

TAVOLA DI CORRISPONDENZA TRA INDICE GENERALE REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO regionale (ALLEGATO I DGR n. 922 del 28.06.2017) E GLI ARTICOLI DEL VIGENTE REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE.

(ne costituisce integrazione la corrispondenza articolo-pagina riportata al termine del documento regolamento per questioni redazionali)

Parte prima

**PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA -
 QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI E SPECIFICAZIONI TECNICHE
 PER LA RELATIVA APPLICAZIONE** art. 1-2-3

Parte seconda

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE)	art. 2bis
SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE (SUAP)	art. 2 ter
LA COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO	art. 4-5-6-7-8
INTERVENTI EDILIZI - URBANISTICI	art. 9
DISPOSIZIONI (progettisti e aventi titolo)	art. 14-15
RICHIESTA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE (PdC)	art. 12-16
DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA DI PdC e PRECISAZIONI IN ORDINE AGLI ALLEGATI PROGETTUALI	art. 17-18
. ATTIVITA' ISTRUTTORIA DELLE RICHIESTE DI PERMESSO DI COSTRUIRE	art. 24
. ADEMPIMENTI PROPEDEUTICI AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	art. 16 bis
EFFICACIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	art. 25-26-28
. VARIANTI AL PERMESSO DI COSTRUIRE E VARIANTI IN CORSO D'OPERA	art. 19-20
. SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA)	art. 11-21-22-29
COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA (CILA)	art. 10
. MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO	art. 3 comma 3
. COORDINAMENTO TRA SUE E SUAP	art. 1 ter comma 4

CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

ATTIVITA' ISTRUTTORIA IN AUTOTUTELA	art. 30
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	art. 33 comma 3
PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI	art. 28-29
SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITA'	art. 13 comma 2-art. 63
CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE	art. 31.32
CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI	art. 32
. PARERI PREVENTIVI	art. 23
ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI IN EDILIZIA MODALITA' E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO	art. 13 art. 15 bis
COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEGLI ABITANTI	art. 14 bis
CONCORSI PUBBLICI DI URBANISTICA E DI ARCHITETTURA	art. 14 comma 3

TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

. COMUNICAZIONE DI INIZIO E DIFFERIMENTO DEI LAVORI, SOSTITUZIONI E VARIAZIONI	art. 27
. COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI	art. 40
. OCCUPAZIONI DI SUOLO PUBBLICO	art. 36

. COMUNICAZIONE DI AVVIO DELLE OPERE DI BONIFICA art. 37 ter

CAPO II - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

. PRINCIPI GENERALI DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI art. 38
 . PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO art. 37 bis-38
 . CONDUZIONE DEL CANTIERE E RECINZIONI PROVVISORIE.....art. 38
 . CARTELLI DI CANTIERE art. 38
 . CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI art. 37 bis
 . MISURE DI CANTIERE E EVENTUALI TOLLERANZE..... art. 100
 . SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI PER LA
 PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA art. 37 bis
 . ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI
 NEL SOTTOSUOLO RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI A FINE LAVORI... art. 37

TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI artt. 47-48-58-102
 . REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI artt.55-74-75-76-77-78
 . REQUISITI E PARAMETRI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI
 DEGLI EDIFICI SOGGETTI A FLESSIBILITA' PROGETTUALE.....artt. 85-86
 . INCENTIVI FINALIZZATI ALL'INNALZAMENTO DELLA SOSTENIBILITA' ENERGETICO AMBIENTALE DEGLI
 EDIFICI, DELLA QUALITA' E DELLA SICUREZZA EDILIZIAartt. 77-105
 . PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE
 DI PREVENZIONE DAL RISCHIO GAS RADON artt. 84-87-91
 . DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO artt. da 83 a 89
 E COMMERCIALE..... artt. da 90 a 93
 . DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI art. 64
 . PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO, INSTALLAZIONE
 DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E RACCOLTA SCOMMESSE art. 97 comma 2

CAPO II - DISPOSIZIONI DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

. STRADE, PORTICI E PISTE CICLABILI art. 54
 . AREE PER PARCHEGGIO art. 51
 PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE art. 54
 . PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI art. 54
 . PASSI CARRAI E USCITA DALLE AUTORIMESSE artt. 51-60-61
 . CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO E SERVITU' PUBBLICHE DI PASSAGGIO
 .SERVITU' PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI art. 96
 DELLE COSTRUZIONI E PER CHIOSCHI/GAZEBO/DEHORS artt. 36-95-96
 . RECINZIONI art. 62
 . NUMERAZIONE CIVICA art. 62 comma 11

CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

. AREE VERDI art. 73
 . PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE art. 73 bis
 . ORTI URBANI art.73 bis
 . PARCHI E PERCORSI IN TERRITORIO RURALE art. 73 bis
 . SENTIERI art. 73 bis
 . TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO art. 37 bis comma 4

CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO	art. 81
. DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE	art. 79
. RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI	art. 73 ter
. DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA E DEL GAS	art. 81 bis
. RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI	art. 81 bis
. PRODUZIONE DI ENERGIE DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO	art. 81 bis
. TELECOMUNICAZIONI	art. 81 bis

CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITA' ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

PUBBLICO DECORO, MANUT. ^{NE} E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI	art.58-65-72/72bis
FACCIAE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO	artt. 65-67
. ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIAE, PARAPETTI E DAVANZALI	artt. 50-66-71
. ALLINEAMENTI	art. 62
. PIANO DEL COLORE	art. 67
. COPERTURE DEGLI EDIFICI	art. 70 comma 7
. ILLUMINAZIONE PUBBLICA	art. 66
. GRIGLIE ED INTERCAPEDINI	art. 57
. ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO	
A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI	artt. 70-80
. SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI	art. 70
. INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE	art. 68
. CARTELLONI PUBBLICITARI	art. 69
MURI DI CINTA.....	art. 65 comma 9
BENI CULTURALI E EDIFICI STORICI	artt. 72-72 bis
CIMITERI MONUMENTALI E STORICI	art. 72
PROGETTAZIONE DEI REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI	art. 66

CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI

SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	art. 55
SERRE BIOCLIMATICHE	art. 83 bis
IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA	
DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI.....	art. 81 bis
COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI	art. 52
STRADE E PASSAGGI PRIVATI E CORTILI	art. 39-62
CAVEDI, POZZI DI LUCE E CHIOSTRINE	art. 57
INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE	art. 57
. RECINZIONI	art. 62
. MATERIALI, TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI	artt. 58-72-72bis
. DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE AREEDI PERTINENZA	artt. 59-72bis
. PISCINE	art. 58 co. 4-83 bis
. ALTRE OPERE A CORREDO DEGLI EDIFICI	art.83 bis

TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO	
DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO	artt. 35-41
VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI	art. 35
SANZIONI PER VIOLAZIONI ALLE NORME REGOLAMENTARI	art. 101

TITOLO V - NORME TRANSITORIE

AGGIORNAMENTO REGOLAMENTO EDILIZIO	art. 106
DISPOSIZIONI TRANSITORIE e finali	artt. 102-103-104

PARTE PRIMA

PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

CAPITOLO I

Art. 1

DISPOSIZIONI GENERALI

Il presente Regolamento Edilizio comunale è strutturato sulla base del Regolamento Edilizio-Tipo approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 922 del 28.06.2017.

Per quanto riguarda le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso si rimanda all'Allegato "Definizione degli interventi edilizi" della LR n. 15/2013 e s.m.i. e alle norme vigenti in materia. In caso di modifica degli stessi prevarranno su quelle indicate nel presente Regolamento che sarà aggiornato dinamicamente.

