categorie di tutela.

Negli immobili in categoria di tutela **1 e 2** (escluso **2.3**), nel caso di realizzazione o rifacimento di strutture portanti orizzontali deve essere riproposto l'uso di tecnologie costruttive e materiali conformi a quelli originali, combinandoli opportunamente con le tecnologie e materiali necessari al miglioramento antisismico, questi ultimi non dovranno comunque essere visibili all'esterno, salvo l'eventuale apposizione di chiavi metalliche.

Eventuali volte originariamente intonacate che presentino condizioni tali da non consentire un intervento di recupero compatibile sotto il profilo tecnico/economico, possono essere sostituite con strutture in latero/cemento o ferro/cemento tali da garantire comunque un risultato estetico finale conforme alla configurazione originale. Solo negli edifici in categoria di tutela **2.3 e 3** è ammessa la realizzazione di solai con tecnologie moderne, ex-novo o in sostituzione di preesistenti solai.

Dove le misure del vano consentano la realizzazione di un soppalco, questo deve tendere a differenziarsi per struttura, forma e materiali dall'involucro di contenimento, assimilandolo ad un intervento di architettura di interni (arredo fisso). Non è consentita la realizzazione di soppalchi o tramezzature in vani aventi particolari caratteristiche artistiche alle pareti o alle soffittature (affreschi, pitture incassate, cornici, decorazioni, tappezzerie, specchi, ecc.) e comunque negli immobili in categoria di tutela 1.

## 4. **Coperture, canali di gronda e pluviali**

Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti. Negli interventi in cui sia previsto il rifacimento delle strutture e degli elementi di finitura della copertura si dovranno riutilizzare, per quanto possibile, i manufatti edilizi esistenti sostituendo solamente quelli obsoleti con altri del tutto simili.

E' prescritta la conservazione o il ripristino dei manti di copertura con materiali conformi a quelli originari e caratteristici dell'epoca del fabbricato, ossia di norma il coppo (tegola a canale in cotto) o la marsigliese a seconda dei casi. Non è ammesso l'uso di manti di copertura in manufatti di cemento colorato o pannelli, né in tegole alla marsigliese (ove non già presente) o simili. Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le integrazioni materiale dello stesso tipo e colore. Per edifici in categoria di tutela 3 con manti di coperture di diversa natura è ammessa la manutenzione con i materiali esistenti, ma nel caso di sostituzione dovrà essere utilizzato il laterizio.

Non è ammesso modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde. Non è ammessa la sostituzione delle parti sporgenti in vista in legno delle strutture portanti del coperto con materiali prefabbricati.

Non è ammesso modificare la quota di gronda se non nella misura minima che può derivare dall'ispessimento del solaio di copertura per esigenze di coibentazione e di adeguamento antisismico.

I corpi tecnici emergenti dalla copertura (camini, sfiatatoi, extracorsa degli ascensori, ....) devono essere inseriti in modo armonico nella copertura in relazione alle caratteristiche tipologiche dell'edificio.

I canali di gronda non dovranno essere in materiale plastico e, salvo preesistenze diverse, avranno sezione a semicerchio. Anche i pluviali non dovranno essere di materiale plastico.

#### 5. **Collegamenti verticali**

Negli edifici di categoria **1 e 2.1**, gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originali. Negli interventi di consolidamento è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione delle scale e pianerottoli originali o comunque in uso nella tradizione locale. Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati.

L'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio (in particolare vani con soffitto a volta o a cassettoni o affrescati). In tutti i casi il vano dell'impianto dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada, e comunque rispetto alla quota di colmo del tetto.

Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne previsto l'impianto in corrispondenza di cavedi o cortili interni, o ancora, salvo che per la categoria 1, su facciate secondarie non prospicienti spazi pubblici.

#### 6. **Aperture e prospetti**

Nei fronti principali delle unità assoggettate a categoria di tutela **1 e 2.1** non è ammessa la realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle preesistenti; è ammesso solamente il ripristino di aperture e accessi preesistenti che siano stati tamponati o modificati.

Negli altri casi, salvo la possibilità di ripristino di aperture e accessi storicamente presenti che siano stati tamponati, la realizzazione di nuove aperture è subordinata ad uno studio preliminare sul rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intero fronte interessato, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi, da valutarsi da parte della CQAP.

L'eventuale creazione di nuove aperture, così come la modifica di aperture preesistenti (modifica della dimensione, trasformazione di finestre in porte-finestre...), dove ammissibile in base alla categoria di tutela, deve uniformarsi ai seguenti criteri:

- dimensioni delle aperture rapportata all'entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti;
- rispetto della gerarchia dei valori nel contesto generale delle fronti della via interessata (se nei centri storici);



- salvaguardia degli impianti compositivi relativi alla fronte in oggetto, e rispetto dei rapporti esistenti tra posizione degli infissi e filo della fronte dell'edificio;
- rispetto della posizione dei solai;
- è esclusa la realizzazione di più aperture per autorimesse affiancate.

E' esclusa in ogni caso l'aggiunta di balconi in aggetto, di pensiline o tettoie, non presenti nell'assetto originario della facciata.

#### 7. **Aperture sul piano di falda e sottotetti**

Negli edifici di categoria **1 e 2** non è ammessa la realizzazione di terrazzi in falda o di nuovi abbaini; è ammessa la realizzazione di lucernai sul piano di falda, con dimensioni massime di 1,2 mq. per lucernaio, esclusivamente per dare luce a locali abitabili o che possono essere resi tali, e da collocarsi preferibilmente nelle falde non prospicienti la pubblica via.

Sottotetti potenzialmente abitabili possono essere resi tali, senza modifica della pendenza e forma del coperto.

Nel caso di sottotetti non abitabili è ammesso solo un lucernaio per edificio della dimensione minima per permettere l'accesso al coperto per la manutenzione (max m. 0,7 x 0,7). E' ammessa la conservazione di abbaini preesistenti qualora non rappresentino superfetazioni incongrue.

Negli edifici di categoria **3** è ammessa la realizzazione di terrazzini incassati nella falda solo su falde non visibili da fronti stradali o spazi pubblici.

#### 8. **Elementi decorativi**

Devono essere conservati e restaurati gli elementi decorativi originari, in laterizio o in pietra da taglio quali lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, marcapiani, balconi, fittoni, decorazioni interne ed esterne e simili, o in ferro, quali inferriate, ringhiere e simili. Quando siano irrecuperabili per il precario stato di conservazione, l'eventuale sostituzione di tali elementi deve avvenire con materiali analoghi a quello originale. Nel caso di manifesto deterioramento di cornici realizzate in arenati o altri materiali precari (ad es. cornici a gola) questi potranno essere sostituiti utilizzando tecniche e materiali anche diversi che diano esito morfologico conforme al preesistente.

E' inoltre prescritta la conservazione in sito di lapidi, immagini votive, marmette ecclesiastiche, numeri civici di interesse testimoniale, scritte di interesse testimoniale.

#### 9. **Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature**

E' prescritto di norma il rivestimento delle murature con intonaco a base di calce tinteggiato. La soluzione del paramento esterno "a faccia a vista" è ammessa solo laddove ne sia documentata la presenza originaria, nonché laddove la muratura sottostante l'intonaco, da sondaggi preliminari, risulti di buona fattura ed omogenea per tipo di mattone e tessitura. Nel caso di paramento a "faccia a vista" è ammessa la sagramatura, la stuccatura con fuga scavata con stilatura a ferro e la stuccatura alla cappuccina.

Negli edifici in categoria di tutela 1, la riproposizione o integrazione degli intonaci dovrà avvenire sulla base di apposite analisi della composizione dell'intonaco originario. Si potrà procedere alle eventuali sostituzioni, con materiali della stessa natura e con le stesse tecniche.

Quando siano riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno in generale essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura, fatto salvo diverso parere della CQAP. Dovranno essere riproposte le originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, lesene, serramenti, ecc. sulla base di un progetto della tinteggiatura. Per le cortine edilizie dovranno usarsi tonalità diverse per unità edilizia, distinte ed accostate, onde evidenziare, anche in eventuale continuità del filo delle gronde e delle pareti, la distinta struttura tipologica interna.

In ogni caso, nelle more dell'approvazione di un abaco dei colori, il colore o i colori da usarsi negli intonaci dovrà essere sottoposto al parere della CQAP in sede di progetto e approvato dal SUE in fase di esecuzione previa campionatura in loco. Anche per gli interventi di sola tinteggiatura di facciate di edifici, è prescritta una adeguata campionatura in loco da sottoporre al parere del SUE. Per la tinteggiatura completa di facciate di pregio con particolari elementi architettonici e decorativi, quali le

facciate rinascimentali, neoclassiche con alternanze ritmiche di parti in rilievo, colonne, balaustre, ecc. dovrà essere presentato un apposito progetto in scala (1:100–1:50) con le indicazioni delle diverse tinte proposte per i vari elementi del prospetto. Le necessarie campionature da sottoporre al parere della CQAP, dovranno essere effettuate con indicazione del colore di tutte le parti architettoniche da tinteggiare.

Sono ammesse tinteggiature a base di silicati esclusivamente nei casi di intonaci cementizi preesistenti di cui non sia proponibile il rifacimento a calce, per il buono stato di conservazione. Non sono ammessi rivestimenti plastici.

#### 10. **Pavimentazioni**

Le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate. Le integrazioni di parti di pavimentazioni di pregio degradate ovvero il ripristino di pavimentazioni di pregio in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati impiegando materiali omogenei a quelle preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

Negli interventi di sostituzione, le pavimentazioni esterne degli spazi comuni collettivi nei centri storici (cortili, androni, scale, percorsi pedonali, ecc.) dovranno essere preferibilmente realizzate utilizzando uno dei seguenti materiali, da concordarsi con gli Uffici comunali preposti, quali laterizio, blocchetti di basalto, trachite o porfido, o pietra artificiale. E' da escludere in generale per tali tipi di interventi l'uso di pavimentazione di asfalto, ceramica, gres, gomma, ecc. I progetti di intervento dovranno contenere una dettagliata definizione delle pavimentazioni previste per gli spazi comuni sia come disegno che come materiali.

#### 11. **Infissi esterni, sistemi di oscuramento, vetrine, bacheche.**

Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, siano realizzati in modo coerente e uniforme.

Negli edifici in categoria **1** e **2.1** è prescritto il restauro o il ripristino degli infissi esterni lignei e degli scuri e persiane esistenti, ovvero la loro sostituzione, in caso di grave degrado, con altri analoghi del medesimo tipo e materiale. Gli infissi esterni e gli elementi di oscuramento, quali persiane, sportelloni e scuretti, dovranno essere verniciati nei colori del repertorio tradizionale locale. E' escluso il legno a vista, salvo che nei portoni di ingresso. Gli infissi interni delle finestre potranno essere sostituiti con altro materiale purché del colore del legno oppure bianco.

In tutte altre categorie di tutela è possibile sostituire gli infissi e i serramenti di oscuramento utilizzando materiali diversi da quelli rimossi, purché venga mantenuta uniformità di tipologia e colore, ai fini della salvaguardia dell'unitarietà prospettica. In caso sia intenzione modificare anche la tipologia degli infissi e degli elementi di oscuramento, la sostituzione dovrà riguardare tutto l'edificio, mantenendo comunque tipologie e colori del repertorio tradizionale del centro storico e dell'edilizia rurale. Sono vietati infissi in alluminio anodizzato e l'installazione ex novo di serrande avvolgibili di qualsiasi natura e materiale.

I materiali da usare nelle vetrine dovranno essere preferibilmente quelli tradizionali come legno e ferro verniciato. Sono escluse le vetrine in alluminio anodizzato. Sono ammissibili altri materiali a condizione che rispettino i colori e l'aspetto fisico di quelli tradizionali o siano più idonei alle caratteristiche architettoniche originarie del fabbricato a cui si riferiscono.

Solo negli edifici di categoria tutela 3 sono ammesse le serrande avvolgibili o cancelletti purché a maglie aperte. Ove esistenti in forma impropria rispetto alla tipologia edilizia, le serrande avvolgibili e gli infissi in alluminio anodizzato dovranno essere sostituiti con infissi lignei di tipo tradizionale.

