



**COMUNE DI NONANTOLA**  
**PROVINCIA DI MODENA**

# **REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**


## **MODIFICHE E INTEGRAZIONI**

Modifiche e integrazioni approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 128 del 17.11.2014

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 354 del 28.12.1984

Modificato con deliberazioni del Consiglio Comunale

- n. 144 del 06.07.1989
- n. 75 del 29.07.1993
- n. 85 del 26.07.1994
- n. 54 del 30.05.1996
- n. 48 del 24.05.1997
- n. 3 del 29.01.2004
- n. 46 del 31.05.2007
- n. 53 del 22.05.2008
- n. 58 del 20.04.2009
- n. 115 del 29.10.2009
- n. 140 del 17.12.2009
- n. 32 del 24.02.2010
- n. 58 del 01.08.2013
- n. 13 del 10.04.2014
- n. 34 del 29.04.2014
- n. 59 del 20.05.2014

Progettista: ing. Roberto Farina OIKOS RICERCHE SRL		Il Sindaco Federica Nannetti
Ing. Antonella Barbara Munari (Responsabile del Procedimento)		



<b>CAPITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>5</b>
Art. 1 - Oggetto del Regolamento. ....	6
Art. 2 - Efficacia del Regolamento Edilizio. ....	6
Art. 3 - Interventi soggetti a permesso di costruire.....	6
Art. 4 - Interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) .....	6
Art. 5 - Interventi non soggetti a titoli abilitativi (attività edilizia libera) .....	6
Art. 6 - Interventi sull'esistente: opere di manutenzione ordinaria.....	7
Art. 7 - Interventi sull'esistente: opere di manutenzione straordinaria.....	7
Art. 7bis - Interventi sull'esistente: opere di restauro scientifico .....	8
Art. 8 - Interventi sull'esistente: restauro e risanamento conservativo.....	8
Art. 9 - Interventi sull'esistente: ristrutturazione edilizia .....	8
Art. 10 - Interventi sull'esistente: demolizioni .....	9
Art. 11 - Interventi sull'esistente: modifica della destinazione d'uso o cambio d'uso senza opere .....	9
<b>CAPITOLO II - TITOLI ABILITATIVI</b>	<b>10</b>
Art. 12 - Modulistica edilizia unificata relativa ai titoli abilitativi .....	11
Art. 13 - Requisiti per l'inoltro delle pratiche edilizie.....	11
Art. 14 - Elaborati tecnici e documentazioni a corredo della domanda di permesso di costruire.....	11
Art. 15 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire - Rilascio o diniego .....	11
Art. 16 - Caratteristiche, efficacia, pubblicità e contributo del permesso di costruire .....	11
Art. 17 - Varianti a titoli abilitativi vigenti.....	12
Art. 18 - Volturazione o modifica dell'intestazione del permesso di costruire. ....	12
<b>CAPITOLO III – S.C.I.A – SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' .....</b>	<b>13</b>
Art. 19 - Interventi soggetti a SCIA. Documenti e procedura .....	14
<b>CAPITOLO IV - ORGANI CONSULTIVI COMUNALI</b>	<b>15</b>
Art. 20 - Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio. Definizione e compiti.....	16
Art. 21 - Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio. Composizione e nomina.....	16
Art. 22 - Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio. Funzionamento e pubblicità .....	17
Art. 23 - Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio. Documento guida .....	18
<b>CAPITOLO V - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI.....</b>	<b>20</b>
Art. 24 - Comunicazione di inizio lavori permesso di costruire .....	21
Art. 25 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere .....	21
Art. 26 - Conduzione del cantiere e occupazione temporanea di suolo pubblico .....	21
Art. 27 - Comunicazione di fine lavori e Certificato di conformità edilizia .....	22
Art. 28 - Verifica di conformità dell'opera eseguita e rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità.....	22
Art. 29 - Tolleranze costruttive.....	22
Art. 30 - Elenco dei tecnici verificatori .....	22
Art. 31 - Numeri civici .....	22
<b>CAPITOLO VI - AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITA' E USABILITA' .....</b>	<b>23</b>
Art. 33 - Dichiarazione di inabitabilità o inusabilità. ....	24
<b>CAPITOLO VII - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI</b>	<b>25</b>
Art. 34 - Vigilanza sulle costruzioni.....	26
<b>CAPITOLO VIII - PRESCRIZIONI EDILIZIE RELATIVE ALL'IGIENE E ALLA SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI</b>	<b>27</b>
Art. 35 - Normativa tecnica statale e regionale dell'attività edilizia .....	28
Art. 36 - Salubrità del terreno.....	28
Art. 37 - Isolamento dall'umidità .....	28
Art. 38 - Isolamento acustico.....	28
Art. 39 - Isolamento termico. ....	29
Art. 40 - Rifornimento idrico.....	29
Art. 41 - Impianto termico.....	29
Art. 42 - Impianto elettrico e impianto ascensore.....	29
Art. 43 - Impianto di ventilazione meccanica e di condizionamento dell'aria .....	29
Art. 45 - Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione incendi.....	30

Art. 46 - Autorimesse.....	30
<b>CAPITOLO IX - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI E REQUISITI DI ABITABILITA’</b>	<b>32</b>
Art. 47 - Classificazione dei locali .....	33
Art. 48 - Requisiti dei locali.....	33
Art. 49 - Requisiti negli interventi sull’esistente .....	35
Art. 50 - Requisiti minimi degli alloggi.....	36
Art. 51 - Requisiti delle strutture edilizie per l’eliminazione delle barriere architettoniche.....	36
Art. 52 - Parcheggi di pertinenza degli edifici.....	37
<b>CAPITOLO X - DISTANZE TRA FABBRICATI E DEFINIZIONI EDILIZIE</b>	<b>38</b>
Art. 53 - Distacchi fra gli edifici e distanze dai confini.....	39
Art. 54 - Definizioni edilizie .....	42
<b>CAPITOLO XI - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA</b>	<b>43</b>
Art. 55 - Piani Particolareggiati di iniziativa privata.....	44
Art. 55 bis - Procedura per l’approvazione dei piani particolareggiati di iniziativa privata.....	45
Art. 56 - Domanda di approvazione del piano particolareggiato di iniziativa privata: attestati, certificati e richieste da produrre a corredo.....	46
Art. 57 - Elementi costitutivi di progetto di Piano Particolareggiato.....	46
Art. 58 - Piani di recupero di iniziativa privata.....	48
Art. 59 - Domanda di approvazione del piano di recupero di iniziativa privata: attestati e richieste da produrre a corredo.....	49
Art. 60 - Elementi costitutivi del progetto di Piano di Recupero di iniziativa privata.....	49
<b>CAPITOLO XII - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLA MOBILITA’ PEDONALE E VEICOLARE ED ELEMENTI DI DECORO URBANO</b>	<b>50</b>
Art. 61 - Marciapiedi, porticati e percorsi pedonali.....	51
Art. 62 - Elementi aggettanti e tende su suolo pubblico.....	51
Art. 63 - Passai carrai e uscita dalle autorimesse.....	52
Art. 64 - Recinzioni, cancelli e aree di pertinenza degli edifici.....	52
Art. 65 - Antenne radiotelevisive .....	53
Art. 66 - Chioschi, cabine telefoniche e pensiline di uso pubblico.....	53
Art. 67 - Indicatori ed impianti relativi a servizi pubblici .....	53
Art. 68 - Insegne d’esercizio e pubblicitarie nelle zone urbanizzate .....	53
Art. 68 bis – Insegne pubblicitarie, segnaletica e accessi su aree del demanio strade di competenza provinciale.....	55
Art. 69 - Vetrine e mostre.....	56
Art. 70 - Cartelli stradali.....	56
Art. 71 - Tabelle stradali e numeri civici .....	57
Art. 72 - Materiali e colori dei prospetti degli edifici .....	57
Art. 73 - Accatastamenti e depositi dei materiali.....	57
Art. 74 - Aree libere inedificate.....	57
<b>CAPITOLO XIII - DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b>	<b>58</b>
Art. 75 - Manomissione di suolo pubblico .....	59
Art. 76 - Zone verdi - Parchi .....	59
Art. 77 - Ritrovamento di opere o resti di valore storico o artistico e di reperti archeologici .....	59
Art. 78 - Autorimesse per edifici esistenti .....	59
Art. 79 - Norme speciali per favorire gli interventi di miglioramento della prestazione energetica degli edifici.....	60
Art. 80 – Precisazioni in merito alla definizione di edificio unifamiliare-monofamiliare.....	61
Art. 81 – Autorizzazione amministrativa per l’allestimento di strutture leggere temporanee, da svolgersi in zona agricola, a servizio di attività private di associazioni senza fini di lucro regolarmente registrate .....	61

CAPITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### **Art. 1 - Oggetto del Regolamento.**

Qualsiasi attività edilizia e/o di trasformazione dell'ambiente o del suolo è assoggettata, ferma restando l'osservanza delle norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia, nonché delle norme degli strumenti urbanistici e attuativi vigenti, alle disposizioni del presente Regolamento.

### **Art. 2 - Efficacia del Regolamento Edilizio.**

Il Regolamento edilizio e le sue eventuali varianti sono approvati con deliberazione del Consiglio Comunale.

Le norme del Regolamento Edilizio si applicano in quanto compatibili con quelle del Piano regolatore Generale vigente.

### **Art. 3 - Interventi soggetti a permesso di costruire**

1. Il permesso di costruire deve essere richiesto al SUE o al SUAP.
2. Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, non è richiesto il permesso di costruire, limitatamente alle opere ingiunte.
3. Sono assoggettati a permesso di costruire PdC gli interventi individuati all'art. 17 della L.R. 15/2013.
4. Non costituiscono trasformazione urbanistica o edilizia del territorio, e non sono quindi soggette ad autonomo titolo abilitativo le opere provvisorie di cantiere ossia gli interventi e le costruzioni provvisorie finalizzate alla realizzazione di un'opera edilizia concessa, e al servizio dei lavoratori a ciò impegnati; tali opere di cantiere possono permanere esclusivamente per la durata del cantiere stesso.
5. Il procedimento per il rilascio del permesso di costruire è definito agli art da 12 a 16 del presente REC, in conformità all'art.18, 19 e 20 della L.R. 15/2013.
6. Il permesso di costruire deve essere ritirato entro 60 giorni dalla comunicazione di avvenuto rilascio pena la decadenza dello stesso. La proroga del termine di ritiro, fino ad un massimo di 180 giorni, è subordinata ad inoltro di motivata comunicazione, sottoscritta da almeno un avente titolo, prima della scadenza del suddetto termine di 60 giorni. Al di fuori delle modalità di cui sopra il titolo deve intendersi decaduto.

### **Art. 4 - Interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)**

1. Sono assoggettati a segnalazione certificata di inizio attività SCIA gli interventi non riconducibili alla attività edilizia libera e non soggetti a permesso di costruire, individuati all'art. 13 della L.R. 15/2013.
2. La realizzazione delle trasformazioni sottoposte a SCIA è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali per le corrispondenti opere.
3. La disciplina della SCIA è definita agli artt. 14, 15 e 16 della L.R. 15/2013.

### **Art. 5 - Interventi non soggetti a titoli abilitativi (attività edilizia libera)**

1. Ai sensi dell'art. 7 della L.R. 15/2013 si definiscono "attività edilizia libera" e pertanto

sono eseguibili senza titolo abilitativo, gli interventi elencati all'art. 7 citato e con le modalità ivi prescritte.

- 2 Sono eseguiti previa comunicazione di inizio dei lavori (CIL) le opere di cui all'articolo 7, comma 4 della L.R. 15/2013, secondo le modalità e le procedure di cui ai commi 5, 6 e 7 dello stesso articolo 7 L.R. 15/2013
- 3 Non sono inoltre soggetti a titoli abilitativi:
  - le opere urgenti da realizzarsi in esecuzione di ordinanza contingibile ed urgente, emanata dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, limitatamente alle opere ingiunte e a quelle funzionalmente connesse, salvo diversa prescrizione contenuta nell'ordinanza stessa;
  - le opere urgenti necessarie per evitare un pericolo o danno grave, imprevisto; l'interessato, sotto la sua personale responsabilità, può procedere alla loro esecuzione anche senza preventivo titolo abilitativo, con l'obbligo di segnalarlo al Comune e di presentare entro i successivi 30 giorni la documentazione di rito per i necessari titoli abilitativi;
  - le opere oggetto di ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di interventi abusivi e di eliminazione di inconvenienti igienici.

#### **Art. 6 - Interventi sull'esistente: opere di manutenzione ordinaria**

1. *Definizione:* L.R. n.15 del 30 luglio 2013 – Allegato art. 9 comma 1
2. Per "finiture" si intendono quelle parti di un elemento strutturale o tecnologico sostituibili e rinnovabili senza sostituire l'intero elemento strutturale o tecnologico.  
Nella "integrazione di impianti tecnologici esistenti" si intende l'ammodernamento di impianti esistenti e l'aggiunta di componenti tecnologiche in impianti esistenti, mentre non è compresa la realizzazione di nuovi impianti precedentemente non presenti, o la destinazione ex-novo di vani per ospitare servizi igienici o impianti tecnologici.
3. Rinvio alla legislazione nazionale: con riguardo all'applicazione di norme fiscali, l'intervento MO corrisponde a quello di cui all'art. 3 primo comma lettera a) del D.P.R. 6/06/2001 n. 380.
4. *Procedure:* l'intervento MO costituisce attività edilizia libera, non soggetta a titoli abilitativi. Sono fatte salve le procedure autorizzative per gli immobili tutelati come beni culturali ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. n. 42/2004.
5. E' da considerare intervento di MO l'installazione di antenne su edifici, al servizio di un'unica unità immobiliare o condominiali, purché la quota massima dell'antenna non superi quella dell'edificio al colmo per più di m. 3,00 e l'installazione di apparecchi di condizionamento dell'aria.

#### **Art. 7 - Interventi sull'esistente: opere di manutenzione straordinaria**

1. *Definizione:* L.R. n.15 del 30 luglio 2013 – Allegato art. 9 comma 1
2. *Rinvio alla legislazione nazionale:* con riguardo all'applicazione di norme fiscali, l'intervento MS corrisponde a quello di cui all'Art. 3 primo comma lettera b) del D.P.R.

6/06/2001 n. 380.

3. E' soggetta a CIL l'installazione di antenne su edifici, al servizio di un'unica unità immobiliare o condominiali, qualora la quota massima dell'antenna superi quella dell'edificio al colmo per più di m. 3,00 e l'installazione di apparecchi di condizionamento dell'aria, purché rientranti fra gli interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici.

#### **Art. 7bis - Interventi sull'esistente: opere di restauro scientifico**

1. *Definizione:* L.R. n.15 del 30 luglio 2013 – Allegato art. 9 comma 1  
Gli interventi di restauro scientifico RS riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici e che pertanto sono individuate dal PRG come edifici di interesse storico architettonico e sono tutelati secondo la specifica categoria di tutela.
2. *Rinvio alla legislazione nazionale:* con riguardo all'applicazione di norme fiscali l'intervento di RS corrisponde a quello di cui all'Art. 3 primo comma lettera c) del D.P.R. 6/06/2001 n. 380.

#### **Art. 8 - Interventi sull'esistente: restauro e risanamento conservativo**

1. *Definizione:* L.R. n.15 del 30 luglio 2013 – Allegato art. 9 comma 1
2. Sono caratteristiche strutturali da conservare la posizione e la forma delle strutture portanti principali e il solaio di copertura; sono caratteristiche tipologiche da conservare: la sagoma, e la forma, e inoltre la posizione dei principali spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale. Nel rispetto di tali caratteristiche, l'intervento può comprendere il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
3. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio.* L'intervento RRC non può dare luogo alla modifica dei seguenti parametri caratteristici: Sagoma fuori terra, Superficie Coperta, Altezza. L'intervento RRC può dare luogo a modifica della Su e della Sa.
4. *Estensione dell'intervento:* l'intervento RRC può riguardare l'intera unità edilizia o essere limitato a sue porzioni; tuttavia quando esso prevede modifiche nelle chiusure perimetrali dell'edificio (aperture e relativi infissi) il progetto deve rappresentare almeno a una ampia facciata del complesso edilizio.  
In tutti gli interventi di RRC, le eventuali preesistenti coperture in cemento/amianto devono essere demolite e sostituite secondo le procedure di bonifica ambientale previste dalla legge
5. *Rinvio alla legislazione nazionale:* con riguardo all'applicazione di norme fiscali l'intervento RRC corrisponde a quello di cui all'Art. 3 primo comma lettera c) del D.P.R. 6/06/2001 n. 380.

#### **Art. 9 - Interventi sull'esistente: ristrutturazione edilizia**

1. *Definizione:* L.R. n.15 del 30 luglio 2013 – Allegato art. 9 comma 1



2. *Estensione dell'intervento*: anche se l'intervento è parziale, gli elaborati progettuali devono in ogni caso essere estesi a riguardare un'intera Unità edilizia. In tutti gli interventi di RE, le eventuali preesistenti coperture in cemento/amianto devono essere demolite e sostituite secondo le procedure di bonifica ambientale previste dalla legge.

**Art. 10 - Interventi sull'esistente: demolizioni**

1. *Definizione*: L.R. n.15 del 30 luglio 2013 – Allegato art. 9 comma 1
2. Nel caso di demolizione di edifici che hanno ospitato attività produttive o di impianti, l'intervento di demolizione comporta e comprende i correlati interventi di bonifica ambientale.

**Art. 11 - Interventi sull'esistente: modifica della destinazione d'uso o cambio d'uso senza opere**

1. Ogni variazione alle destinazioni d'uso di locali, fabbricati ed aree, quando la stessa non avvenga in concomitanza di opere di carattere edilizio è soggetta:
  - a SCIA nel caso in cui la modifica comporti un aumento del carico urbanistico
  - a CIL nel caso in cui la modifica non comporti un aumento del carico urbanistico. In questo caso l'interessato acquisisce prima della comunicazione le eventuali autorizzazioni e gli altri atti di assenso necessari secondo la normativa vigente.

## CAPITOLO II - TITOLI ABILITATIVI

#### **Art. 12 - Modulistica edilizia unificata relativa ai titoli abilitativi**

1. Ai sensi dell'art. 12, comma 4, lett. a) e b) e comma 5, le pratiche edilizie il cui procedimento sia avviato dopo l'approvazione del presente REC e comunque dopo 180 giorni dall'approvazione dell'Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione della modulistica edilizia unificata (Del. G.R. n.993 del 07 luglio 2014), utilizzano la modulistica regionale unificata.

In assenza di modelli regionali si fa riferimento alla modulistica predisposta dall'area di competenza.

#### **Art. 13 - Requisiti per l'inoltro delle pratiche edilizie**

- 1 Le pratiche edilizie devono essere presentate da chi è titolare di un diritto reale (proprietà, usufrutto, uso, servitù, ecc.) sul bene (area o fabbricato) interessato dall'intervento, ovvero di un diritto personale idoneo all'intervento da realizzare (es. rapporto di locazione - conduzione).
- 2 La trasmissione telematica delle pratiche e di altra documentazione è subordinata a firma digitale della documentazione da parte dell'avente titolo o da soggetto cui è stata conferita procura speciale da parte dell'avente titolo; i progetti devono recare altresì la firma digitale dei tecnici abilitati coinvolti.

#### **Art. 14 - Elaborati tecnici e documentazioni a corredo della domanda di permesso di costruire**

1. Fino a diversa disposizione, gli elaborati necessari per la richiesta di permesso di costruire sono quelli elencati nell'Allegato B – Sezione 2 dell'Atto di indirizzo e coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia (D.A.L. Emilia-Romagna n. 279/2010 e successive modificazioni) o definita con apposito atto dallo SUE.

#### **Art. 15 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire - Rilascio o diniego**

1. Il procedimento per il rilascio del titolo edilizio è definito all'art. 18 della L.R. 15/2013.
2. Fatte salve diverse prescrizioni che potranno essere definite per i progetti particolarmente complessi indicati dall'atto di coordinamento tecnico di cui all'articolo 12, comma 4 lettera c) della L.R. 15/2013, i termini di cui ai commi 4 e segg. dell'art. 18 della L.R. 15/2013 sono raddoppiati nei seguenti casi:
  - progetti soggetti ad atti convenzionali/atti unilaterali d'obbligo;
  - progetti che devono essere sottoposti al parere del Consiglio Comunale;
  - progetti di edifici complessi con superficie superiore a 800 mq di S.U.;
  - progetti di opere di urbanizzazione di comparti urbanistici;
  - progetti di opere di urbanizzazione primaria che eccedendo la normale realizzazione e cessione di parcheggi pubblici necessitano di approvazione del consiglio comunale.

#### **Art. 16 – Caratteristiche, efficacia, pubblicità e contributo del permesso di costruire**

1. L'atto del permesso di costruire deve riportare tutte le indicazioni e le condizioni di cui all'art. 19 della L.R. 15/2013
2. Sono fatte comunque salve le disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004.
3. L'elenco dei permessi di costruire rilasciati, sono pubblicati all'Albo Pretorio telematico del Comune e/o sul sito WEB del Comune per quindici giorni consecutivi.

4. Nel rispetto di quanto previsto dalla L.241/90 e s.m.i., è possibile prendere visione, presso il SUE o il SUAP, dei permessi di costruire rilasciati, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni.

**Art. 17 - Varianti a titoli abilitativi vigenti**

1. Le varianti al progetto previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera sono disciplinate dall'art. 22 "Varianti in corso d'opera" della L.R. 15/2013.
2. Le varianti di cui alle lettere a), b) e c) comma 1 art. 22 della L.R. 15/2013 subordinate alla presentazione ed ottenimento di nuovo titolo abilitativo comportano nuova comunicazione di inizio dei lavori da ultimare nei termini di cui all'art. 19 e 16 della L.R. 15/2013, anche ai fini degli adempimenti in materia sismica.

**Art. 18 - Volturazione o modifica dell'intestazione del permesso di costruire.**

1. Il permesso di costruire è trasferibile ai successori del titolare e suoi aventi causa, purché dotati dei previsti requisiti soggettivi.
2. Il richiedente la volturazione dovrà dichiarare nella domanda il titolo giuridico che lo legittima; il Comune potrà, qualora lo ritenga opportuno, chiedere l'esibizione/l'integrazione della documentazione comprovante il titolo.
3. La volturazione non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nel permesso di costruire, salvo sempre la possibilità di richiedere proroghe ai sensi dell'art.19 comma 2 della L.R. 15/2013.
4. E' possibile anche la volturazione parziale del permesso di costruire sempre che i nuovi titolari abbiano i requisiti soggettivi previsti per legge adeguatamente documentati.

CAPITOLO III – S.C.I.A – SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'

**Art. 19 - Interventi soggetti a SCIA. Documenti e procedura**

1. La disciplina della SCIA è definita dagli articoli 14, 15 e 16 della L.R. 15/2013.
2. La SCIA è presentata al Comune dal proprietario dell'immobile o da chi ne ha titolo nell'osservanza dell'atto di coordinamento tecnico previsto dall'articolo 12 della L.R. 15/2013, corredata dalla documentazione essenziale, tra cui gli elaborati progettuali previsti per l'intervento che si intende realizzare e la dichiarazione con cui il progettista abilitato assevera analiticamente l'intervento da realizzare

CAPITOLO IV - ORGANI CONSULTIVI COMUNALI

## **Art. 20 – Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio. Definizione e compiti**

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è l'organo consultivo dell'Amministrazione Comunale cui spetta la formulazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, di qualità urbana, di interventi riguardanti edifici di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, nonché ai fini della determinazione dell'esistenza di danno ambientale nei casi di procedimenti di sanatoria in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 Parte III Titolo 1° (Codice dei beni culturali e del paesaggio). Nel presente Regolamento, essa è indicata, in via breve, CQAP.
2. Ai sensi dell'art. 6 della L.R. 15/2013 la CQAP si esprime in merito a:
  - rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici;
  - interventi edilizi sottoposti a SCIA e permesso di costruire negli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale individuati dagli strumenti urbanistici comunali, ai sensi dell'articolo A-9, commi 1 e 2, dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000, ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137);
  - approvazione degli strumenti urbanistici, qualora l'acquisizione del parere sia prevista dal Regolamento Edilizio (RE).
3. L'Amministrazione comunale può richiedere il parere consultivo della CQAP su:
  - Piani Urbanistici Attuativi, loro valutazione preventiva e loro varianti;
  - Regolamenti, piani e/o programmi attuativi aventi per oggetto l'arredo urbano, le insegne, i colori e le tinteggiature degli organismi edilizi, il verde urbano.
  - Interventi di sistemazione o modifica di aree cortilive o interventi di modifica morfologica (MM) di aree sottoposte a specifica tutela dal P.S.C. e/o dal R.U.E.;
  - Opere di urbanizzazione ed opere di arredo urbano riguardanti aree sottoposte vincolo o a specifica tutela dagli strumenti di pianificazione urbanistica;
  - Interventi soggetti a deroga normativa;
  - Parere preventivo su progetti di massima per le tipologie di intervento sopra indicate.L'Ufficio Tecnico potrà inoltre avvalersi del parere della Commissione qualora ritenga che l'intervento, per particolari caratteristiche, richieda una valutazione degli aspetti compositivi ed estetici di elevata competenza e specializzazione.

## **Art. 21 – Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio. Composizione e nomina**

1. Nomina e composizione della CQAP sono definiti ai sensi dell'art. 6 della L.R. 15/2013.
2. La CQAP è nominata dall'organo competente, preferibilmente all'inizio del mandato amministrativo, ed è composta da cinque componenti, di cui:
  - un membro con funzioni di Presidente, scelto tra gli esperti che abbiano già acquisito esperienze come componenti in Commissioni per la Qualità Architettonica e il Paesaggio; in caso di sua assenza, la seduta potrà svolgersi regolarmente presieduta dal componente più anziano presente;



- quattro membri con elevata competenza e specializzazione;

Tutti i componenti della CQAP saranno scelti, in particolare, tra esperti di elevata competenza nelle seguenti materie:

- Urbanistica e pianificazione territoriale;
- Progettazione architettonica;
- Restauro, recupero e riuso dei beni architettonici;
- Tutela dei beni culturali e del paesaggio;
- Tutela dell'ambiente, dell'agricoltura e del paesaggio.

Detti componenti verranno scelti, a seguito di avviso di selezione pubblica, sulla base dei curricula professionali presentati. Del bando di selezione verrà dato avviso a tutti gli Ordini professionali interessati, affinché ne diano ampia diffusione ai propri iscritti.