L'attività edilizia sul territorio comunale di Longiano come su tutto il territorio regionale è regolamentata dalle disposizioni statali e regionali di cui all'Allegato III dell'atto regionale di coordinamento tecnico approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 922 del 28.06.2017, alle quali espressamente si rinvia. Tale Allegato riporta la ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia che attengono:

- *al procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e alle modalità di controllo degli stessi;*
- *ai requisiti generali delle opere edilizie, relativi:*
 - o *ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;*
 - o *ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);*
 - o *alle servitù militari;*
 - o *agli accessi stradali;*
 - o *alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;*
 - o *ai siti contaminati;*
- *alla disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;*
- *alle discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti e impianti.*

Le istanze riguardanti attività edilizia sono presentate al SUE del Comune di Longiano di Romagna o al SUAP del Comune di Longiano mediante l'utilizzo obbligatorio della modulistica edilizia unificata di cui all'Allegato IV dell'Atto regionale di coordinamento tecnico approvato, il ultimo, dalla

deliberazione della Giunta regionale della Regione Emilia Romagna n. 922 del 28.06.2017, al quale espressamente si rinvia. Sul sito on line del Comune di Longiano è pubblicato il link di collegamento a detta modulistica.

Rispetto alle definizioni tecniche uniformi, di cui all'Allegato II dell'atto regionale di coordinamento approvato con deliberazione di Giunta regionale n. 922 del 28.06.2017, si ritiene opportuno il loro inserimento nel corpo del presente Regolamento anche in virtù degli indici correttivi approvati con deliberazione del Consiglio comunale n. 29 del 29.04.2014.

ART. 1 bis – LO SPORTELLO UNICO EDILIZIA - SUE

- 1. Lo SUE è istituito ai sensi dell'art. 5 del DPR n.380/2001 e s.m. e svolge i compiti da esso previsti, anche avvalendosi di modalità informatiche e telematiche, sia per l'accettazione delle pratiche edilizie e di ogni documentazione ad esse inerente, sia per la relativa gestione e istruttoria. Il Comune attraverso lo sportello unico fornisce una adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi.*

ART. 1 ter – LO SPORTELLO UNICO per le attività' produttive - SUAP

- 1. Per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività, ivi compresi quelli di cui al Dlgs. n. 59/2010, ovvero per qualunque attività economica, di carattere imprenditoriale o professionale, svolta senza vincolo di subordinazione, diretta allo scambio di beni o alla fornitura di altra prestazione anche a carattere intellettuale, nonché per gli insediamenti onlus, si applicano le procedure previste dalla legislazione in materia di SUAP (DPR n.159/2010, DPR n.160/2010, DPR n.59/2013 e s.m.i. nonché dalle norme regionali).
Le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni e le comunicazioni concernenti le attività di cui al comma 1 ed i relativi elaborati tecnici e allegati sono presentati, di norma, su supporto informatico utilizzando la piattaforma in uso allo Sportello.*
- 2. L'attivazione dei procedimenti complessi e la richiesta di pareri preliminari di conformità, sono gestiti dal SUAP normalmente mediante lo strumento della conferenza dei servizi.
Il SUAP fornisce informazioni e modulistica attraverso le pagine Web dedicate presenti nel sito internet comunale.*
- 3. Il coordinamento tra le strutture dello SUE e dello SUAP avviene avvalendosi della condivisione dei sistemi informatici e telematici in dotazione ai rispettivi Enti, quando attivati.*

Art. 2

Definizioni Tecniche Uniformi DTU

1. Ai fini del presente regolamento e per l'attività urbanistica ed edilizia sul territorio comunale *si assumono le definizioni tecniche uniformi regionali per l'urbanistica e l'edilizia predisposte dalla Regione Emilia Romagna - DTU- come introdotte dalla DAL n. 279 del 4.2.2010 e successivamente modificate ed integrate dalla DGR n. 994 del 7.7.2014, dalla DGR n. 922 del 28.6.2017 e dalla DGR n. 1136/2018 a cui si rinvia.*
2. *Allo scopo di favorire una agile lettura del testo del presente regolamento edilizio comunale e delle norme che accompagnano lo strumento urbanistico generale si riportano di seguito le definizioni tecniche uniformi vigenti al momento della redazione del presente regolamento, fermo restando che ogni futuro aggiornamento delle DTU regionali si intenderà automaticamente recepito:*
 - 1) **Superficie territoriale (STER):** *Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e aree per le dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.*
 - 2) **Superficie fondiaria (SF):** *Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle superfici per le dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico.*
 - 3) **Indice di edificabilità territoriale (IT):** *Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.*
 - 4) **Ambito:** *Parte di territorio definita dallo strumento urbanistico in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, e norme di attuazione.*
 - 5) **Comparto:** *Porzione di territorio in cui si opera previo A.O. o altro strumento attuativo, con il coordinamento dei soggetti interessati. Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.*
 - 6) **Lotto:** *Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto inedito, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.*
 - 7) **Unità fondiaria:** *Porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica. Sono, ad esempio, unità fondiarie:*
 - *le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti inediti";*
 - *gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili;*

- le unità poderali, o unità fondiari agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.
- 8) **Superficie minima di intervento**: Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa.
- 9) **Carico urbanistico (CU)**: fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua identità o destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
- 10) **Dotazioni territoriali (DT)**: Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
- 11) **Sedime**: impronta a terra dell'edificio o del fabbricato corrispondente alla localizzazione della parte fuori terra dello stesso sull'area di pertinenza .
- 12) **Superficie coperta (SCO)**: Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
- 13) **Superficie permeabile (SP)**: Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera. Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità. La superficie permeabile, in questi casi, sarà computata con riferimento a specifici valori percentuali definiti dal regolamento edilizio, in relazione alla tipologia dei materiali impiegati.
- 14) **indice di permeabilità (IPT/IPF)**: Rapporto tra la superficie permeabile (SP) e la superficie territoriale o fondiaria. Si definiscono così l'Indice di permeabilità territoriale (SP/STER) e l'Indice di permeabilità fondiaria (SP/SF).
- 15) **Indice di copertura (IC)**: Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria (SCO/SF).
- 16) **Superficie Totale (ST)**: Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
- 17) **Superficie lorda (SL)**: Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie. ⁽¹⁾.
- 18) **Superficie utile (SU)**: Superficie di pavimento degli spazi di un edificio al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa), e di murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre.

Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.

La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.

Si computano nella superficie utile:

- *le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra, che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70;*
- *i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998 e s.m.i .*

Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:

- *i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;*
- *le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).*
- *Le tettoie aventi profondità superiore a 1,50 m (DGR n. 1136/2018)*

19) Superficie accessoria (SA): *Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.*

La superficie accessoria può ricomprendere ad esempio:

- *portici e gallerie pedonali se non gravati da servitù di uso pubblico);*
- *ballatoi, logge, balconi e terrazze;*
- *le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie con profondità inferiore a 1,50 sono escluse dal computo sua della superficie accessoria che dalla superficie utile;*
- *le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio*
- *le cantine poste ai piani superiori al primo fuori terra con altezza utile inferiore a m 2,70*
- *i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a 1,80 mt, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;*
- *i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;*
- *spazi e locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;*

- *le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia dalla superficie utile.*

20) **Superfici escluse dal computo della Su e della Sa:** *Non costituiscono né superficie utile né accessoria:*

- *i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;*
- *gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;*
- *le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;*
- *i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;*
- *le pensiline;*
- *le tettoie con profondità inferiore a m 1,50;*
- *i tetti verdi non praticabili;*
- *i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni;*
- *i pergolati a terra;*
- *gli spazi con altezza inferiore a m 1,80;*
- *volumi o vani tecnici*

21) **Superficie complessiva (SC):** *Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC = SU + 60% SA).*

22) **Superficie calpestabile:** *Superficie risultante dalla somma della superficie utile e della superficie accessoria di pavimento.*

23) **Parti comuni / condominiali:** *Spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari.*

24) **Area dell'insediamento (Ai):** *Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi con l'attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici etc.), l'area dell'insediamento è la superficie di uno spazio all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettualmente. La misura dell'area dell'insediamento si utilizza per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione*

affidente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali.