L'eventuale inserimento di apparecchi di condizionamento può avvenire senza manomissione delle aperture preesistenti e degli infissi, nelle facciate secondarie.

E' vietata l'installazione di bacheche in alluminio anodizzato color oro e argento.

#### 12. **Insegne, targhe e apparecchi luminosi, mezzi pubblicitari**

Nei centri storici ed in prossimità di edifici tutelati sono vietate sorgenti luminose, cartelli, insegne di esercizio ed altri mezzi pubblicitari luminosi a luce intermittente, con intensità luminosa superiore a

150 candele per mq., o che comunque provochi abbagliamento, e quelle su lavagne elettroniche con scritte continue mobili, esterne agli esercizi.

I cartelli pubblicitari non potranno essere installati nei centri storici ed in prossimità di edifici tutelati di cui al presente titolo, e comunque in posizione da compromettere la vista dell'edificio da qualsiasi punto.

Nei centri storici le insegne di esercizio potranno essere collocate esclusivamente entro il ragno/vano della porta dei negozi, nei sopra-luce e comunque in modo da non modificare le linee architettoniche dei prospetti, lasciando inalterate le partiture tra i vuoti e i pieni. In conseguenza le insegne di esercizio non dovranno mai sporgere dal filo esterno dei muri o dal filo degli elementi architettonici. Le insegne di esercizio esistenti collocate in modo e posizione diversa da quanto sopra detto, non potranno essere sostituite o rinnovate. In caso di intervento dovranno uniformarsi alle presenti norme.

Nei centri storici non sono ammesse insegne di esercizio a bandiera installate sul prospetto di edifici, fatto eccezione per le insegne dei monopoli di stato, delle farmacie pubbliche e private, e dei servizi di interesse pubblico (come cartelli di segnalazione telefonica, cartelli di segnalazione stradale, fermate di mezzi di trasporto pubblico, ecc.); potranno essere ammesse, in via eccezionale, le insegne di richiamo relative ad esercizi di interesse primario e turistico (alberghi, ristoranti, musei, ecc.). È vietata l'applicazione di targhe in materiale plastico stampato a rilievo, all'esterno degli edifici (tipo magnetico).

### 13. **Aree di pertinenza.**

Gli interventi su edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (giardini pertinenziali, corti rurali, aie e simili) sulla base di un rilievo delle alberature e di tutti i manufatti, elementi di arredo e pavimentazioni preesistenti. Tali aree di pertinenza dovranno essere sistemate salvaguardando le alberature nei termini prescritti dal Regolamento del Verde e evitando le pavimentazioni impermeabili continue ove non già presenti (è ammessa solo l'inghiaatura o l'ammattonato).

Le aree cortilive e le aie delle corti rurali, nel caso di uso quali spazi di manovra o di sosta di veicoli potranno essere pavimentate (comunque in misura non superiore al 50% della loro superficie complessiva), con tecniche o tradizionali (in cotto, ciottoli o pietra posati su sottofondi permeabili) o con materiali comunque tali da mantenere caratteristiche di elevata permeabilità (es. ghiaia, prato armato).

Contestualmente al recupero degli edifici tutelati dovranno essere demoliti i manufatti incongrui quali superfetazioni, baracche e simili. Esclusivamente nel territorio rurale qualora si tratti di manufatti legittimati ed abbiano un'altezza utile netta media superiore a m.2,50 essi potranno essere ricostruiti in forma di fabbricati accessori pertinenziali dell'edificio tutelato ai sensi del seguente comma 15.

Nelle aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive private di cui all'art. 5.10 comma 1 del PUG, purché venga mantenuta una superficie permeabile pari a  $SP > 30\%$ .

### 14. **Manufatti tecnologici e condutture**

L'inserimento dei manufatti tecnologici connessi agli allacciamenti alle reti tecnologiche e relativi contatori, dovrà essere curato in modo da limitarne al massimo la visibilità. Gli eventuali elementi di impianti esterni all'edificio (antenne, condutture, canne fumarie, impianti di climatizzazione e simili) dovranno essere posizionati in modo tale da non risultare visibili dalla pubblica via o da spazi pubblici, e comunque non sul fronte principale dell'edificio. Lo stesso vale per condutture applicate agli edifici da Società di gestione di servizi pubblici.

In particolare gli apparecchi di condizionamento/climatizzazione dovranno essere collocati all'interno degli immobili, o su cavedii o cortili interni; non sono ammessi in sporgenza dalle facciate o sui balconi prospicienti la pubblica via. Salvo che negli edifici di categoria 1 e 2.1, è ammesso il posizionamento all'interno di aperture preesistenti, quali portoni, finestre o vetrine, a filo della facciata o comunque con sporgenza minima.

Le antenne TV (sia tradizionali che paraboliche) dovranno essere centralizzate prevedendo cioè antenne uniche per ciascuna unità edilizia, e devono essere collocate sul coperto, con preferenza per

la falda interna in modo che non siano visibili dalle strade o spazi pubblici o comunque se ne minimizzi la visibilità.

L'installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) non è di norma ammessa negli edifici di categoria di tutela 1 e nella falda del fronte principale degli edifici di categoria 2.1, fatto salvo il parere della Soprintendenza; negli altri casi è ammessa, purché siano in aderenza alla falda con la medesima inclinazione e orientamento. L'installazione di generatori eolici non è ammessa.

**15. Fabbricati accessori.**

Fuori dal centro storico, i fabbricati accessori degli edifici tutelati e quelli facenti parte della medesima unità edilizia o della medesima unità poderale di un edificio tutelato, ma non direttamente sottoposti a specifica categoria di tutela, sono destinabili a pertinenze degli edifici principali tutelati e sono assoggettabili agli interventi ammissibili ai sensi della zona in cui ricadono, anche con spostamento del sedime nell'ambito dell'area di pertinenza o in immediata adiacenza dell'area di pertinenza; tali interventi dovranno comunque mantenere la destinazione a spazi accessori e tendere ad armonizzare le caratteristiche morfologiche di tali fabbricati (materiali, finiture) a quelle del fabbricato tutelato.

**16. Elementi architettonici isolati.**

E' prescritta la conservazione di elementi architettonici isolati aventi caratteristiche storico – artistiche, nonché interesse di testimonianza storica, quali ponti, pozzi, edicole sacre, fontane, esedre, lapidi, fittoni, coppie di pilastri o colonne di ingresso ai fondi agricoli, e simili.

**17. Spazi scoperti e aree a verde**

Dovranno, in generale, essere conservati gli arredi urbani, i muri di recinzione originali, le panchine, i lampioni, i pozzi, i paracarri, ecc.

Nelle aree a verde, sia pubblico che privato (orti, giardini) è vietata la realizzazione di qualsiasi costruzione salvo i manufatti di arredo, devono essere curate le alberature esistenti nei termini prescritti dal Regolamento del Verde pubblico e privato e garantite le opere di rinnovo che si rendono necessarie. Non è ammessa la costruzione di serre o tettoie.

Nelle aree cortilive e nelle aree a verde privato può essere ammessa, su parere favorevole della CQAP, la realizzazione di spazi di parcheggio privato, purché non siano chiusi, né coperti salvo che con ombreggiatura vegetale (pergolato), nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento edilizio, e non turbino l'ordine dei prospetti interni. Tali strutture possono essere anche addossate ai muri di confine, fatti salvi i diritti di terzi. E' ammessa altresì la realizzazione di attrezzature sportive private di cui all'art. 5.10 comma 1 del PUG, purché venga mantenuta una superficie permeabile pari a  $SP > 30\%$ .

In tutti gli interventi, la sistemazione delle aree a verde dovrà avvenire utilizzando, sia per le alberature che per gli arbusti, le essenze tipiche della flora locale, nel rispetto dello specifico Regolamento del Verde pubblico e privato.

Nel caso di ville o palazzi storici con ampio parco, la documentazione storica e l'analisi storico-critica dovrà essere effettuata non solo per le costruzioni ma anche per il parco e l'assetto vegetazionale. Gli interventi sui parchi dovranno limitarsi, in analogia con quanto sopra, alla manutenzione ed al ripristino, in base alla documentazione storica disponibile e ad un accurato rilievo delle caratteristiche e delle condizioni del patrimonio vegetazionale e delle sistemazioni esterne, nonché dei caratteri originali dei parchi stessi. All'interno di questi parchi, nel rispetto del disegno originario del parco e della vegetazione di pregio, potranno essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo, nonché posti auto scoperti, purché attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico che non prevedano abbattimento di alberature di pregio e minimizzino la percezione di tali inserimenti.

**18. Recinzioni**

Attorno agli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni, di cui non sia documentata la presenza originaria, salvo che siano costituite esclusivamente da siepe viva, con eventuale rete metallica interposta e priva di cordolo di base, alta al massimo m.1.20, tale da non essere più visibile con lo sviluppo vegetativo della siepe. Sono ammessi elementi verticali in muratura esclusivamente a sostegno dei cancelli di ingresso.

Le eventuali recinzioni preesistenti possono essere recuperate, se omogenee all'impianto dell'edificio, ovvero sostituite con siepe viva.

**19. *Usa degli spazi pubblici nei centri storici.***

L'utilizzazione degli spazi pubblici per tavolini, bar, ristoranti, ecc. deve avvenire attrezzando opportunamente l'area interessata e previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale su dettagliato progetto.

**Art. 3.5.3 - Facciate degli edifici e tinteggiature**

1. Nei nuovi edifici i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto. L'Unione si riserva di adottare una "Cartella (o "Abaco") dei colori utilizzabili nella tinteggiatura degli edifici", come allegato al R.E. e depositata presso il SUE.
2. Nelle more dell'adozione di tale "Cartella-colori", la ritinteggiatura delle facciate di edifici preesistenti:
  - non è soggetta a procedura autorizzativa o a condizioni da parte dell'Unione;
  - è soggetta ad autorizzazione paesaggistica (semplificata) qualora si modifichi il colore preesistente in edifici soggetti a vincolo paesaggistico;
  - è soggetta a parere CQAP per edifici tutelati come individuati nella tavola dei vincoli o ricadenti nei centri storici.
3. Dopo l'adozione della "Cartella-colori" di cui al comma 1, la ritinteggiatura delle facciate di edifici preesistenti:
  - per gli edifici ricadenti nei centri storici, per quelli ricadenti nel territorio rurale e per quelli individuati e assoggettati a tutela ai sensi del PUG anche ricadenti in altre zone, non è soggetta a procedura autorizzativa da parte dell'Unione ma deve riproporre il medesimo colore preesistente oppure utilizzare una delle soluzioni di colore previste nella "Cartella-colori". Nel caso non si utilizzi una delle soluzioni indicate nella cartella colori, la tinteggiatura è soggetta a parere CQAP;
  - è soggetta ad autorizzazione paesaggistica (semplificata) qualora si modifichi il colore preesistente in edifici soggetti a vincolo paesaggistico;
  - negli altri casi non è soggetta a procedure autorizzative né al rispetto della "Cartella-colori".
4. Le unità edilizie con prospetto architettonico unitario con rifinitura a tinta devono essere tinteggiate in modo omogeneo e armonico.
5. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici applicati sulle facciate, aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, o interessanti come testimonianza storica, quale fontane, esedre, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, fittoni, ecc.
6. In tutto il territorio dell'Unione, a salvaguardia dell'unitarietà dei prospetti, è vietata la chiusura di singoli balconi e terrazzi visibili da spazi pubblici con infissi vetrati. Le chiusure di detti balconi e terrazzi potranno essere autorizzate solo sulla base di un progetto riferito ad una intera facciata condiviso da parte dei proprietari del fabbricato.
7. **Zoccolature.** Le parti basamentali delle facciate delle costruzioni devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità.