3. L'organo competente stabilisce le modalità di acquisizione e di selezione dei curricula dei candidati a componente della CQAP, secondo criteri di pubblicità e di trasparenza, e scelti, a seguito di avviso di selezione pubblica.
4. La C.QA.P dura in carica cinque anni, i suoi componenti eletti possono essere confermati consecutivamente una sola volta. I componenti della CQAP formalmente restano in carica fino alla esecutività del procedimento di nomina della nuova Commissione.
5. I membri che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.
6. Non possono far parte della CQAP i rappresentanti di Organi o Istituzioni non comunali ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sull'opera da esaminare.
7. In caso di cessazione o decadenza di componenti della CQAP, l'organo competente dichiara la decadenza e procede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate, per il solo periodo di durata in carica della CQAP stessa. La sostituzione avverrà con altro componente della lista di candidati idonei che verrà formulata ad espletamento della procedura di selezione.
8. Segretario della CQAP, senza diritto di voto, è un operatore dello Sportello Unico per l'Edilizia designato dal Responsabile dello Sportello stesso. E' presente ai lavori della CQAP, senza diritto di voto, il Tecnico che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare, al fine di illustrare nel suo complesso l'intervento.
9. Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia può partecipare alle sedute della CQAP senza diritto di voto; il Presidente, qualora lo ritenga opportuno, può richiedere la presenza di funzionari di altri Settori ed Uffici comunali, chiamati ad esprimere parere su particolari situazioni di loro competenza.
10. Il Comune stabilisce, nell'atto di nomina, l'indennità spettante ai componenti eletti della CQAP, in misura corrispondente all'attività di consulenza loro richiesta.

#### **Art. 22 – Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio. Funzionamento e pubblicità**

1. La CQAP si riunisce, di norma, almeno una volta al mese. La convocazione è comunicata

ai membri almeno quattro giorni prima della seduta. Le adunanze sono valide se intervengono almeno tre dei componenti. 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. Il parere su ciascun progetto deve essere espresso entro 30 gg. dalla data in cui tale progetto è stato trasmesso alla CQAP dal responsabile del procedimento.
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;
  - esigenza di sopralluogo.
4. La richiesta di convocazione del progettista va comunicata dal responsabile del procedimento al richiedente e al progettista, con un preavviso di almeno 7 giorni; in caso di mancata presenza del progettista convocato, la CQAP provvede in ogni caso alla formulazione del parere.
5. Il progettista può chiedere di essere ascoltato dalla CQAP, la quale decide in merito a maggioranza.
6. Trascorsi 30 giorni dalla data in cui il progetto è stato posto per la prima volta all'ordine del giorno, ovvero 45 giorni nel caso in cui la CQAP abbia proceduto ad un supplemento di istruttoria nei termini di cui al comma 3, il responsabile del procedimento procede ai sensi dell'art. 18 della L.R. 15/2013.
7. La CQAP esprime: parere favorevole, parere favorevole con condizioni, parere contrario motivato, parere sospensivo per supplemento di istruttoria. E' valido il parere approvato a maggioranza dei membri presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
8. Delle adunanze della CQAP viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da tutti i membri presenti alla seduta, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato nella seduta del ..... dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio ", completata dalla data e dalla vidimazione di uno dei membri. I pareri della CQAP sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, presso il SUE e nel sito web del Comune.
9. In tutti i casi nei quali è richiesto il parere della CQAP e le determinazioni conclusive del dirigente delegato al SUE non siano conformi, anche in parte, al parere espresso, sono immediatamente comunicate al Sindaco per lo svolgimento del riesame di cui all'art. 27 della L.R. 15/2013.

#### **Art. 23 – Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio. Documento guida**

1. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, all'inizio del suo mandato,

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 può definire fra l'altro:

- a) indicazioni preliminari e/o suggerimenti ricavabili dall'esperienza e criteri a cui la CQAP si atterrà per la formulazione del proprio parere;
  - b) chiarezza progettuale (leggibilità del progetto, analisi funzionale, importanza dei particolari costruttivi e degli aspetti cromatici, rapporto tra l'opera progettata e l'ambiente circostante);
  - c) criteri per la valutazione della qualità architettonica e formale degli interventi.
2. La dichiarazione di indirizzi deve essere approvata dal Consiglio Comunale. Qualora la CQAP non adottasse una propria dichiarazione di indirizzi, continua a valere quella precedente.

## CAPITOLO V - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

#### **Art. 24 - Comunicazione di inizio lavori permesso di costruire**

1. Per gli interventi soggetti a permesso di costruire la data di effettivo inizio dei lavori deve essere comunicata allo Sportello unico, con un anticipo di almeno giorni 15, con l'indicazione del direttore dei lavori e dei soggetti coinvolti a vario titolo, in applicazione di quanto prescritto dall'art. 19 della L.R. 15/2013.

#### **Art. 25 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere**

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte del SUE secondo le modalità stabilite dal Titolo I della L.R. 23 del 21.10.2004 e s.m.i. "Vigilanza sull'attività edilizia e sanzioni".
2. Il Comune può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza degli interventi edilizi al titolo abilitativo e relativi elaborati, allegati e prescrizioni specifiche, ed alle norme vigenti in materia di costruzioni.
3. Qualora le visite di controllo accertino che sono state compiute opere difformi dal titolo abilitativo o dalle norme vigenti in materia di costruzioni, salvo che le difformità rientrino fra le variazioni minori in corso d'opera di cui all'art. 22 della l.r. 15/2013 - art. 17 REC e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, il responsabile dello Sportello unico edilizia assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

#### **Art. 26 - Conduzione del cantiere e occupazione temporanea di suolo pubblico**

1. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva, ai fini della responsabilità verso terzi.
2. Ogni cantiere deve essere ben organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale laddove necessaria, il tutto gestito dal costruttore che ne è responsabile.
3. Nel caso di interventi edilizi, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza.
4. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti le aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.

Nelle opere di demolizione devono essere utilizzate tecniche di selezione dei materiali di risulta in modo da ottenere frazioni di materiali di composizione il più possibile omogenea a cui applicare appropriate forme di smaltimento differenziato.

5. Per l'occupazione di suolo pubblico, l'avente titolo deve presentare separata domanda di concessione temporanea del suolo, per la durata dei lavori, secondo le disposizioni dello specifico Regolamento comunale.
6. I tecnici comunali che, nell'effettuare sopralluoghi, constatassero la non osservanza delle norme di legge e di regolamenti, sono tenuti ad informare le autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nel caso di pericolo per la pubblica incolumità.

7. Si richiama espressamente l'obbligo a termini di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico durante i lavori di demolizione e di sterro. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle norme di PRG e di RE e delle leggi speciali vigenti in materia.

#### **Art. 27 - Comunicazione di fine lavori e Certificato di conformità edilizia**

1. Il Certificato di conformità edilizia e di agibilità è richiesto per tutti gli interventi edilizi soggetti a SCIA e a permesso di costruire e per gli interventi privati la cui realizzazione sia prevista da accordi di programma, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera a) della L.R. 15/2013.
2. Le modalità di comunicazione di fine lavori sono definite dagli artt. 22 comma 3 e 25 comma 2 della LR 15/2013.
3. Le modalità di richiesta del certificato di conformità edilizia e la relativa procedura sono definite dall'art. 23 della LR 15/2013.

#### **Art. 28 - Verifica di conformità dell'opera eseguita e rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità**

1. Tempi e procedure relativi ai controlli e al rilascio del certificato sono definite dalla L.R. 15/2013.

#### **Art. 29 - Tolleranze costruttive**

1. Ai sensi dell'art. 19bis della L.R. 23/2004, come modificata dalla L.R. 6/2009, sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto violazioni edilizie le difformità verificatesi in sede di costruzione relative ad altezze, distacchi, cubatura, superficie coperta, e ad ogni parametro o dimensione delle singole unità immobiliari, a condizione che non eccedano il due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

#### **Art. 30 - Elenco dei tecnici verificatori**

1. Ai fini dell'espletamento dei compiti di controllo e verifica delle opere edilizie per il rilascio del certificato di conformità edilizia, il Comune può avvalersi, dell'opera di tecnici specialistici o società esterni al Comune, iscritti all'elenco predisposto dall'Amministrazione stessa e dotati di specifica competenza.
2. È incompatibile con l'incarico di verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori e alla costruzione dell'opera, nonché la condizione di membro della CQAP.

#### **Art. 31 - Numeri civici**

1. A fine lavori l'amministrazione comunale, su richiesta dell'interessato, assegna ad ogni fabbricato il numero civico ed i relativi subalterni alle unità immobiliari, e fa apporre a spese degli interessati l'indicatore del numero assegnato.

CAPITOLO VI - AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITA' E USABILITA'

**Art. 32 - Abrogato**

**Art. 33 - Dichiarazione di inabitabilità o inusabilità.**

- 1 Nel caso in cui vengano riscontrate gravi carenze igieniche o statiche in fabbricati esistenti ed abitati, il Sindaco o il dirigente delegato, dichiara inabitabile o inusabile il fabbricato o parte di esso, nei casi previsti dalla L.R. 15/2013 all'art. 23 e dalle normative sanitarie vigenti.
2. I locali dichiarati inabitabili o inusabili o che presentano tali condizioni, ai sensi del precedente comma, non possono essere abitati o usati o dati in affitto.
3. L'obbligo per il Sindaco di dichiarare l'inabitabilità o l'inusabilità di un immobile sussiste anche nel caso in cui l'autorità esterna all'Amministrazione Comunale, eventualmente competente ai sensi di legge a rilasciare autorizzazione necessaria per il conseguimento dell'abitabilità, previo accertamento di determinate situazioni, renda noto al Comune che le situazioni favorevoli precedentemente accertate sono venute meno.



## CAPITOLO VII - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

**Art. 34 - Vigilanza sulle costruzioni.**

1. Il SUE esercita la vigilanza sull'esecuzione delle opere oggetto del presente R.E. effettuate nel territorio comunale ai sensi delle disposizioni vigenti – L.R. 15/2013, L.R. 23/2004 e DPR 380/2001.
2. Per tale vigilanza egli si può avvalere dei funzionari e degli agenti comunali, nonché di ogni altro modo di controllo, che ritenga opportuno adottare.
3. Nel caso di accertata violazione il Sindaco o il dirigente preposto procederà nei modi e nelle forme previste dalle vigenti leggi.

CAPITOLO VIII - PRESCRIZIONI EDILIZIE RELATIVE ALL'IGIENE E ALLA  
SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

### **Art. 35 - Normativa tecnica statale e regionale dell'attività edilizia**

1. Le opere edilizie devono essere realizzate in conformità alla Normativa tecnica costituita dalle Disposizioni vigenti all'atto del rilascio del titolo abilitativo; tali disposizioni sono richiamate dalla Delibera di giunta regionale n. 994 del 7 luglio 2014, e sono consultabili nel sito della Regione Emilia-Romagna all'indirizzo

<http://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/semplificazione-edilizia/non-rue> (vedere sezione 4 "normativa tecnica" e sezione 5 "Requisiti tecnici e prescrizioni specifiche per alcuni insediamenti o impianti")

### **Art. 36 - Salubrità del terreno**

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre, che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

### **Art. 37 - Isolamento dall'umidità**

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.
2. Tutti i locali posti al piano terreno o seminterrati debbono avere il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio areato.
3. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota di terreno circostante, gli stessi, per tutta la parte interrata, devono essere isolati adeguatamente.
4. Le griglie di areazione delle intercapedini eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza al peso di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.
5. Il piano di calpestio dei locali abitabili deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature di scarico.
6. I locali di servizio interrati o seminterrati con accesso dall'esterno a cielo aperto, devono essere muniti di impianto di sollevamento meccanico dell'acqua, se il pavimento è al di sotto della quota di fognatura.
7. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano calpestio più basso.
8. A protezione dalle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili, coperture piane (su tutto l'edificio o su parte dello stesso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua, curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

### **Art. 38 - Isolamento acustico.**

1. Negli edifici di nuova costruzione ed in tutti gli interventi su edifici esistenti debbono essere adottati sistemi di isolamento acustico atti a garantire livelli di rumorosità accettabili, in rapporto alla destinazione di uso degli edifici stessi.
2. I materiali usati per la costruzione e la loro messa in opera debbono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:
  - i rumori di calpestio, di traffico, di impianti o di apparecchi comunque installati nel fabbricato;

- i rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali e spazi destinati a servizi comunali;
- i rumori provenienti da laboratori e da industrie.

**Art. 39 - Isolamento termico.**

1. Tutti gli edifici civili ed industriali - artigianali, quando riscaldati, devono rispettare, quanto disposto dalla DAL 156/2008 e s.m.i. e le normative nazionali vigenti

**Art. 40 - Rifornimento idrico.**

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale o da pozzi freatici o profondi distribuita in modo da garantire un regolare rifornimento per ogni utente, ricorrendo ove del caso, ad apparecchiature per il sollevamento dell'acqua.
2. Agli impianti di condizionamento per complessi edilizi a carattere abitativo, direzionale, turistico e agli insediamenti industriali l'Amministrazione Comunale può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare i prelievi dell'acqua, specie ai fini del raffreddamento, tramite il riciclo della medesima.
3. Non è comunque consentito il prelievo d'acqua all'esclusivo scopo di diluire gli scarichi aventi caratteristiche difformi da quelle fissate dalle leggi vigenti.
4. Tutti i soggetti che, al di fuori dei pubblici esercizi, provvedono autonomamente all'approvvigionamento idrico, devono dotarsi di idonei strumenti per la misura della portata delle acque prelevate e farne denuncia ai competenti Uffici secondo la normativa vigente.

**Art. 41 - Impianto termico.**

1. Tutti gli edifici ad uso civile debbono essere predisposti per l'installazione di impianti di riscaldamento.
2. Tutti gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, in particolare ai fini del contenimento di consumo energetico.
3. Ad esclusione dei locali situati negli edifici adibiti ad abitazione, agli uffici pubblici o privati, alle attività commerciali o ricreative, può essere prevista la fornitura di temperatura maggiore, se richiesta per particolari esigenze.

**Art. 42 - Impianto elettrico e impianto ascensore**

1. Impianto elettrico  
Qualunque costruzione che contenga locali abitabili deve essere dotata di impianto elettrico realizzato in modo da corrispondere alle prescrizioni delle norme nazionali e comunitarie vigenti, e ad altre eventuali specifiche prescrizioni legate alle destinazioni d'uso.
2. Impianto di ascensore  
Gli edifici con più di tre piani di calpestio, oltre il piano terra, debbono essere dotati di trasporto verticale di persone o cose.  
Gli impianti di ascensore e di montacarichi debbono essere progettati nel rispetto delle norme per la prevenzione degli incendi, nonché nel rispetto delle norme di prevenzione degli infortuni e sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

**Art. 43 - Impianto di ventilazione meccanica e di condizionamento dell'aria**

- a) Ventilazione meccanica

1. Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentono di fruire di ventilazione naturale in tutti i locali, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.
2. I locali destinati a servizi igienici e bagni, negli edifici di abitazione individuale e collettiva, possono essere illuminati e ventilati artificialmente nei casi seguenti: nel caso di interventi su edifici del centro storico e su edifici vincolati; negli alloggi dotati di almeno un altro servizio igienico con finestra; negli alberghi; nei pubblici esercizi; nei locali di pubblico ritrovo, nei servizi individuali annessi a studi, ambulatori, uffici.
3. La ventilazione artificiale dei locali destinati a servizi igienici è comunque subordinata al rispetto delle condizioni indicate all'art. 48 punto 3 lett. b).

#### b) Condizionamento dell'aria

4. E' consentita l'installazione di impianti di aria condizionata, la cui esecuzione deve comunque essere affidata a ditte specializzate; possono essere ammesse per i locali cubature e superfici finestrate diverse da quelle stabilite dal presente R.E.
5. Per interventi che prevedono l'installazione d'impianto di condizionamento dell'aria, deve essere allegato il progetto esecutivo dell'impianto insieme ad una relazione, firmata da un tecnico abilitato, che ne illustri le caratteristiche tecniche.
6. L'impianto deve garantire una portata d'aria sufficiente in rapporto alle dimensioni dei locali, deve avere bocche di presa e di espulsione di portata idonea e trattamento termico igrometrico dell'aria, in modo da assicurare requisiti igienici adeguati all'uso dei locali; le bocche di espulsione, qualora si affaccino su spazi di uso pubblico, devono essere collocate in modo da non arrecare disturbo.

#### **Art. 44 - Abrogato**

#### **Art. 45 - Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione incendi**

1. Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate, a seconda delle caratteristiche dell'edificio, le condizioni specificate nelle norme di prevenzione incendi sovraordinate, anche richiamate all'art. 35 del REC, capitolo "prevenzione degli incendi e degli infortuni"; in linea generale si richiamano le seguenti prescrizioni di massima per edifici non soggetti a valutazione da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.  
A) gli edifici di nuova costruzione di altezza superiore a m. 13 devono avere le strutture orizzontali (comprese le coperture) incombustibili. I solai e le coperture sopra garages, locali caldaie, magazzini di deposito di materiale combustibile devono essere in cemento armato, o in laterizio, con protezione adeguata;  
- in tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili. Sono consentite le pareti mobili con carattere di infisso.
2. Sono comunque di riferimento le normative di settore e per la prevenzione degli incendi.

#### **Art. 46 - Autorimesse.**

1. Tutte le autorimesse sono soggette alle norme e prescrizioni vigenti.
2. Ai fini della prevenzione incendi, le autorimesse di uso pubblico devono corrispondere alle caratteristiche richieste dal Comando dei Vigili del Fuoco, per il rilascio del nulla-osta.
3. Sempre ai fini della prevenzione incendi, le autorimesse di uso privato sono soggette alle seguenti disposizioni:

- a) non devono comunicare direttamente con locali di abitazione o di pubblico esercizio;
- b) le aperture verso altri locali devono essere dotate di porte tagliafuoco metalliche a chiusura automatica, opportunamente dimensionate.

CAPITOLO IX - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI E REQUISITI DI  
ABITABILITA'



#### **Art. 47 - Classificazione dei locali**

1. Vengono classificati i locali degli edifici per attività residenziali e ad esse affini, escludendo pertanto le costruzioni specialistiche regolate da norme specifiche (scuole, impianti sportivi, sale per spettacoli, capannoni industriali ed agricoli, allevamenti ecc. )
- A - LOCALI IN CUI SI SVOLGE LA VITA, LA PERMANENZA O L'ATTIVITA' DELLE PERSONE:
- A1 - Soggiorni, cucine, camere da letto, in appartamenti o in attrezzature collettive.
    - Uffici, studi professionali, ambulatori, ambienti per attività di servizio e produttive compatibili con la residenza.
  - A2 - Negozi di vendita ed esposizioni, laboratori artigianali, locali per attività di servizio, autofficine, elettrauto, ristoranti e bar, magazzini, depositi ed archivi nei quali la presenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico e scarico.
- S - LOCALI IN CUI LA PERMANENZA DELLE PERSONE E' LIMITATA AD OPERAZIONI TEMPORANEE:
- S1 - Servizi igienici, bagni, corridoi, ripostigli e disimpegni negli edifici di abitazione individuale e collettiva.
  - S2 - Locali accessori non specialistici, interni ed esterni agli alloggi o per attività che si svolgono in tipologie affini alla residenza (cantine, soffitte, depositi ecc.).
  - S3 - Locali complementari legati a funzioni specifiche, private, collettive o pubbliche (autorimesse, stenditoi, lavanderie, depositi biciclette, ambienti per impianti tecnologici, serre private per il ricovero di piante ornamentali, ecc. ).

#### **Art. 48 - Requisiti dei locali.**

I locali elencati nel precedente art. 47 devono avere le seguenti caratteristiche:

##### 1 - ALTEZZA

- a) Locali di categoria A1: l'altezza netta interna utile, misurata da pavimento a soffitto, non può essere inferiore a m. 2,70.  
Nel caso di soffitto inclinato, l'altezza di m. 2,70 deve essere rispettata come media tra l'altezza massima e la minima, che non può essere inferiore a m. 1,80 se cieca, a m. 2,00 se finestrata.
- b) Locali di categoria A2: l'altezza minima interna utile non deve essere inferiore a m. 3,00 salvo maggiori altezze richieste da leggi e/o regolamenti specifici.
- c) Locali di categoria S1: l'altezza, misurata come ai precedenti punti, non deve essere inferiore a m. 2,40.
- d) Locali di categoria S2: l'altezza minima, ad eccezione delle soffitte, non deve essere inferiore a m. 2,20.
- e) Locali di categoria S3: per le altezze minime valgono le prescrizioni di leggi e/o norme specifiche relativamente ai locali soggetti a prescrizioni funzionali (autorimesse, centrali termiche, locali a ascensori ecc.) ad eccezione dei locali a lavanderia ed a deposito biciclette per cui è prescritta una altezza minima pari a metri 2,00.

##### 2 - DIMENSIONI

- a) Locali di categoria A1: dimensioni minime pari a 9,00 mq;  
in particolare: le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq.9, se singole, di mq.14, se doppie; le stanze di soggiorno/pranzo/tinello non possono avere superficie inferiore a mq. 14; le stanze "soggiorno con angolo cottura" devono presentare una superficie minima pari a mq. 18.

- b) Locali di categoria A2: per i negozi ed in genere i locali destinati ad attività commerciali, le caratteristiche e dimensioni minime consentite per gli stessi saranno definite dal piano urbanistico commerciale.

### 3 - ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE

- a) Locali di categoria A1, A2: tutti i locali appartenenti alla categoria A1 devono essere dotati di aerazione e illuminazione naturale dirette da spazi esterni liberi. Detti locali devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da consentire un'uniforme distribuzione della luce dell'ambiente.

La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

La dimensione delle finestre deve essere tale da assicurare comunque un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%.

I locali di categoria A2, che non siano dotati di adeguata aerazione, illuminazione e ventilazione naturale, secondo i criteri sopra indicati, dovranno essere provvisti di idonei impianti di illuminazione e di ventilazione meccanica; l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni dovrà avvenire nei punti di produzione, prima che gli stessi si diffondano.

Per i locali esistenti già appartenenti alla categoria A2 valgono le seguenti prescrizioni:

- 1) qualora in detti locali non sia in corso una attività compatibile con tale classificazione, l'altezza minima utile richiesta potrà essere inferiore a m. 3,00 ma dovrà comunque essere uguale o superiore a m. 2,70;
- 2) qualora in detti locali sia in corso un'attività compatibile con tale classificazione, potrà essere conservata l'altezza esistente. Nel caso in cui i suddetti locali vengono sottoposti ad interventi di ristrutturazione, l'altezza minima dovrà essere uguale o superiore a m. 2,70.

In entrambi i casi suesposti il medico-igienista potrà prescrivere l'adozione di particolari accorgimenti ove ritenuti necessari (impianti di aerazione, ventilazione, aspirazione ecc.).

- b) Locali di categoria S1, S2, S3: nei locali di categoria S1 destinati a servizi igienici, il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere comunque inferiore a 1/12.

È consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno a condizione che:

- a) l'unità immobiliare qualora si tratti di un alloggio, sia già dotata di un servizio igienico direttamente aerato e illuminato dall'esterno;
- b) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura degli ambienti stessi;
- c) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

I locali destinati a servizi igienici non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A, in tal caso deve sempre esistere un disimpegno.

Se il locale destinato a servizi ha accesso diretto da un locale di categoria A, deve essere unicamente asservito a tale locale.

### 4 - PIANI INTERRATI, SEMINTERRATI E SOTTOTETTI

- a) Piani interrati: definizione contenuta nella DAL 279/2010 e s.m.i. (FIG. 1)

I locali dei piani interrati possono essere utilizzati esclusivamente per le destinazioni specificate all'art. 47 lett. S2 e S3, a condizione che, fatte salve eventuali prescrizioni particolari in relazione alla destinazione d'uso, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato il ricambio d'aria.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato un impianto di sollevamento delle acque, onde evitare inconvenienti di carattere igienico

b) Piani seminterrati: definizione contenuta nella DAL 279/2010 s.m.i. (FIG.2)

Nel caso di interventi di recupero di fabbricati esistenti, i seminterrati possono essere considerati abitabili, come locali di pertinenza di unità abitative già in essere (senza aumento quindi del numero degli alloggi), qualora l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a m. 2,70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e quando almeno  $\frac{3}{4}$  dell'altezza media del locale sia al di sopra del livello del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno.

Devono inoltre essere soddisfatte tutte le altre condizioni relative all'aerazione, alle dimensioni e all'isolamento dall'umidità.

Potranno essere considerati abitabili locali in cui l'eventuale presenza di gas Radon in caso non superi il valore massimo di 200 Bq/mc, fatti salvi valori specifici previsti dalla normativa in materia.

In ogni caso dovranno essere previsti sistemi in grado di garantire la ventilazione naturale e l'espulsione degli eventuali gas nocivi nel terreno (ad esempio condotti ventilati che dall'area di sedime del fabbricato sfocino sopra il tetto, ecc..)

c) Sottotetti

I locali sotto le falde dei tetti, a seconda delle caratteristiche e dei requisiti possono essere abitabili quando hanno le seguenti caratteristiche:

- l'altezza media e minima, le dimensioni, il volume d'aria disponibile, l'illuminazione e la ventilazione devono essere analoghi a quelli dei locali di categoria A1, A2 di cui al precedente art. 47 del presente R.E.;
- il solaio di copertura deve essere sempre integrato da un rivestimento che garantisca un'efficace protezione dalle variazioni della temperatura esterna, in modo che le caratteristiche di isolamento termico corrispondano a quelle prescritte in relazione alle norme per il contenimento del consumo energetico negli edifici.

## 5 - SOPPALCHI

I soppalchi, vedi successiva definizione, nei locali abitabili devono rispettare i seguenti rapporti:

- la proiezione orizzontale del soppalco non deve eccedere il 50% della superficie del locale, in caso contrario si determina un nuovo piano dell'edificio;
- l'altezza dei locali ottenuti col soppalco non deve essere inferiore a m. 2,20;
- le zone abitabili dei soppalchi devono essere aperte, con balaustra nella parte praticabile superiore;
- la superficie aeroilluminante del locale deve essere almeno pari alla somma delle superfici spettanti alla parte di locale libero e alle superfici superiore e inferiore del soppalco;
- le parti soppalcate non debbono essere adibite a cucina (se non è rispettata l'altezza minima di m. 2,40) (FIG. 5).