- 25) **Sagoma:** *Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.*
- 26) **Volume totale/volumetria complessiva VT:** *volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda;*
26 bis Volume utile . *somma dei prodotti delle superfici utili o accessorie per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti ad altezze diverse (DGR n. 1136/2018).*
- 27) **Piano di un edificio:** *Spazio delimitato dall'estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio (o pavimento), e dall'intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere orizzontale, inclinato, curvo, misto.*
- 28) **Piano fuori terra:** *Piano di un edificio il cui pavimento si trova in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.*
- 29) **Piano seminterrato:** *Piano di un edificio il cui pavimento si trova ad una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.*
Ai fini del computo delle superfici i piani con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura in media inferiore a 0,90 m. sono assimilati ai piani interrati.
Sono assimilati ai piani fuori terra:
 - *I seminterrati il cui pavimento sia, almeno su un fronte, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante;*
 - *I seminterrati il cui pavimento sia ad una quota media uguale o superiore a 0,30 m rispetto a quella del terreno circostante;*
- 30) **Piano interrato:** *Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio. Ai fini del computo delle superfici sono assimilati agli interrati i seminterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a 0,90 m.*
- 31) **Sottotetto:** *Spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.*
- 32) **Soppalco:** *Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.*

La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio. Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.

33) **Numero dei piani:** *E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda SL.*

34) **Altezza lorda :** *Differenza tra quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura. Qualora la copertura sia a più falde inclinate il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale.*

35) **Altezza del fronte (Hf):** *l'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:*

- *All'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista nel progetto;*
- *All'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura per i tetti inclinati⁽⁴⁾ ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali per le coperture piane.*

Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:

- *i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, i dispositivi anticaduta dall'alto.*

36) **Altezza dell'edificio :** *Altezza massima tra quelle dei vari fronti.*

37) **Altezza utile :** *Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante⁽³⁾, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.*

38) **Altezza virtuale (o altezza utile media) (Hv):** *Rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento, con esclusione delle porzioni con altezza inferiore a m 1,80. ⁽³⁾*

39) **Distanze:** *Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà. Stradale, tra edifici o costruzioni, fra fronti, di zona o di ambito urbanistico ecc.) in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Dalla misurazione della distanza sono esclusi gli sporti dell'edificio purché aventi profondità minore o uguale a 1,50 m.; nel caso di profondità maggiore la distanza è misurata dal limite esterno degli sporti.*

Ai soli fini della misurazione della distanza dal confine stradale NON sono esclusi gli sporti dell'edificio aventi profondità minore o uguale a 1,50 m.

40) **Indice di visuale libera (IVL):** *Rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti.*

- 41) **Volume tecnico**: Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici dell'edificio (idrico, sanitario, termico, di sollevamento, di condizionamento e climatizzazione, elettrico, telefonico, di sicurezza, di canalizzazione, camini, canne fumarie, vespai, intercapedini, doppi solai).
- 42) **Vuoto tecnico**: Camera d'aria esistente tra il solaio del piano terreno e le fondazioni, destinato anche all'aerazione e deumidificazione della struttura dell'edificio, con altezza non superiore a m 1,80.
- 43) **Unità immobiliare**: Porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditività nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali.
- 44) **Alloggio**: Unità immobiliare destinata ad abitazione.
- 45) **Unità edilizia (UE)**: Unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari. L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto. Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia.
- 46) **Edificio** : Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalla fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo. Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.
- 47) **Edificio unifamiliare (monofamiliare)**: Si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un unico nucleo familiare.
- 48) **Pertinenza** : Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
- 49) **Balcone**: Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in oggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

- 50) **Ballatoio**: Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione munito di ringhiera o parapetto.
- 51) **Loggia /Loggiato**: Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
- 52) **Lastrico solare**: Spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.
- 53) **Pensilina**: elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e privo di montanti verticali di sostegno.
- 54) **Pergolato**: Struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.
- 55) **Portico /porticato**: Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri, aperto almeno su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
- 56) **Terrazza**: Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
- 57) **Tettoia**: Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
- 58) **Veranda**: Locale o spazio coperto, avente le medesime caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, ma chiuso sui lati da superfici vetrate o comunque trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.
- 59) **Tetto verde**: Copertura continua dotata di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tale copertura è realizzata tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno sul quale radicano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione (coperture a verde estensivo), o con interventi di manutenzione media e alta (coperture a verde intensivo).

Note :

- (1) Appaiono da escludere i piani interrati.
- (2) Riportiamo a solo favore di chiarezza alcune DTU ora non più citate dai disposti regionali:
- * **Distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico**: Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di zona o di ambito urbanistico.
 - * **Distanza dai confini di proprietà**: Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine della proprietà.
 - * **Distanza dal confine stradale**: Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine stradale, così come definito dal Nuovo Codice della strada
 - * **Distanza tra edifici / Distacco**: Lunghezza del segmento minimo che congiunge gli edifici.

- (3) *Ai fini della* individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m. 1,80), e di quelli non fruibili, l'altezza utile si misura senza tenere conto di eventuali controsoffitti, salvo il caso in cui gli stessi siano necessari per la copertura di impianti tecnologici. Ai fini del rispetto dei requisiti cogenti in materia di altezza minima dei locali, essa si misura fino all'altezza dell'eventuale controsoffitto (altezza utile netta).
- (4) *Nel dettaglio il punto da assumere quale riferimento è quello di intersezione della linea di intradosso del solaio inclinato di copertura o della sua prosecuzione ideale col filo esterno dei muri perimetrali.*

Art. 2 bis **Ulteriori definizioni tecniche edilizie**

3. *Al fine di costituire una linea interpretativa per ulteriori terminologie edilizie non ricomprese nelle DTU ma riscontrabili nel presente regolamento o nelle NTA del PRG vigente qualora non fossero in esse concettualmente chiare, si riportano di seguito ulteriori definizioni utili nella pratica edilizia, suscettibili comunque di modifica del significato da parte di future norme, circolari regionali e statali o massime giurisprudenziali consolidate:*

- 60) **Superficie di vendita (Sv):** *Superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione. Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce alla DCR 26 marzo 2002, n. 344 e s.m.i.*
- 61) **Potenzialità edificatoria:** *Quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell' area dagli strumenti urbanistici.*
Nota:
La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e/o passaggi di proprietà successivi.
- 62) **Densità territoriale:** *Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie territoriale. La densità territoriale si esprime attraverso un Indice di edificabilità territoriale dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie territoriale.*
- 63) **Densità fondiaria:** *Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie fondiaria. La densità fondiaria si esprime attraverso un Indice di edificabilità fondiaria dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria.*
- 64) **Androne:** *ambiente di passaggio coperto, situato al piano terreno, tra il portone d'ingresso e il cortile o la scala;*
- 65) **Galleria:** *percorso coperto con funzione di comunicazione o passaggio avente sviluppo essenzialmente longitudinale e aperto alle estremità;*
- 66) **Gazebo:** *un chiosco da giardino, aperto sui lati con funzione panoramica. Il gazebo è una costruzione isolata dalle altre ancorata al terreno, priva di fondazioni, con struttura in legno, metallo o ghisa con copertura a teli, stuoie in canna, bambù, listelli di legno e similari e dimensioni in pianta non superiori a 12 mq. e altezza non maggiore di 3,00 m. Non può avere funzione di ricovero per autovetture o di deposito.*
- 67) **Serra amovibile:** *ambiente chiuso, protetto da teli o da lastre in policarbonato (o materiali simili traslucidi) ove si coltivano piante in condizioni climatiche particolari e comunque si svolgono attività di coltivazione agricola. La struttura deve essere costituita da montanti metallici amovibili e non ancorati stabilmente al suolo, ovvero privi di fondazioni.*

- 68) **Carico urbanistico C.U. (aumento):** aumento della superficie utile lorda come definita dalle NTA del PRG anche con trasformazioni di superficie accessoria (Sa) o a servizi, in superficie utile, e/o variazioni della destinazione d'uso (con o senza trasformazioni fisiche, tra un raggruppamento e l'altro di categorie di cui all'art. 28 della L.R. n. 15/2013 e smi o tra i sottogruppi individuati dalle NTA) che comporti una maggiore quota di standard urbanistici . E' altresì da considerare come aumento di carico urbanistico l'incremento del numero di unità immobiliari, in particolare l'aumento del numero degli alloggi o delle unità immobiliari non pertinenziali in edifici esistenti (mentre è valutabile come pertinenziale l'unità immobiliare autorimessa e quindi non determinante un aumento di c.u.) , anche in assenza di aumenti volumetrici o di superficie e comunque fatte salve le disposizioni statali e regionali di dettaglio.
- 69) **Superfetazioni:** parti edilizie, in genere di epoca recente, incongrue con l'impianto originario dell'edificio e agli ampliamenti organici del medesimo il cui carattere anonimo sia tale da compromettere la tipologia o l'aspetto estetico dell'edificio e dell'ambiente circostante. Rientrano nelle superfetazioni in particolare:
- Le aggiunte incongrue ad edifici residenziali quali tettoie, depositi attrezzi, ricovero per animali, baracche;
 - Manufatti privi di rigidezza propria e costituiti in genere da materiale improprio;
 - Depositi e magazzini ottenuti mediante chiusura di tettoie o copertura di aree cortilizie;
 - Le costruzioni improprie precarie e accessorie anche se disgiunte dall'edificio principale e aventi carattere che compromette il decoro dell'ambiente.