**Art. 3.5.4 – Criteri morfo-tipologici per i nuovi edifici nel territorio rurale**

1. Nel caso di nuova costruzione NC di **edifici di servizio alla produzione agricola** o alle sue attività correlate, nonché nel caso di RE ricostruttiva che non sia fedele al sedime, alla sagoma e alla volumetria dell'edificio preesistente, si devono rispettare le seguenti caratteristiche tipologiche e morfologiche, oppure in alternativa il progetto va accompagnato con la documentazione aggiuntiva (studio di inserimento paesaggistico, progetto di integrazione della vegetazione arborea al contorno) di cui all'art. art. 3.9 del PUG commi 2 e 3:
  - l'edificio deve essere massimo a due piani con pianta di forma semplice: quadrata o rettangolare;

- la copertura deve essere a due falde congiungentisi nel colmo (salvo che si tratti di una tettoia aperta) e una pendenza massima non superiore al 30% (con o senza impianti di produzione energetica da FER aderenti o integrati alla falda);
  - la lunghezza del lato più lungo non deve essere di norma superiore a m. 40; qualora per ragioni di funzionalità produttiva sia richiesta una lunghezza superiore, devono essere previsti accorgimenti morfologici (es. disallineamenti, cambi di coloritura, ....) per spezzare la continuità visiva della facciata;
  - le facciate, a prescindere dalla tecnologia costruttiva, devono essere tinteggiate con riferimento alle coloriture dell'edilizia tradizionale locale e (se approvato) all'Abaco dei Colori.
  - tutti gli interventi dovranno avvenire nel rispetto degli elementi tipologici e morfologici tipici dell'edilizia rurale (coperture, finestre coerenti con la destinazione d'uso, ecc.), prendendo a riferimento il documento "PAESAGGI DA RICOSTRUIRE: linee guida per la tutela, valorizzazione, ricostruzione del paesaggio rurale nella bassa pianura emiliana", approvate dalla Giunta Regionale il 28/10/2013.
2. Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione mista (con abitazione e stalla-fienile in tipologie "a corpo unico" o ad "elementi congiunti"), la ricostruzione, ove non sia conforme al sedime, alla sagoma e alla volumetria dell'edificio preesistente, deve avvenire in corpi separati in forma coerente con gli schemi tipologici di corte individuati per il contesto locale in: "Paesaggi da ricostruire: linee guida per la tutela, valorizzazione, ricostruzione del paesaggio rurale nella bassa pianura emiliana", approvate dalla Giunta Regionale il 28/10/2013.
  3. Nell'ambito delle corti rurali o complessi edilizi ove sono presenti edifici soggetti a tutela nelle categorie 1 o 2.1, gli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione devono privilegiare caratteri morfologici (materiali di finitura, colori) tendenzialmente congruenti con quelli dell'edificio tutelato.
  4. In tutti i casi di spostamento (delocalizzazione) di edifici rurali, la ricostruzione in altro sito è condizionata al completamento della demolizione dell'edificio preesistente e al ripristino dell'uso agricolo del suo sedime.

**Art. 3.5.5 - Impatto visivo degli impianti tecnologici all'esterno degli edifici: antenne, impianti di condizionamento, collettori solari, condutture**

1. **Criteri generali.** Gli impianti tecnologici posti all'esterno degli edifici, in generale, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo. Nel caso non sia possibile garantire il minimo impatto visivo, in fase progettuale gli impianti tecnologici dovranno coordinarsi con le linee architettoniche della costruzione quale parte fondamentale anche in relazione alle questioni formali e paesaggistiche. Lo stesso vale per i relativi elementi accessori, quali le condutture di adduzione, di captazione e di espulsione; come pure per le antenne e le radio-antenne della telefonia cellulare.
2. In base al suddetto criterio è preferibile, ogni volta che sia possibile, installare tali impianti in posizione tale che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici; così come è necessario, ovunque possibile, adottare soluzioni tecniche di tipo centralizzato e/o unificato per ciascun intero edificio; ciò vale, in particolare, per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ventilazione, e di ricezione radiotelevisiva.
3. Per gli edifici individuati nella Tavola dei Vincoli in quanto riconosciuti come beni culturali o come edifici di interesse storico-culturale o testimoniale si applicano inoltre le più specifiche disposizioni contenute nel PUG.
4. **Antenne di ricezione televisiva.** Le antenne (sia tradizionali che paraboliche) di ricezione radiotelevisiva non devono essere installate in posizioni (balconi, logge, terrazze, su comignoli, o a terra in giardini e altri spazi privati) tali che risultino visibili dalla pubblica via. Le stesse devono essere collocate di norma sulla copertura degli edifici, preferibilmente sul versante opposto a quello della pubblica via, oppure ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderla visibile dal piano strada e comunque rispettando il profilo del tetto (colmo). Solo in subordine possono essere collocate su facciate non prospicienti su spazi pubblici. Quando non sia possibile soddisfare questi requisiti dovranno valutarsi con l'Ufficio Tecnico dell'Unione le soluzioni più adeguate.

5. E' vietata, a meno di fondati motivi di interesse generale da parte di enti od organizzazioni pubblici, l'installazione di antenne paraboliche di grandi dimensioni che contrastino visivamente con edifici o zone di rilevante valore storico o artistico o che contrastino con le esigenze di tutela ambientale e paesaggistica.
6. Negli edifici di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione integrale, le antenne devono essere unificate in ragione di una unica antenna centralizzata per ciascuna unità edilizia (o per ciascuna aggregazione se trattasi di case a schiera).
7. I collegamenti delle antenne mediante cavi devono avvenire disponendoli di norma all'interno dell'edificio. Quando i cavi siano collocati all'esterno la loro sistemazione deve avvenire in appositi incassi opportunamente rivestiti. Sono vietati i cavi 'volanti', ossia non inseriti in appositi alloggiamenti.
8. **Collettori solari.** I collettori solari, termici o fotovoltaici, potranno essere installati:
  - sulla copertura dell'edificio;
  - sulle facciate, solamente se concepiti come elementi morfologici funzionalmente integrati nella facciata;
  - a terra nell'ambito del lotto di pertinenza.
9. **Unità esterne di Impianti di condizionamento.** Le unità esterne di impianti termici a pompa di calore devono essere ubicate in modo da non arrecare pregiudizio al decoro architettonico dell'edificio e dell'ambiente urbano. Di norma, non devono essere visibili dalla pubblica via; quando ciò non sia tecnicamente possibile l'installazione deve essere effettuata all'interno dei vani delle aperture preesistenti e nel rispetto della simmetria delle aperture e degli altri elementi decorativi. I condotti di collegamento tra il motore e gli elementi interni dovranno di norma essere incassati nelle pareti dell'edificio; quando ciò non risulti ammissibile gli stessi dovranno essere rivestiti con materiali armonizzati alle finiture del fabbricato.
10. Nel caso di installazione di unità esterne di impianti a pompa di calore non conformi ai precedenti commi, l'Ufficio Tecnico dell'Unione può intimarne l'adeguamento, procedendo, in caso di inerzia, alla rimozione delle stesse.
11. **I contatori** sia l'erogazione di gas, per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti., ricercando soluzioni morfologiche coordinate con l'edificio o la recinzione in cui vanno inseriti.

#### **Art. 3.5.6 - Vettrine e serrande**

1. Per il rinnovo e la sostituzione di vetrine e serramenti di negozi ed esercizi commerciali in genere, in ogni edificio del territorio dell'Unione, nei casi assoggettati a titolo abilitativo, dovranno essere presentati appositi elaborati nelle forme e nelle dimensioni opportune, contenenti ogni indicazione circa la forma, la dimensione, colore, materiali ed illuminazione previsti all'esterno.
2. Le vetrine, le insegne, l'arredo interno di negozi ed esercizi commerciali, qualora rivestano valore artistico o costituiscano documento di costume, possono essere assoggettati alla conservazione e ripristino.
3. Le serrande a libro, nella posizione ripiegata, dovranno trovare apposito alloggiamento senza fuoriuscire dal filo della soglia e non ripiegarsi all'esterno del muro o sporgere dallo stesso.

#### **Art. 3.5.7 – Tende e frangisole**

1. Le tende esterne in oggetto destinate a proteggere dal sole botteghe e negozi, devono essere applicate in armonia con il fabbricato ed il suo intorno e poste in opera a regola d'arte; sono vietate copertine o pensiline aggiunte, in qualsiasi materiale, poste a protezione delle tende stesse.

2. In una stessa unità architettonica le tende devono, in tutte le aperture protette, armonizzarsi per forma, impostazione, colore e materiali. Le tende a protezione di negozi e botteghe con aperture archivoltate devono essere in armonia e tali da non alterare le linee architettoniche.
3. Quando non disturbino il libero transito e non impediscano la visuale a danno dei vicini, il Sindaco può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.
4. Le tende protese su spazio pubblico devono avere l'orlo inferiore ad una altezza superiore o uguale a ml.2,20 dal suolo e la loro massima sporgenza deve rimanere entro il filo esterno del bordo del marciapiede. Ove la larghezza del marciapiede risulti inferiore o uguale a un metro, la tenda potrà sporgere sino al filo dello stesso. In assenza di marciapiede l'orlo inferiore della tenda dovrà essere ad una altezza superiore o uguale a ml. 5,10 dal suolo.
5. Le tende su spazio pedonale non hanno limiti di aggetto, salvo permettere il transito dei veicoli ammessi alla saltuaria circolazione. Nessuna tenda o parte di tenda, aggettante sul suolo pubblico, può essere assicurata al suolo con fili, funi, pali; ecc.
6. L'installazione di tende esterne è subordinata inoltre alle condizioni che esse siano collocate in guisa da non nascondere targhe stradali per la denominazione delle vie, i cartelli indicatori di viabilità, i semafori, i numeri civici, e non disturbino la circolazione.
7. È comunque soggetta ad Autorizzazione amministrativa l'installazione di tende o frangisole in relazione ad edifici vincolati ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e della LR 23/2009 (per i quali dovrà altresì essere presentata l'autorizzazione della competente Soprintendenza), nonché in riferimento a quelli di interesse storico-architettonico o di pregio storico-testimoniale identificati dal PUG  
In tutti gli altri casi, l'installazione di tende e frangisole che non aggettano su suolo pubblico, è soggetta a regime libero, nel rispetto delle disposizioni dettate nei commi precedenti.

#### **Art. 3.5.8 – Targhe**

1. Per targhe si intendono le scritte a carattere permanente che si riferiscono a studi professionali ed uffici, pubblici e privati.
2. Dette targhe non potranno avere una superficie superiore a mq.0,35 (0,5x0,7) ed andranno collocate preferibilmente a fianco degli accessi degli edifici sulla muratura, escludendo la possibilità di interessare elementi architettonici quali lesene, colonne ecc.
3. Nel caso di più targhe da collocare in corrispondenza del medesimo accesso, dovranno essere previste soluzioni unitarie, e le stesse dovranno essere tutte racchiuse in uno spazio di dimensioni non superiori a ml.0.80x1.20.
4. Non è soggetta ad Autorizzazione l'installazione di targhe aventi dimensioni inferiori a cm.40x40, sempreché vengano rispettate le indicazioni riportate nei commi precedenti.
5. Nei centri storici e sugli edifici tutelati si applicano le prescrizioni dell'Art. 3.5.2.

#### **Art. 3.5.9 – Bacheche e vetrinette**

1. Le bacheche e vetrinette che pubblicizzano attività, devono avere le dimensioni massime 1,20x0,80 ed essere costruite in metallo o legno verniciato, di profilo e colore compatibili con il prospetto dell'edificio sul quale se ne chiede la collocazione.
2. La domanda di autorizzazione deve essere corredata dalla indicazione delle dimensioni, della forma, del materiale e del colore, nonché dalla dichiarazione di assenso, resa nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'Art.47 del D.P.R. 28/12/2000, n.445, del proprietario dell'edificio alla parete del quale la bacheca o vetrinetta dovrebbe essere applicata.
3. Nel caso di proprietà comunale l'assenso è implicito nel rilascio della autorizzazione.