Possono essere ricavati soppalchi anche in difetto della superficie aeroilluminante, se esiste il condizionamento integrale del locale rispondente alle prescrizioni del regolamento comunale di igiene.

### **Art. 49 - Requisiti negli interventi sull'esistente**

- a) Negli edifici vincolati, per i quali siano prescritti interventi di tipo conservativo con conseguente mantenimento delle quote originarie dei solai, i locali già adibiti ad abitazione sono considerati abitabili quando in difetto dell'altezza minima siano comunque fatti salvi i minimi di cubatura e superficie fissati rispettivamente in mc 25 e mq 9.
- b) Le aperture delle pareti esterne potranno essere mantenute o ricondotte alle dimensioni

originarie, purchè il rapporto tra superficie finestrata e pavimento del locale non sia inferiore a  $1/16$  adottando la ventilazione forzata quando il rapporto è inferiore a  $1/8$ .

- c) Qualora venga effettuato il recupero dei locali in sottotetto per fini abitativi, l'altezza minima, riferita all'altezza media, non può essere inferiore e m. 2,40, fermi restando i minimi di cubatura e superficie di cui alla precedente lett. a); il rapporto  $1/8$  tra la superficie finestrata e il pavimento del locale può essere ottenuto con finestre orizzontali ricavate nella copertura, purchè le aperture in parete consentano almeno un affacciamento per stanze.
- d) Le scale possono essere mantenute nelle dimensioni originarie purchè pendenze e condizioni di agibilità siano contenute in limiti accettabili di sicurezza.
- e) Per tale tipo di interventi non è richiesta l'esistenza di almeno un servizio igienico direttamente aerato e illuminato dall'esterno.
- f) Possono essere ammessi locali con caratteristiche diverse da quelle prescritte ai punti 1. 2. 3. del precedente art. 48, in dipendenza di situazioni esistenti e/o a salvaguardia di particolari tipologie e caratteristiche architettonico-ambientali.

L'Ufficio Tecnico potrà prescrivere l'adozione di particolari accorgimenti ove ritenuti necessari (impianti di aerazione, ventilazione, aspirazione ecc. ).

#### **Art. 50 - Requisiti minimi degli alloggi.**

- 1. Gli alloggi devono avere le seguenti caratteristiche:
  - Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi quattro abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi.
  - Gli alloggi monostanza non possono avere superficie inferiore a mq 28, se per una persona e mq. 38 se per due persone.
  - Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di superficie non inferiore a mq. 14, ed, inoltre, qualora non sia monolocale, deve avere almeno una camera da letto di mq. 14.

Qualora nell'alloggio sia prevista una cucina in nicchia annessa al soggiorno, la stessa deve comunicare ampiamente col soggiorno e deve essere munita di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli. Le stanze "soggiorno con angolo cottura" devono presentare una superficie minima pari a mq. 18,00.

- Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia) direttamente areato e illuminato dall'esterno.

Viene ammessa la possibilità di un unico bagno a ventilazione forzata nel caso dei monolocali.

- Ogni alloggio di nuova costruzione o di superficie superiore a mq. 60 deve avere almeno un doppio affacciamento su spazi aperti onde assicurare una efficace ventilazione naturale.

Quando le caratteristiche tipologiche siano tali da non consentire di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

E' inoltre da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti ecc.) prima che si diffondano.

Ogni alloggio deve essere dotato di almeno un posto macchina coperto, con possibilità di deroga per interventi sull'esistente.

#### **Art. 51 - Requisiti delle strutture edilizie per l'eliminazione delle barriere architettoniche**

- 1. Tutti gli edifici e gli impianti, in particolare quelli di carattere collettivo-sociale, devono

possedere i requisiti stabiliti dalla vigente normativa in materia, per eliminare gli impedimenti fisici definiti “barriere architettoniche”, che sono di ostacolo alla vita di relazione dei minorati.

2. Detti requisiti sono prescritti nelle nuove costruzioni, nonché in quelle già esistenti, nel caso che siano sottoposte a ristrutturazione edilizia completa; in assenza di ristrutturazione edilizia completa dovranno essere apportate agli edifici tutte le possibili e conformi varianti.

#### **Art. 52 - Parcheggi di pertinenza degli edifici**

1. Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni debbono essere riservati spazi per parcheggio privato nella misura minima di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, salvo diverse specifiche indicazioni del P.R.G.
2. Tali spazi possono essere interni all’edificio o ricavati nell’area di pertinenza dello stesso.
3. Ai parcheggi di pertinenza sono aggiunti i parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria fissati dalle norme di P.R.G. in rapporto ad ogni destinazione d’uso.
4. Gli spazi per parcheggio, inclusi gli spazi per la sosta dei veicoli, quelli necessari alla manovra e quelli per l’accesso e la distribuzione dei veicoli sono disciplinati dalle N.T.A. di P.R.G.
5. Negli edifici soggetti alle disposizioni della vigente normativa inerente l’abbattimento delle barriere architettoniche i parcheggi, sia di pertinenza che di U1, debbono essere realizzati conformemente alle particolari caratteristiche richieste dalle succitate leggi.

CAPITOLO X - DISTANZE TRA FABBRICATI E DEFINIZIONI EDILIZIE

### **Art. 53 - Distacchi fra gli edifici e distanze dai confini**

1. Fatti salvi i casi di diverse specifiche indicazioni delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. la corretta posizione di un edificio sul terreno si determina mediante l'applicazione delle seguenti norme:

#### **A - DISTANZE FRA EDIFICI DIVERSI**

Le distanze minime fra i fabbricati debbono rispettare i disposti dell'art. 9 del D.M. 1444/1968.

Nelle zone omogenee "A", e in genere negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale.

Per i nuovi edifici ricadenti in tutte le altre zone omogenee è prescritta una distanza minima di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Per parete finestrata si intende una parete in cui si aprono finestre (vedute e non luci) o portafinestra, con la sola eccezione della porta di ingresso.

Nelle zone omogenee "C" è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, una distanza minima pari all'altezza delle fronte del fabbricato più alto la suddetta distanza e richiesta anche nel caso in cui una sola delle due pareti antistanti sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per una lunghezza superiore ai 12 metri (TAVV. C e D).

Sono ammesse distanze tra fabbricati inferiori a quelle sopra indicate, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

In tutte le zone omogenee, fermi restando i valori minimi sopra indicati, il distacco fra gli edifici è regolato dal criterio della VISUALE LIBERA secondo il quale:  
"NON DEVONO VERIFICARSI SOVRAPPOSIZIONI FRA LE ZONE DI VISUALE LIBERA COMPETENTI ALLE FRONTI DI DUE DIVERSI EDIFICI".

La zona di visuale libera competente ad un fronte, misurata ortogonalmente alla fronte stessa, è data dal prodotto  $HF \cdot VI$

in cui:

- HF è l'altezza della parete che costituisce la fronte, valutata secondo i criteri di cui all'art. 54;
- VI è il coefficiente di visuale libera che, salvo diversi valori fissati dalle norme del P.R.G., si assume pari a 0,5. (G.6).

In corrispondenza degli spigoli le zone di visuale libera hanno l'andamento raccordato indicato nella FIG. 7.

Nel caso di edifici costituiti dal solo piano terreno e destinati esclusivamente a locali di servizio (cat. S2 e S3) e di caratteristiche tali da non essere conteggiati nella S.U. o nel volume, la distanza tra gli stessi edifici potrà rispettare il solo criterio della VI, con un minimo di m. 3,00, fatte salve maggiori distanze prescritte per le autorimesse dal Decreto 20/11/81. (FIG. 8).

Analogamente la distanza tra un edificio con più piani avente al P.T. locali di categoria A, S2 o S3 ed un edificio costituito solo dal P.T. destinato a locali di categoria S2 e S3 sarà regolata solo dal criterio della VI con un minimo di mt.5,00, fatte salve maggiori distanze previste dal D.M. 20.11.1981 (FIG. n.9).

#### **B - DISTANZE DAI CIGLI STRADALI, DAI CONFINI DEL LOTTO E DAI LIMITI DI ZONA.**

La distanza dei fabbricati dal ciglio delle strade è fissata, per le singole zone omogenee, dalle norme del P.R.G., fatti salvi comunque i seguenti minimi per le strade destinati al traffico veicolare non a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti:

- m. 5,0 per le strade di larghezza inferiore a m.7,0;
- m. 7,5 per le strade comprese tra m. 7,0 e m. 15,0,
- m.10,0 per le distanze di larghezza superiore a m. 15,0.

Per larghezza stradale si intende carreggiata + pedonali o banchine.

Qualora le distanze come sopra computate diano luogo ad una distanze tra i fabbricati prospicienti sulle suddette strade inferiore all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza del fabbricato più alto.

Sono ammesse distanze diverse da quelle sopraindicate, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, fatto sempre salvo il criterio della VI (FIG 10).

All'interno dei centri edificati, nel caso di lotti interposti si può applicare il criterio dell'allineamento prevalente per determinare il distacco dal ciglio stradale. (TAVV. E-F-G-H-I).

In ogni caso la distanza minima dal ciglio stradale deve risultare superiore o uguale a m. 3,00.

Nel caso di interventi di ampliamento laterale di edifici (non superiore al 20% della superficie utile esistente) la distanza dal ciglio stradale della parte nuova non dovrà risultare inferiore a quella preesistente (FIG. 11).

Ampliamenti in sopraelevazione di edifici esistenti (anche superiori al 20% della superficie utile esistente) sono ammessi alla stessa distanza dal ciglio stradale della fronte prospiciente il lato strada, anche se questa risulti inferiore alla distanza dai cigli stradali richiesta per i nuovi edifici (FIG. 12).

La distanza dei fabbricati dai confini del lotto, che pure ha un valore minimo inderogabile di m. 5,0, è anch'essa regolata dal criterio della visuale libera che afferma:

“LA ZONA DI VISUALE LIBERA NON DEVE OLTREPASSARE I CONFINI DEL LOTTO”.

Limitatamente ai confini del lotto, che in genere sono anche confini di proprietà, la suddetta norma trova eccezione nei seguenti casi:

a - esistenza di un corpo di fabbrica su lotto attiguo ad uguale destinazione urbanistica con una fronte posta sul confine stesso.

In questo caso è consentita la costruzione in confine di proprietà, secondo le seguenti modalità (FIG. 13) :

- in aderenza al corpo di fabbrica esistente;
- in comunione col muro di confine;
- con innesto sul muro di confine.

La superficie ed il profilo del nuovo edificio non devono eccedere quelli del fabbricato esistente; eventuali eccedenze dovranno rispettare il criterio generale di visuale libera.

Nel caso che il proprietario del costruendo edificio non intenda avvalersi della facoltà di attacco, l'edificio stesso dovrà rispettare la norma che regola le distanze fra edificio ed edificio;

b - disponibilità del proprietario del terreno confinante a costituire una servitù di inedificabilità a favore del costruendo edificio per una striscia del proprio terreno di larghezza pari alla profondità di sconfinamento della zona di visuale libera, che compete



all'edificio stesso (FIG. 14).

Tale servitù, possibile solo se non vi è sovrapposizione della zona di visuale libera sconfinante con quella di altri edifici esistenti, dovrà essere trascritta nei registri immobiliari a cura a spese del richiedente la concessione.

Il caso in questione comprende anche quello relativo alla possibilità per il proprietario del costruendo edificio di costruire sul confine, previo consenso del proprietario finitimo e trascrizione della relativa servitù agli effetti della futura edificazione (FIG. 15).

#### C - DISTACCO FRA I VARI CORPI E PARETI DI UNO STESSO EDIFICIO.

Il criterio della visuale libera vale anche fra i corpi e le pareti di uno stesso edificio con le seguenti precisazioni:

a - Edificio su unico lotto

a1 - E' ammessa la sovrapposizione delle zone di visuale libera fra fronti contigue senza alcuna limitazione per l'apertura di finestre; se l'angolo formato da due fronti è minore di 90 gradi nelle parti di fronte interessate dalla sovrapposizione delle zone di visuale libera non possono essere aperte finestre di locali di categoria A (FIG. 16).

a2 - La distanza fra due pareti prospettanti può essere minore di quella risultante dall'applicazione del criterio di visuale libera se le pareti stesse sono cieche o provviste solo di finestre che illuminano vani scala (FIG. 17).

a3 - La distanza fra due pareti prospettanti di uno stesso edificio, qualora una od entrambe siano finestrate, è determinata col criterio della V1 in rapporto all'altezza della parete maggiore e in ogni caso non può essere inferiore a 3 m. (FIG. 18).

a4 - Nel caso di rientranze in cui nessuna delle due pareti opposte superi la profondità di m. 2,00, possono essere aperte finestre per locali di ogni categoria, purché la distanza fra le pareti stesse sia uguale o superiore a m. 4,00; in difetto di tale distanza possono essere aperte solo finestre per locali di categoria S (FIG. 19).

b - Unico edificio composto da una porzione esistente ed una nuova, con interposto confine

b1 - Se la parete della porzione dell'edificio esistente è cieca ed è posta sul confine, la distanza tra quest'ultima con la parete della porzione del nuovo edificio antistante se cieca deve essere maggiore o uguale a m. 5,00, riducibile ad un minimo di m. 3,00 col consenso del proprietario della porzione dell'edificio esistente (FIG. 20).

b2 - Se la parete della porzione esistente è sul confine ed è finestrata, la distanza minima per la parete del fabbricato nuovo antistante, se cieca, deve essere di 5 m., ed in ogni caso in rapporto alla V1 in funzione dell'altezza della fronte prospiciente maggiore (FIG. 21).

Con il consenso del proprietario della porzione del fabbricato esistente, con la parete finestrate posta sul confine, la suddetta distanza, nel rispetto del criterio della visuale libera, può essere ridotta fino ad un minimo di m. 3,00;

b3 - Se entrambe le pareti prospicienti non sono sulla linea di confine, ed una di esse od entrambe sono finestrate, le distanza minima tra esse deve essere di m. 10,00.

La distanza della parete della nuova porzione dal confine deve essere superiore o uguale a 5 m. riducibile col consenso del proprietario attiguo purché la distanza fra le pareti rimanga maggiore o uguale di m. 10,00 (FIG. 22).

#### D - ELEMENTI AGGETTANTI O SPORGENTI DALLE FRONTI

Agli effetti dell'applicazione della zona di visuale libere va tenuto presente che:

- sono esclusi dalla valutazione i balconi aperti, purché di profondità non superiore a 1/5 della profondità della zona di visuale libera competente alla fronte dalla quale sporgono;

sono invece inclusi i volumi aggettanti come i bow—windows ed i balconi chiusi lateralmente (FIG. 23);

- sono escluse le pensiline, i balconi aperti, i cornicioni ed altri elementi aggettanti che sporgono meno di m. 1,50 dalla fronte;

- non altera la zona di visuale libera di una fronte la presenza di corpi sporgenti, purché singolarmente non più profondi di cm. 50 e non più estesi di cm. 150 in larghezza (FIG. 23);

- non sono soggetti a visuale libera i corpi interrati o seminterrati, purché non sporgenti dal piano di campagna più di m. 1,50; in entrambi i casi dovrà essere rispettata la distanza minima di m. 2,00 dai confini di proprietà (FIG. 24).

L'oggetto di balconi, pensiline, cornicioni ecc. verso il confine di proprietà deve essere tale da rispettare sempre una distanza minima di m. 3,00 (FIG. 25).

#### E - DISTANZE LATERALI DELLE FINESTRE E DEI BALCONI DAI CONFINI.

Nel caso di edificio costruito sul confine di proprietà, la distanza laterale delle finestre da detto confine non deve essere inferiore a m. 0,80; la distanza dei balconi aperti non inferiore a m. 1,50 (FIG. 25).

#### **Art. 54 - Definizioni edilizie**

Salvo diversa specifica indicazione del P.R.G., valgono le definizioni dell'Atto di coordinamento tecnico approvato con DAL n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m.i. dalla Regione Emilia-Romagna.

CAPITOLO XI - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA

PRIVATA

#### **Art. 55 - Piani Particolareggiati di iniziativa privata**

(Art. 25 L.R. n. 47/78 modificato dall'art.20 della L.R. n. 23/80).

1. I Piani particolareggiati di iniziativa privata sono obbligatori: per i nuovi insediamenti residenziali e produttivi delle aree di espansione per i quali non siano già previsti piani particolareggiati di iniziativa pubblica, piani per l'edilizia economica e popolare e piani per insediamenti produttivi e per gli interventi sugli insediamenti residenziali e produttivi esistenti, qualora siano previsti dal P.R.G. (art. 20 lett. b) L.R. n. 47/78 e successive modificazioni).
2. Secondo le previsioni dei programmi pluriennali di attuazione, il Comune con deliberazione del Consiglio Comunale invita o autorizza i proprietari compresi nei perimetri fissati a presentare il piano particolareggiato.
3. Entro il termine stabilito dal Comune all'atto dell'invito i proprietari o gli aventi titolo dovranno predisporre il progetto di piano particolareggiato, nonché lo schema di convenzione da stipularsi con il Comune. Tale convenzione dovrà contenere tutti gli elementi di cui all'art. 22, secondo comma della L.R. n. 47/78 e successive modificazioni.
4. Ove i proprietari non provvedano nei termini indicati, il Comune, fissato eventualmente un nuovo termine e dopo l'inutile decorso di questo, può procedere all'interno di detti perimetri attraverso il piano particolareggiato di iniziative pubblica.
5. Il piano particolareggiato di iniziativa privata, prima della sua approvazione da parte del Consiglio Comunale viene depositato per 30 giorni consecutivi presso la segreteria del Comune, ove chiunque potrà prenderne visione, ed è altresì inviato agli organi di decentramento comunale il cui territorio è interessato dal piano. Chiunque può presentare osservazioni al piano entro e non oltre trenta giorni dal compiuto deposito. I proprietari direttamente interessati possono presentare opposizioni al piano entro e non oltre trenta giorni dal compiuto deposito.
6. Gli organi di decentramento comunale esprimono il loro parere entro il termine di 30 giorni dal ricevimento del piano. Decorso tale termine il Consiglio Comunale procede ai successivi adempimenti, sentita la commissione edilizia. La delibera di approvazione diviene esecutiva ai sensi della L. 10 febbraio 1953 n. 62. Con la medesima delibera il Consiglio Comunale decide sulle osservazioni e le opposizioni.

#### **Art. 55 bis - Procedura per l'approvazione dei piani particolareggiati di iniziativa privata**

1. I soggetti attuatori presentano la richiesta di **AUTORIZZAZIONE** alla presentazione del Piano Particolareggiato d'iniziativa Privata.
2. Il Dirigente e Responsabile del Procedimento puo' richiedere il parere della **Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP)**.
3. Il Comune con delibera di Giunta Comunale **autorizza** la presentazione del Piano Particolareggiato d'Iniziativa Privata ai sensi dell'art. 25 della LR 47/1978 e dell'art. 35 LR 20/2000, indicando un termine per la presentazione del Piano di 1 anno.
4. Il Responsabile del Procedimento comunica l'avvenuta autorizzazione ai soggetti attuatori.
5. Il Soggetto attuatore **PRESENTA** il Piano Particolareggiato entro i termini sopra indicati (1 anno).
6. Il Responsabile del Procedimento provvede ad una prima istruttoria verificando la completezza documentale, in caso contrario, richiede i documenti mancanti.
7. La richiesta di **INTEGRAZIONI** interrompe i termini per arrivare al provvedimento di deposito del Piano.
8. Acquisiti gli eventuali elaborati, il Direttore dell'Area Tecnica, con propria determinazione, autorizza il **DEPOSITO** del Piano (art. 25 della L.R. 47/78 e art. 35 della L.R. 20/2000) presso il l'Area Tecnica e presso la Segreteria Comunale.  
Contemporaneamente viene data comunicazione dell'avvenuto deposito mediante pubblicazione su un quotidiano a diffusione locale.  
In caso di procedura di esproprio, occorre anche la pubblicazione sul BURERT.  
L'Ufficio comunica il deposito alle Autorità Militari. Ai sensi dell'art. 103 del PTCP l'avvenuta pubblicazione è comunicata alle Giunte Comunali dei Comuni Contermini.
9. Contestualmente al deposito e prima dell'invio alla Provincia l'Ufficio acquisisce il parere di competenza dei Servizi interni al Comune e degli Enti preposti alla gestione delle reti tecnologiche:
  - Servizio Infrastrutture, Viabilità e Pubblica Illuminazione;
  - Servizio Mobilità (Polizia Municipale) e Servizio Ambiente;
  - ENEL Distribuzione spa (elettrificazione);
  - SORGEAQUA (Acqua);
  - SORGEA ENERGIA (Gas);
  - TELECOM;
  - GEOVEST (RSU);ed eventualmente nei casi di legge
  - Soprintendenza Beni Ambientali, Soprintendenza Beni Architettonici ed Archeologici;
  - Consorzio di Bonifica Burana Leo, Scoltenna e Panaro, Anas, od altri enti interessati;
10. Il Piano viene inviato all'**Amministrazione Provinciale** per l'acquisizione di eventuali osservazioni, del parere in merito alla Verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n° 4 del 16.01.2008 (entro 90 gg.), del parere sismico ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 (entro 60 gg.).
11. Ai sensi dell'art. 19 comma 1 lettera h) della L.R. 19/1982 e smi viene acquisito il parere congiunto AUSL e ARPA in merito alla conformità igienico- sanitaria e ambientale.
12. Chiunque può presentare **OSSERVAZIONI** entro la scadenza del termine di deposito del Piano (60 gg).
13. Acquisiti i pareri, l'Ufficio invia alla Giunta Comunale la proposta di delibera con eventuali controdeduzioni alle osservazioni inoltrate dai cittadini ed ai pareri acquisiti.

14. La Giunta Comunale **APPROVA** il Piano. Il Piano viene approvato dalla Giunta Comunale ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/78 e successive modifiche e integrazioni in quanto l'art. 41 comma 2 della L.R. 20/2000 prevede che fino all'approvazione del PSC, del RUE e del POC, possano essere adottati e approvati i piani attuativi dei PRG vigenti, anche in variante, secondo le disposizioni previste dalla legislazione nazionale e regionale previgente. Successivamente sarà approvato ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni.  
Ai sensi dell'art. 5 comma 13 lettera b) del D.Lgs 70/2011 convertito in L. 106/2011 "*I piani attuativi (di iniziativa privata) comunque denominati e compatibili con lo strumento urbanistico generale sono approvati dalla Giunta Comunale*".
16. Copia integrale del Piano approvato è depositata presso il Comune per la libera consultazione. L'avviso dell'avvenuta approvazione del Piano è pubblicato sul BURERT.
17. Il soggetto attuatore nomina il Notaio e sostiene i costi per la stipula della convenzione urbanistica attuativa del Piano approvato dalla Giunta Comunale, a cui interviene il Dirigente incaricato.
18. Il soggetto attuatore per il ritiro del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione deve consegnare la certificazione antimafia, la garanzia fideiussoria, il frazionamento delle aree e provvedere alla nomina del Collaudatore delle opere di urbanizzazione.

**Art. 56 - Domanda di approvazione del piano particolareggiato di iniziativa privata: attestati, certificati e richieste da produrre a corredo.**

1. La domanda di approvazione del progetto di piano particolareggiato di iniziativa privata, redatta in carta bollata, deve essere indirizzata al Sindaco e deve contenere le generalità, il codice fiscale e la firma del richiedente (o dei richiedenti) e del progettista tecnico laureato. Di quest'ultimo, la domanda deve recare anche il timbro, con il numero di iscrizione all'albo o associazione professionale.
2. Alla domanda di approvazione del progetto di P.P. (il quale deve avere i contenuti tecnici descritti al successivo art. 57) debbono essere allegati i seguenti documenti :
  - a) pareri degli Enti gestori dei servizi a rete (acqua, gas ecc );
  - b) autorizzazione della Provincia, necessaria solo nel caso in cui l'intervento comporti la creazione di nuovi accessi su strade Provinciali o ex Statali;
  - c) nel solo caso in cui all'interno della zona interessata al progetto di P.P. vi siano immobili vincolati ai sensi della L. n. 1089/1939, oppure in presenza di vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004, copia della richiesta di autorizzazione va inviata alla Soprintendenza competente;
  - d) nel solo caso in cui il P.P. comporti deroghe a servitù militari di cui alla L. n. 898/1976, copia della richieste di autorizzazione alla deroga inviata al VII Comando Militare Territoriale competente.

**Art. 57 - Elementi costitutivi di progetto di Piano Particolareggiato.**

Il progetto di piano particolareggiato di iniziativa privata deve essere costituito dagli elaborati tecnici di seguito descritti.

Ciascuna delle tavole di progetto e ciascuno degli elaborati illustrativi deve contenere l'indicazione dell'oggetto dell'intervento, le generalità e la firma del committente, la firma e il timbro con il numero di iscrizione all'albo o alla associazione professionale del progettista.