Gli interventi edilizi, in conformità al presente regolamento, devono mirare alla minimizzazione/eliminazione delle superfetazioni edilizie oppure alla loro riqualificazione, fatte salve le norme specifiche e gli interventi che prevedono unicamente l'obbligo dell'eliminazione delle superfetazioni.

- 70) **Parete finestrata, cieca, prospiciente:** si definisce parete finestrata un fronte dell'edificio dotato di una o più vedute ai sensi delle norme del Codice Civile Libro III, Titolo II, Sez. VII: la presenza di luci sul confine (come definite dal C.C.) o verso il confine di proprietà non determina servitù edilizia ai fini del rispetto della distanza tra pareti finestrate salvo diverse pronunce giuridiche; si definiscono prospicienti e/o frontistanti due pareti, di cui almeno una finestrata, che si fronteggiano interessando l'affaccio diretto di almeno una veduta.
- 71) **Abbaino:** piccola costruzione posta sopra le falde del tetto, dotata generalmente di finestra.
- 72) **R.I. rapporto di Illuminazione:** è il rapporto tra l'area delle aperture illuminanti e la superficie utile di un vano.
- 73) **R.A. rapporto di Areazione (o di ventilazione):** è il rapporto tra l'area delle aperture aperte o apribili e la superficie utile di un vano.
- 74) **R.I.A. rapporto di Illuminazione-Areazione (o di ventilazione):** è il rapporto tra l'area delle aperture illuminanti, aperte o apribili e la superficie utile di un vano.

75) *In base alla sentenza CdS n. 306/2017 si riportano le seguenti definizioni e precisazioni:*

Il PERGOLATO (vedi DTU n. 54) *Qualora venga ricoperto nella parte superiore con una struttura non facilmente amovibile è assoggettata alle regole per la realizzazione di tettoie.*

Il GAZEBO

Il gazebo è una struttura leggera, non aderente ad altro immobile, coperta nella parte superiore ed aperta ai lati, realizzata con una struttura portante in ferro battuto, in alluminio o in legno strutturale, talvolta chiuso ai lati da tende facilmente removibili. Se utilizzato come struttura temporanea non necessita di titoli abilitativi edilizi; nel caso sia affisso al suolo è necessario il permesso di costruire.

La VERANDA (vedi DTU n. 58) *La veranda necessita del permesso di costruire, in quanto determina un aumento della volumetria dell'edificio e una modifica della sua sagoma.*

La PERGOTENDA: *struttura leggera destinata a rendere meglio vivibili gli spazi esterni delle unità abitative (terrazzi o giardini) e viene installata per soddisfare quindi esigenze non precarie. La pergotenda di modeste dimensioni, che non modifica la destinazione d'uso degli spazi esterni ed è facilmente ed immediatamente rimovibile, non necessita di alcun permesso di costruire, ma rientra tra le attività di edilizia libera.*

CAPITOLO II

Art. 3

Definizione degli interventi edilizi

1. Ai fini del presente regolamento, per individuare le diverse tipologie di intervento edilizio si assumono le definizioni *dettate dall'art. 3 del Testo Unico dell'edilizia DPR 6.6.2001 n. 380 e s.m.i. e in subordine secondo il recepimento operato dall'Allegato di cui all'articolo 9, comma 1 delle L.R. 15/2013.*

2. Le NTA di PRG ed i piani particolareggiati di intervento o di recupero delle zone A culturali ambientali (zone storiche) per gli edifici e gli immobili ricompresi in tali aree possono dettare disposizioni operative di dettaglio contenute della LR n. 47/78 e s.m.i. di seguito riportate:

a) **RESTAURO SCIENTIFICO:** intervento che riguarda le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

- 1) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
 - 2) consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
 - 3) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - 4) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali;
- b) **RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO:** intervento edilizio rivolto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed 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.

Le norme delle NTA di PRG e del presente regolamento, in alcuni casi, limitano l'intervento di restauro e risanamento conservativo alle seguenti sottocategorie:

b1) **restauro e risanamento conservativo tipo A:** il tipo d'intervento prevede:

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

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni e/o secondari; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il restauro e il ripristino degli ambienti nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
 - la ricostruzione filologica di parte di edificio crollate o demolite, ovvero la loro sostituzione con nuovi elementi architettonici;
- 2) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
- murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- 3) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- 4) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Nel caso degli edifici industriali di origine storica (mulini, fornaci, cartiere, ecc.) il rispetto dell'impianto tipologico richiede che sia mantenuta riconoscibile l'organizzazione spaziale originale, che generalmente presentava vasti locali per le varie fasi di lavorazione. Pertanto la suddivisione degli ambienti dovrà risultare compatibile con tale esigenza (mantenimento delle altezze originali, altezze delle pareti limitata, uso di materiali trasparenti nelle tamponature, ecc.);

b2) **restauro e risanamento conservativo tipo B:** il tipo d'intervento prevede:

- 1) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni e o secondari; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
 - il restauro degli ambienti interni compresi gli interventi di sostituzione dei solai e loro rifacimento a quote lievemente diverse dalle precedenti, compatibilmente con il rispetto dei caratteri architettonici di cui al comma precedente.
- 2) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- 3) l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- 4) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti, anche con adeguamenti volumetrici strettamente funzionali;
- 5) il riassetto distributivo degli spazi interni, purché coerente con l'impianto complessivo del manufatto.

Nel caso degli edifici di tipo industriale va tenuto presente che gli elementi architettonici e costruttivi significativi sono spesso costituiti da soluzioni tecniche di grande semplicità; pertanto in questi casi l'interpretazione delle modalità di intervento deve essere tale da rispettare tali caratteristiche, garantendo la riconoscibilità dell'impianto edilizio originario, la conservazione di elementi architettonici, e impiegando soluzioni tecniche e materiali tipici di questi opifici.

- c) **RIPRISTINO TIPOLOGICO:** intervento che riguarda le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale. Il tipo di intervento, che riguarda prevalentemente le zone A, prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- 1) il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;

- 2) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
- 3) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura;
- d) **RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE** che riferito alle aree e agli spazi liberi di pertinenza delle unità edilizie site in zone A.

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

In alcuni casi l'intervento di recupero e risanamento delle aree libere può essere limitato alle seguenti sottocategorie:

- d1) **recupero e risanamento di aree libere prive di particolari valori ambientali.** In tale caso la sistemazione e arredo potrà realizzarsi tramite riprogettazione integrale.
- d2) **recupero e risanamento di aree libere di valore ambientale o con impianto architettonico** progettato a livello di arredo con conservazione delle alberature esistenti e delle vegetazioni di pregio. In tale caso è prevista la conservazione dell'impianto originario e/o dei valori ambientali presenti, nonché l'inserimento di nuovi elementi compatibili.