**Art. 3.5.10 – Addobbi**

1. Gli addobbi tesi sopra la sede stradale potranno essere autorizzati solo per periodi determinati e limitati, con precisa esclusione di autorizzazioni permanenti.
2. L'Amministrazione potrà negare l'autorizzazione anche temporanea in funzione dei luoghi ove venisse proposta la collocazione dell'addobbo.
3. In ogni caso tali addobbi dovranno essere saldamente assicurati e dovranno essere posizionati nel rispetto delle prescrizioni dettate dal Codice della Strada - D.Lgs. 30/04/92 n°285 - e dal relativo regolamento di esecuzione - D.P.R. 16/12/1992 n°495.
4. Tali autorizzazioni non potranno essere rilasciate ove gli addobbi impediscono la fruizione prospettica delle emergenze architettoniche e paesaggistiche.
5. La richiesta di autorizzazione dovrà essere corredata da una planimetria da cui risulti l'ubicazione proposta, la documentazione fotografica dei luoghi e da una dichiarazione attestante l'avvenuta verifica statica degli eventuali sostegni verticali (pali, lampioni, ecc.) a cui detti elementi sono fissati, nonché dalla documentazione prevista dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione succitati.
6. Nel caso di luminarie o altri addobbi collegati a linea elettrica, dovrà essere presentata, prima della loro messa in funzione, la dichiarazione di conformità di cui alla Legge 46/90, sottoscritta dall'installatore abilitato ai sensi di legge.
7. Resta inteso comunque che gli addobbi, fuori dai centri abitati, potranno essere posti in opera previa autorizzazione degli enti proprietari o gestori della strada su cui detti cartelli saranno collocati. L'intera materia è comunque regolamentata dall'Art.23 del Codice della Strada D.Lgs. 30/04/92 n°285 e del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada D.P.R. 16/12/1992 n°495.
8. Nei centri storici e sugli edifici tutelati si applicano inoltre le prescrizioni dell'Art. 3.5.2.

**Art. 3.5.11 – Monumenti, cippi e targhe commemorative, apposizione di indicatori e altri apparecchi di pubblica utilità**

1. I progetti per i nuovi monumenti, cippi e targhe di tipo commemorativo e/o celebrativo devono essere documentati con disegni e corredati di una planimetria sulla sistemazione dell'intorno e sono soggetti ad autorizzazione amministrativa sia che sorgano su area privata che pubblica.
2. I progetti di iscrizioni quali lapidi, targhe ecc. debbono indicare il testo, i caratteri, il materiale e documentare con fotografie il luogo di installazione.

**Art. 3.5.12 -Elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici**

1. Per elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici si intendono i manufatti mobili, facilmente amovibili e di modeste dimensioni, quali ricoveri di attrezzi da giardinaggio e piccole casette di legno, piccole serre in ferro e vetro, barbecue o piccoli focolari, pergolati scoperti, gazebi in struttura leggera, concimaie per il recupero dei cascami del giardino ed ogni elemento di arredo e corredo delle sistemazioni a verde. Gli interventi riguardo a tali manufatti di modeste dimensioni sono attuabili come attività libera così come definita e regolata all'Art. 7 della L.R. 30 luglio 2013, n. 15, fermo restando il rispetto delle limitazioni e condizioni che seguono.
2. Sono considerati di modeste dimensioni, in quanto assimilati ad elementi di arredo, e non edifici, i seguenti manufatti:
  - a) piccoli manufatti amovibili al servizio delle aree verdi e/o cortilive, piccole serre in ferro e vetro, casette ricovero attrezzi da giardino, ed opere assimilabili, da realizzare nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
    - Hu (altezza utile interna massima): m. 2,50;
    - superficie coperta (SCO) max mq 6,00;
    - la struttura dovrà avere forma regolare;
    - la struttura non può avere funzione di ricovero autovetture;

b) gazebo, nelle aree pertinenziali alla residenza, da realizzare nel rispetto delle seguenti prescrizioni, e da posizionarsi ad almeno m. 1,50 dall'edificio principale:

- h. max esterna = ml. 3,00;
- superficie coperta max = mq. 16,00 comprensivi di eventuali sporti di gronda;
- la struttura dovrà avere forma regolare;
- la struttura non può essere tamponata; può essere invece coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali arella, piante rampicanti, teli, compensato, ecc.
- la struttura non può avere funzione di ricovero autovetture;

c) pergolati (vedi definizione n. 54 delle Definizioni Tecniche Uniformi) da realizzare nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- h. max esterna = ml. 3,00;
- superficie coperta max = mq. 25,00 comprensivi di eventuali sporti di gronda;
- la struttura dovrà avere forma regolare;
- la struttura non può essere tamponata; può essere invece coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali arella, piante rampicanti, teli non impermeabili, ecc.
- la struttura non può avere funzione di ricovero autovetture;

d) tende, tende a pergola, pergotenda, copertura leggera di arredo, da realizzare nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- h. max = ml. 3,00;
- dimensioni in pianta non superiori a mq. 25,00;
- la struttura dovrà avere forma regolare;
- l'opera principale non è costituita dalla struttura in sé, ma dalla tenda, quale elemento di protezione dal sole o dagli agenti atmosferici, con la conseguenza che la struttura deve qualificarsi in termini di mero elemento accessorio, necessario al sostegno e all'estensione della tenda;
- la struttura non può essere tamponata; può essere invece ombreggiata con teli in materiale plastico retrattili, costituenti la copertura che, in quanto avvolgibile o estensibile, non comporta la realizzazione di uno spazio stabilmente chiuso;

e) i box a soffietto in materiale plastico con telaio in tubo metallico da realizzare nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- h. max esterna = ml. 3,00;
- superficie coperta max = mq. 16,00;
- la struttura dovrà avere forma regolare.

f) installazione di elementi di copertura di posti auto e motocicli; tali manufatti e avere le seguenti caratteristiche:

- h. max = ml. 3,00;
- dimensioni in pianta non superiori a mq. 25,00;
- la struttura dovrà avere forma regolare;
- la struttura non può essere tamponata; può essere invece ombreggiata con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alle qualità dei manufatti, quali arelle, piante rampicanti, teli permeabili, grigliati e simili.

3. Tutti i manufatti di cui sopra devono rispettare le prescrizioni del Codice Civile e sono da realizzare esclusivamente con struttura leggera autoportante e materiali di pregio (sono vietati materiali deteriorati o comunque di recupero fatiscenti) e quindi con intelaiature in legno, metallo o ghisa assemblate in modo da costituire un elemento rimovibile previo smontaggio e non per demolizione, potranno essere installati nella misura di massimo uno per ciascuna tipologia e per unità immobiliare (con esclusione delle u.i. ad uso autorimessa e magazzino), nel rispetto, del presente Regolamento, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali. I manufatti di cui sopra non

sono computati come autorimesse o posti auto coperti, ai fini del calcolo delle dotazioni minime richieste.

4. Tali opere, ove lo stato dei luoghi lo consenta, dovranno preferibilmente essere accorpate nel caso di installazioni multiple (es. in corte comune). Il posizionamento di tali manufatti in prossimità delle strade, dentro e fuori i centri abitati dovrà comunque rispettare le seguenti distanze minime:
  - Manufatti di cui al comma 2 lettera a): in allineamento con il fabbricato principale, nel rispetto delle distanze previste dal Codice della Strada per i muri di cinta, in relazione alle diverse classificazioni delle strade stesse.
  - Manufatti di cui al comma 2 lettere b) e c): analoghe a quelle previste dal Codice della Strada per i muri di cinta, in relazione alle diverse classificazioni delle strade stesse.
5. Negli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e della LR 23/2009 possono essere ammessi tali strutture, con le caratteristiche e dimensioni individuate nei commi precedenti solamente a seguito di Autorizzazione Amministrativa rilasciata dall'Unione, previa acquisizione dell'Autorizzazione della Competente Soprintendenza.
6. Nelle zone vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e della LR 23/2009 sono ammesse tali strutture con le dimensioni e caratteristiche individuate nei commi precedenti, previa acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica e ambientale.
7. Tutte le strutture devono essere conformi alle normative antisismiche.
8. La realizzazione di tali elementi di arredo (gazebi, pergolati, casettine ricovero attrezzi, ecc.) aventi dimensioni superiori e caratteristiche differenti rispetto a quanto sopra riportato, saranno oggetto di preventivo titolo abilitativo (CILA, SCIA o Permesso di Costruire in relazione all'entità della struttura da realizzare) nel rispetto di quanto prescritto dalle norme del PUG (distanze, parametri edilizi, ecc.), dal Codice Civile, dal Codice della Strada, da vincoli specifici e dalle normative sovraordinate alle disposizioni comunali.
9. Le strutture di cui al presente articolo, se realizzate in centro storico o su immobili tutelati dagli strumenti urbanistici, devono essere sottoposte al parere della CQAP; si applicano inoltre le disposizioni di cui all'art. 3.5.2.

#### **Art. 3.5.13 - Depositi di materiali a cielo aperto**

1. Nelle aree urbane a prevalenza residenziale o terziaria non è ammesso il deposito di materiali a cielo aperto.
2. Nelle zone a destinazione prevalentemente produttiva i depositi all'aperto di materiali, ivi compreso i materiali edili, i veicoli, i rottami e i materiali da riciclare, possono essere ammessi a condizione che non arrechino disturbo al decoro dell'ambiente circostante. Tali depositi dovranno pertanto essere recintati con siepi vive, cortine di alberature ad alto fusto, ovvero con recinzioni cieche ove ammissibile ai sensi delle presenti norme, comunque tali da schermare e coprire il più possibile la vista dei materiali dalle pubbliche vie e dagli spazi pubblici in genere. I cumuli di materiali dovranno avere un'altezza massima tale da non essere visibili rispetto all'altezza delle cortine vegetali o dei muri di cinta. Si rimanda altresì a quanto indicato all'art. 3.4.3 in merito agli aspetti inerenti alle acque meteoriche di dilavamento. Sono fatte salve, in tali zone, le disposizioni relative alle opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee nei limiti di cui all'art. 7 comma 1 lettera f) della L.R. 15/2013.
3. Nel territorio rurale non è ammesso in generale il deposito di materiali a cielo aperto. E' ammesso il deposito provvisorio di materiali sul suolo per finalità connesse alle produzioni agricole o zootecniche per durata non superiore a 90 giorni, purché senza realizzazione di opere edilizie, ivi comprese pavimentazioni o impermeabilizzazioni. La realizzazione di tali depositi temporanei non può comunque riguardare le aree di pertinenza di edifici tutelati in quanto riconosciuti di pregio storico o culturale e testimoniale ai sensi del PUG o ai sensi del D.Lgs 42/2004.

4. Nelle zone agricole è escluso in particolare la realizzazione, anche provvisoria, di depositi di rottami o di autoveicoli. Sono fatti salvi gli impianti per lo stoccaggio e il trattamento di rifiuti previsti negli strumenti di pianificazione per la raccolta e gestione dei rifiuti solidi.
5. Nel territorio rurale, con autorizzazione temporanea è ammessa la realizzazione di depositi provvisori di inerti provenienti da demolizioni e destinati al riciclaggio; si richiama a questo proposito il rispetto delle disposizioni vigenti in materia di terre e rocce di scavo (vedi il punto D.10 dell'ALLEGATO III dell'Atto di coordinamento tecnico regionale approvato con Del. n. 922 del 28/06/2017: "Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia aventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale" e successivi aggiornamenti normativi). L'autorizzazione per tali depositi temporanei non può riguardare le aree soggette a specifiche disposizioni di tutela ambientale e paesaggistica, nonché le aree di pertinenza di edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale.
6. Le presenti norme integrano e non sostituiscono ogni altra disposizione di carattere igienico-sanitario, con particolare riguardo alla tutela del suolo da rischi di inquinamento.