Tali elaborati sono:

- 1) estratto del vigente P R G e del relativo Programma Pluriennale di Attuazione. Gli estratti devono evidenziare l'area soggette ad intervento;

- 2) estratto di mappa catastale relativo alle particelle interessate dal piano particolareggiato, con gli elementi necessari ad identificare l'intestazione delle suddette particelle, nonché le relative caratteristiche di superficie e di estimo. I documenti catastali debbono risultare rilasciati da non oltre sei mesi,
- 3) planimetrie dello stato di fatto, in scala opportuna, estesa a tutto il comparto di intervento ed ai terreni ed esso circostanti, per una profondità adeguata.  
Lo stato di fatto deve indicare:
  - quote altimetriche e planimetriche del terreno, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
  - rilievo del verde esistente, con indicazione delle essenze,
  - costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti;
  - elettrodotti, metanodotti, fognature e impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù;
  - viabilità e toponomastica;
  - sistema idrografico di superficie;
  - distacchi che l'edificazione deve mantenere, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative e regolamentari, rispetto a boschi, corsi d'acque, opere idrauliche, drenaggi, pozzi, acquedotti, metanodotti, oleodotti, fognature, elettrodotti, strade, ferrovie ecc. . . , ecc. . .
- 4) documentazione fotografica dello stato di fatto, riprodotta in formato 13x18, con schema esplicativo dei punti dai quali sono state riprese le varie fotografie;
- 5) relazione geologica, geotecnica e sismica (redatta secondo i criteri della normativa vigente);
- 6) planimetria di progetto, in scala adeguata. Tale planimetria deve contenere tutti gli elementi richiesti al precedente punto 3) e tutti gli elementi progettuali come:
  - ubicazione ed esatta dimensione delle strade, degli svincoli stradali per il raccordo alla viabilità principale, degli accessi carrai ai lotti, delle piazze, degli spazi di manovra per i veicoli, dei parcheggi, questi ultimi distinti, mediante apposita simbologia, in parcheggi privati inerenti alle costruzioni, parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria;
  - localizzazione della superficie fondiaria, suddivisa in lotti numerati;
  - ubicazione e dimensione degli spazi destinati al verde, con indicazione delle eventuali nuove essenze messe a dimora. Le aree verdi, in base ad apposita simbologia, vanno distinte in verde privato, verde condominiale, verde pubblico di urbanizzazione primaria, verde pubblico di urbanizzazione secondaria;
  - ubicazione e dimensione degli spazi destinati ai servizi pubblici di urbanizzazione secondaria, differenziati a seconda dell'uso, in base ad apposita simbologia;
  - indicazione, con apposita grafia delle eventuali utilizzazioni in sotterraneo (ivi comprese cisterne) e dei servizi privati eventualmente centralizzati;
  - tracciato e caratteristiche dimensionali dei percorsi pedonali;
- 7) sezione e profili in scala adeguata con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso;
- 8) planimetria quotata in scala 1:500, con lo schema degli impianti tecnici (reti di distribuzione e relativi accessori).  
Gli impianti tecnici da rappresentare sono quelli relativi alle opere di urbanizzazione primaria: acquedotto, fognatura (distinta secondo il tipo di acque convogliate) e relativi impianti di depurazione, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete dei cavi telefonici, eventuali condotte di gas metano ecc...  
Tutti gli impianti di cui al precedente comma vanno distinti in impianti esistenti ed impianti di progetto.  
Oltre gli impianti tecnici relativi alle opere di urbanizzazione primaria, vanno indicate in questa planimetria anche le opere di sostegno, di consolidamento, di drenaggio, di difesa dall'erosione delle acque indicate dalla relazione geologica di cui al precedente punto 5) per

- la bonifica del terreno o per la prevenzione di eventuali dissesti.
- 9) planimetria quotata in scala 1:500 contenente il progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica, con indicazione dei punti luce e delle relative caratteristiche tecniche;
- 10) tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto e cioè:
- a) superficie catastale di proprietà;
  - b) superficie di intervento;
  - c) superficie territoriale compresa all'interno dell'area di intervento (St). Nel caso che l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la St. relativa e ciascuna zona omogenea;
  - d) superficie fondiaria di ciascun lotto;
  - e) superficie fondiaria totale (Sf);
  - f) superficie utile realizzabile su ciascun lotto (SU e/o V);
  - g) superficie utile realizzabile all'interno dell'intervento nel suo complesso (SU e/o V);
  - i) abitanti o addetti convenzionali insediabili;
  - l) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi di urbanizzazione primaria, superficie per verde di U1, superficie corrispondente al tracciato dei servizi a rete, (nel caso in cui a questi ultimi si voglia riservare un'apposita sede);
  - m) superficie destinata al verde privato e condominiale;
  - n) superficie destinate a parcheggi privati.
- 11) relazione tecnica illustrativa delle caratteristiche del progetto, contenente indicazioni circa:
- le destinazioni d'uso dell'intervento,
  - l'inserimento funzionale e formale del progetto nel contesto urbano e territoriale;
  - i criteri ispiratori delle scelte progettuali (schema della viabilità, tipologie edilizie, qualità dei servizi ecc );
  - il programma di attuazione (tecniche impiegate, tempi di esecuzione).
- Alla relazione deve essere inoltre allegata:
- previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
  - previsione di spesa per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
- 12) norme tecniche per l'attuazione del progetto. Tali norme debbono dettare disposizioni circa:
- a) le caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione;
  - b) le tipologie edilizie da adottare (utilizzazione fondiaria massima e minima per ciascun lotto, altezze massime e minime, rapporto di copertura, distacchi dell'edificazione da strade e confini);
  - c) le destinazioni d'uso ammesse;
  - d) le prescrizioni per la sistemazione e l'arredo degli spazi scoperti;
  - e) il tipo di vegetazione eventualmente da collocare,
  - f) i materiali da impiegarsi nelle finiture degli edifici ed i colori ammessi,
  - g) i tipi di recinzione da adottare;
  - h) i tipi di accesso carraio ammissibili.
- 13) bozza di convenzione, redatta in conformità allo schema tipo adottato in proposito dal Consiglio Comunale secondo i criteri di cui all'art. 22 L.R. n. 47/78 e successive modificazioni.

#### **Art. 58 - Piani di recupero di iniziativa privata.**

1. I proprietari di immobili e di aree compresi nelle zone di recupero delimitate ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78, che rappresentino in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di piani di recupero.



2. Qualora la delibera di approvazione del piano di recupero non sia assunta entro 3 anni dalla individuazione degli immobili (isolati, aree, ecc.) da assoggettare a piano di recupero, ovvero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, decade la suddetta individuazione e nell'attesa di una eventuale nuova individuazione sono consentiti soltanto gli interventi edilizi di cui al 4° e 5° comma dell'art. 27 della L.R. n. 457/78.

**Art. 59 - Domanda di approvazione del piano di recupero di iniziativa privata: attestati e richieste da produrre a corredo.**

1. La domanda di piano deve presentata secondo le modalità descritte all'art. 56.

**Art. 60 - Elementi costitutivi del progetto di Piano di Recupero di iniziativa privata.**

1. La proposta di piano deve essere corredata dagli elaborati come descritto all'art. 57, dovrà essere adottata da parte del Consiglio Comunale.

CAPITOLO XII - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLA MOBILITA' PEDONALE E  
VEICOLARE ED ELEMENTI DI DECORO URBANO

#### **Art. 61 - Marciapiedi, porticati e percorsi pedonali.**

1. I marciapiedi, i porticati ed in genere tutti gli spazi di passaggio pubblico pedonale devono essere lastricati con materiale antisdrucciolevole.
2. Nel caso che detti spazi prospettino su zona a quota inferiore (con un dislivello maggiore di 30 cm.), è prescritta l'adozione di parapetti o di altro tipo di ripari.
3. Qualora il dislivello non superi detta misura è comunque necessario che gli spazi pedonali siano circoscritti da cordoli di altezza non inferiore a 10 cm.
4. I marciapiedi lungo le strade (urbane ed extraurbane) non devono avere larghezza inferiore a m. 1,20, salvo diversa indicazione del P.R.G.

#### **Art. 62 - Elementi aggettanti e tende su suolo pubblico.**

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorsi di uso pubblico (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di m. 3,50 misurata e partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio.
2. Tale limitazione vale anche per le parti mobili degli infissi. Nel caso in cui gli infissi posti a quota inferiore ai m. 3,50 debbano necessariamente aprirsi verso l'esterno, gli stessi debbono essere opportunamente arretrati.
3. Balconi e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m. 4 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede, o che lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m., 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.
4. Balconi e pensiline non debbono mai sporgere sul suolo pubblico oltre m. 1,20 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede rialzato.
5. Elementi aggettanti, come i balconi chiusi lateralmente e i bow-windows, sono soggetti al criterio della visuale libera e contano ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.
6. La collocazione di tende mobili aggettanti su suolo pubblico è soggetta all'autorizzazione di occupazione di suolo pubblico.
7. La documentazione da allegare è la seguente:
  - 1) planimetria ubicante il fabbricato sul quale si intende collocare la tenda;
  - 2) schizzo o bozzetto indicante:
    - le caratteristiche dimensionali della tenda;
    - la quota dal marciapiede;
    - la profondità da filo muro esterno;
    - larghezza del marciapiede;con allegato un campione del tessuto che si intende utilizzare e con indicazione di eventuali scritte pubblicitarie.
8. Le tende, eventuali loro appendici ed i meccanismi, non possono essere posti ad un'altezza dal piano del marciapiede inferiore a m. 2,20.
9. La proiezione orizzontale dell'oggetto della tenda deve comunque cadere internamente al marciapiede.
10. Nel caso in cui sul fronte di un edificio siano presenti più esercizi commerciali che intendono apporre tende esterne, il Comune può richiedere l'unificazione della forma, della dimensione, del colore e del posizionamento delle medesime.

#### **Art. 63 - Passai carrai e uscita dalle autorimesse.**

1. L'apertura di passai carrai sulla pubblica viabilità è subordinata all'autorizzazione dell'ente gestore della stessa viabilità e al rispetto delle norme fissate dal P.R.G. per ciascuna categoria stradale.
2. I passai carrai e le uscite delle autorimesse (sia pubbliche sia private), che si aprono sulla pubblica viabilità o su passaggi pedonali pubblici o di uso privato debbono essere opportunamente segnalate per garantire la sicurezza del traffico veicolare e pedonale.
3. L'uscita da passai carrai e da autorimesse deve essere tale da assicurare buona visibilità al conducente, eventualmente anche con l'ausilio di specchi opportunamente disposti e in modo da non recare intralcio al traffico.
4. Le uscite da autorimesse interrato o seminterrate debbono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 20%. La pendenza dovrà essere inferiore (10-15%) se si tratta di rampe non rettilinee: tutte le rampe debbono terminare almeno m. 4 prima del punto d'immissione sulla viabilità o sui percorsi pedonali, per consentire la sosta del veicolo prima dell'immissione.
5. Le rampe debbono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e debbono essere fornite, almeno da un lato, di un corrimano posto all'altezza di m. 0,90 dal piano di calpestio.
6. Le rampe non possono avere larghezza inferiore a m. 4,50. Se lo sviluppo della rampe è inferiore a m. 5 e la stessa serve una singola autorimessa con massimo due posti macchina la larghezza può risultare inferiore alla suddetta misura. In ogni caso vanno rispettate le norme vigenti.
7. Le rampe in curva debbono essere calcolate in rapporto al raggio minimo di curvatura dei veicoli ricoverati nell'autorimessa (indicativamente, per le autovetture il raggio è di m. 5-6, per gli autocarri e di m. 9 -10).

#### **Art. 64 - Recinzioni, cancelli e aree di pertinenza degli edifici**

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente, e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve richieste dall'Ente preposto alla gestione delle viabilità su cui prospettano.
2. Le recinzioni (basamento più struttura sovrastante) non debbono superare i m. 1,50 di altezza.
3. Le recinzioni in muro pieno non debbono superare i m. 1,20. L'altezza va riferita al caposaldo costituito dal marciapiede esterno o, in mancanza, dal colmo della strada.
4. In zona agricola sono possibili esclusivamente recinzioni realizzate in pali e rete metallica, mitigate da elementi rampicanti integrati alle stesse; sono vietati i muretti. Sono fatti salvi i casi previsti dall'art. 27 delle N.T.A. del P.R.G..
5. In corrispondenza di incroci stradali le recinzioni dovranno essere "smussate" e presentare un arretramento minimo di m. 2,00 misurato sugli allineamenti dei lati della recinzione (FIG. 28).
6. Per esigenze di traffico e visibilità potrà essere richiesto l'arretramento del cancello carraio o l'adozione di recinzioni di tipo "trasparente" sentito anche il parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.
7. Gli strumenti urbanistici attuativi possono dettare norme e prescrizioni particolari per le recinzioni.
8. Le aree di pertinenza degli edifici devono essere sistemate in maniera decorosa.

#### **Art. 65 - Antenne radiotelevisive**

1. Nelle nuove costruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni degli edifici con più di un'unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi necessitanti di antenna, è obbligatoria la posa in opera di una antenna unica.
2. Le antenne debbono essere collocate ed ancorate in modo da presentare una sufficiente sicurezza nei confronti delle azioni atmosferiche ragionevolmente prevedibili in loco.
3. Le discese delle antenne mediante cavi volanti sono vietate; i cavi devono:
  - preferibilmente essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni;
  - se collocati all'esterno debbono essere sistemati in appositi incassi ed opportunamente rivestiti;
  - se la soluzione dell'incasso non è praticabile in caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, debbono essere opportunamente protetti e saldamente ancorati alla struttura muraria.

#### **Art. 66 - Chioschi, cabine telefoniche e pensiline di uso pubblico**

1. Chioschi, cabine telefoniche, pensiline di riparo per le fermate di servizi di trasporto pubblico, anche se di tipo provvisorio, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante.
2. Le cabine telefoniche, le pensiline a protezione delle fermate di autobus ed in genere mezzi di trasporto pubblico, devono essere conformi alle norme vigenti.
3. Salvo che per gli impianti collocati direttamente dal Comune, gli elementi di cui al presente articolo e tutti gli elementi di arredo ad essi assimilati sono soggetti a presentazione di idoneo titolo abilitativo.

#### **Art. 67 - Indicatori ed impianti relativi a servizi pubblici**

1. Il Comune, gli enti istituzionalmente competenti all'erogazione dei servizi pubblici e quelli competenti alla gestione delle strade possono installare, sulle pareti esterne degli edifici, indicatori ed impianti relativi a servizi pubblici ed alla segnaletica stradale.
2. Per tali opere non occorre autorizzazione. La collocazione deve però avvenire previo avviso scritto al proprietario dell'immobile interessato.
3. Qualora la collocazione degli elementi in questione non rechi danno alcuno all'immobile, il proprietario non può opporsi all'installazione.
4. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere gli indicatori e gli apparecchi per servizi pubblici, di non occultarli neppure con vegetazione, di ripristinarli nel caso gli stessi venissero distrutti per cause a loro imputabili.
5. Nel Centro Storico e negli edifici vincolati ad interventi di tipo conservativo si applicano le prescrizioni contenute nella disciplina particolareggiata o nei P.P. attuativi.

#### **Art. 68 - Insegne d'esercizio e pubblicitarie nelle zone urbanizzate**

1. Le insegne, le targhe e i pannelli, sia d'esercizio sia pubblicitari, devono avere i requisiti stabiliti dalle norme vigenti e rispettare le prescrizioni che seguono:
2. **INSTALLAZIONE**  
L'installazione è subordinata al rilascio dell'autorizzazione ai sensi del Codice della strada in allegato alla richiesta di autorizzazione dovrà essere presentata la seguente documentazione:

- 1) planimetria indicante l'ubicazione, dell'insegna, ivi comprese le distanze da altre insegne o impianti pubblicitari immediatamente precedenti e/o seguenti;
- 2) disegni particolareggiati (forme, dimensioni, colori, scritte, simboli ecc);
- 3) documentazione fotografica del luogo;
- 4) pareri o nullaosta richiesti dalle vigenti leggi statali e regionali;

Gli impianti luminosi o illuminati devono rispettare i limiti prescritti dal Codice della Strada ed il relativo regolamento, nonché quanto previsto in materia di prevenzione inquinamento luminoso delibera della Giunta Regionale del 18 novembre 2013, n 1688, al termine dell'installazione deve essere inoltrata dichiarazione di conformità ai sensi del DM 37/2008, nonché di rispetto delle suddette norme di materia di riduzione dell' inquinamento luminoso

Non sono autorizzabili istanze per la collocazione di impianti che non riportino chiara indicazione (mediante presentazione di bozzetto quotato e fotoinserimento) del messaggio pubblicitario;

Sono sottoposte a SCIA gli impianti pubblicitari/cartelli che per le loro dimensioni e/o caratteristiche sono subordinate a denuncia di deposito progetto esecutivo strutturale, L.R. 19/2008.

### 3. COLLOCAZIONE

La collocazione dovrà rispondere a criteri di corretto inserimento ambientale ed architettonico.

Le insegne su palina, fatta eccezione per quelle di interesse pubblico, sono consentite a condizione che vengano collocate su aree private e non aggettino su spazio pubblico o di uso pubblico. Sulle facciate degli edifici di importanza storica e monumentale non sarà consentita la apposizione di insegne; tuttavia potrà concedersi, sentito il parere della C.Q.A.P., che l'apposizione sia fatta entro l'ambito delle luci della porta e comunque in modo tale che armonizzi con il fabbricato.

Le insegne frontali dovranno di norma essere installate nel vano compreso fra gli stipiti esterni e l'architrave che delimitano la luce dell'esercizio o sopra il vano dell'esercizio, ed in ogni caso non deve essere superata la superficie corrispondente alla proiezione del locale.

Le insegne frontali devono rispettare una sporgenza massima dal filo esterno del muro di cm. 10.

In caso di zone porticate o assimilabili, ove ne sia consentita l'installazione, le insegne frontali dovranno essere collocate sulla parte posta a fondo portico.

Le insegne a bandiera, dove consentite, aggettanti su percorsi esclusivamente pedonali, dovranno essere poste in opera, nella parte inferiore, ad almeno m.3,50 della quota del percorso pedonale.

Le insegne prospettanti direttamente su sedi stradali e su passaggi percorribili da automezzi, dovranno essere poste in opera nella parte inferiore, ad almeno m. 4,70 dal suolo.

Le insegne a bandiera non potranno avere un aggetto, dal filo esterno del muro, compresi i supporti, superiore ai 2/3 dell'ampiezza del marciapiede, ed in ogni caso non superiore a m. 1,20.

Le insegne montate su palina (o su supporto autonomo) oltre a non aggettare su suolo pubblico o di uso pubblico, non potranno avere altezza superiore a m. 6,00, misurata nel bordo superiore, dalla quota del terreno.

E' consentita le collocazione di insegne di esercizio su pensilina, per attività industriali, artigianali e commerciali, soltanto nel caso di edifici adibiti esclusivamente a tali attività.

Tali insegne, che dovranno essere del tipo a lettere scatolari, dovranno avere un'altezza, rapportata a quella dell'edificio, alle dimensioni della pensilina ed alla distanza dalla strada; comunque non superiore a m. 1,20.

L'installazione di insegne e tetto, e che comunque superino in altezza la linea di gronda dell'edificio, è normalmente esclusa.

Tali tipi di insegne potranno essere realizzate, se previste nel progetto edilizio di costruzione, in edifici adibiti esclusivamente ad attività industriali, artigianali, commerciali e direzionali, quali parti integranti del disegno architettonico dell'edificio.

#### 4. CENTRO STORICO

All'interno del Centro Storico e nelle altre zone classificate di categoria "A" sono ammesse solo le insegne di esercizio.

E' vietata la collocazione di insegne a pannelli su palina, fatta eccezione per quelle riguardanti la segnaletica stradale e monumentale e quelle relative a servizi pubblici/pubblica utilità.

E' vietata la collocazione di insegne a bandiera orizzontale e verticale, fatta eccezione per orologi e per quelle regolamentari riferentesi a farmacie, rivendite di tabacchi, telefoni e pronto soccorso; per ristoranti e alberghi sono ammesse insegne a bandiera purché illuminate indirettamente, di dimensioni comprese entro cm 80x70.

Le insegne frontali dovranno di norma essere contenute nello spazio compreso fra gli stipiti e l'architrave delle aperture dell'esercizio; qualora ciò non sia possibile, è consentita la collocazione delle stesse a lettere singole (con esclusione di plafoni o cassonetti) al di sopra del vano di esercizio a condizione che tale opera sia contenuta entro la porzione di facciata corrispondente all'estensione del vano interno del negozio.

#### **Art. 68 bis – Insegne pubblicitarie, segnaletica e accessi su aree del demanio strade di competenza provinciale.**

Relativamente alle strade sotto indicate, aree del demanio strade di competenza provinciale:

- SP255

- SP14

sono da applicarsi le norme di seguito riportate:

1. E' interdetta l'autorizzazione per l'installazione di mezzi pubblicitari, con esclusione delle insegne di esercizio e dei mezzi pubblicitari di eventuali nuovi impianti di distribuzione carburante.

2. E' interdetta l'autorizzazione all'apertura di accessi di qualunque tipo, con esclusione di quelli a servizio di eventuali nuovi impianti di distribuzione carburanti in quanto pertinenze di servizio della strada;

3. Si stabilisce, per il rilascio delle autorizzazioni all'installazione della segnaletica art. 134 (Art. 39 Cod. Str.) *Segnali turistici e di territorio* e art.136 (Art. 39 Cod. Str.) *Segnali che forniscono indicazioni di servizi utili*, del DPR 495/92, il rispetto dell'art. 51 (Art. 23 Cod. Str.) *Ubicazione lungo le strade e le fasce di pertinenza* comma 2 del DPR 495/92 e delle seguenti distanze minime, a prescindere dal limite di velocità imposto lungo il tratto stradale:

a) 3 m dal limite della carreggiata;

b) 100 m dagli altri cartelli e mezzi pubblicitari;

c) 250 m prima dei segnali stradali di pericolo e di prescrizione;

d) 150 m dopo i segnali stradali di pericolo e di prescrizione;

e) 150 m prima di altri segnali di indicazione;

f) 100 m dopo altri segnali di indicazione;

g) 100 m dal punto di tangenza delle curve come definite all' articolo 3, comma 1, punto 20), del codice;

h) 250 m prima delle intersezioni;

i) 100 m dopo le intersezioni;

l) 200 m dagli imbocchi delle gallerie.

4. Si stabilisce che la segnaletica di cui agli artt. 134 e 136 del DPR 495/92 non possa essere installata in corrispondenza delle barriere antirumore e non possa essere installata utilizzando come supporto le barriere stesse o qualsiasi altra dotazione della strada.

5. Si impone, per le autorizzazioni all'installazione della segnaletica di cui all'art. 134 del DPR 495/92, la regola per la quale non si autorizza un nuovo impianto di segnaletica fintanto che siano disponibili posti su impianti già presenti, installati in posizione adatta al messaggio da esporre.

#### **Art. 69 - Vetrine e mostre**

1. L'installazione di mostre e vetrine deve avvenire all'interno delle zone comprese fra gli stipiti e l'architrave che delimitano le luci dell'esercizio, ed in maniera tale che nessun elemento abbia un aggetto superiore a cm. 10,00 dal filo esterno della muratura.
2. L'installazione di nuove vetrine e mostre negli edifici storici deve essere accompagnata dall'esecuzione delle opere murarie per il ripristino delle originarie forme e tipologie delle aperture in cui si collocano, quando risultino queste stesse alterate da precedenti interventi non corretti sotto il profilo del restauro.
3. Tutti i materiali usati sia per le parti murarie sia per le parti fisse e mobili degli infissi che costituiranno la vetrina, devono essere conformi a quelli storici tradizionali.

#### **Art. 70 - Cartelli stradali**

1. Nelle zone interne ai centri abitati sono autorizzati solo i cartelli riferentisi a manifestazioni o eventi occasionali, per periodi limitati (circhi, fiere, spettacoli, gare, mostre ecc. ).
2. Nelle zone esterne ai centri abitati l'installazione deve avvenire nel rispetto delle norme seguenti:

##### **MATERIALI**

Devono essere duraturi e di aspetto decoroso sia per il cartello vero e proprio sia per le strutture portanti.

##### **DIMENSIONI**

La dimensione massima consentita è di mq. 6,00, ad esclusione di quelli a parete, devono essere bifacciali, ovvero avere un dorso decoroso.

##### **POSIZIONAMENTO**

La distanza dalla carreggiata stradale dovrà essere di almeno m., 3,00; l'altezza della base del cartello dalla quota del ciglio della strada dovrà essere di m. 1,50, la distanza tra due cartelli non può essere inferiore a quella indicata dal Codice della Strada e relativo regolamento.

Non sono consentiti cartelli o altre forme di pubblicità lungo le strade di primaria importanza, e relativi raccordi, secondo la classificazione del P.R.G. vigente.

Lungo tali arterie possono essere autorizzati indicatori coordinati per insediamenti plurimi di tipo industriale, artigianale, commerciale e direzionale.

3. Non sono autorizzabili istanze per la collocazione di impianti che non riportino chiara indicazione (mediante presentazione di bozzetto quotato e foto inserimento) del messaggio pubblicitario;



Sono sottoposte a SCIA gli impianti pubblicitari/cartelli che per le loro dimensioni e/o caratteristiche sono subordinate a denuncia di deposito progetto esecutivo strutturale, L.R. 19/2008.

#### **Art. 71 - Tabelle stradali e numeri civici**

1. Il Comune deve collocare tabelle con la denominazione delle strade e con l'indicazione dei numeri civici, di aspetto decoroso, di dimensioni e caratteristiche unificate, resistenti alle azioni atmosferiche, conformi alla Circolare Ministeriale LL. PP. n. 4564 del 20/ 11/1974.
2. Le tabelle possono anche essere collocate sui muri esterni dei fabbricati privati o sulle recinzioni private, senza che i proprietari possano opporsi.
3. La collocazione delle tabelle deve avvenire senza danno alcuno per l'immobile e deve essere tale da assicurare una buona visibilità sia da parte dei pedoni, sia da parte dei veicoli.
4. I proprietari degli immobili sui quali vengono installate le tabelle hanno l'obbligo di non rimuoverle, di non occultarle alla pubblica vista, neppure con la vegetazione, di ripristinarle nel caso venissero distrutte per fatti loro imputabili.

#### **Art. 72 - Materiali e colori dei prospetti degli edifici**

1. I colori ed i materiali dei prospetti degli edifici devono essere opportunamente indicati nei progetti allegati al titolo abilitativo.
2. I colori ed i materiali dovranno comunque ottenere l'approvazione dei competenti Uffici Comunali.
3. Le parti basamentali degli edifici dovranno avere caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità.

#### **Art. 73 - Accatastamenti e depositi dei materiali**

1. Il deposito e l'accatastamento di materiali alla rinfusa in aree private visibili dalle strade o spazi pubblici possono essere ammessi solo per attività produttive o commerciali, purchè sistemati in modo da non costituire bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo o per l'incolumità pubblica e privata.

#### **Art. 74 - Aree libere inedificate**

1. Nel caso di aree libere adiacenti a zone inedificate, il Sindaco o il dirigente delegato può ordinare ai proprietari l'esecuzione delle opere e degli interventi atti a mantenere le aree stesse in condizioni di decoro e in modo da non costituire fonte di pericolo o di anti-igienicità.

## CAPITOLO XIII - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

#### **Art. 75 - Manomissione di suolo pubblico**

1. E' vietato eseguire opere che comportino la manomissione del suolo pubblico senza l'autorizzazione del Comune, che indicherà le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori.
2. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al pagamento della tassa per l'occupazione del suolo pubblico ed al deposito di adeguata cauzione per la rimessa in pristino del suolo pubblico eventualmente danneggiato dai lavori.