Nelle zone omogenee A e negli edifici di interesse storico testimoniale o culturale architettonico A5 gli interventi di ristrutturazione edilizia si attuano secondo le seguenti sottocategorie, fatte salve le specifiche disposizioni contenute nelle schede fabbricati di PRG:

- e1) **ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione dei principali aspetti stilistici e tipologici (zone A, edifici A5.)**

Il tipo di intervento prevede:

- 1) la valorizzazione degli aspetti urbanistici architettonici mediante:
 - a) il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico; mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
 - b) il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora esistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
 - c) il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;
 - d) l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
- 2) la demolizione di alcuni elementi costitutivi degli edifici e la loro ricostruzione, finalizzata ad assicurare la funzionalità dell'edificio con le destinazioni d'uso in progetto. Tali interventi possono comprendere anche la sostituzione dei solai e la ricostruzione a quote diverse dalle preesistenti, e la demolizione di corpi di fabbrica e bassi fabbricati interni alle corti. Almeno il 60% del volume complessivo dell'organismo edilizio originario prospettante su spazio pubblico dovrà essere conservato; in nessun caso la ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione dei principali aspetti stilistici e tipologici può prevedere l'integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio, salvo non sia espressamente previsto dal PRG vigente.
- e2) **ripristino edilizio.** Il tipo di intervento, attuabile solo in presenza di specifica previsione di PRG, prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici e architettonici mediante la ricostruzione delle aree demolite, attraverso un intervento di nuova costruzione, secondo gli allineamenti e le H.m. prefissate dagli strumenti urbanistici.. Non dovranno comunque essere superate le altezze medie degli edifici adiacenti.

- 3) **MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO**: intervento consistente nel cambio delle destinazioni d'uso o mutamento d'uso in atto nell'immobile, connesso o meno a trasformazioni fisiche dello stesso.

La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto l'edificazione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o in mancanza da altri documenti probanti o da atto notorio. In carenza di ogni documentazione si fa riferimento alla prevalente destinazione d'uso in atto.

Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone sono specificate nelle tavole grafiche e nelle NTA di P.R.G.

Fatte salve specifiche disposizioni regionali Il mutamento di destinazione d'uso comporta una modifica del carico urbanistico qualora preveda una assegnazione della u.i. o dell'immobile ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

-residenziale;

-turistico ricettiva;

-produttiva;

-direzionale;

-commerciale;

-rurale;

Il mutamento d'uso connesso o meno a trasformazioni fisiche degli immobili che comporti un aumento del carico urbanistico è subordinato al versamento a titolo di conguaglio della differenza eventuale di contributo di costruzione esistente tra nuova e vecchia destinazione, e altresì, qualora comporti aumento del carico urbanistico, al reperimento, *salvo monetizzazione*, dei parcheggi privati secondo le disposizioni delle NTA di PRG e degli standard urbanistici per servizi pubblici previsti dalla legislazione regionale (art.46 della L.R.n.47/78 e successive modificazioni e integrazioni) *tenendo conto di quelle reperite o monetizzate precedentemente* .

Il mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche dei fabbricati rurali d'abitazione che non presentano più i requisiti di ruralità e per i quali si provveda alla variazione catastale mantenendo comunque l'uso residenziale, è esente dal pagamento del contributo di costruzione; solo nel caso di atto Unilaterale d'Obbligo ancora in validità il contributo è dovuto.

Non costituisce mutamento di destinazione d'uso il cambio d'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 % della superficie utile dell'unità stessa e purché non vengano interessati più di 30 mq. per ogni unità immobiliare, nonché la destinazione di parte degli edifici di aziende agricole a superficie di vendita al dettaglio, nei limiti e alle condizioni prescritte dalla *L.R. n. 15/2013 e ss.mm. a cui si rimanda, anche per quanto non espressamente indicato nel presente paragrafo*.

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

CAPITOLO III COMMISSIONE PER LA QUALITA` ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

Art. 4

Definizione della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (CQAP) è l'organo consultivo del Comune nel settore urbanistico, edilizio ed ambientale.
2. La CQAP esprime pareri obbligatori e non vincolanti nei casi previsti dal presente Regolamento, fatte salve specifiche disposizioni di legge.
3. In materia di compatibilità e autorizzazione paesaggistiche di cui all'art. 146 e ss del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm. la CQAP costituisce la struttura in grado di assicurare adeguato livello di competenze tecnico-scientifiche nonché di garantire la differenziazione tra attività di tutela paesaggistica e esercizio di funzioni in campo edilizio, così come previsto dalla Delib. G.R. n. 1676 del 20.10.2008 e s.m.i.: pertanto il parere reso dalla CQAP ai fini paesaggistici è necessario e vincolante per la conclusione del procedimento ambientale ed assume valore di valutazione tecnico-scientifica delle opere a cui responsabile di procedimento/provvedimenti ambientale devono generalmente attenersi; sono fatte salve diverse determinazioni da parte della competente Soprintendenza espresse entro i termini concessi dalle disposizioni legislative.
4. Nei restanti casi elencati all'articolo successivo nei quali si prevede il parere della CQAP, le determinazioni conclusive del Capo Settore Urbanistica-Edilizia Privata-Ambiente non conformi, anche in parte, al parere della stessa, sono immediatamente comunicate al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di 30 giorni, del potere di cui all'art.27 della L.R. 30.7.2013, n.15 .

Art. 5

Competenze della commissione

1. La CQAP esprime pareri *obbligatori e non vincolanti* in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale.
2. La CQAP non ha competenza sull'interpretazione di norme e regolamenti.
3. La CQAP esprime il proprio parere in merito a:

- a) strumenti urbanistici generali e relative varianti, *strumenti attuativi*, regolamenti specifici comunque interessanti la materia edilizio-urbanistica qualora richiesto per ogni singolo caso dalla amministrazione comunale o dai competenti uffici tecnici;
- b) interventi edilizi sottoposti a *CILA*, SCIA, a permesso di costruire *e comunque quando possono essere interessati i caratteri architettonici, costruttivi, distributivi essenziali* negli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale individuati dagli strumenti urbanistici comunali: sono tali tutti i fabbricati inclusi nell'elenco degli edifici storico-testimoniali in zona agricola, i fabbricati e le aree ricomprese nelle zone culturali ambientali A e i complessi ed edifici isolati A5 come individuati dalle tavole di PRG, interventi di cui all'art. 72 bis del presente RE. Sono esclusi gli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. (*Beni culturali) sui quali vi è diretta competenza della Soprintendenza di riferimento;*
- c) Rilascio provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici (*compatibilità paesaggistiche* e autorizzazione paesaggistica ex art.146-164 D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii.) : la valutazione espressa a fini paesaggistici costituisce a tutti gli affetti anche parere sugli aspetti compositivi ed architettonici;
- d) varianti che a giudizio dell'ufficio istruttore incidono significativamente sull'aspetto esteriore delle opere, in interventi soggetti al parere della CQAP sopra elencati;
- e) valutazioni preventive e *accertamenti di conformità* in merito agli interventi soggetti al parere della CQAP sopra elencati;

Art.6

Composizione, nomina e durata della commissione

1. La CQAP è composta da cinque membri, esterni all'amministrazione, con competenza in almeno una delle seguenti discipline: Storia dell'Arte, Urbanistica, Progettazione architettonica e Tutela del Paesaggio. Essi sono scelti di preferenza tra i seguenti ordini e collegi professionali: Architetti, Ingegneri .

Ai fini dell'esercizio delle funzioni correlate alla materia paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/2004 i componenti devono essere scelti tra tecnici esterni all'amministrazione e in ogni caso non facenti parte dello sportello unico per l'edilizia comunale, che siano in possesso di diploma universitario o di laurea o diploma di scuola media superiore attinenti alle materie quali l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia ed urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali, geografiche, ambientali, agrarie e forestali.

I componenti devono altresì aver maturato una qualificata esperienza, almeno triennale se laureati o quinquennale se diplomati, nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente ovvero attraverso altra esperienza professionale analoga, in una delle materie sopra indicate.

Il possesso del titolo di studio e dell'esperienza maturata dovranno risultare dal curriculum allegato alla candidatura presentata, che potrà dar conto di eventuali ulteriori esperienze professionali utili al caso (corsi di formazione sulla tutela del paesaggio, partecipazione a Commissioni per la qualità architettonica, Commissioni comunali edilizie ecc.)