#### **Art. 3.5.14 – Elementi di comfort urbano**

1. L'Unione potrà predisporre il Piano dell'Arredo Urbano, in mancanza di tale piano, gli interventi di arredo, avanzati tanto dall'Unione che dai privati, sono tenuti a produrre un sistema di elementi coerenti fra di loro come forma.
2. Il sistema degli elementi seriali normalizzati è costituito dalla aggregazione dei diversi elementi:
  - a) stelo strutturale polifunzionale di sviluppo per le aggregazioni dei diversi elementi, da usare nelle varie altezze;
  - b) bacheche e vetrinette;
  - c) supporto per la cartellonistica;
  - d) supporto per fermate automezzi pubblici;
  - e) supporto per la toponomastica e la segnaletica verticale;
  - f) supporto a stelo o mensola per illuminazione pubblica;
  - g) panchine e sedute in genere;
  - h) fioriere;
  - i) rastrelliere portabiciclette;
  - j) cestini portarifiuti;
  - k) transenne di delimitazione;
  - l) pensiline per zone di sosta protette, fermate automezzi pubblici, percorsi coperti e strutture espositive temporanee;
  - m) cabine telefoniche;
  - n) servizi igienici pubblici;
  - o) fontanelle;
  - p) raccoglitori di rifiuti.
3. **Caratteristiche costruttive.** Gli oggetti di cui al punto precedente devono essere realizzati sulla base e nel rispetto delle norme DIN relative alle caratteristiche costruttive e di resistenza dei materiali usati per la produzione dei singoli elementi dell'intero sistema compositivo. Gli elementi devono, inoltre, rispondere ai requisiti tecnici indicati ed alle norme che regolano la loro sistemazione e localizzazione sullo spazio pubblico.
4. **Modi e forme di composizione.** Ogni elemento di composizione potrà essere ubicato sia in forma singola, con apposito supporto costituito dall'elemento di sostegno, di altezza adeguata, sia in forma aggregata, utilizzando un supporto normalizzato idoneo ad aggregare diversi elementi. Il sistema compositivo è finalizzato ad integrare gli oggetti e ad inserirli ordinatamente nel contesto urbano mediante l'accorpamento di più elementi (ad esempio: accorpamento della palina fermata del bus con il cestino ed il corpo illuminante, pensilina con panchina e segnali toponomastici ecc.).
5. **Modalità di ubicazione.** La sistemazione degli oggetti deve avvenire secondo progetti planimetrici sulla base di un esame generale e attraverso lo studio specifico del centro interessato. Nel progetto

dovranno essere evidenziati i percorsi pubblici, gli elementi architettonici ed ambientali di particolare valore, eventuali visuali prospettiche di particolare pregio, le relazioni spaziali e funzionali caratteristiche delle singole aree.

#### **Art. 3.5.15 – Mezzi pubblicitari**

1. I mezzi pubblicitari sono definiti dall'Art.47 del D.P.R. 495 del 16/12/1992.
2. Nei centri abitati, sono vietate sorgenti luminose, cartelli, insegne di esercizio ed altri mezzi pubblicitari luminosi a luce intermittente, con intensità luminosa superiore a 150 candele per mq., o che comunque provochi abbagliamento, e quelle su lavagne elettroniche con scritte continue mobili, esterne agli esercizi.
3. Le insegne di esercizio dovranno essere di norma installate nel ragno o vano delle porte degli esercizi, potranno inoltre essere installati a bandiera orizzontale, verticale, a tetto, su pensiline, su supporti metallici ecc. Sono inoltre ammesse vetrofanie.
4. Le insegne di esercizio a bandiera, ove ammesse, poste all'esterno di edifici dotati di marciapiede sopraelevato dalla sede stradale, dovranno essere collocate ad almeno 2,50 m. dal suolo, a partire dal bordo inferiore. Quelle installate in strade prive di marciapiede, dovranno essere poste in opera al almeno 5,10 m. dal suolo. Le sporgenze per le strade prive di marciapiede e portico dovranno essere contenute in:
  - cm.50 per le strade di larghezza inferiore a 5,00 m.;
  - cm.75 per le strade di larghezza superiore a 5,00 m.
5. L'aggetto dell'insegna a bandiera dovrà comunque essere sempre inferiore al filo esterno del marciapiede almeno di 30 cm.
6. I cartelli, le insegne di esercizio e gli altri mezzi pubblicitari installati entro i centri abitati, non dovranno superare la superficie di 6,00 mq. Sono però ammesse eccezioni nei seguenti casi:
  - insegne di esercizio poste parallelamente al senso di marcia dei veicoli o in aderenza ai fabbricati, che possono raggiungere la superficie di 20,00 mq.; qualora la superficie di ciascuna facciata dell'edificio ove ha sede l'attività sia superiore a 100 mq., è possibile incrementare la superficie dell'insegna di esercizio nella misura del 10% della superficie di facciata eccedente 100 mq., fino al limite di 50,00 mq;
  - insegne di enti o ditte che utilizzino supporti di dimensioni standardizzate, sulla base di adeguata documentazione probatoria e comunque per dimensioni non superiori a mq. 10,00.
7. I cartelli, le insegne di esercizio e gli altri mezzi pubblicitari installati entro i centri abitati, dovranno distare dal limite della carreggiata di almeno 1,20 m.
8. Il bordo inferiore dei cartelli, delle insegne di esercizio e degli altri mezzi pubblicitari, ad eccezione degli impianti pubblicitari di servizio, posti entro i centri abitati, deve essere, in ogni suo punto ad una quota non inferiore a ml.2.20 rispetto a quella della banchina stradale o del marciapiede misurata nella sezione stradale corrispondente. Il bordo inferiore delle insegne di esercizio realizzate con targhe di superficie non superiore a mq. 0,35, aderenti al fabbricato e sporgenti meno di cm. 1,50 dallo stesso, deve essere in ogni suo punto ad una quota non inferiore a ml. 1,50 rispetto a quella della banchina stradale o del marciapiede misurata nella sezione stradale corrispondente.
9. Entro i centri abitati ai cartelli ed agli altri mezzi pubblicitari collocati in posizione parallela al senso di marcia dei veicoli e posti in aderenza, per tutta la loro superficie a fabbricati o comunque posti a 206 distanza non inferiore a 1,20 m. dal limite della carreggiata, non si applicano le distanze di cui all'Art. 51 comma 4 del D.P.R.495/92, ad eccezione di quelle relative alle intersezioni.
10. Entro i centri abitati alle insegne di esercizio collocate in parallelamente al senso di marcia dei veicoli in aderenza ai fabbricati esistenti o poste a distanza non inferiore a 1,20 m. dal limite della carreggiata, non si applicano le norme di cui all'art. 51 comma 3 lettera c) e comma 4 del D.P.R.495/92, sempreché siano rispettate le disposizioni dell'Art.23 comma 1 del D.Lgs.285 del 30.04.1992.

11. Le sorgenti luminose, i cartelli, le insegne di esercizio e gli altri mezzi pubblicitari luminosi installati entro i centri abitati, dovranno avere una sagoma regolare che in ogni caso non deve generare confusione con la segnaletica stradale. Particolare cautela sarà adottata nell'uso dei colori, specialmente del rosso e del verde, e del loro abbinamento, al fine di non generare confusione con la segnaletica luminosa, specialmente in corrispondenza e in prossimità delle intersezioni. Nel caso di intersezioni semaforizzate, ad una distanza dalle stesse inferiore a 50 m., dentro i centri abitati è vietato l'uso dei colori rosso e verde nelle sorgenti luminose, nei cartelli, nelle insegne di esercizio e negli altri mezzi pubblicitari posti a meno di m.1,50 dal bordo della carreggiata, salvo motivata deroga da parte dell'Unione.
12. La croce rossa luminosa è consentita esclusivamente per indicare farmacie, ambulatori e posti di pronto soccorso.
13. Entro i centri abitati, per gli impianti pubblicitari di servizio costituiti da paline e pensiline di fermata autobus, e di transenne parapetonali recanti uno spazio pubblicitario con superficie inferiore a 3 mq., si applicano le seguenti distanze, sempreché siano rispettate le disposizioni dell'Art.23 comma 1 del D.Lgs.285/92:
  - 1,20 m. dal limite della carreggiata;
  - 25 m. dagli altri cartelli e mezzi pubblicitari;
  - 30 m. prima dei segnali stradali di pericolo e di prescrizione;
  - 25 m. dopo i segnali stradali di pericolo e prescrizione;
  - 25 m. prima dei segnali di indicazione;
  - 25 m. dopo i segnali di indicazione;
  - 3,00 m. dal punto di tangenza delle curve come definite dall'Art.3 comma 1 punto 20) del D.Lgs.285/92;
  - 30 m. prima delle intersezioni;
  - 25 m. dopo le intersezioni;
  - 100 m. dagli imbocchi delle gallerie.
14. Le distanze si applicano nel senso delle singole direttrici di marcia.
15. Nel caso in cui lateralmente alla sede stradale e in corrispondenza del luogo in cui viene chiesto il posizionamento di impianti di pubblicitari di servizio di cui sopra, già esistano a distanza inferiore a 1,20 m. dalla carreggiata, costruzioni fisse, muri, di altezza non inferiore a 3 m., è ammesso il posizionamento stesso in allineamento con la costruzione fissa o con il muro. Non devono in ogni caso ostacolare la visibilità dei segnali stradali entro lo spazio di avvistamento.
16. Nei centri abitati, le transenne parapetonali non dovranno superare la superficie di 3,00 mq., con spazi pubblicitari di superficie massima 1,50 mq., dovranno essere realizzate nelle loro parti strutturali con materiale non deperibile e resistente agli agenti atmosferici, dovranno avere sagoma regolare che in ogni caso non deve generare confusione con la segnaletica stradale e dovrà tener conto del circostante contesto storico-architettonico, sempreché siano rispettate le disposizioni dell'Art.23 comma 1 del D.Lgs.285/92.
17. Entro i centri abitati è vietata la collocazione di cartelli ed altri mezzi pubblicitari a messaggio variabile, aventi un periodo di validità inferiore a 5 minuti, in posizione trasversale al senso di marcia dei veicoli.
18. Entro i centri abitati nelle stazioni di servizio e nelle aree di parcheggio possono essere collocati cartelli, insegne di esercizio e altri mezzi pubblicitari la cui superficie complessiva non supera l'8% delle aree occupate dalle stazioni di servizio e delle aree di parcheggio; dal computo della superficie dei cartelli, delle insegne di esercizio e degli altri mezzi pubblicitari sono esclusi quelli attinenti ai servizi prestati presso la stazione o l'area di parcheggio.
19. A sensi del comma 6 dell'art. 23 del D. Lgs. 285 del 30/04/1992, all'interno dei centri abitati i comuni hanno la facoltà di concedere deroghe alle norme relative alle distanze minime per il posizionamento dei cartelli e degli altri mezzi pubblicitari, nel rispetto delle esigenze di sicurezza della circolazione stradale. I cartelli, le insegne di esercizio e gli altri mezzi pubblicitari non devono in ogni caso ostacolare la visibilità dei segnali stradali entro lo spazio di avvistamento.

20. La collocazione di cartelli e altri mezzi pubblicitari lungo le strade o in vista di esse è soggetta in ogni caso ad autorizzazione da parte dell'ente proprietario della strada. Nell'interno dei centri abitati l'autorizzazione è rilasciata dai comuni previo nulla osta dell'ente proprietario della strada.
21. E' vietato collocare o affiggere cartelli o altri mezzi pubblicitari in prossimità, nelle aree o su edifici tutelati come beni culturali, salvo autorizzazione da parte della competente soprintendenza. E' altresì vietato collocare o affiggere cartelli o altri mezzi pubblicitari nell'ambito o in prossimità di beni paesaggistici di cui all'Art. 134 della D.Lgs. 42/2004 e della LR 23/2009, salvo autorizzazione ai sensi dell'Art. 153 del citato decreto.
22. Nei centri storici ed in prossimità di edifici tutelati si applica inoltre quanto previsto dall'art. 3.5.2.

## CAPO VI –DISTANZE MINIME

### Art. 3.6.1 - Distanze minime dai confini

1. **Riferimenti normativi sovraordinati.** D.l. 2/04/1968 n.1444; Codice Civile.
2. **Definizione e misura.** Per gli edifici si vedano le Definizioni Tecniche Uniformi, definizioni n. 39 e 40. La distanza di una costruzione di tipo diverso dagli edifici si misura in analogia agli edifici, a partire dai punti del perimetro del suo sedime.
3. Per le distanze dai confini, salvo diversa esplicita indicazione del PUG, devono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti, fermo restando il rispetto delle norme del Codice Civile.
4. Tali valori minimi valgono con riferimento in generale agli edifici, e per analogia agli impianti che abbiano uno sviluppo dimensionale anche in elevazione. Viceversa non si applicano, fatto salvo comunque il rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice Civile, per quei manufatti, o impianti (o parti di edifici) che non presentino una altezza max in corrispondenza del confine superiore a m. 0,90 fuori terra (ad esempio campi sportivi o costruzioni interrato), nonché per le infrastrutture.