#### **Art. 76 - Zone verdi - Parchi**

1. Le zone verdi, i parchi, i complessi alberati di valore ornamentale, devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante, sostituzione delle medesime in caso di deperimento.
2. Qualsiasi abbattimento e sostituzione della pianta di alto fusto deve essere comunque autorizzato.

#### **Art. 77 - Ritrovamento di opere o resti di valore storico o artistico e di reperti archeologici**

1. Chiunque nel corso di scavi, lavori agricoli, lavori di restauro o ripristino, di demolizione di edifici o manufatti, indipendentemente dal tipo di zona di P.R.G., porti alla luce tracce, elementi, opere o manufatti di interesse archeologico, storico, o artistico, è tenuto a sospendere immediatamente i lavori e darne avviso al Sindaco e allo SUE il quale provvederà ad informare tempestivamente, se ne risulterà l'opportunità, le competenti Sovrintendenze.
2. I lavori non potranno essere ripresi prima del benestare delle stesse Sovrintendenze ovvero del Sindaco, che dovranno pronunciarsi entro trenta giorni dalla data di comunicazione dei ritrovamenti.

#### **Art. 78 - Autorimesse per edifici esistenti**

(Delibera C.C. n. 183 del 16.9.1982).

1. Per tutti gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. e risultanti privi, alla stessa data, di idonei spazi per autorimesse, se le stesse non sono ricavabili in toto o in parte nell'edificio, anche mediante l'esecuzione di lavori di sistemazione tecnicamente idonei, utilizzando vani di servizio esistenti, è consentita la realizzazione di locali da adibirsi al ricovero di automezzi nella misura massima complessiva di mq.16 per alloggio a condizione che abbiano le caratteristiche dei locali che per norma di P.R.G. o R.E. vengono scomputati dal calcolo del volume o della S.U. ammissibile, che siano vincolati alla destinazione d'uso citata (ricovero automezzi privati) ed il nuovo corpo di fabbrica, unito all'edificio principale, costituisca valida soluzione architettonica nei confronti dell'ambiente e delle tipologie circostanti e rispetti i parametri edilizi prescritti per la zona.
2. Nel caso non sia possibile rispettare le distanze dai confini prescritte per ogni zona, è consentito l'accordo fra confinanti nel rispetto delle norme del Codice Civile con conseguente trascrizione di vincoli o servitù derivanti.
3. Nel caso di comprovate impossibilità di realizzare il nuovo corpo di fabbrica unito all'edificio principale potrà essere eccezionalmente consentita una soluzione a corpi separati, sempre che la stessa sia tipologicamente ed urbanisticamente valida e non contrasti con i caratteri ambientali. Se il piano terra dell'edificio principale è adibito ad abitazione, qualora il nuovo fabbricato da adibirsi a ricovero automezzi sia antistante ad una parete finestrata, trova applicazione il criterio di visuale libera; se, invece, il piano terra

del l'edificio esistente è adibito a servizi, è consentito edificare il nuovo corpo di fabbrica ad una distanza inferiore a quella derivante dall'applicazione della visuale libera, ma comunque non inferiore a m. 3,00, salvo maggiori distanze prescritte dalle norme vigenti.

4. Nel caso non sia possibile rispettare le distanze dai confini prescritti per ogni zona, è consentito l'accordo fra confinanti, nel rispetto delle norme del Codice Civile, con conseguente trascrizione di vincoli o servitù derivanti.
5. La presente norma non si applica nel caso di edifici ricadenti nell'area omogenea di tipo "A" (Centro Storico) o vincolati dal P.R.G. al restauro o alla conservazione tipologica.

**Art. 79 -Norme speciali per favorire gli interventi di miglioramento della prestazione energetica degli edifici.**

A) Gli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dalla normativa vigente come meglio descritti all'art. 11 della L.R. 15/2013 non costituiscono nuovi volumi e nuova superficie.

Tali interventi vengono ricondotti alla manutenzione straordinaria in quanto opere di rivestimento od isolamento della copertura, ed assoggettati alla disciplina di cui alla L.R. n.15/2013 e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli interventi di cui al presente punto, in quanto classificati di manutenzione straordinaria, non determinano ai fini dell'applicazione delle N.T.A. del P.R.G. incremento e/o modificazione dei parametri urbanistici ed edilizi in genere.

Rimane l'obbligo della presentazione degli elaborati grafici (per gli interventi di maggiorazione degli spessori di copertura è sufficiente la presentazione di elaborati grafici raffiguranti la sezione del tetto) per gli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportano incrementi degli spessori delle murature esterne

Nel caso di parete dell'edificio esistente posta sulla linea di confine è necessaria, alternativamente:

- sottoscrizione domanda volta ad ottenere il titolo abilitativo ed allegati elaborati di progetto, da parte dei soggetti terzi titolari di diritti reali sulle parti interessate; i firmatari allegano copia dei relativi documenti d'identità (in tal caso il titolo abilitativo viene rilasciato ai soli soggetti richiedenti aventi l'interesse alla riqualificazione energetica della parte in comune);
- cointestazione della pratica (domanda ed elaborati) da parte dei soggetti titolari di diritti reali sulle parti interessate (in tal caso il titolo abilitativo viene rilasciato a tutti i soggetti richiedenti cointestati);

B) Per gli interventi comportanti il solo isolamento interno dei muri perimetrali e dei solai senza modifica della disposizione interna dei vani, si deroga ai requisiti minimi previsti dei locali di cui agli artt. 48 - 49 - 50 del Regolamento Edilizio Comunale Vigente e successive modificazioni ed integrazioni.

Tali interventi vengono ricondotti alla manutenzione straordinaria ed assoggettati alla disciplina di cui alla L.R. n.15/2013 e successive modificazioni ed integrazioni, con obbligo della presentazione degli elaborati grafici.

*"Sono fatte salve la Procedura Abilitativa Semplificata (PAS), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE), e la comunicazione per gli impianti alimentati da energia rinnovabile, nonché ogni altra procedura autorizzativa speciale prevista dalle discipline settoriali che consente la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio." Art. 10, c. 4 L.R. 15/2013.*

D) Tutti gli interventi volti all'incremento dell'efficienza e/o alla riqualificazione energetica degli edifici, da realizzarsi su qualsiasi tipo di fabbricato, sono a titolo gratuito, ai sensi dell'art. 32 comma 1, lett. 1 della L.R. 15/2013.

Quando gli interventi di cui sopra sono accompagnati ad interventi edilizi onerosi, gli interventi volti all'incremento dell'efficienza energetica dell'edificio, non concorrono in nessun modo al calcolo del Contributo di Costruzione.

E) Sono esclusi dagli interventi di cui alle lettere A) e C) tutti gli immobili vincolati dal Titolo 1, Capo 1, del D. Lgs. n. 42/04.

Gli interventi di cui alle lettere A) e C) su edifici siti nel centro storico, sui beni culturali così classificati dagli strumenti urbanistici vigenti, fatti salvi i casi di manutenzione ordinaria, dovranno essere subordinati a preventivo parere da parte della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

Sono comunque fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi e le competenze di altri Enti o Amministrazioni.

Nel caso in cui una parete di un edificio sia posta sulla linea di confine, l'intervento dovrà essere richiesto da tutti i soggetti titolari di diritti reali sulle parti interessate.

#### **Art. 80 – Precisazioni in merito alla definizione di edificio unifamiliare-monofamiliare**

1. Per edifici unifamiliari-monofamiliari si intendono gli edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente areati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.
2. Tale unità può essere isolata o aggregata in una schiera, deve comprendere in ogni caso un unico alloggio, direttamente areato e con almeno un fronte esterno, ed essere comunque riferita, nella mappa catastale, ad una unica particella.

#### **Art. 81 – Autorizzazione amministrativa per l'allestimento di strutture leggere temporanee, da svolgersi in zona agricola, a servizio di attività private di associazioni senza fini di lucro regolarmente registrate**

L'esecuzione delle suddette strutture, leggere e facilmente asportabili, non comportanti modificazione permanente del suolo, è subordinata alla richiesta ed all'ottenimento di autorizzazione amministrativa per una durata massima di anni uno dalla data di rilascio della stessa.

Nelle zone sottoposte a vincoli di rispetto e tutela previsti da norme sovraordinate è sempre necessaria la preventiva richiesta ed acquisizione di nulla osta/autorizzazione rilasciati dall'ente preposto alla tutela del vincolo, ad esclusione di strutture che siano rimosse completamente entro 7 (sette) giorni dalla loro collocazione.

Qualora l'intervento comporti opere interessanti suolo pubblico, deve essere richiesta e preventivamente ottenuta la relativa autorizzazione da parte dell'Ente proprietario (Comune o Provincia),

Un manufatto per essere considerato una struttura leggera temporanea deve:

- non comportare una trasformazione permanente edilizio-urbanistica dei luoghi;
- essere destinato a soddisfare esigenze contingenti e meramente temporanee, quindi non perduranti nel tempo, e non deve essere utilizzato come abitazione, ambiente di lavoro o deposito, magazzino e simili;
- presentare caratteristiche tali (dimensionali, strutturali, etc...) da consentire una facile trasportabilità;
- tutte le suddette condizioni devono essere verificate contemporaneamente

## 1 - Procedimento per il rilascio

L'Autorizzazione amministrativa è richiesta dal soggetto avente titolo (o da soggetto delegato/autorizzato dall'avente titolo) e deve essere accompagnata dalla seguente documentazione minima:

elaborati grafici progettuali in duplice, rappresentativi dello stato di fatto e dello stato di progetto, con riguardo alla planimetria generale dell'immobile interessato (scala minima 1:500), piante, prospetti e sezioni del nuovo manufatto (scala minima 1:200);

fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, a colori, da punti di ripresa individuati;

relazione tecnica illustrativa dell'intervento, contenente i principali parametri progettuali, con particolare riferimento ai vincoli, alla categoria di intervento, alle destinazioni d'uso e comprendente anche la descrizione dei principali materiali, componenti e colori;

documentazione attestante il rispetto della normativa sismica (in relazione all'entità della struttura);

copia di pareri o nulla osta rilasciati da amministrazioni o enti competenti eventualmente interessate dalla realizzazione dell'opera o preposte alla tutela di vincoli (oppure inoltre della documentazione completa per l'invio delle richieste di pareri da parte del S.U.E.);

attestazione versamento diritti di segreteria.

Entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, il Responsabile del procedimento, se la documentazione risulta incompleta, può chiedere, documentazione integrativa con indicazione del termine per il perfezionamento. In questo caso, il termine per il rilascio resta sospeso fino al completo ricevimento di quanto richiesto. Il mancato perfezionamento della pratica entro i termini stabiliti, comporta l'archiviazione dell'istanza per mancato interesse al suo completamento.

L'Autorizzazione amministrativa è rilasciata dal Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, entro 60 (sessanta) giorni dalla presentazione della relativa richiesta, previa acquisizione di parere da parte della competente CQAP, nonché previa acquisizione della garanzia fidejussoria/deposito cauzionale per l'importo determinato dal Comune in relazione all'entità dell'opera.

Il provvedimento autorizzativo deve essere ritirato dal titolare, o da incaricato in possesso di delega scritta, entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento dell'istanza.

Eventuali successive richieste volte al rilascio delle autorizzazioni per le collocazioni in oggetto, potranno essere presentate solo qualora siano decorsi 3 mesi dall'intervenuto ripristino dei luoghi (se già interessati da precedenti installazioni temporanee autorizzate).

## 2 - Uso della struttura autorizzata

L'utilizzo è subordinato all'inoltro della seguente documentazione:

- dichiarazione avvenuta corretta esecuzione della struttura, a firma della ditta esecutrice o di idoneo soggetto qualificato, nel rispetto delle norme di sicurezza, del progetto approvato, nonché di eventuali prescrizioni impartite;
- certificazione conformità impianti (qualora presenti);
- dichiarazione del titolare dell'autorizzazione attestante di aver verificato che le ditte operanti alla collocazione delle strutture sono in possesso dei requisiti previsti dalla norme in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- eventuali ulteriori adempimenti previsti nel provvedimento autorizzativo.

Qualora vengano intraprese attività di intrattenimento e/o pubblico spettacolo, dovrà essere preventivamente richiesta ed ottenuta la relativa autorizzazione presso l'ufficio preposto.

### 3 - Validità del provvedimento/revoca

Nell'Autorizzazione amministrativa sono indicati: eventuali prescrizioni che devono essere integralmente rispettate ed i termini di validità del provvedimento, pari ad un massimo di anni 1(uno)

L'autorizzazione potrà essere revocata, in qualsiasi momento, senza che il titolare o suo avente causa possa rivalersi nei confronti del Comune, in ragione di:

- prevalenti motivi di interesse pubblico,
- mancata osservanza delle prescrizioni contenute nel provvedimento autorizzativo
- non sussistenza delle condizioni/presupposti in base ai quali l'atto è stato rilasciato

### 4 - Ripristino dei luoghi e Svincolo cauzione

Lo svincolo della fideiussione è subordinato:

- alla completa rimozione delle opere con rimessa in pristino dello stato originario dei luoghi
- all'inoltro di dichiarazione attestante l'avvenuta rimessa in pristino comprovata da documentazione fotografica.

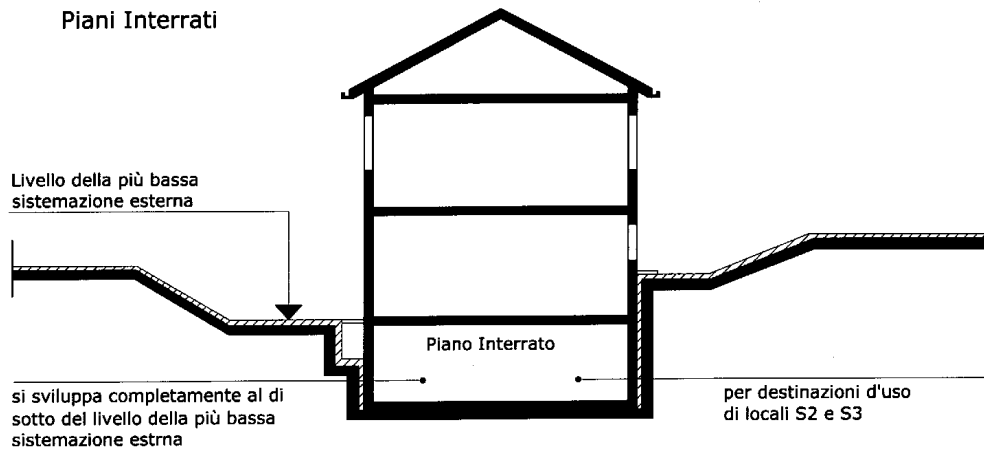
La permanenza delle strutture temporanee al di fuori/oltre il termine autorizzato sarà considerata abusiva, con possibilità di procedere alla rimozione completa, da parte di incaricati dal Comune, mediante utilizzo della cauzione versata e con addebito delle spese a carico dei soggetti inadempienti, per importi eccedenti la garanzia prestata.

### 5 - Risarcimento danni

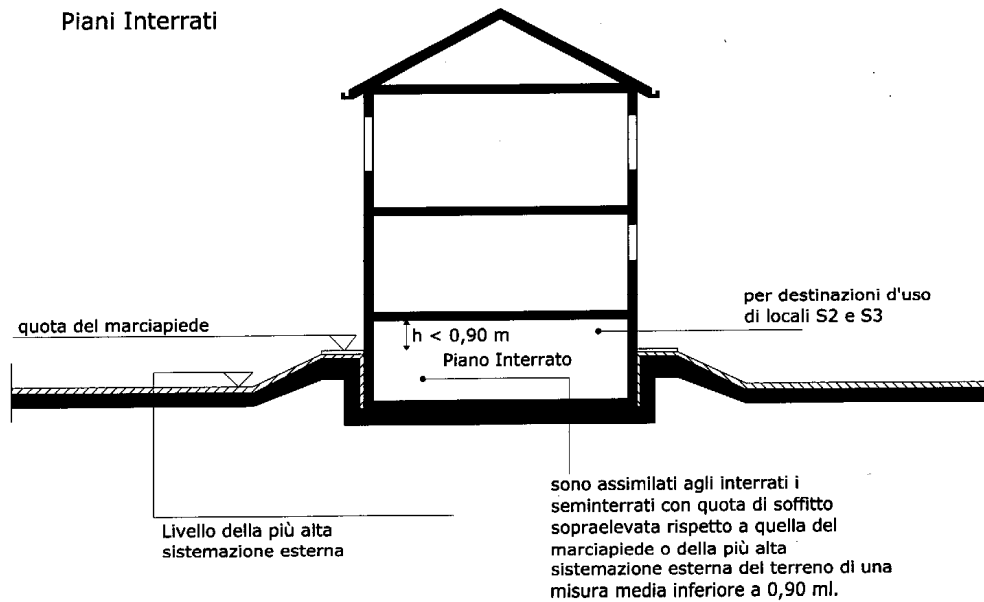
Il risarcimento di eventuali danni arrecati a persone o cose, è carico del titolare del provvedimento autorizzativo o suo avente causa.

- Fig. 1 -

Piani Interrati



Piani Interrati





- Fig. 2 -

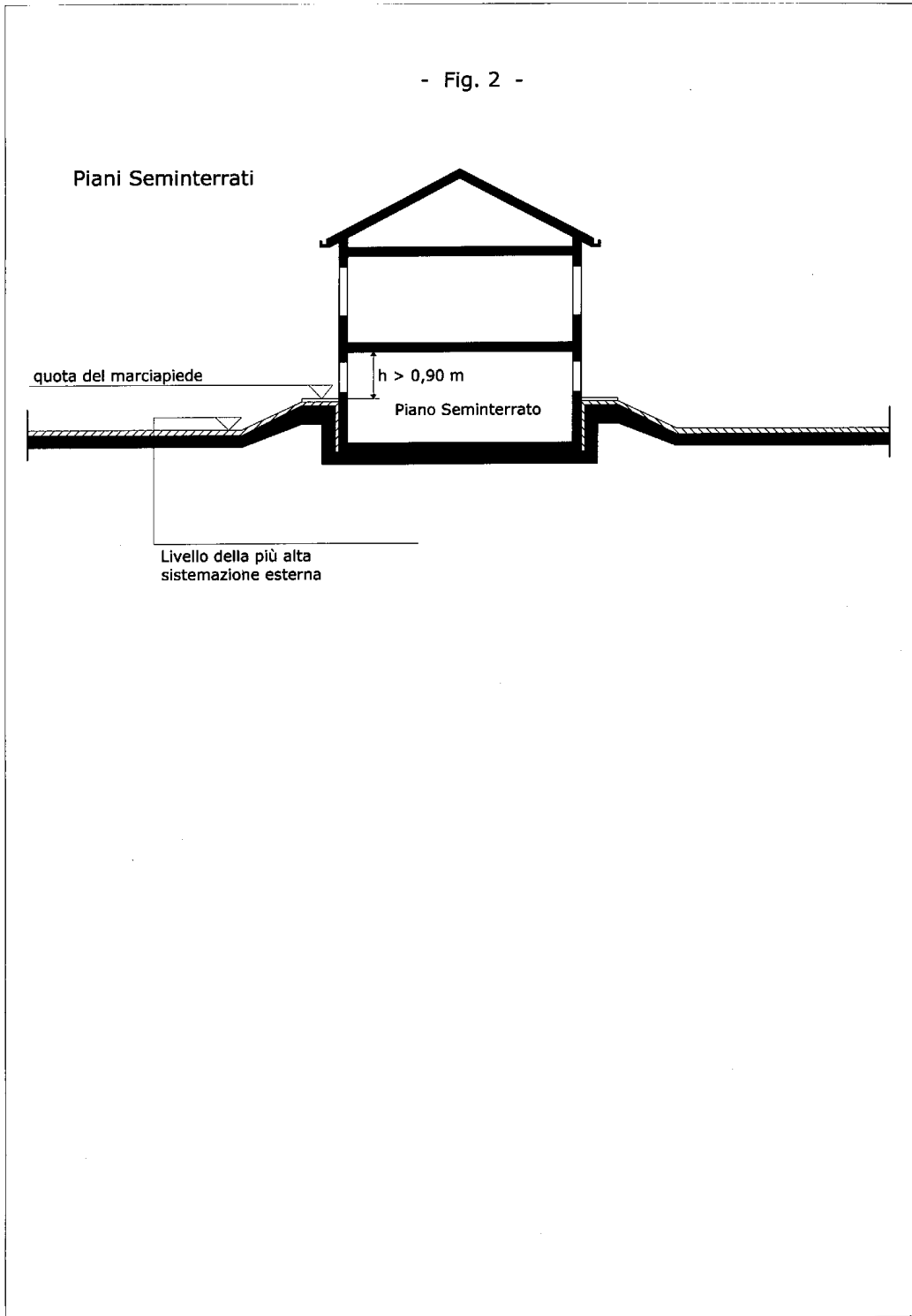
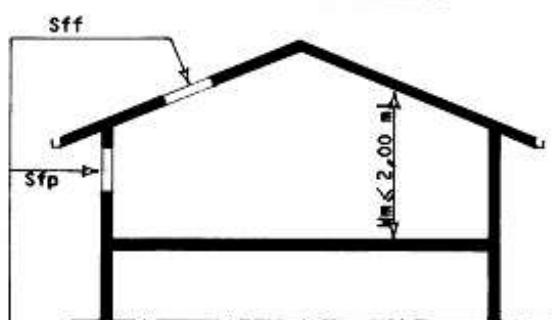


Fig. 4

**SOTTOTETTI NON ABITABILI**



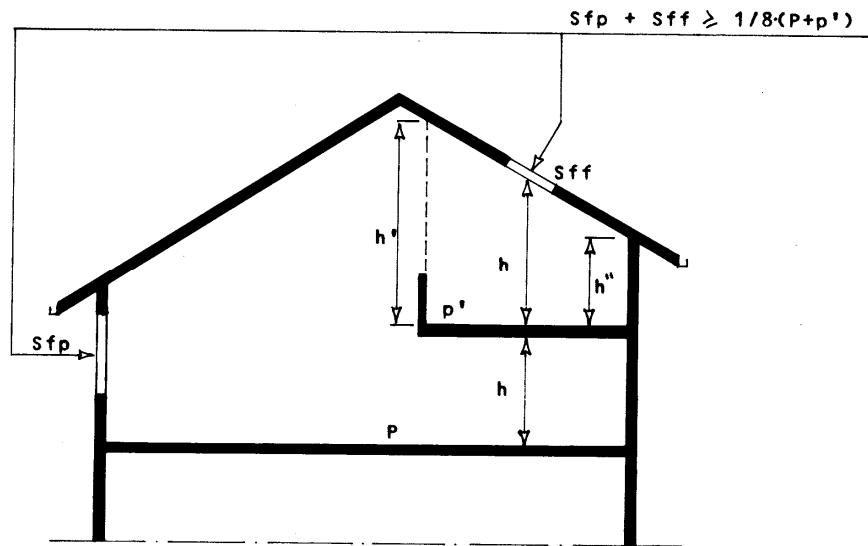
- Fig. 4 -

per ogni locale la somma di  $Sfp+Sff \leq 0,40$  mq.

$\gg 0,40$  mq. solo nel caso di stenditoi e lavanderie condominiali.

Fig. 5

SOPPALCHI



$$h = \frac{h' + h''}{2}$$

$$h \geq 2,20 \text{ ml.}$$

$$p' \leq 1/3 \cdot P$$

$$h \geq 2,40 \text{ ml. se locali adibiti a cucina.}$$

P == Superficie pavimento locale

p' = Superficie pavimento soppalco

h = altezza dei locali ottenuti col soppalco

Sfp= Superficie finestrata di parete

Sff= Superficie finestrata di falda

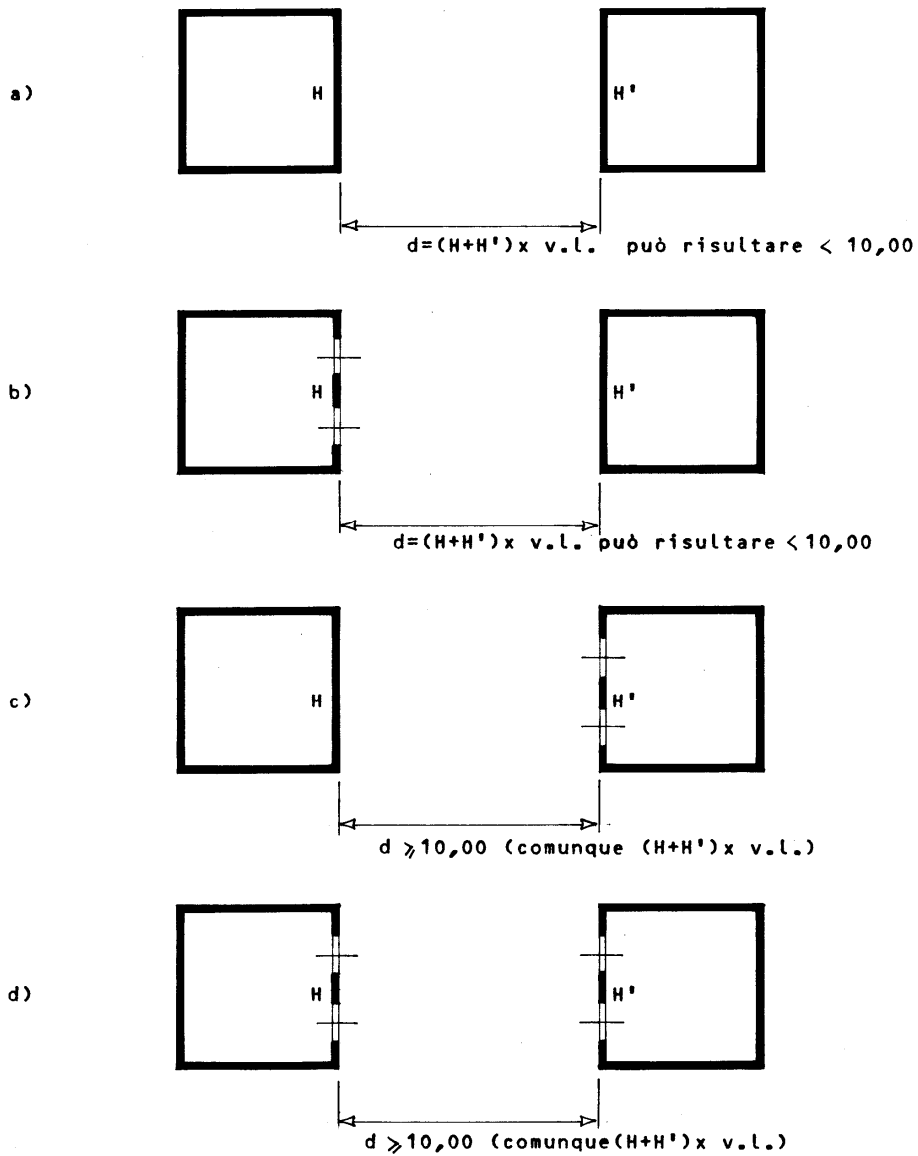
TAV. A

LIMITI DI DISTANZA TRA FABBRICATI

Zone omogene B.D.E.F.