Le candidature vengono raccolte a seguito di espletamento di una procedura di evidenza pubblica *o in alternativa più semplicemente attingendo da* terne di candidati *allo scopo richieste* agli ordini e collegi professionali, agli organismi scientifici e alle università.

2. Non possono inoltre far parte della CQAP i rappresentanti di Enti, Organi o Istituti ai quali, in base a leggi o regolamenti, è demandato un parere specifico ed autonomo sulle materie attribuite alla competenza della Commissione.
3. La CQAP è istituita e nominata con specifica deliberazione della Giunta comunale *su proposta dell'ufficio edilizia privata e urbanistica*, che provvede altresì alla nomina di *tre* membri supplenti i quali, in caso di indisponibilità permanente e accertata dei membri effettivi partecipano in loro sostituzione alle sedute di commissione.

In alternativa il Comune può costituire Commissioni intercomunali nell'ambito delle forme associative previste dal leggi nazionali e regionali.

4. Il Presidente viene eletto dalla Commissione stessa tra i suoi componenti nella seduta di insediamento e rimane in carica 8 mesi (*termine indicativo*). Nella stessa occasione e con lo stesso criterio di turnazione viene eletto un vicepresidente che assume la presidenza della commissione nel caso di assenza alla seduta del presidente titolare; *in caso di mancata elezione assume le funzioni di Presidente il commissario più anziano*: successivamente a turno la Presidenza della Commissione viene affidata agli altri membri ordinari per almeno lo stesso periodo. *La mancata o imperfetta turnazione del Presidente non inficia comunque la validità dei pareri emessi.*
5. Il Segretario della CQAP con mere funzioni di verbalizzazione e illustrazione delle pratiche all'ordine del giorno, senza diritto di voto, è il Responsabile di procedimento o il Responsabile del Settore competente allo SUE-edilizia privata, o un suo delegato, eventualmente coadiuvato da altri funzionari del Comune.
6. La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce per i membri della Commissione motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione ad opera della Giunta Comunale e la segnalazione all'Ordine od al Collegio di appartenenza dell'iscritto.
7. I componenti della CQAP durano in carica cinque anni *a prescindere dal* periodo di incarico del Sindaco eletto; scaduto il termine di cui sopra nel periodo interlocutorio necessario alla nomina dei nuovi commissari la CQAP uscente *continua ad esercitare le funzioni ad essa attribuite fino all'insediamento della nuova Commissione*. In ogni caso il Sindaco eletto può

prorogare sino alla fine del proprio mandato la durata della CQAP in carica.

8. I componenti che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificato motivo, decadono dalla carica: la Giunta comunale con propria deliberazione dichiara la decadenza e provvede alla sostituzione permanente dei membri decaduti o cessati per qualunque altra causa. I componenti nominati in sostituzione di quelli decaduti o cessati, restano in carico per il periodo residuo *di operatività della CQAP*.

Art. 7

Funzionamento della commissione

1. La CQAP, all'atto dell'insediamento nomina i propri Presidente e vicepresidente e può redigere un documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri.
2. La CQAP si riunisce, in seduta ordinaria, di norma una volta al *bimestre* e, in seduta straordinaria, ogni volta che il Responsabile di Settore o di Procedimento lo ritenga opportuno. La convocazione, contenente giorno e ora della seduta, deve essere comunicata per posta elettronica dal Responsabile di Settore/di Procedimento e deve pervenire ai commissari almeno due giorni prima della data fissata per la seduta.
3. QUORUM: le riunioni della CQAP sono valide se interviene la maggioranza dei componenti, cioè tre, tra i quali il Presidente o il vicepresidente.

Qualora non si formi il quorum necessario per la validità della riunione entro sessanta minuti dall'orario stabilito in convocazione, il segretario di commissione può annullare la seduta rinviandola a data successiva.

Alle riunioni possono partecipare sia il Sindaco che l'assessore competente in materia, ma solo in qualità di uditori *o relatori per casi di particolare interesse pubblico* ma comunque senza alcun diritto di voto.

4. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno devono essere espressi entro i termini di legge fissati per il procedimento istruttorio, scaduti i quali il Responsabile del Procedimento istruttorio può prescindere dallo stesso ai sensi delle disposizioni regionali in materia.
5. I componenti della CQAP non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. Nei casi in cui vi sia un interesse, anche solo marginale, diretto od indiretto da parte del componente della CQAP sul progetto in esame, egli deve astenersi, assentandosi per tutta la durata della discussione e nella fase della votazione. Qualora si assenti per le cause di cui sopra il Presidente in carica, ne eredita le funzioni, limitatamente per il singolo caso in esame, il Vicepresidente o se assente il membro più anziano anagraficamente tra quelli votanti.

Gli astenuti non votanti per le cause di cui sopra concorrono comunque a formare il "quorum" richiesto per la validità della seduta, fermo restando il numero minimo di due membri votanti per la validità del parere.

6. La CQAP, qualora lo ritenga indispensabile per formulare il proprio parere, può rinviare la pratica per:
 - a) richiedere elaborati aggiuntivi e/o particolari modalità rappresentative;
 - b) convocare il progettista nel corso della riunione della CQAP;
 - c) effettuare sopralluoghi, anche in forma di commissione ridotta;
 - d) proporre al Capo Settore competente di avvalersi della collaborazione di altri esperti aventi specifica competenza su particolari e significativi progetti sottoposti al proprio esame.
7. Il parere della CQAP è espresso nella prima riunione utile successiva alla presa d'atto degli ulteriori elementi di valutazione richiesti. Trascorsi 20 giorni dalla richiesta di chiarimenti agli interessati (titolare della domanda e progettista) senza che questi vi abbiano ottemperato, la CQAP provvederà comunque a formulare il proprio parere.
8. La CQA.P esprime i seguenti pareri:
 - a) parere favorevole;
 - b) parere favorevole con prescrizioni;
 - c) parere contrario, motivato.
9. La CQAP, quando è chiamata ad esprimere la propria valutazione tecnico-scientifica su interventi relativi a immobili soggetti a tutela paesaggistico o culturale di cui al D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm., deve in ogni caso motivarli in merito al corretto inserimento nel contesto ambientale.
10. E' valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei votanti presenti alla seduta. In caso di parità formale il voto del Presidente *vale doppio*.
11. I membri sono comunque tenuti ad esprimere un parere formale di cui al punto precedente.
12. Il progettista può motivatamente chiedere di essere sentito dalla CQAP, la quale decide in merito a maggioranza. Le pratiche di interesse comunale possono essere illustrate alla Commissione dal Capo Settore interessato, dal Sindaco o da un suo delegato.
13. Il Presidente può richiedere al Segretario di commissione di convocare alle sedute il Responsabile del Procedimento o il Capo Settore competente.
14. Le riunioni della CQAP non sono pubbliche.
15. Delle riunioni della CQAP viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e dai membri di commissione, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno.
16. I verbali delle riunioni devono indicare i pareri espressi, il numero dei voti favorevoli e di quelli contrari e le eventuali dichiarazioni di voto dei singoli componenti. Il parere espresso dalla CQAP deve essere di norma trascritto in forma sintetica, a cura ed a firma del Segretario, unitamente al Presidente, sulle relative pratiche nonché su un rapporto di seduta

da ratificare alla prima seduta utile successiva e da utilizzare per le attività di pubblicità e accesso agli atti. I verbali delle riunioni sono raccolti in apposito registro, a cura del Segretario della CQAP.

17. Ai Commissari sarà attribuito un gettone di presenza la cui misura è fissata dalla Giunta Comunale con apposita delibera.

Art. 8

Rapporto consuntivo

1. Al termine del proprio mandato la CQAP può redigere un rapporto consuntivo sulla propria attività.
2. Il rapporto consuntivo consentirà alla CQAP di formulare suggerimenti di miglioramento in rapporto alle difficoltà riscontrate. La CQAP può formulare suggerimenti e/o proposte tesi al superamento dei problemi (che dovranno essere chiaramente esplicitati) emersi nel corso della sua attività. Il rapporto è inviato al Sindaco, alla Giunta comunale ed ai dirigenti interessati.