### Art. 3.6.2 - Distanza dal confine di proprietà

1. Negli interventi MO, MS, RC, RS, nonché negli interventi RE nei quali non venga modificata la distanza dal confine, e non venga modificata la sagoma del fronte prospiciente il confine aumentandone la larghezza o l'altezza:
  - D = valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento) e fatte salve le distanze previste dal Codice Civile.
2. Negli interventi di RE conservativa su edifici posti a distanza dal confine inferiore a m. 5,00, nei quali venga modificata la distanza dal confine, o venga modificata la sagoma del fronte prospiciente il confine, aumentandone la larghezza o l'altezza
  - D non inferiore al valore preesistente per la parte di sagoma non modificata;
  - D non inferiore a m. 5 per le parti che vanno ad incrementare il fronte prospiciente il confine, aumentandone la larghezza o l'altezza.
- 2bis Negli interventi che prevedano la completa demolizione e ricostruzione di edifici, siano essi qualificati come NC o come RE, è applicabile l'art. 10 ter, commi 1 e 2, della L.R. 15/2013.
3. Negli altri casi di interventi NC e RE:
  - D non inferiore a m. 5,00;
  - è consentito costruire con valori di D1 inferiori a m. 5,00 fino ad un minimo di m. 3,00, come pure costruire in aderenza sul confine previo accordo costitutivo di servitù (o equivalente) sottoscritto con il confinante, registrato e trascritto alla conservatoria degli atti immobiliari, o, in alternativa, preliminare di atto di servitù per scrittura privata registrata. In entrambi i casi questi documenti devono essere presentati prima del rilascio del titolo abilitativo. Il preliminare di servitù dovrà

contenere l'espressa previsione che l'atto definitivo venga formalizzato entro sei mesi dal rilascio del titolo abilitativo. L'atto definitivo dovrà essere inoltrato all'Unione;

- quando un edificio è sul confine, può essere sottoposto ad interventi di NC o RE sul confine (così come è ammesso al vicino costruire in aderenza all'edificio stesso) senza eccedere, in lunghezza e in altezza lungo il confine, la lunghezza ed altezza a confine dell'edificio preesistente; eventuali eccedenze sono ammissibili previo accordo con il confinante nelle forme di cui sopra (Art.873 del Codice Civile).
4. **Distanza da confine con aree pubbliche.** Nel caso che una proprietà privata sia a confine con zone pubbliche o destinate ad uso pubblico (attrezzature e spazi collettivi e attrezzature di interesse generale) diverse dalle sedi stradali e dai parcheggi di urbanizzazione primaria, si applicano i precedenti commi, salvo che non sono ammissibili le possibilità ivi ammesse tramite accordo costitutivo di servitù.
  5. Per quanto riguarda i parcheggi di urbanizzazione primaria al servizio diretto dell'insediamento non è prevista nessuna distanza minima degli edifici. Nel quadro del procedimento di approvazione di un Accordo Operativo o Procedimento Unico, ovvero su parere favorevole della Giunta dell'Unione nel caso di intervento diretto, possono essere ammissibili distanze inferiori o nulle dal confine di aree che con il medesimo intervento vengano cedute ad uso pubblico anche per funzioni diverse dal parcheggio, quali aree a verde o per altri servizi.

#### Art. 3.6.3 - Distanza dalle sedi stradali (D)

1. **Riferimenti normativi.** D.Lgs. 30/04/1992 n. 285 "Codice della Strada", D.P.R. 16/12/1992 n. 495 "Regolamento di esecuzione e attuazione del Codice della Strada" e s.m.i..
2. Ad integrazione delle norme del Codice della Strada e del suo Regolamento applicativo<sup>5</sup>, e fatte salve eventuali disposizioni più restrittive prescritte dal PUG o da un Accordo operativo approvato, nel caso

---

<sup>5</sup> Salvo successiva modificazione, le distanze minime fissate dal Regolamento di esecuzione e attuazione del Codice della Strada sono le seguenti:

Art. 26 (Art. 16 Cod. Str.)

*(Fasce di rispetto fuori dai centri abitati)*

1. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.
2. Fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'Art. 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
  - 60 m per le strade di tipo A;
  - 40 m per le strade di tipo B;
  - 30 m per le strade di tipo C;
  - 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'Art. 3, comma 1, n. 52 del codice;
  - 10 m per le "strade vicinali" di tipo F;
- 2bis. Fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'Art. 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
  - 30 m per le strade di tipo A;
  - 20 m per le strade di tipo B;
  - 10 m per le strade di tipo C;
- 2ter. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 2-bis, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.
- 2quater. Le distanze dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
  - 5 m per le strade di tipo A, B;
  - 3 m per le strade di tipo C, F;



di area privata a confine con sede stradale all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, negli interventi di NC di edifici o impianti, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine della sede stradale:

- m. 10 per le strade urbane aventi una larghezza complessiva della sede <sup>6</sup> maggiore di m. 15;
  - m. 7,5 per le strade urbane aventi una larghezza compresa fra m.7 e m. 15;
  - m. 5 per le altre strade urbane aventi una larghezza inferiore a m. 7.
3. Per gli edifici preesistenti, gli ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento possono derogare dalle misure suddette. Negli interventi di RE di edifici che si trovino a distanza dal confine stradale inferiore alle misure di cui al comma 2, tale distanza può essere confermata o aumentata, anche senza arrivare a rispettare le misure minime suddette.
4. **Allineamenti prevalenti preesistenti.** In presenza di allineamento prevalente degli edifici esistenti a distanze dalla sede stradale inferiore a quelle di cui al comma 2, è possibile richiedere di edificare la nuova costruzione mantenendo tale allineamento.

2quinquies. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 2quater, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

La distanza dal confine, stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 4, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

Art. 27 (Art. 17 Cod. Str.)

*(Fasce di rispetto delle curve fuori dai centri abitati)*

La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:

- a. nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all' Art. 26;
- b. nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dall'Art. 26 in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

Art. 28 (Art. 18 Cod. Str.)

*(Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati)*

1. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
  - 30 m per le strade di tipo A;
  - 20 m per le strade di tipo D.
2. Per le strade di tipo E ed F, nei casi di cui al comma 1, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.
3. In assenza di strumento urbanistico vigente, le distanze dal confine stradale da rispettare nei centri abitati non possono essere inferiori a:
  - 30 m per le strade di tipo A;
  - 20 m per le strade di tipo D ed E;
  - 10 m per le strade di tipo F.
4. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
  - 3 m per le strade di tipo A;
  - 2 m per le strade di tipo D.
5. Per le altre strade, nei casi di cui al comma 4, non sono stabilite, distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

<sup>6</sup> Per sede stradale, ai sensi del Codice della Strada, si deve intendere tutta l'area entro i confini stradali, ossia comprensiva di marciapiedi, cunette, scarpate e ogni altra pertinenza dell'infrastruttura stradale.

L'allineamento prevalente si forma quando la maggioranza dei fabbricati dell'isolato si trova ad una medesima distanza dalla strada. Nel caso di lotti ineditati o resi liberi a seguito di demolizione può essere presentata richiesta di allineamento con gli edifici esistenti nell'isolato.

5. E' ammesso non rispettare le distanze minime di cui al comma 2:
  - sulla base di Accordi Operativi o Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o Procedimento Unico,
  - in caso di sopraelevazione o ampliamento, mantenendo la distanza preesistente.

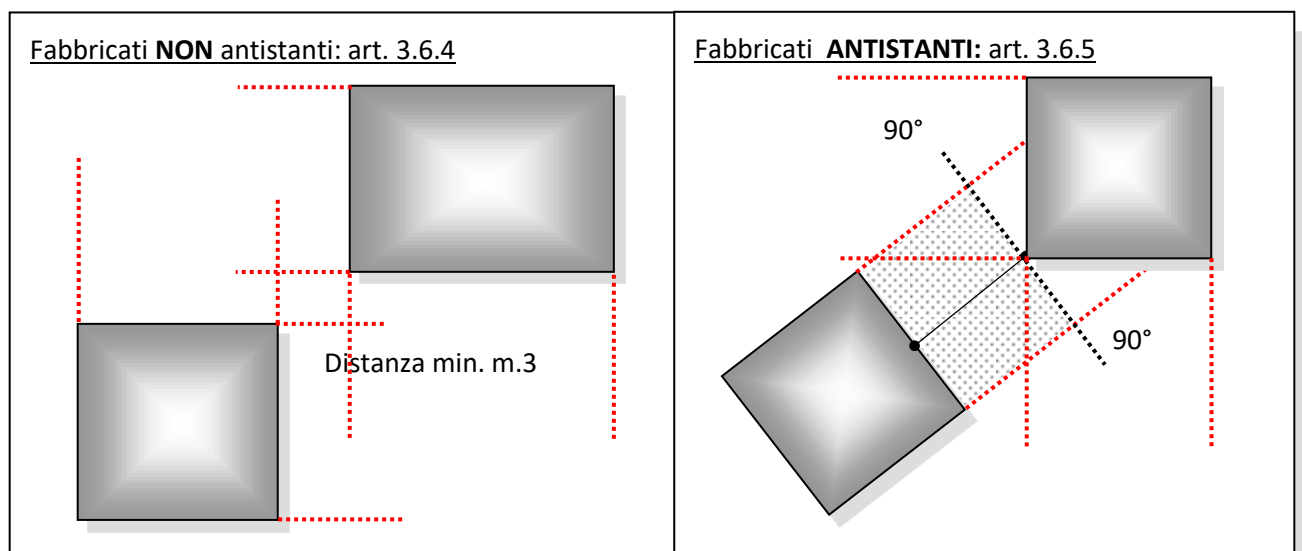
Sono applicabili inoltre le deroghe di cui all'art. 3.6.6.

#### Art. 3.6.4 - Distanza minima fra edifici

- 1 Nelle nuove costruzioni, la distanza minima da rispettare fra due edifici non antistanti è di m. 3,00.

#### Art. 3.6.5 - Distanza fra pareti antistanti di due edifici

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



- 2 Si definisce convenzionalmente distanza fra pareti antistanti di due edifici, la distanza minima intercorrente fra un punto qualsiasi posto sul prospetto di uno dei due edifici e l'altro edificio, misurata in pianta (sul piano orizzontale) e in direzione perpendicolare al prospetto<sup>7</sup>.
3. Fatte salve diverse esplicite regolamentazioni del PUG o dell'Accordo Operativo o del PUA vigenti, la distanza D fra una parete antistante di un edificio e l'edificio che ha di fronte (che non sia unito o aderente al primo) deve rispettare i valori minimi di cui ai seguenti commi.
4. Negli interventi MO, MS, RC, RS nonché negli interventi RE conservativa nei quali non venga modificata la sagoma del fronte prospiciente:
  - D = valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).
- 5 Negli interventi che prevedano la completa demolizione e ricostruzione di edifici, siano essi qualificati come NC o come RE, è applicabile l'art. 10 ter, commi 1 e 2, della L.R. 15/2013.

<sup>7</sup> Se la facciata dell'edificio in quel punto fosse costituita da una superficie curva la distanza si misura in direzione normale alla curva (ossia perpendicolare alla sua tangente in quel punto).

6. Negli altri interventi NC o RE diversi dai commi precedenti:
- D maggiore o uguale a m.. 10,00, e maggiore o uguale all'altezza (Hf) della più alta fra le due pareti prospicienti se è maggiore di 10 m.
- In caso di edifici a gradoni, la distanza fra pareti D varia in rapporto all'altezza del fronte così come stabilito al comma 5 e va misurata in corrispondenza di ogni arretramento.
7. Gli interventi di ampliamento sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui al comma 5, a condizione che tali limiti siano rispettati per la porzione ampliata; in particolare negli interventi di ampliamento per sopraelevazione i limiti di cui al comma 5 vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.
8. Nei casi di cui al comma 6, qualora entrambe le pareti prospicienti non siano finestrate, il valore da rispettare può essere ridotto fino a 3,00.
9. Ai fini del presente articolo, non sono considerate finestre le 'luci' di cui agli artt. 900-904 del Codice Civile, né le porte di accesso, purché non concorrano a garantire il requisito minimo di illuminamento naturale dei locali. Inoltre non si considerano pareti finestrate le pareti di edifici produttivi ad un solo piano fuori terra, che presentano esclusivamente aperture poste a non meno di m. 4 di altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto (tipo "sheds" o simili).