EDIFICIO ESISTENTE  
(Edificio antistante)

NUOVO EDIFICIO  
(sul medesimo lotto)



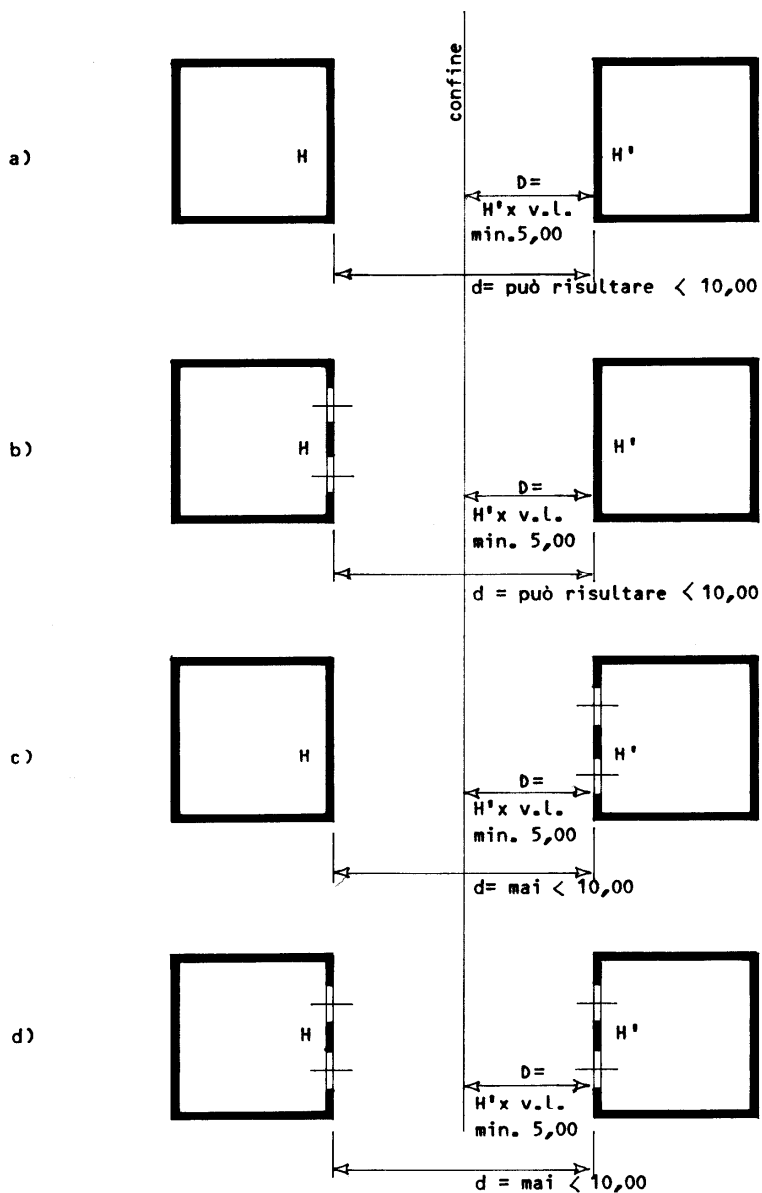
TAV. B

LIMITI DI DISTANZA TRA FABBRICATI

Zone omogenee B.D.E.F.

EDIFICIO ESISTENTE  
(Edificio antistante)

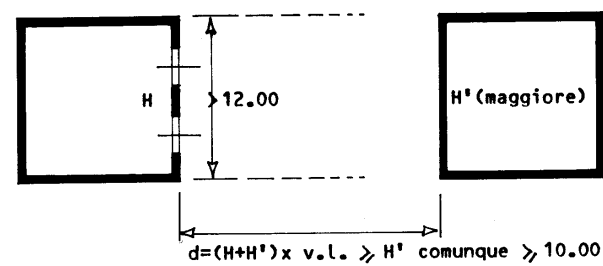
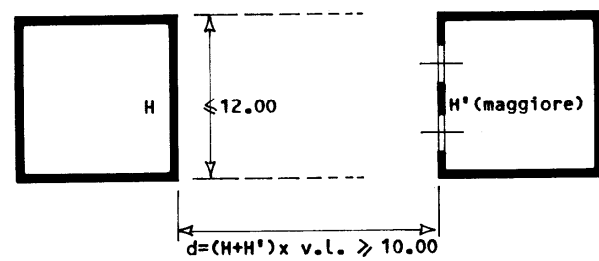
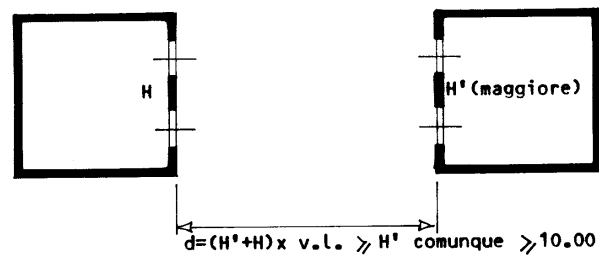
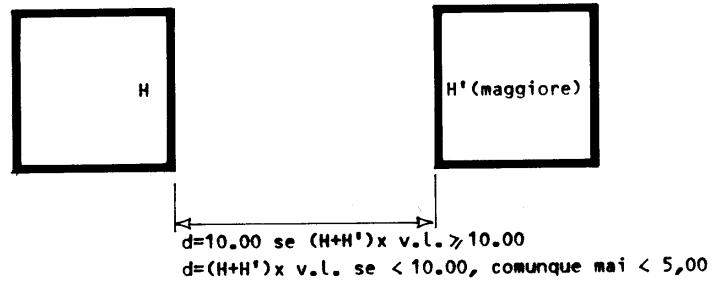
NUOVO EDIFICIO



Tav. C

LIMITI DI DISTANZA TRA FABBRICATI

Zona omogenea C



Tav. D

**LIMITI DI DISTANZA TRA FABBRICATI**

Zona omogenea C - Esempi numerici con  $vl.=0,5$

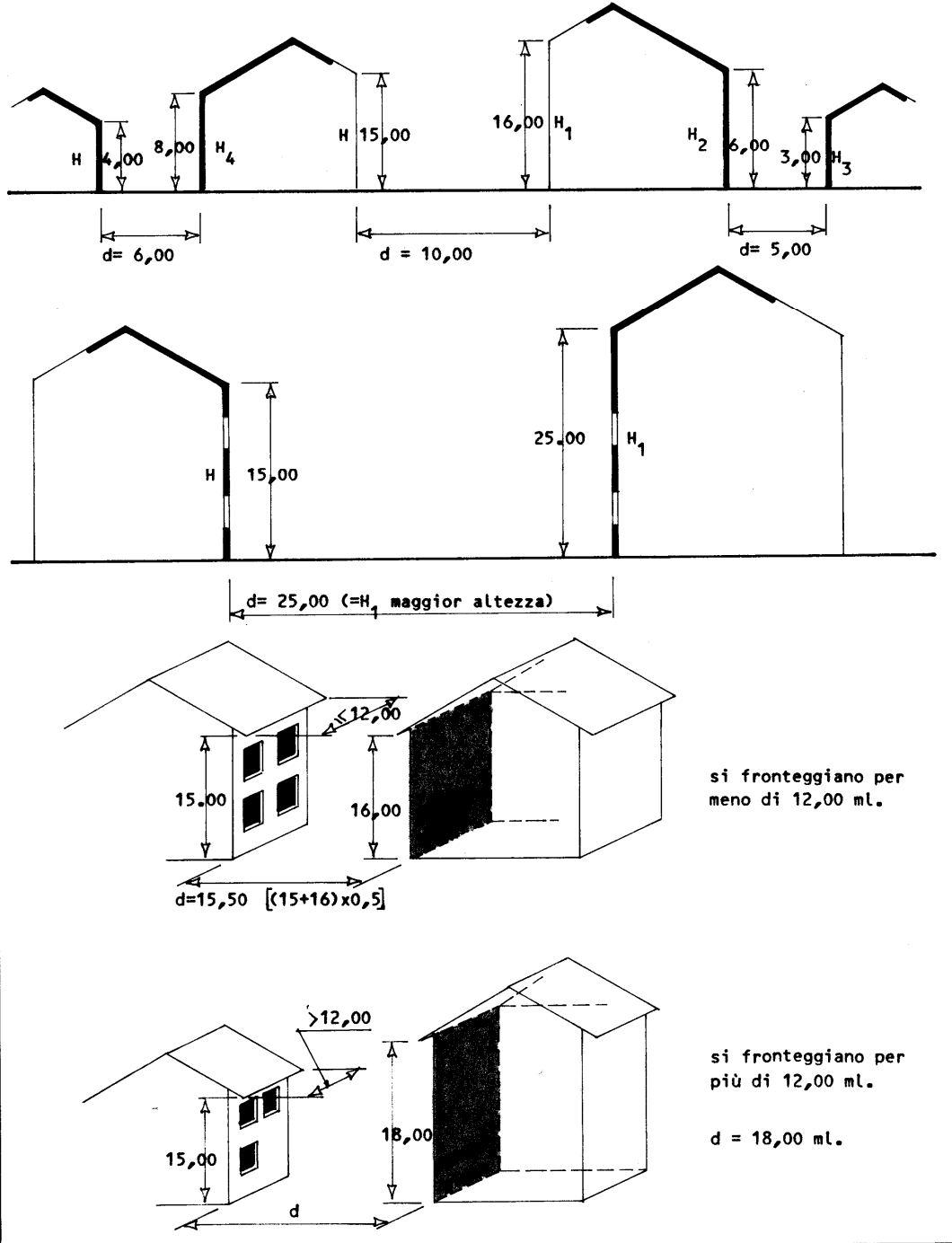
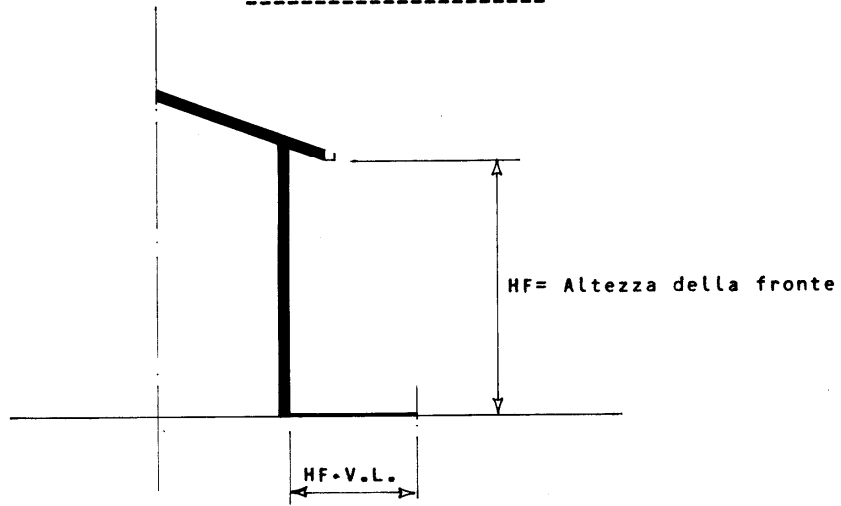


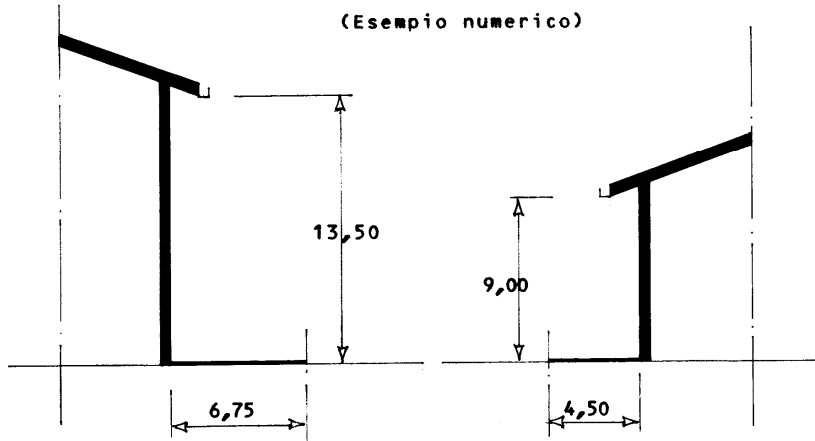
Fig. 6

ZONA DI VISUALE LIBERA



HF VL = zona di visuale libera competente alla fronte HF.

(Esempio numerico)



$$\begin{aligned} VL &= 0,5 \\ HF &= 13,50 \\ VL \cdot HF &= 13,50 \cdot 0,50 = 6,75 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} VL &= 0,5 \\ HF &= 9,00 \\ VL \cdot HF &= 0,5 \cdot 9,00 = 4,50 \end{aligned}$$



Fig. 7

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

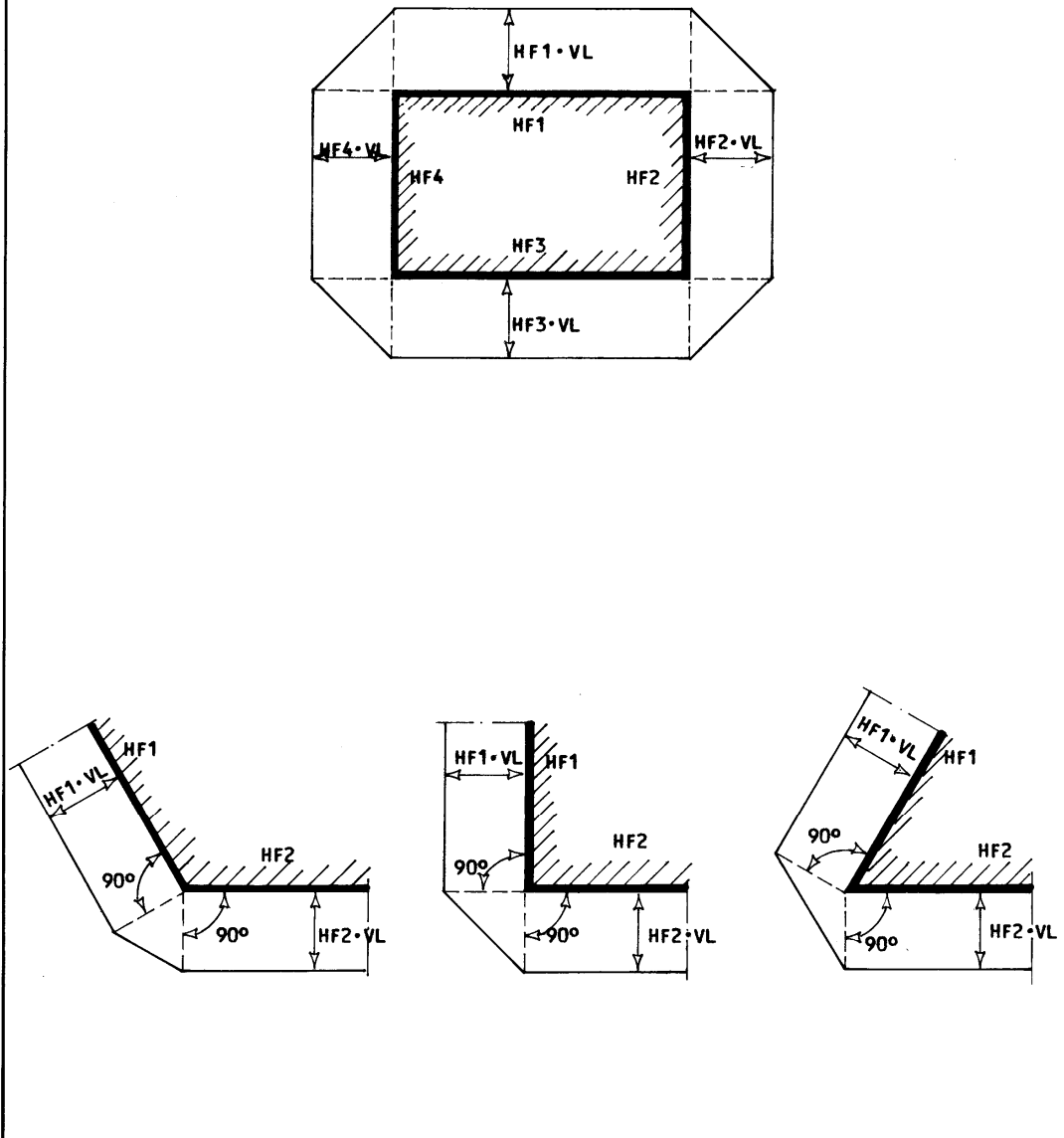
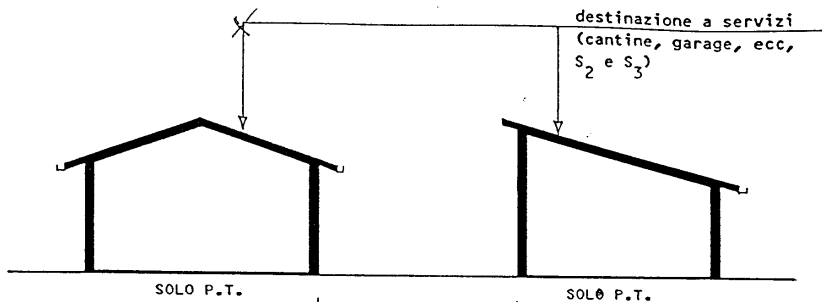


Fig. 8

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DEL C. C.

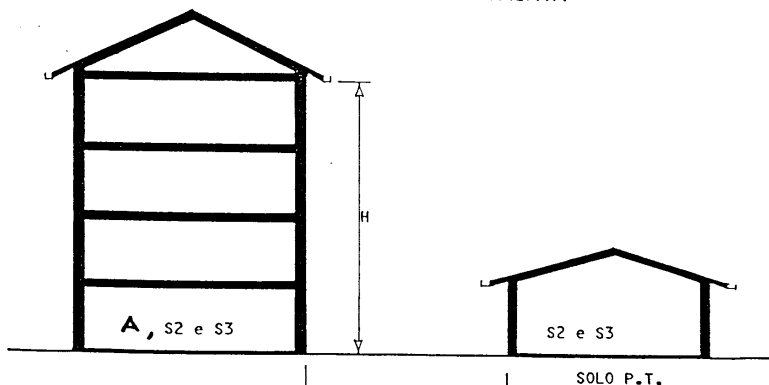
N. 48 IN DATA 24.05.1987



d = criterio VL con  
 Minimo ml. 3,00 salvo  
 diverse prescrizioni  
 del DM. 20.11.1981



Fig. 9 - MODIFICATA -



d = criterio di VL  
 con minimo ml. 5,00  
 = H-VL (salvo diverse  
 prescrizioni del  
 DM. 20.11.1981

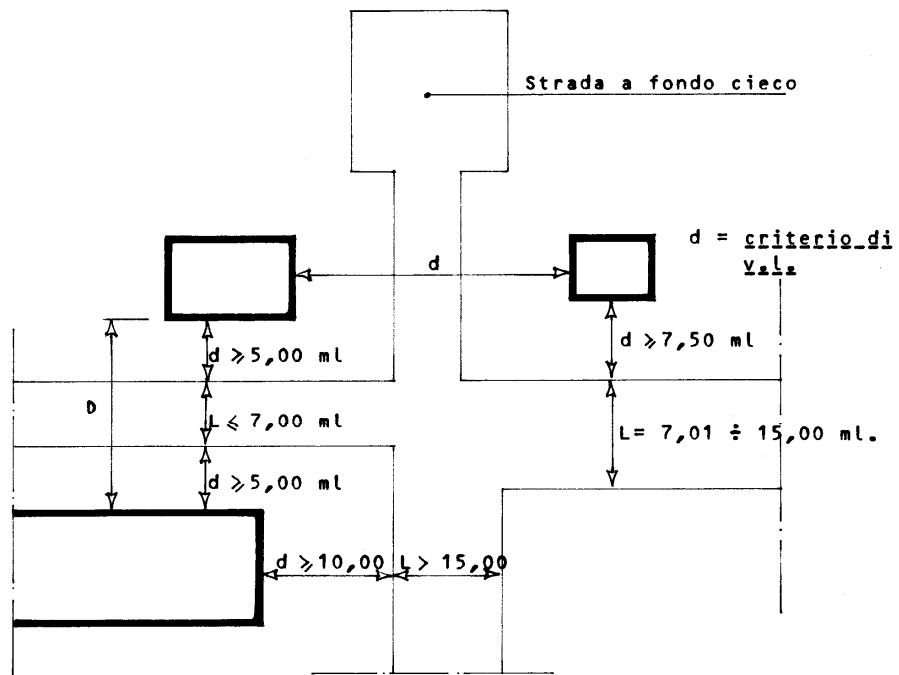
AUTENTICAZIONE DI COPIE DI ATTI E DOCUMENTI  
 (Art. 7 e 14 L. 4.11.1968 n. 15)

COMUNE DI NONANTOLA

Il sottoscritto a norma del 2° capoverso dell'articolo 14 della legge 4.11.1968 n. 15 attesta che la presente copia composta di n. 1 foglio, conforme all'originale conservato negli atti.  
 Si rilascia per uso amministrativo.  
 Nonantola 30.5.89 Il funzionario incaricato  
(LEONI M. EGLE)  
M. S. P. S. P. S.



Fig. 10



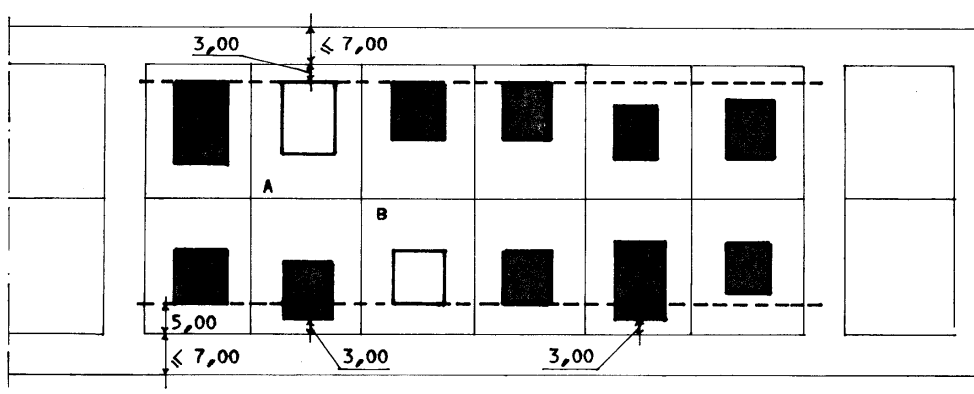
D : non deve essere mai inferiore all'altezza del fabbricato più alto.

In sede di planivolumetrico, limitatamente alle sole strade interne con funzione di distribuzione ai lotti, sono ammessi distacchi dal ciglio stradale inferiori a quelli previsti, fatto sempre salvo il criterio della V.L. tra gli edifici.

Tav. E

ESEMPI DI ALLINEAMENTO PREVALENTE (distanze dalle strade) NEL CASO DI LOTTI LIBERI INTERCLUSI

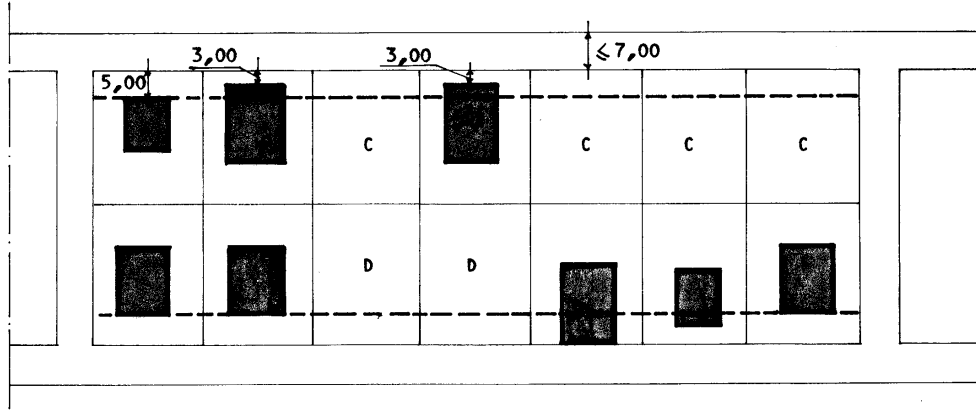
N.B.- In tutti i casi devono comunque esser fatte salve le distanze minime prescritte dalle norme antisismiche.



LOTTO A - NEL CASO A L'ALLINEAMENTO PREVALENTE E' DATO DAGLI EDIFICI POSTI A ML. 3,00 DAL CIGLIO STRADALE (Prevalgono per numero su quelli posti a distanza maggiore);

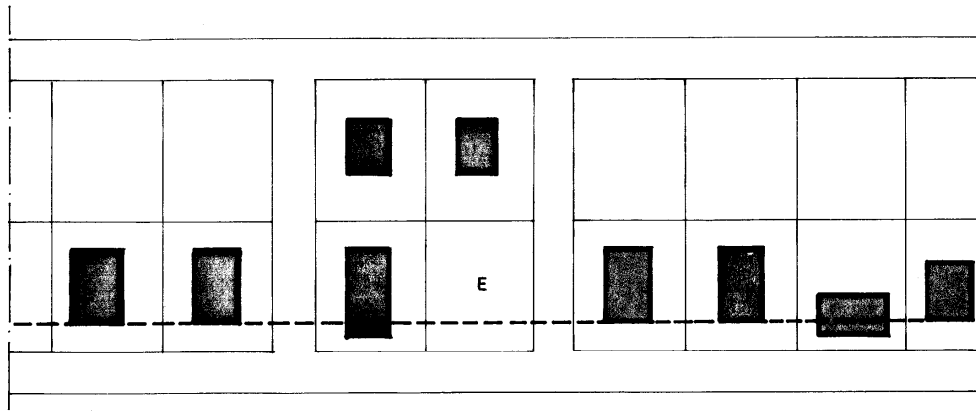
LOTTO B - NEL CASO B L'ALLINEAMENTO PREVALENTE E' DATO DAGLI EDIFICI POSTI A ML. 5,00 DAL CIGLIO STRADALE (In caso di parità si applica la norma più restrittiva).