CAPITOLO IV
ABILITAZIONE AGLI INTERVENTI EDILIZI

Art.9
Titoli abilitativi

1. I titoli abilitativi in campo edilizio sono la S.C.I.A.-Segnalazione certificata di Inizio Attività e il permesso di costruire, disciplinati dalla nella normativa edilizia nazionale (DPR n. 380/2001) e regionale vigente (LR 15/2013), a cui si rinvia.
2. In particolari casi previsti da specifiche norme di settore (scarico acque reflue in fogna bianca o ricettori superficiali, passi carrai, tagli strada, tominamenti fossi ecc.) o dal presente Regolamento l'atto di assenso è espresso mediante autorizzazione amministrativa del competente ufficio comunale (LL.PP.-P.M.-Urbanistica secondo prassi). L'installazione di chioschi ed edicole su suolo pubblico è disciplinato dallo specifico regolamento approvato con delib. C.C. n. 16 del 6.4.1998 e n. 26 del 27.6.08 e s.m. a cui si rimanda.
3. Alle corrispondenti attività edilizie si applica il regime previsto dal DPR n. 380/2001 come integrato dalla legge regionale 30.7.2013 n. 15 e s.m.i. .
4. I titoli abilitativi possono essere:
 - a) a titolo gratuito;
 - b) a titolo oneroso;
 - c) convenzionato.
5. *Si rinvia al Glossario di cui all'art. 10 e allo schema introdotti dalla riforma Madia (L 124/2015 e DD.AA. n. 126 e 127/16 e D.lgs. 222/206) per l'elenco dei principali interventi edilizi e il relativo regime abilitativo di norma richiesto.*
6. *Il regime dei titoli abilitativi non può essere eluso attraverso suddivisioni dell'attività edificatoria finale nelle singole opere che concorrono a realizzarla, astrattamente suscettibili di forme di controllo preventivo più limitate per la loro più modesta incisività sull'assetto territoriale. L'opera deve essere infatti apprezzata unitariamente nel suo complesso senza che sia consentito scindere e considerare separatamente i suoi singoli componenti (Cass. Penale n. 23183/2018)*

Art. 10
Attività edilizia libera - Attività non assoggettate a titoli abilitativi di cui art. 9

1. Nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunale e del presente regolamento nonché delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, sono attuabili liberamente senza alcun titolo abilitativo gli interventi *riportati nel Glossario Edilizia Libera approvato con Decreto 2marzo2018 Ministero infrastrutture-G. U. n. 81 del 7.4.2018 e eventuali s.m.i.*, a cui si rimanda integralmente anche in relazione alle procedure amministrative-burocratiche e *alla qualificazione giuridica dell'intervento. Nel caso venissero comunque depositate al protocollo comunale pratiche compilate sui moduli regionali come se*

fossero CIL o SCIA attinenti a lavori ricompresi chiaramente nel Glossario dell'Edilizia Libera di cui sopra, gli uffici comunali non esperiranno alcun controllo o attività ispettiva formale sui medesimi, e gli eventuali elaborati cartacei saranno stoccati in sezione a parte degli archivi comunali senza obblighi di classificazione, manutenzione ed aggiornamento.

2. Nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, sono attuabili senza i titoli abilitativi di cui all'art. 9 i seguenti interventi:
 - a) *le opere di cui alle procedure abilitative speciali riportate all'art. 10 L.R. 15/13 e ss.mm* (opere pubbliche, assimilabili conseguenti ad accordo di programma); i progetti relativi a questi interventi sono comunque approvati dal competente organo/ufficio previo accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie salvo deroghe, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie, di tutela ambientale e paesaggistica.
 - b) le opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti emanate dal Sindaco o dai dirigenti ai sensi dell'art. 38 L. n. 142/90 e smi, limitatamente alle opere ingiunte.

Art. 11

Opere soggette a segnalazione certificata di inizio attività obbligatoria/ (S.C.I.A.)

1. Sono soggetti obbligatoriamente a *segnalazione certificata di inizio attività* su richiesta degli aventi titolo e con la procedura all'uopo stabilita dall'art. 14 della L.R. n. 15/201302 a cui si rimanda gli interventi edilizi elencati all'art. 13 della medesima legge e come definiti dall'allegato alla LR n. 15/2013 stessa.

Art. 12

Opere soggette a permesso di costruire

1. Sono subordinati a permesso di costruire, ai sensi dell'art. 17 L.R. n. 15/2013 e s.m.i:
 - gli interventi di nuova costruzione, sopraelevazione, ampliamento con esclusione di quelli soggetti a SCIA di cui all' art. 13 LR n. 15/2013 e s.m.i.;
 - gli interventi di ristrutturazione urbanistica;così come definiti dall'allegato alla LR n. 15/2013.
2. Per tutti gli interventi edilizi soggetti a preventivo permesso di costruire si applicano le norme procedurali di cui agli articoli 18 e seguenti della Legge regionale 30.7.2013 n. 15 e s.m.i.

Art. 13

Opere e lavori eseguibili d'urgenza

1. Nel caso di opere urgenti, potranno essere eseguite senza il titolo abilitativo richiesto le sole opere di puntellamento di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli alla pubblica incolumità o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Comune e di presentare sollecitamente la richiesta del permesso di costruire o la SCIA per il ripristino della completa sicurezza d'uso.

2. *In caso di sussistenza di condizioni di inagibilità ai sensi dell'art. 222 R.D. 27.7.1934 n. 1265 ovvero condizioni di pericolo per la pubblica e privata incolumità derivati dalla carenza delle condizioni minime di sicurezza o igienico-sanitarie, il Sindaco o facente funzione può disporre apposito provvedimento indifferibile ed urgente di inagibilità del fabbricato o dei locali interessati fino all'avvenuto ripristino delle condizioni di sicurezza o di igienicità che dovranno essere eseguite a totale carico del proprietario con l'ausilio formale di tecnico iscritto all'albo delle professioni tecniche, il quale al termine dei lavori di ripristino della agibilità dovrà presentare in Comune perizia che asseveri il ripristino delle condizioni di fruibilità.*

Art. 14 Progettisti

1. La redazione dei progetti richiesti dal presente Regolamento, deve essere effettuata da tecnici abilitati all'esercizio della libera professione iscritti negli albi degli Ordini degli Architetti P.P.C. e degli Ingegneri o negli albi dei Collegi professionali dei Geometri e Periti, nell'ambito delle rispettive competenze professionali sancite dalle leggi vigenti e dalla più recente giurisprudenza. Ad essi compete la progettazione, la direzione dei lavori e la compilazione dei moduli e allegati tecnici alla richiesta di permesso di costruire, alle comunicazioni di inizio lavori e alle segnalazioni certificate di inizio attività, nonché l'asseverazione di conformità del progetto agli strumenti urbanistici ed edilizi.
2. Il progettista è responsabile della conformità delle opere eseguite ai progetti assentiti/depositati, unitamente al concessionario ed al costruttore, ciascuno per le proprie competenze ai sensi di legge.
3. *Nel caso in cui l'Amministrazione comunale intenda indire un concorso pubblico di urbanistica, architettura e paesaggio, troveranno applicazione le norme contenute nel Capo IV, art.152 e seguenti. del D.Lgs n. 50/2016 e s.m.i., nel rispetto dei principi di trasparenza e partecipazione di cui all'art. 22 del medesimo decreto.*

Art. 14 bis Coinvolgimento e partecipazione della cittadinanza al processo edilizio

1. *Lo Sportello unico per l'Edilizia, al fine di consentire e favorire la partecipazione dei cittadini ai propri processi relativi ai servizi offerti e al loro possibile miglioramento, può realizzare rilevazioni di "customer satisfaction", ossia del grado di soddisfazione dei propri utenti rispetto ai servizi stessi, per ciò avvalendosi di apposito questionario da compilare in forma anonima.*
2. *Le informazioni desunte dalla totalità delle risposte alle varie questioni poste, tutte finalizzate alla conoscenza del punto di vista dell'utente, sia esso professionista o comune cittadino, nel riconoscimento del suo valore e della sua importanza, si prefigge lo scopo di modellare i servizi sui suoi bisogni e sulle sue attese, rafforzando la fiducia e la percezione che le prestazioni ricevute siano coerenti con i bisogni espressi e le risorse richieste.*