#### **Art. 3.6.6 - Deroghe alle distanze**

1. Le norme di cui ai precedenti Artt. 3.6.2, 3.6.3, 3.6.4 e 3.6.5 relative ai valori minimi di distanza, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile e dal D.M. 2/04/1968 n.1444, possono essere derogate per interventi riguardanti:
  - edifici e impianti di interesse pubblico;
  - adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi di edifici preesistenti alla data di adozione del presente R.E., qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché per l'abbattimento delle barriere architettoniche, fermo restando il rispetto delle disposizioni del Codice Civile.
2. Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti Artt. 3.6.2, 3.6.3 e 3.6.4 e 3.6.5 nel caso di gruppo di edifici che formino oggetto di Piani urbanistici attuativi approvati o Accordi Operativi che prescrivano o consentano distanze minime diverse, in base ad esigenze specifiche e condizioni morfologiche particolari avallate dal responsabile del procedimento, sulla base del parere della CQAP, anche in applicazione dell'art. 18 della L.R. 10/08/2016 n. 16.
3. Sono consentiti interventi in deroga ai distacchi precedentemente prescritti, fatte salve le norme del Codice Civile e del Codice della Strada, nei casi seguenti:
  - negli interventi sull'edificato esistente che comportino il mantenimento degli allineamenti consolidati mediante ampliamenti e sopraelevazioni in continuazione delle pareti perimetrali esistenti, nel rispetto del distacco minimo delle pareti finestrate (vedi precedente art. 3.6.3);
  - nella realizzazione di impianti tecnologici di modesta entità al servizio del territorio e delle imprese allocate in ambiti produttivi (quali ad es. cabine elettriche, del gas, impianti di sollevamento delle fognature, impianti telefonici ecc.);
  - per gli impianti tecnologici quali box antincendio e gruppi di spinta qualora prescritti dalle autorità competenti;
  - per manufatti di modesta mole di arredo urbano o di servizio ai trasporti, chioschi, cabine telefoniche, opere artistiche, ecc.;
  - per gli edifici esistenti posti sul ciglio stradale o comunque a distanze inferiori a quelle prescritte per le nuove costruzioni, è' ammessa qualora sia segnalata la loro pericolosità dagli enti preposti, la demolizione e ricostruzione ad una distanza superiore all'esistente, con un minimo assoluto di ml. 5 dai confini di proprietà e nel rispetto del distacco prescritto dalle pareti finestrate;
  - per le strutture di sostegno di pergolati, tendoni, gazebo, ecc. (vedi precedente art.3.5.12);
  - per gli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti (canne fumarie, ecc.): vedi D.T.U n39.

4. In tutte le zone di PUG, i muri di cinta potranno essere realizzati fino ad una altezza di m. 3.00 nel rispetto del Codice Civile, anche in deroga alle distanze sopra riportate.

## CAPO VII –ELEMENTI COSTRUTTIVI

---

### Art. 3.7.1 - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici, non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Sono ammessi i seguenti aggetti:
  - cm. 15, per le sporgenze di cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di cm. 250 dal suolo;
  - cm.60 per le sporgenze ad altezza superiore a m.2,50 dal piano del marciapiede o superiore a m. 4,50 dal piano della carreggiata stradale;
  - le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 m., misurata dal piano del marciapiede, o di m. 4,50 sul piano stradale.
3. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.
4. Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico, il Sindaco può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc.

### Art. 3.7.2 – Coperture e pluviali

1. Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell'edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali relativi ai prospetti ed alle coperture stesse.
2. Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete di scarico delle acque bianche o in sistemi per la raccolta e il riuso ovvero la dispersione superficiale. In tali sistemi di deflusso delle acque meteoriche è vietato immettere acque nere o grigie. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato e non possano essere incassati devono essere realizzati in materiale indeformabile per un'altezza minima di m 1,50.
3. Sono ammesse gronde e pluviali in materiali diversi (lamiera zincata, acciaio inox, pvc. ecc.) in forme e sezioni varie, purché ci sia omogeneità di materiale e tipo di profilo tra la gronda ed il pluviale per ogni unità edilizia.

### Art. 3.7.3 – Cavedii, intercapedini, cortili e patii

1. I cavedii potranno areare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone, quali ad es. spazi di circolazione o servizi. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento. All'interno dei cavedii non sono ammessi aggetti.
2. Il fondo dei cavedii deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua.
3. Nei cortili è richiesta l'area pavimentata larga almeno cm.100 (marciapiede) lungo i muri dei fabbricati, realizzata in modo da evitare infiltrazioni nell'edificio.

4. Per patio si intende uno spazio interno di un edificio, caratterizzato da uno spazio coperto (porticati o loggiati), sul quale si aprono i varî ambienti della casa, e da uno spazio scoperto sistemato a giardino. La superficie in pianta dello spazio scoperto deve essere minimo m. 6.00 per m. 6.00.
5. I cavedi, i pozzi luce, le chiostrine ed assimilabili privi di ostacoli alla trasmissione della luce, devono rispettare tutte le seguenti dimensioni minime:
  - a) superficie in pianta, detratta la proiezione orizzontale di ballatoi o altri aggetti, deve risultare >mq.9.00. Per spazi delimitati su tre soli lati si considera la superficie inclusa nel poligono i cui vertici coincidono con la proiezione a terra dei vertici delle pareti che lo delimitano;
  - b) larghezza minima m 3.00 su ogni lato;
  - c) la distanza normale minima di ciascuna finestra dalla parete antistante deve essere:
  - d) > 10,0 m per locali di attività principale;
  - e) > 3,0 m per locali adibiti ad attività secondaria;
  - f) l'altezza massima dei fronti (Hf) antistanti pareti finestrate deve risultare:
  - g) < alla distanza dalla parete opposta, che presenti almeno una veduta asservita a locali di attività principale;
  - h) < a 3 volte la distanza dalla parete opposta che presenti solo vedute asservite a locali di attività secondaria.

E' comunque ammessa l'apertura di vedute o luci nei cavedi, corti e chiostri non aventi le dimensioni minime prescritte, se le dette vedute non concorrono al soddisfacimento del requisito, fatto salvo il rispetto delle distanze minime prescritte dal C.C.

Sono fatte salve le deroghe alle distanze minime previste all'Art. 3.6.6.
6. Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti.
7. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per le acque deflusso.

#### **Art. 3.7.4 - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico**

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

#### **Art. 3.7.5 - Recinzioni e muri di cinta**

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, ai sensi del Codice della Strada (D.Lgs. 30/04/92 n°285) e del relativo Regolamento di esecuzione (D.P.R. 16/12/1992 n°495), del Codice Civile nonché le prescrizioni richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.
2. Le recinzioni poste su fronte strada ricadenti all'interno dei centri abitati come definiti dal Codice della Strada, dovranno avere un'altezza non superiore a:
  - ml.1,20 nel caso di recinzioni in muratura piena, fatto salvo quanto detto precedentemente per le recinzioni in curva;
  - m.2,00 nel caso di recinzioni realizzate con muretto pieno di base, avente altezza non superiore a m.0.50, e sovrastante rete o inferriata metallica o altro similare;
  - m. 2,00 nel caso di recinzioni in siepe viva (con eventuale rete metallica interposta in modo che, a piante sviluppate, non sia visibile dall'esterno);
  - le recinzioni esistenti fronte strada potranno essere innalzate fino all'altezza massima di m. 2,00 solo tramite l'installazione di rete o inferriata o altro similare;

- recinzioni con altezze superiori potranno eventualmente essere valutate in sede di istruttoria da parte del SUE ed autorizzate in relazione all'edificato circostante.

Le recinzioni esistenti fronte strada potranno essere innalzate fino all'altezza massima di m. 2,00 solo tramite l'installazione di rete o inferriata o altro similare.

Gli eventuali pilastri a fianco agli accessi potranno sporgere oltre la sommità della recinzione per una altezza adeguata tale da armonizzarsi con il resto della struttura.

I tratti di recinzione a distanza inferiore a ml.8,00 dagli incroci, o comunque nei tratti in curva avente raggio inferiore a ml.5.00, devono essere realizzati, per la parte eccedente l'altezza di ml.0,75, con materiali e soluzioni tecnologiche o siepi tali da consentire la visibilità.

3. Le recinzioni interne di nuova costruzione non devono superare i 3,00 ml. Nel caso di recinzioni opache e poste a meno di ml.3.00 da finestre prospicienti, dovrà essere rispettata l'altezza massima pari al bancale delle finestre stesse.
4. Per motivi di sicurezza o di estetica connessi a particolari destinazioni del lotto, quali detenzione di valori o sostanze pericolose, depositi di materiali, attività sportive, aree militari, ecc., potranno essere consentite altezze maggiori o caratteristiche differenti.
5. In tutte le zone del territorio dell'Unione, le recinzioni, se intonacate, dovranno, essere tinteggiate congruentemente alla colorazione dell'edificio di pertinenza. Sono vietate le recinzioni in alluminio anodizzato colore oro o argento, e quelle in materiale plastico.
6. **Nelle zone agricole** intorno agli edifici abitativi tutelati sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente in siepe viva, con eventuale rete metallica posta sul lato interno della siepe in modo che, a piante sviluppate, non sia visibile dall'esterno; tale rete metallica dovrà avere altezza non superiore a m.1,50 ed essere a maglie larghe onde non ostacolare il passaggio della microfauna. Le siepi dovranno essere realizzate con essenze autoctone. Con riferimento agli edifici tutelati si richiamano inoltre le prescrizioni del precedente art. 3.5.2 comma 18, e dell'art. 3.7 comma 3 della "Disciplina degli interventi diretti" del PUG.  
E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura.
7. Si richiamano inoltre le prescrizioni dell'art. 3.9 della "Disciplina degli interventi diretti" del PUG che prevedono cortine vegetali arboree con finalità di mitigazione dell'impatto visivo al contorno di edifici specialistici (allevamenti, silos, magazzini, ricoveri di macchine agricole e simili).

#### **Art. 3.7.6 - Passi carrai e rampe di uscite dalle autorimesse interrato**

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla preventiva concessione di occupazione del suolo pubblico rilasciata dall'Ente proprietario della strada.
2. I nuovi passi carrai devono distare almeno ml.12,00 dalle intersezioni, misurate a partire dal limite più prossimo all'incrocio del passaggio carrabile fino al limite dell'intersezione tra le carreggiate stradali e in ogni caso deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata corrispondente alla velocità massima consentita in quella strada.
3. I passi carrai devono essere realizzati in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. L'eventuale cancello o serranda a protezione della proprietà laterale deve essere arretrato allo scopo di consentire la sosta, fuori della carreggiata del veicolo in attesa di ingresso. In alternativa all'arretramento, solo nei casi di impossibilità costruttive o gravi limitazioni della proprietà privata, è data la possibilità di dotare i cancelli o le serrande di sistemi automatici di apertura a distanza.
4. È possibile inoltre derogare dall'arretramento dei cancelli o delle serrande nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato.
5. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici.

6. Fuori dai centri abitati i cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinnanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.
7. Le rampe, sia dentro che fuori dal centro abitato, devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a ml.2.50 se la rampa è rettilinea, e ml.3.50 se curva. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 4,50 metri, atto alla sosta di un'autovettura.
8. Nel caso in cui l'apertura del passo carraio, comporti interventi di modifica del suolo, quali: tombinamento scoline, modifica alle recinzioni esistenti, costruzione spallette in cls. o simili, realizzazione di rampe, ecc., dovrà essere presentato titolo abilitativo corredato da idonea documentazione.