Tav. F



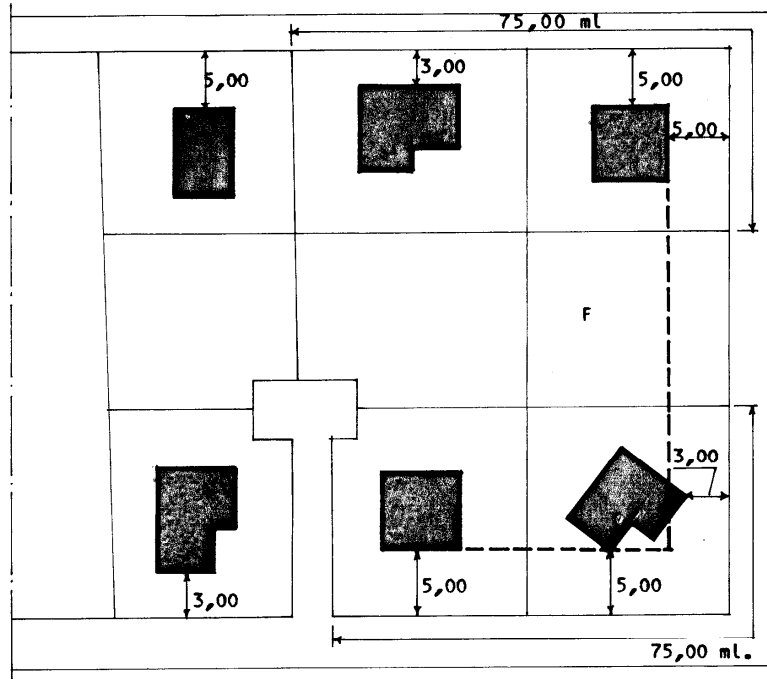
LOTTE C - NEL CASO C L'ALLINEAMENTO E' DETERMINATO DALLA NORMA GENERALE  
(ml. 5,00, ml. 7,50, ml. 10,00, a secondo della larghezza della strada);

LOTTE D - SI APPLICA LA NORMA GENERALE.



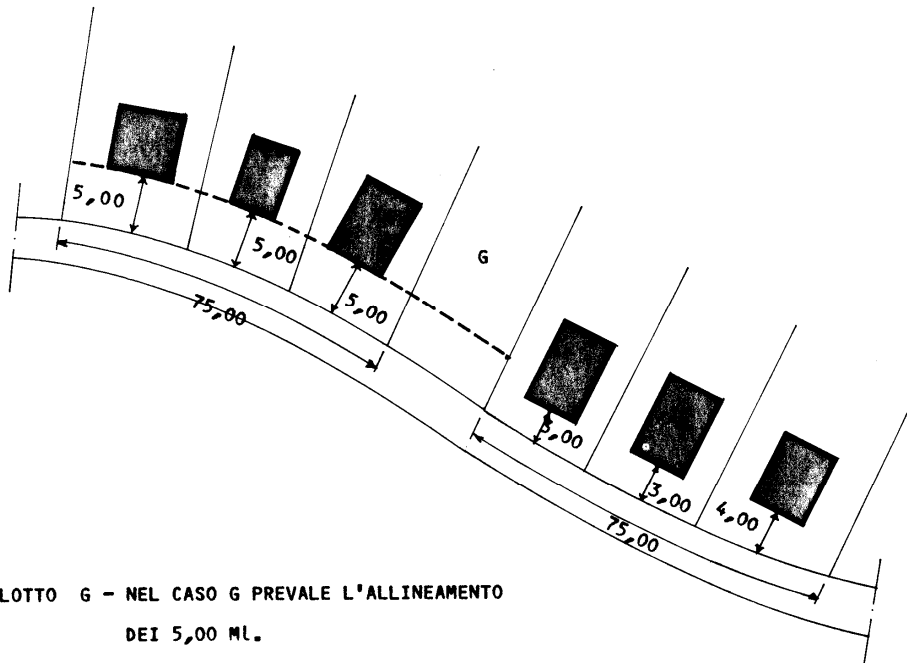
LOTTO E - NEL CASO E, NON POTENDOSI DETERMINARE L'ALLINEAMENTO PREVALENTE  
DELL'ISOLATO INTERESSATO, SI CONSIDERA QUELLO DETERMINATO DAGLI  
ISOLATI VICINI.

Tav. 6

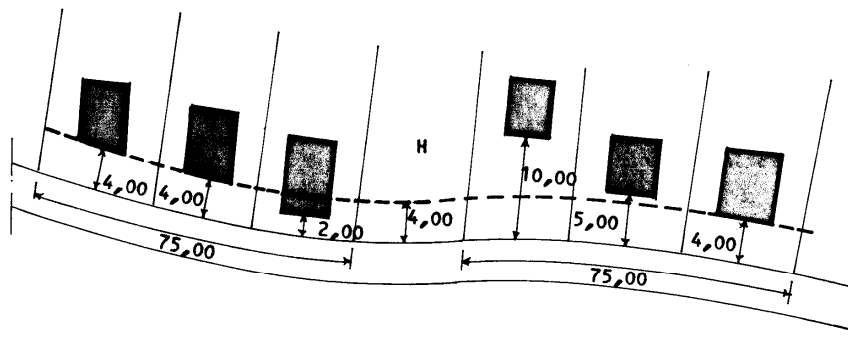


LOTTO F - NEL CASO F, NON POTENDOSI INDIVIDUARE UN ISOLATO PRECISO, SI CONSIDERA IL FRONTE STRADALE PER UN TRATTO DI ALMENO 75,00 m. PER PARTE, DETERMINANDO L'ALLINEAMENTO CON I CRITERI PRECEDENTEMENTE ILLUSTRATI; IN CASO DI INCERTEZZA SI APPLICA LA NORMA RESTRITTIVA.

Tav. H

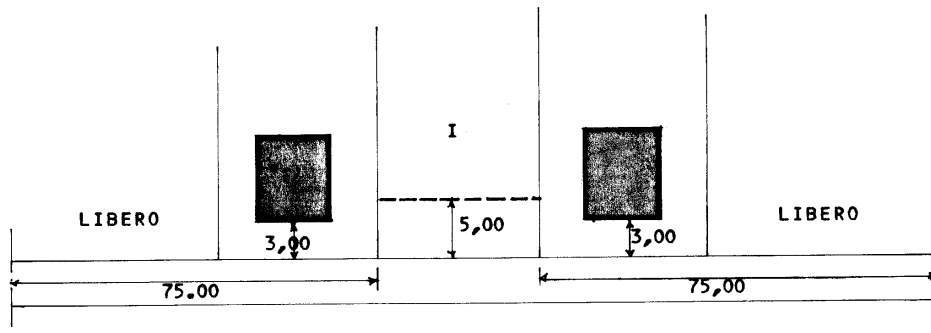


LOTTO G - NEL CASO G PREVALE L'ALLINEAMENTO  
DEI 5,00 ML.

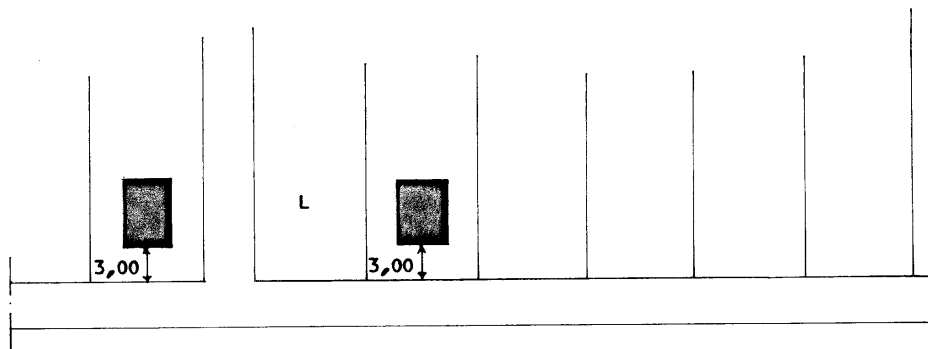


LOTTO H - NEL CASO H PREVALE L'ALLINEAMENTO DEI 4,00 ML.

Tav. I



LOTTO I - NEL CASO I SI APPLICA LA NORMA GENERALE.



LOTTO L - NEL CASO L SI APPLICA LA NORMA GENERALE.

In tutti gli altri casi di lotti interclusi si va per analogia con i casi illustrati.



Fig. 11

DISTANZE DAL CIGLIO STRADALE PER AMPLIAMENTI LATERALI DI EDIFICI ESISTENTI

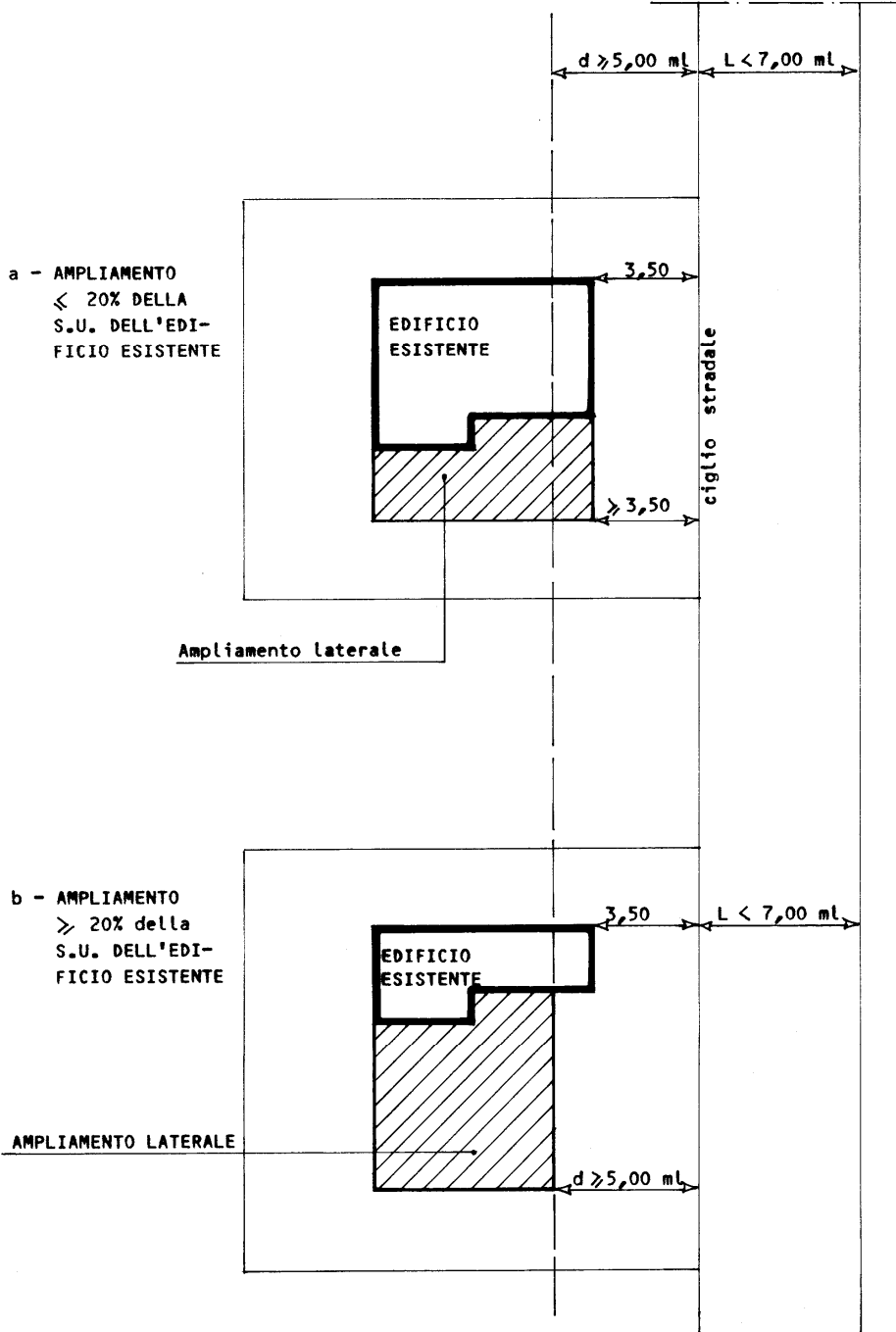
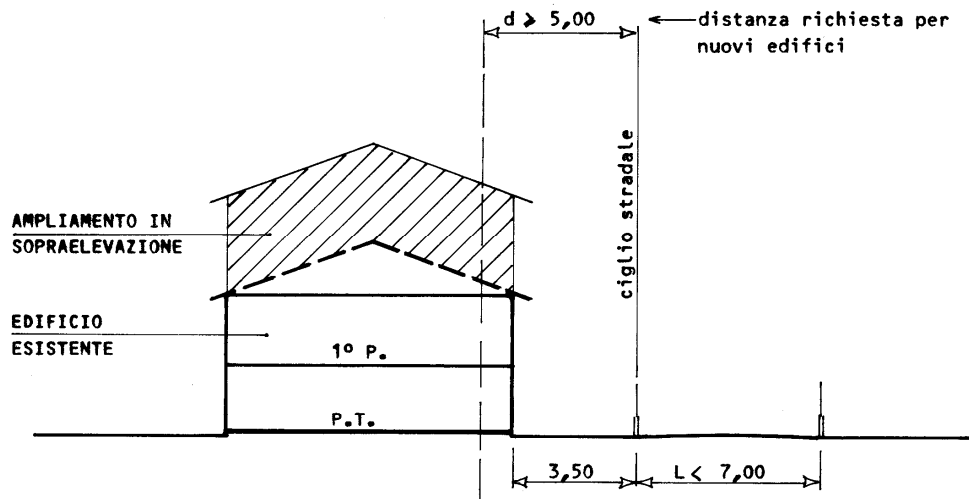


Fig. 12

**DISTANZE DAL CIGLIO STRADALE PER AMPLIAMENTI  
IN SOPRAELEVAZIONE DI EDIFICI ESISTENTI.**



$d' = 3,50$  = distanza dal ciglio stradale dell'edificio esistente.

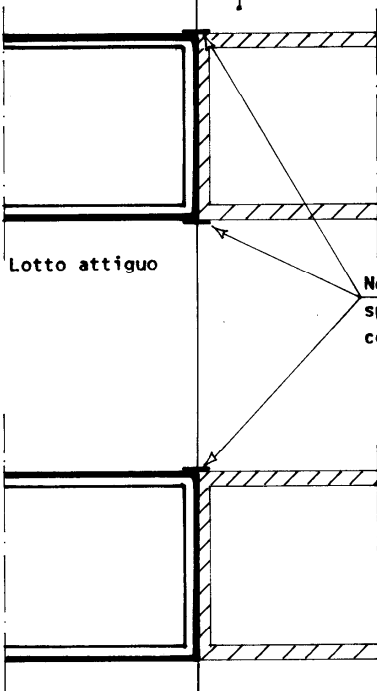
$d = d' = 3,50$  = distanza del fronte prospiciente il lato strada della sopraelevazione.

Fig. 13

EDIFICIO ESISTENTE

NUOVO EDIFICIO

Lotti ad uguale destinazione urbanistica di P.R.G.



Lotto attiguo

No eccedenze se non nel rispetto di V.L. od accordo col confinante.

In COMUNIONE (previa richiesta al confinante e secondo art.874 del C.C.),  
o con INNESTO (secondo art. 876 C.C.)

Confine di proprietà

Fig. 14

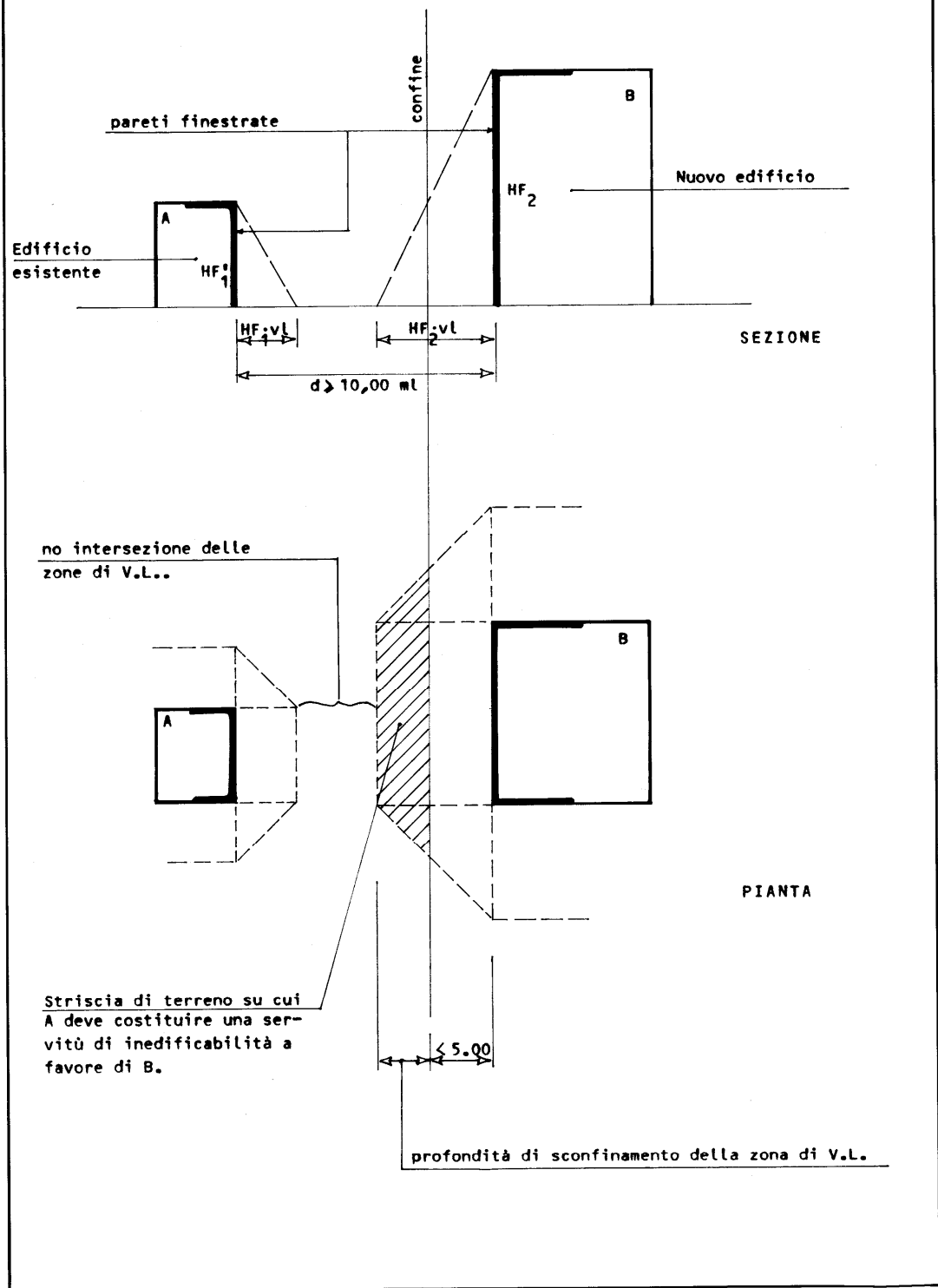


Fig. 15

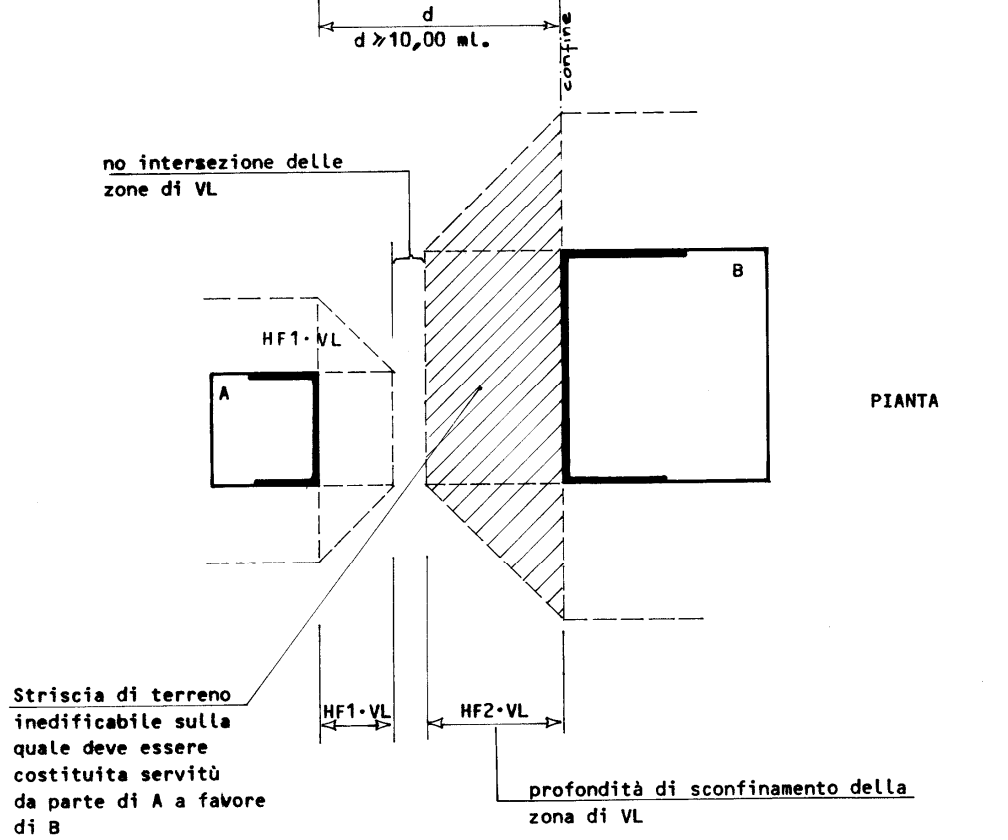
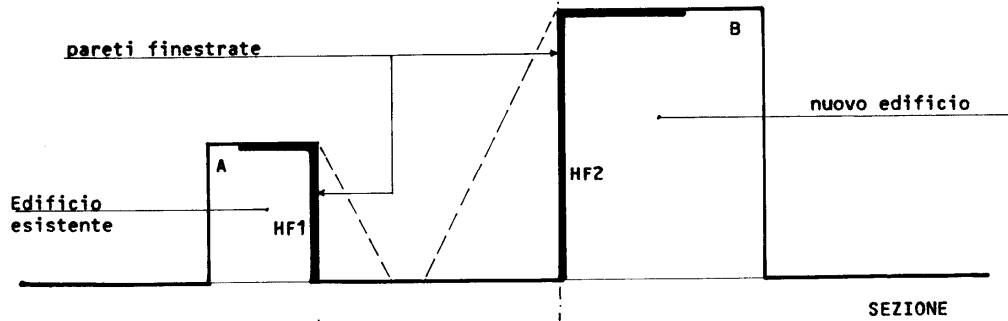
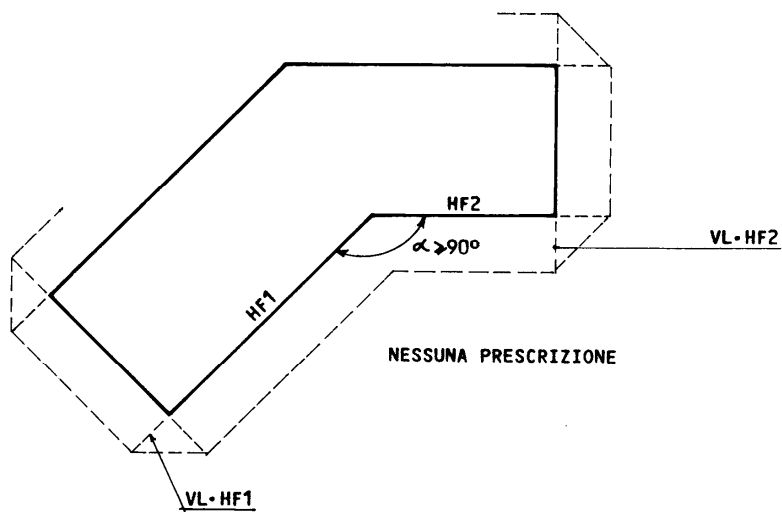
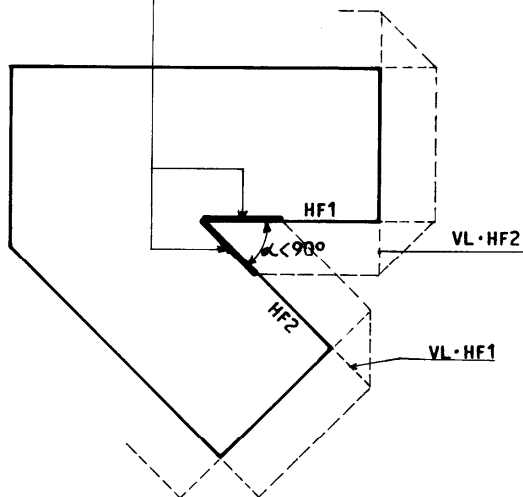


Fig. 16

no apertura finestre di Locali  
di categoria A



DISTANZE TRA PAREI DI UNO STESSO EDIFICIO  
SU UNICO LOTTO

Fig. 17

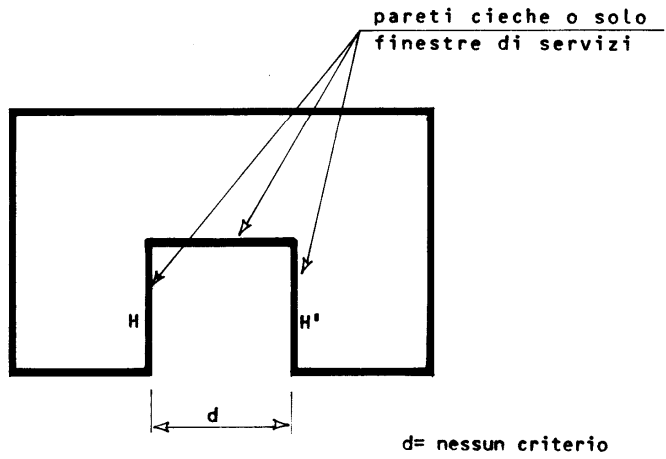
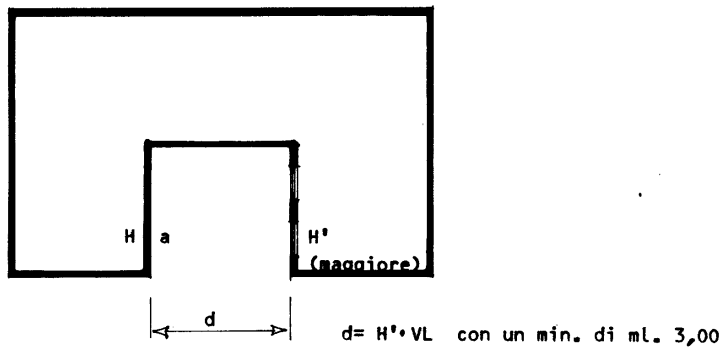


Fig. 18



NB.- LO STESSO CRITERIO SI APPLICA SE ANCHE a E' FINISTRATA.