#### **Art. 3.7.7 – Piscine**

1. La realizzazione di piscine interrate o fuori terra di tipo permanente è ammessa in territorio agricolo ed urbanizzato come individuati nel PUG, purché vengano garantiti la SP richiesta dalla zona in cui ricadono ed il rispetto dei limiti indicati per le aree tutelate, ed è assoggettata al rispetto dello "Schema di accordo tra il governo, le Regioni e le Province autonome di Trento e di Bolzano sui requisiti igienico-sanitari per la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine ad uso natatorio" e delle seguenti disposizioni:  
Distanze dai confini:
  - piscine interrate/seminterrate: ml. 2,00;
  - piscine fuori terra: ml. 5.00;Distanze dai fabbricati:
  - piscine interrate: ml. 3.00;
  - piscine fuori terra: ml. 3.00;
2. E' vietata la costruzione di piscine nell'ambito della fascia di rispetto stradale.
3. Ai fini delle presenti disposizioni si definiscono:
  - piscine interrate e/o seminterrate le piscine il cui bordo esterno sia ad una quota non superiore a cm. 90 dal piano di campagna;
  - piscine fuori terra, tutte le altre; le piscine fuori terra, il cui bordo più alto sia ad una quota non superiore a cm. 90, sono comunque equiparate alle piscine interrate.
4. Lo svuotamento della piscina deve essere eseguito preferibilmente da ditte autorizzate. Se eseguito in proprio sarà necessario dotarsi di Nulla Osta / autorizzazione degli enti preposti al controllo degli scarichi.

## TITOLO 4- VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

---

### Art. 4.1 - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia

1. Il Dirigente o responsabile dello Sportello unico per l'edilizia esercita l'attività di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio dell'Unione ai sensi della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23; il medesimo dirigente o responsabile, in caso di accertamento di violazioni, omissioni, difformità, provvede agli adempimenti conseguenti (sospensione dei lavori, sanzioni, ordinanze di rimessa in pristino o di demolizione).
2. Alle violazioni delle norme del PUG e del R.E., si applicano, a seconda dei casi, le sanzioni amministrative, le sanzioni civili e fiscali, nonché le sanzioni penali previste dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.
3. Le violazioni a disposizioni del presente R.E. nonché a prescrizioni contenute nel permesso di costruire che non concretizzino fattispecie rilevanti ai fini penali, né perseguibili ai sensi delle leggi in materia urbanistica ed edilizia, sono comunque da ritenersi assoggettabili alle sanzioni amministrative di cui alla L.689/81 (come integrata e modificata dalla L.507/99) le quali saranno irrogate ai sensi del D.Lgs n.267/00 Art.7 bis integrato dalla legge n.3/2003 Art.16, con riferimento ai diversi tipi di violazione delle norme.

## TITOLO 5- NORME TRANSITORIE

---

### Art. 5.1 - Aggiornamento del Regolamento edilizio

1. Modificazioni e aggiornamenti del Regolamento edilizio sono approvati secondo le procedure di legge. L'appendice, trattandosi di mera ricognizione delle disposizioni sovraordinate, può essere modificata con determina del Dirigente dello Sportello unico, al fine di aggiornarla o integrarla con ulteriori disposizioni sovraordinate (nazionali o regionali) che siano entrate in vigore.



## **APPENDICE**

Questa appendice non fa parte del Regolamento Edilizio dell'Unione Valli e Delizie, ma riporta, per mera comodità di consultazione, il contenuto dell'Allegato II all'Atto regionale di coordinamento tecnico D.G.R. n. 922 del 28/06/2017.

## APPENDICE

## QUADRO DELLE DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

Rispetto al testo dell'Allegato all'Atto regionale di coordinamento tecnico sono evidenziate *in corsivo* alcune mere integrazioni esplicative da considerare con riferimento al Regolamento Edilizio dell'Unione.

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE
1 - Superficie territoriale	STER	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
2 - Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico.
3-Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. <i>Nel caso dell'Unione Valli e Delizie è data dal rapporto fra la SC e la STER.</i>
<i>3bis-Indice di edificabilità fondiaria</i>	UF	<i>Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. Nel caso dell'Unione Valli e Delizie è data dal rapporto fra la SC e la SF.</i>
4.- Ambito		Parte di territorio definita dallo strumento urbanistico in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, e norme di attuazione.
5 - Comparto		Porzione di territorio in cui si opera previo accordo operativo o altro strumento attuativo, con il coordinamento dei soggetti interessati. Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.
6 - Lotto		Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto ineditato, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.
7 – Unità fondiaria		Porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica. Sono, ad esempio, unità fondiarie: - le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti ineditati"; - gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili; - le unità poderali, o unità fondiarie agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.
8 – Superficie minima di intervento		Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa.
9 – Carico urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

10 – Dotazioni territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
11-Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza (N. B. si considerano tutte le porzioni dell'edificio, ivi comprese quelli interrati).
12 - Superficie coperta	SCO	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
13 - Superficie permeabile	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità: <i>Nel caso dell'Unione Valli e Delizie. queste superfici si considerano permeabili per una quota del 30%.</i>
14 - Indice di permeabilità	IPT o IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
11 - Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
16 - Superficie totale	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
17 - Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
18-Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Ai fini dell'abitabilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati. La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono. Si computano nella superficie utile: <ul style="list-style-type: none"> <li>• le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra, che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70 (per altezze inferiori vedi definizione n. 19);</li> <li>• i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'all. 2, comma 1, della LR 11/1998 (in assenza dei requisiti di abitabilità vedi definizione n.19).</li> </ul> Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile: <ul style="list-style-type: none"> <li>• i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;</li> <li>• le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).</li> </ul>
19 – Superficie accessoria	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere per esempio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• i portici e le gallerie pedonali se non gravati da servitù di uso pubblico (se gravati da servitù vedi definizione n. 20);</li> <li>• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>• le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie con profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia</li> </ul>

		<p>della superficie utile (vedi definizione n. 20);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>• le cantine poste ai piani superiori al primo fuori terra con altezza utile inferiore a m. 2,70;</li> <li>• i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono Superficie utile (vedi definizione n. 18);</li> <li>• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;</li> <li>• spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli (autorimesse e posti auto coperti) ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.</li> </ul>
20 - Superfici escluse dal computo della SU e della SA		<p>Non costituiscono ne superficie utile ne accessoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;</li> <li>• gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;</li> <li>• le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;</li> <li>• i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;</li> <li>• le pensiline (vedi definizione n.53);</li> <li>• le tettoie con profondità inferiore a m 1,50;</li> <li>• i tetti verdi non praticabili (vedi definizione n. 59);</li> <li>• i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni (vedi definizione n. 52);</li> <li>• i pergolati a terra (vedi definizione n.54);</li> <li>• gli spazi con altezza inferiore a m 1,80;</li> <li>• volumi o vani tecnici (vedi definizione n. 41).</li> </ul>
21-Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).
22-Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
23 – Parti comuni / condominiali		Spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari.
24 – Area dell'insediamento all'aperto	AI	<p>Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi con l'attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici etc.), l'area dell'insediamento è la superficie di uno spazio all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettualmente.</p> <p>La misura dell'area dell'insediamento si utilizza per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali.</p>
25 – Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che

		viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m. (N.B. comprende quindi anche logge e porticati)
26-Volume totale o volumetria-complessiva	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda. Il volume totale comprende quindi, in quanto interni alla sagoma, le logge, i porticati, i volumi in aggetto.
27 – Piano di un edificio		Spazio delimitato dall'estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio (o pavimento), e dall'intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere orizzontale, inclinato, curvo, misto.
28 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
29 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio. Ai fini del computo delle superfici, i piani con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura in media inferiore a m 0,90 sono assimilati ai piani interrati. Sono assimilati a piani fuori terra: <ul style="list-style-type: none"> <li>• i seminterrati il cui pavimento sia, almeno su un fronte, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante;</li> <li>• i seminterrati il cui pavimento sia ad una quota media uguale o superiore a m -0,30 rispetto a quella del terreno circostante</li> </ul>
30 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio. Ai fini del computo delle superfici, sono assimilati agli interrati i seminterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a m 0,90.
31 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante (art. 1, comma 2, della LR n. 11/1998).
32- Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso. La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio. Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.
33 - Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
34 -Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura. Qualora la copertura sia a più falde inclinate, il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale.
35-Altezza del fronte	Hf	L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: <ul style="list-style-type: none"> <li>- all'estremità inferiore, dalla quota <i>media</i> del terreno posta in aderenza all'edificio come prevista dal progetto;</li> <li>- all'estremità superiore, dalla <i>quota media della</i> linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture <i>opache</i> perimetrali, per le coperture piane.</li> </ul>

		Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, i dispositivi anticaduta dall'alto.
36-Altezza dell'edificio	H	Altezza massima tra quella dei vari fronti.
37-Altezza utile	Hu	Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti ( <i>travi ricalate, travetti, punti singolari</i> ). Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata. <i>Ai fini della individuazione degli spazi non costituenti SU o SA in quanto aventi un'altezza utile inferiore a m. 1,80, l'altezza utile si misura senza tenere conto di eventuali controsoffitti.</i>
38 – Altezza virtuale (o altezza media)	HV	Rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento, con esclusione delle porzioni con altezza inferiore a m 1,80. <i>Ai fini del rispetto dei requisiti in materia di altezza minima dei locali, essa si misura tenendo conto dell'eventuale controsoffitto (altezza utile netta).</i>
39 – Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Dalla misurazione della distanza sono esclusi gli sporti dell'edificio purché aventi una profondità inferiore o uguale a m. 1,50; nel caso di profondità maggiore, la distanza è misurata dal limite esterno degli sporti. Ai soli fini della misurazione della distanza dal confine stradale non sono esclusi gli sporti dell'edificio aventi una profondità < a m. 1,50.
40 – Indice di visuale libera	IVL	Rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti.
41 – Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, di canalizzazione, camini, canne fumarie, vespai, intercapedini, doppi solai).
42 – Vuoto tecnico		Camera d'aria esistente tra il solaio del piano terreno e le fondazioni, destinato anche all'aerazione e deumidificazione della struttura dell'edificio, con altezza non superiore a m 1,80.
43 – Unità immobiliare	UI	Porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditualità nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali.
44 – Alloggio		Unità immobiliare destinata ad abitazione
45 – Unità edilizia	UE	Unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari. L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto. Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia.
46 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo. Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.

47 – Edificio unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
48 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
49 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
50 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
51 – Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
52 – lastrico solare		Spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.
53 – Pensilina		Elemento edilizio di copertura, posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
54 - Pergolato		Struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.
55 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
56 -Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
57 - Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
58-Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.
59 – Tetto verde		Copertura continua dotata di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tale copertura è realizzata tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno sul quale radicano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione (coperture a verde estensivo), o con interventi di manutenzione media e alta (coperture a verde intensivo).

## Indice analitico delle Definizioni tecniche uniformi

Voce	Numero
Alloggio	44
Altezza del fronte	35
Altezza dell'edificio	36
Altezza lorda	34
Altezza utile	37
Altezza virtuale (o altezza utile media)	38
Ambito	4
Area dell'insediamento all'aperto	24
Balcone	49
Ballatoio	50
Carico urbanistico	9
Comparto	5
Distanze	39
Dotazioni territoriali	10
Edificio	46
Edificio unifamiliare	47
Indice di copertura	15
<i>Indice di edificabilità fondiaria</i>	<i>3 bis</i>
Indice di edificabilità territoriale	3
Indice di permeabilità	14
Indice di visuale libera	40
Lastrico solare	52
Loggia /loggiato	51
Lotto	6
Numero dei piani	33
Parti comuni / condominiali	23
Pensilina	53
Pergolato	54
Pertinenza	48
Piano di un edificio	27
Piano fuori terra	28
Piano interrato	30
Piano seminterrato	29
Portico/Porticato	55
Sagoma	25
Sedime	11
Soppalco	32
Sottotetto	31
Superficie accessoria	19
Superficie calpestabile	22
Superficie complessiva	21
Superficie coperta	12
Superfici escluse dal computo della SU e della SA	20
Superficie fondiaria	2
Superficie minima di intervento	8
Superficie permeabile	13



Superficie lorda	17
Superficie territoriale	1
Superficie totale	16
Superficie utile	18
Terrazza	56
Tetto verde	59
Tettoia	57
Unità edilizia	45
Unità fondiaria	7
Unità immobiliare	43
Veranda	58
Volume tecnico	41
Volume totale o volumetria complessiva	26
Vuoto tecnico	42