DISTANZE IRA PARETI DI UNO STESSO EDIFICIO

Esemplificazione del caso di cui alla Fig.18 con  $VL=0,5$

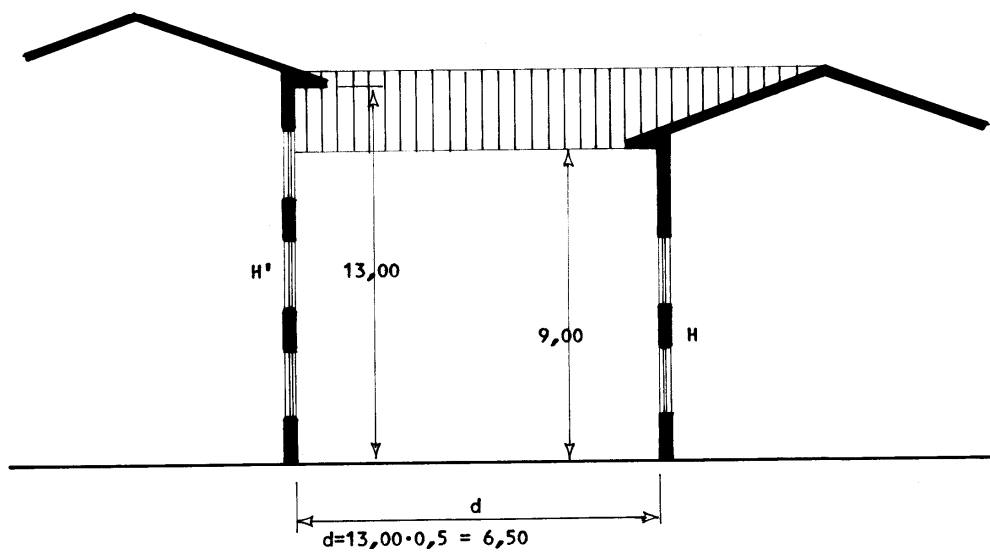
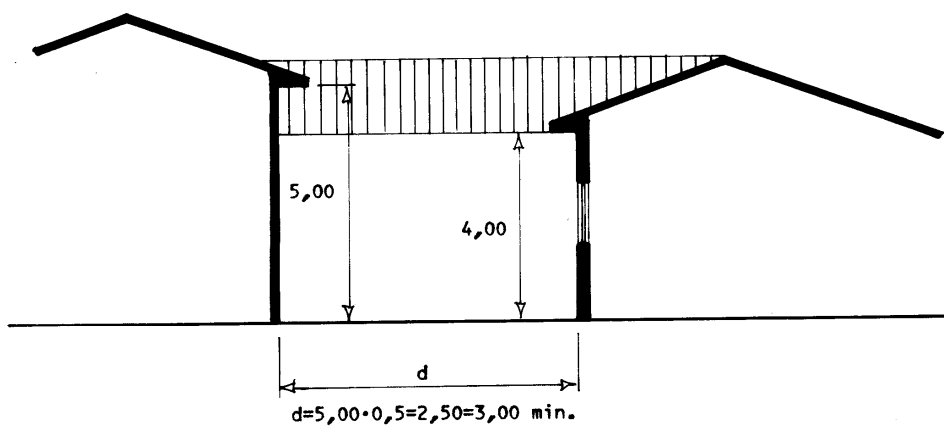
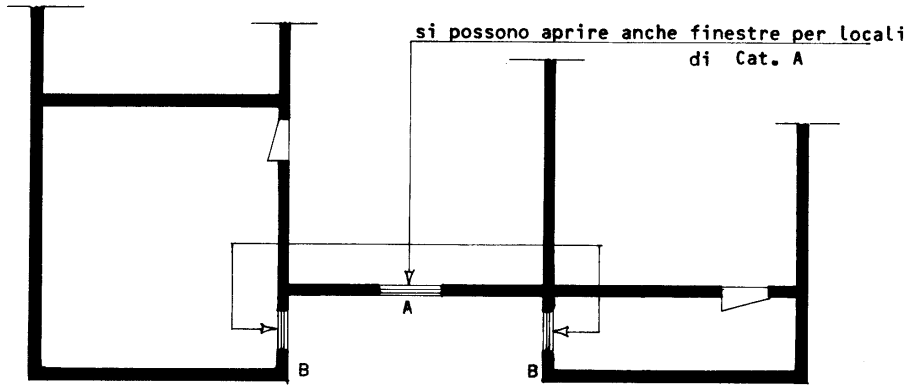




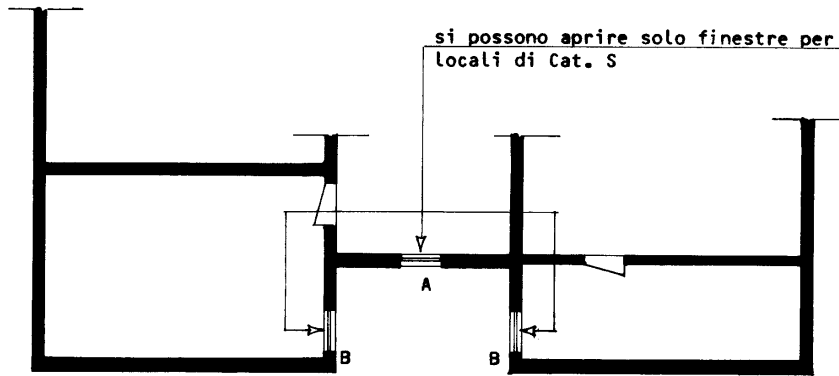
Fig. 19

ARRETRAMENTO DI FRONTI DI UNO STESSO CORPO DI FABBRICA



$A \geq 4,00 \text{ ml.}$

$B \leq 2,00 \text{ ml.}$



$A \leq 4,00 \text{ ml.}$

$B \leq 2,00 \text{ ml.}$

**DISTANZE TRA PARETI DI UNO STESSO EDIFICIO**

- con interposto confine -

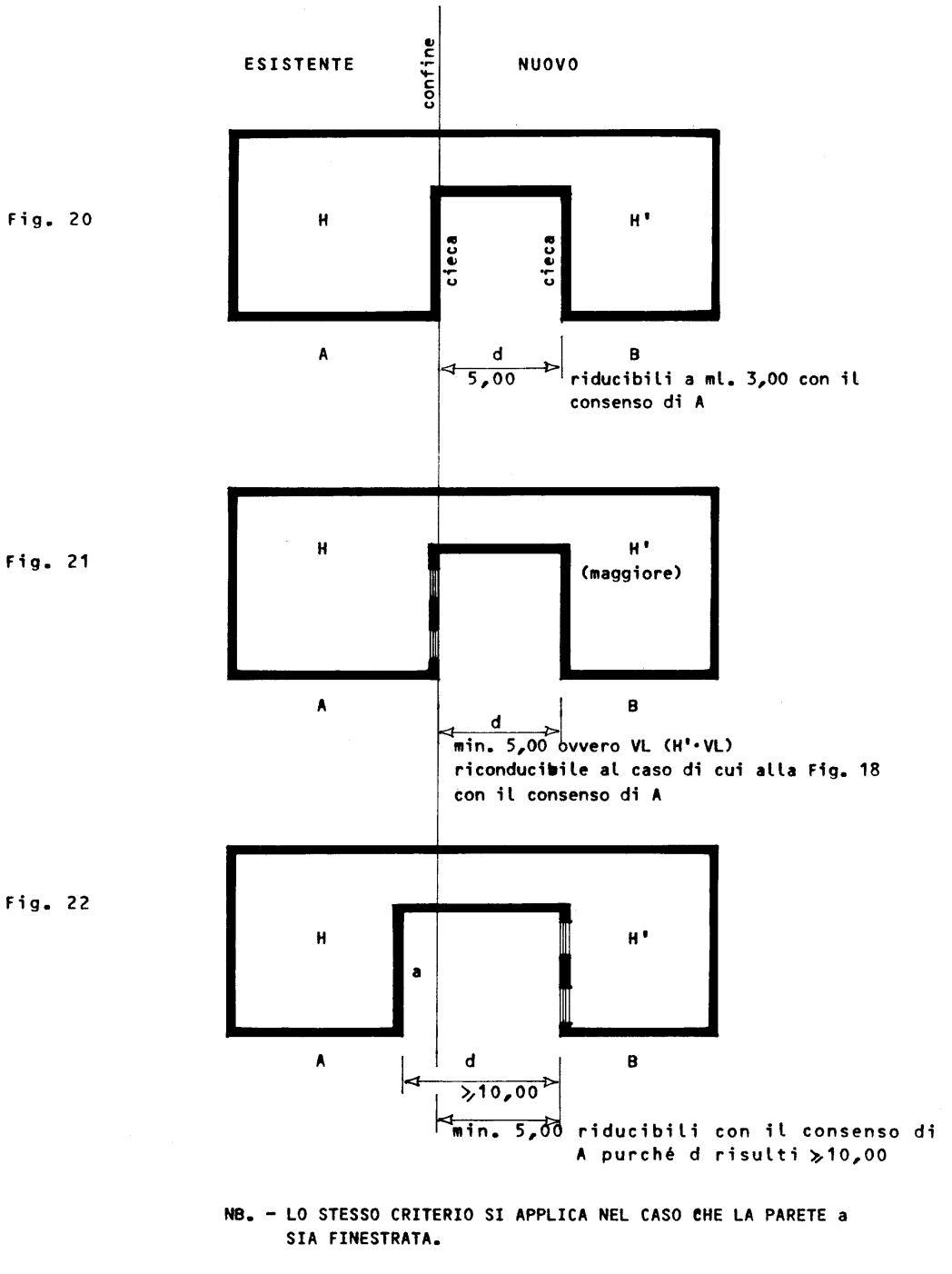
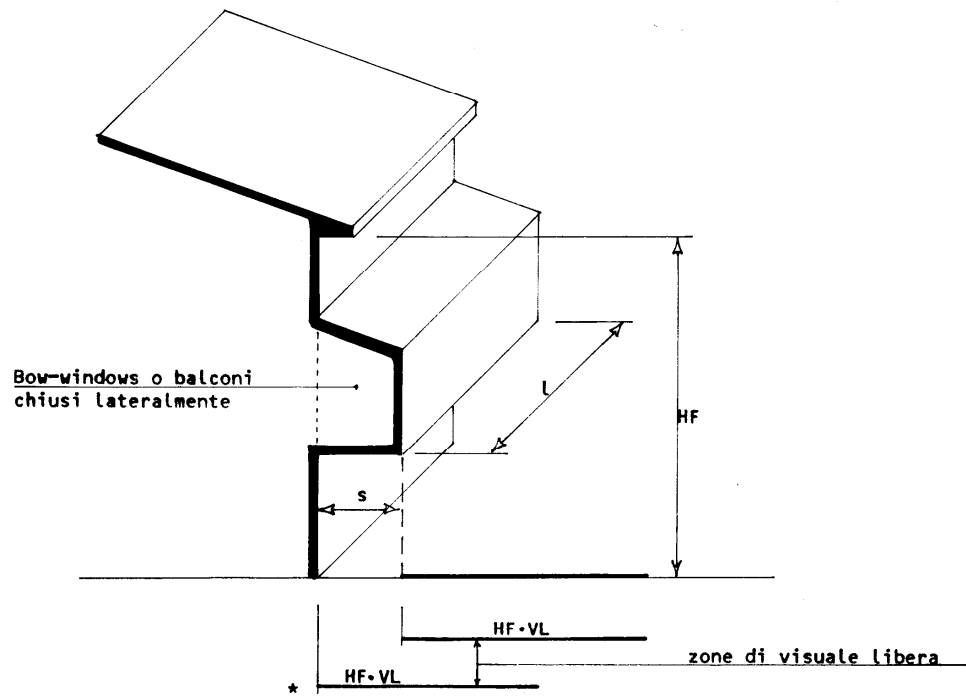
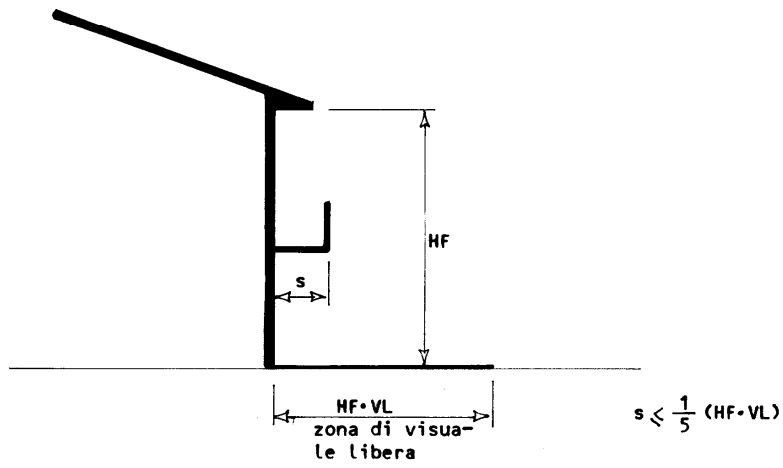


Fig. 23



- \*  $HF \cdot VL$
- \*  $\begin{cases} s \leq 0,50 \text{ ml.} \\ l \leq 1,50 \text{ ml.} \end{cases}$

Fig. 24

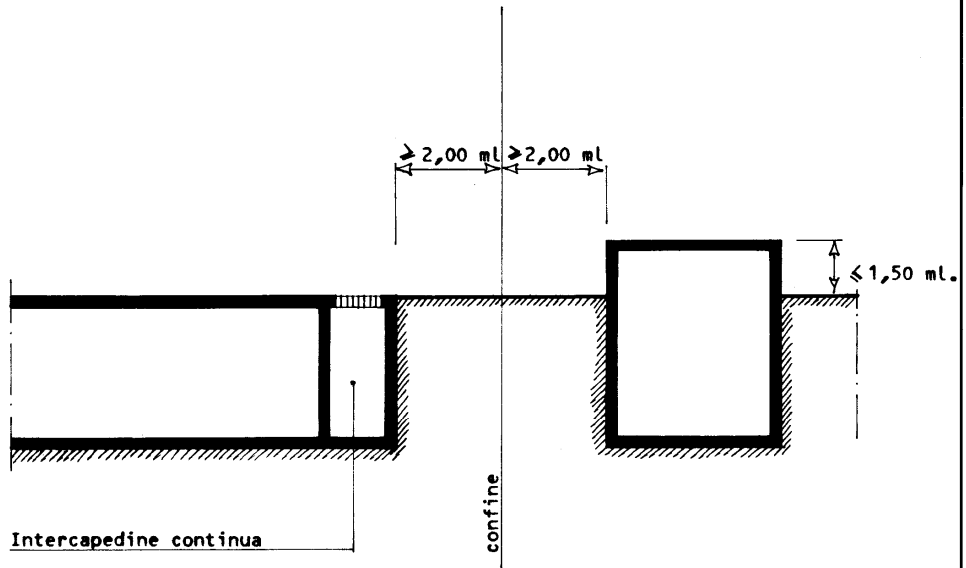


Fig. 25

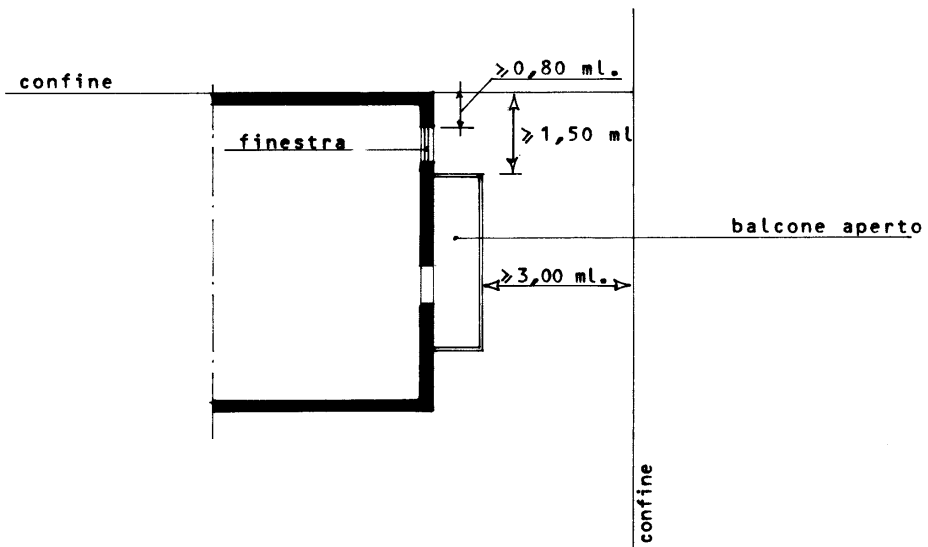
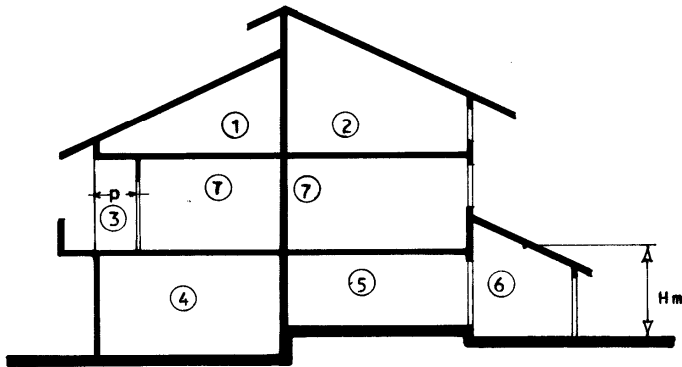


Fig. 26

**SUPERFICIE UTILE S.U. - EDILIZIA RESIDENZIALE**

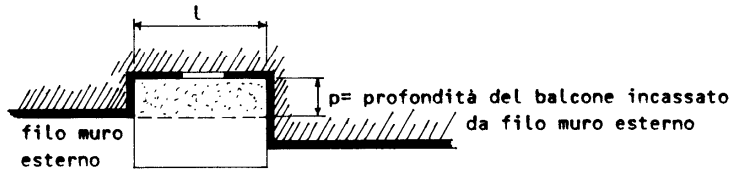


- ① Sottotetto non abitabile
- ② Sottotetto abitabile o di altezza compresa > di ml.2,00 e < a 2,70
- ③ Balcone incassato (o loggia) con profondità  $p < 1,50$  ml.
- ④ Piano terra abitabile -  $H > 2,50$  ml.
- ⑤ Piano terra non abitabile -  $H \leq 2,50$  ml.
- ⑥ Portico ad uso privato con  $H_m > 2,50$  ml.

$S.U._{totale} = SU2 + SU4 + SU7$

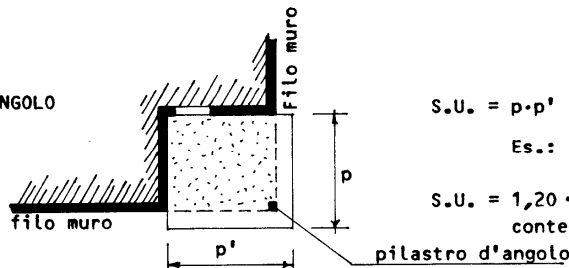
**BALCONE INCASSATO**

a - SU PARETE



$S.U. = p \cdot l$  se  $p > 1,50$  ml.

b - IN ANGOLO



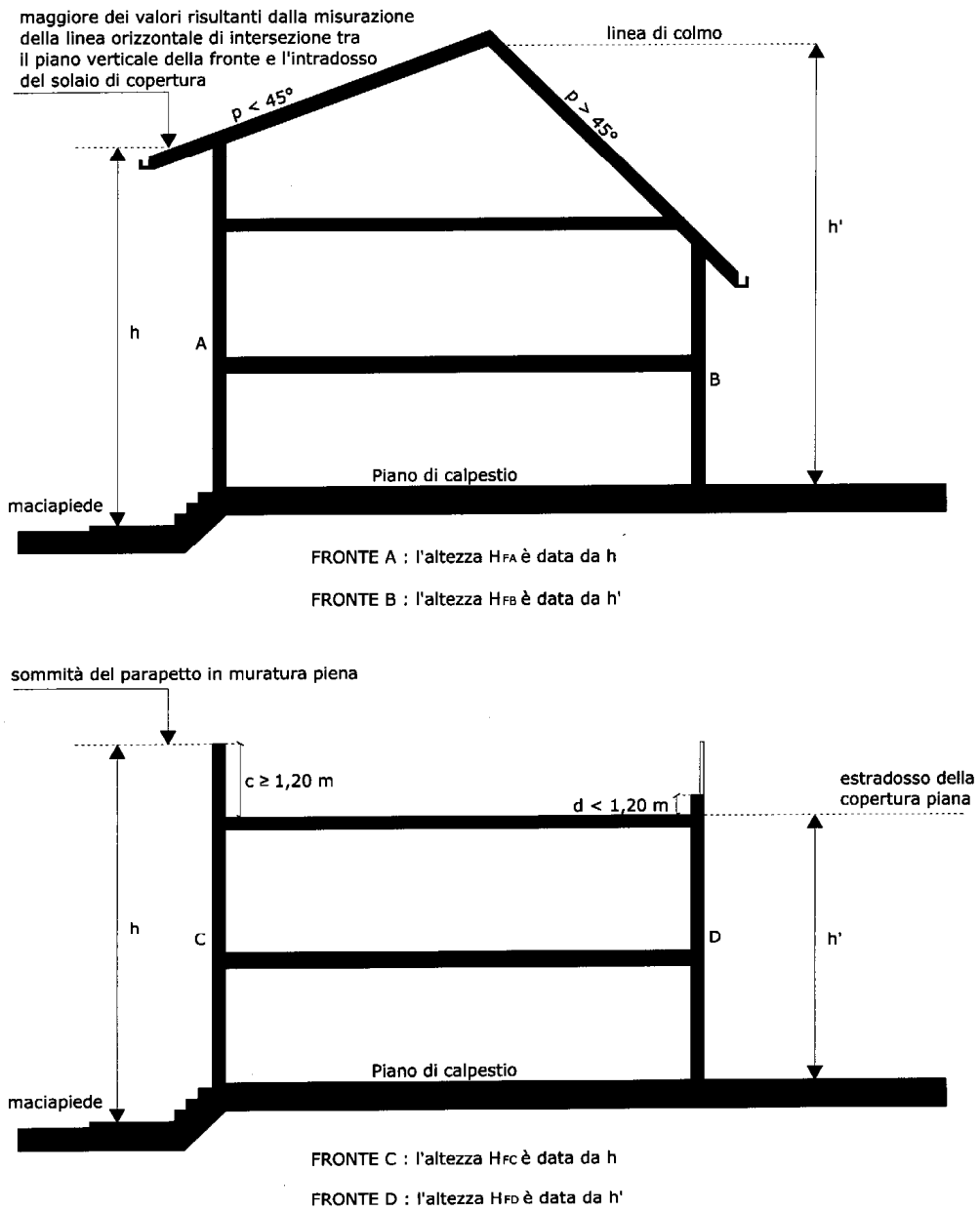
$S.U. = p \cdot p'$  se  $p$  o  $p' > 1,50$  ml.

Es.:  $p = 1,20$  e  $P' = 1,80$

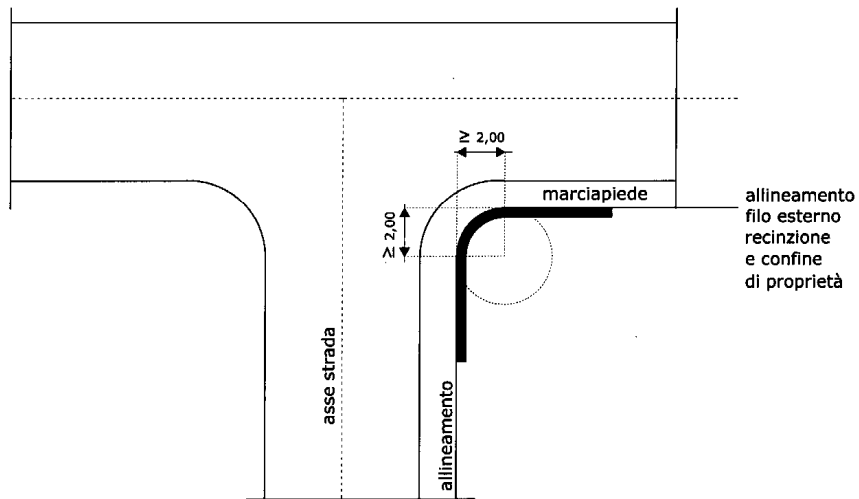
$S.U. = 1,20 \cdot 1,80 = 2,16$  mq. che va conteggiata ai fini della S.U. totale.

- Fig. 27 -

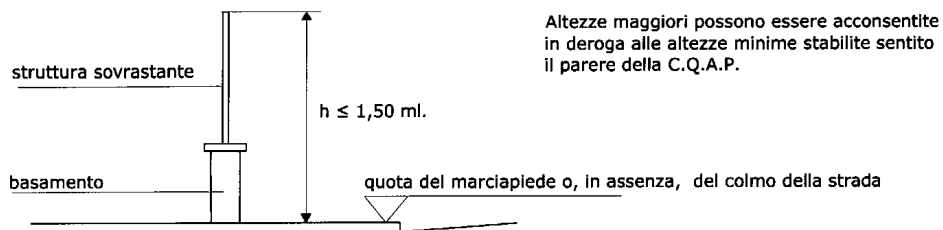
### Altezza delle Fronti



- Fig. 28 -



### Altezza delle recinzioni



### IN MURO PIENO