CAPITOLO V
**NORME PROCEDURALI SULLA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE O DI DENUNCIA
DI INIZIO ATTIVITA'
STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

Art. 15

Soggetti aventi titolo alla richiesta di *titoli edilizi*

1. Hanno titolo a presentare la richiesta del permesso di costruire o alla presentazione di S.C.I.A., nei limiti del proprio diritto stabiliti dal codice civile e fatti salvi i diritti di terzi:
 - a) proprietario dell'immobile (il documento comprovante il titolo è il contratto redatto a norma dell'art. 1350 del C.C. e trascritto a norma dell'art. 2643 del C.C. stesso);
 - b) superficiario al di sopra del suolo (art. 952 C.C.) (il documento comprovante il titolo è il contratto redatto a norma dell'art. 1350 del C.C. e trascritto a norma dell'art. 2643 del C.C. stesso);
 - c) superficiario al di sotto del suolo (art. 955 C.C.)(il documento comprovante il titolo è il contratto redatto a norma dell'art. 1350 del C.C. e trascritto a norma dell'art. 2643 del C.C. stesso);
 - d) enfiteuta - solo nell'ambito e nei limiti del contenuto del contratto di enfiteusi rimanendo pertanto al proprietario il diritto di chiedere la concessione per tutto ciò che rimane al di fuori del contratto di enfiteusi (il documento comprovante il titolo è il contratto redatto a norma dell'art. 1350 del C.C. e trascritto a norma dell'art. 2643 del C.C. stesso);
 - e) usufruttuario e titolari di diritto d'uso e di abitazione - solo per la manutenzione straordinaria ed il restauro conservativo (il documento comprovante il titolo è il contratto redatto a norma dell'art. 1350 del C.C. e trascritto a norma dell'art. 2643 del C.C. stesso);
 - f) titolari di diritto reale di servitù prediale coattive o volontarie come elettrodotti, funicolari, scarichi, acquedotti, ecc. solo per lavori di manutenzione straordinaria o di trasformazione inerenti il loro titolo (il documento comprovante il titolo è il contratto redatto a norma dell'art. 1350 del C.C. e trascritto a norma dell'art. 2643 del C.C. stesso);
 - g) locatario - solo per la manutenzione straordinaria urgente ai sensi dell'art. 1577 del C.C.; (Contratto a norma dell'art. 2643 del C.C. stesso)
 - h) affittuario agrario (legge 11 febbraio 1971, n. 11) e concessionario di terre incolte (D.L. 19 ottobre 1944, n. 279) solo per miglioramenti dei fabbricati rurali e della casa di abitazione;
 - i) titolari in base a negozio giuridico di diritto privato cioè delega; procura o mandato di parte del proprietario connessi o non ad un appalto di costruzione; (Il titolo dovrà essere comprovato dalla copia autentica del documento di delega, procura o mandato);

- j) titolari di diritti derivanti da provvedimenti autoritativi quali, ad esempio, il beneficiario dell'occupazione d'urgenza; il beneficiario di occupazione di suolo pubblico debitamente autorizzata dal competente Settore, l'avente causa da tale beneficiario, l'assegnatario di terre incolte, il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza, il concessionario di miniere e di beni demaniali, colui che essendo interessato ad agire per danno temuto sia a ciò autorizzato per ordine del Giudice, colui che richiede un provvedimento cautelare innominato a norma dell'art. 700 del C.P.C.; (Il titolo dovrà essere comprovato dalla copia del provvedimento amministrativo o giudiziale);
- k) titolo derivante da speciali situazioni previste dalla legge quali, ad esempio, tutore (per ogni tipo di concessione) e curatore (solo per straordinaria manutenzione e per restauro conservativo);
- l) Enti Pubblici - a norma del 2° comma dell'art. 4 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, sia lo Stato sia, per analogia, tutti gli Enti Pubblici (I.A.C.P., Comuni, Province) per qualsiasi tipo di intervento su terreno di loro proprietà o per i quali sia in corso l'espropriazione, concessionari di opere pubbliche, fatto salvo quanto stabilito all'art. 10;
- m) Aziende erogatrici di pubblici servizi (ad esempio: E.N.E.L., TELECOM, ecc.).
2. Per gli immobili appartenenti a persone giuridiche, la domanda di permesso di costruire deve essere avanzata dal legale rappresentante.
3. I soggetti di cui ai precedenti commi possono attestare i relativi diritti, dichiarandone la titolarità, anche a mezzo di autocertificazione da rendersi nei modi di legge, *fermo restando che gli istruttori tecnici ai fini della individuazione puntuale di precedenti edilizi di riferimento possono richiedere comunque copie di atti e rogiti notarili sugli immobili coinvolti.*
4. In caso di comunione di proprietà (comproprietà) a tutela dei diritti di terzi la istanza o la presentazione del titolo edilizio è preferibile sia presentata congiuntamente da tutti gli aventi titolo, fermo restando che la verifica di tale obbligo rimane in capo al progettista facendo salva l'amministrazione comunale da ogni responsabilità.
5. Altri soggetti non indicati al comma 1, che abbiano titolo per legge, devono comprovare all'atto della domanda il titolo legittimante.
6. In caso di interventi edilizi in zona agricola connessi all'utilizzazione agricola del fondo il richiedente dovrà inoltre dimostrare la titolarità di Imprenditore a Titolo Principale-IPA- o di coltivatore abituale, così come definito dalle leggi vigenti in materia e a seconda degli interventi previsti nelle NTA del PRG.

Art. 15 Bis

Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

1. *L'amministrazione comunale, al fine di agevolare l'informatizzazione del procedimento edilizio e la trasparenza nei confronti di cittadini e imprese, si avvale dei seguenti strumenti:*

- a) *moduli unici semplificati per la presentazione dei titoli edilizi abilitativi e della richiesta di permesso di costruire;*
- b) *moduli predisposti per agevolare le comunicazioni, aventi comunque rilevanza nel procedimento edilizio, per le quali non risulti predisposta una modulistica unica;*
- c) *semplificazione delle procedure per l'acquisizione di pareri, nulla osta ed autorizzazioni preliminari al fine di ridurre i tempi atti a consentire l'attuazione degli interventi edilizi;*
- d) *pubblicazione, nelle pagine dedicate del sito internet del Comune, dei link di rinvio al sito regionale per la modulistica unificata, delle comunicazioni, degli atti e di quant'altro necessario per rendere completo il contesto edilizio nel territorio di Longiano.*

Art. 16

Richiesta del Permesso di costruire

1. La domanda per ottenere il permesso di costruire deve essere compilata esclusivamente sui moduli allo scopo predisposti *dalla Regione Emilia Romagna, utilizzando l'ultima versione aggiornata, e presentata unitamente a tutta la documentazione tecnica e alla asseverazione tecnica, anch'essa compilata su apposito modulo regionale*, all'ufficio protocollo dentro la cartetta semirigida allo scopo acquistabile presso l'amministrazione. La domanda è soggetta all'imposta di bollo ai sensi di legge.
2. La domanda deve possedere i requisiti di completezza di compilazione del modulo regionale utilizzato, pena l'inammissibilità della stessa e la successiva archiviazione per carenza di documentazione. *Si raccomanda la compilazione dei campi dei moduli regionali inerenti a:*
 - a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale del richiedente proprietario o avente titolo (se trattasi di persona giuridica, la domanda va avanzata dai soggetti che ne hanno la rappresentanza *ed è obbligatorio riportare la Pec*);
 - b) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale, firma del progettista, **PEC** e indicazione del numero di iscrizione al rispettivo albo professionale;
 - c) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale, firma del direttore dei lavori, **PEC** e indicazione del numero di iscrizione al rispettivo albo professionale; (tale indicazione può essere differita all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori);
 - d) nome, cognome, indirizzo e firma del costruttore ed a norma di legge, specie per quanto riguarda le strutture in cemento armato, anche del tecnico dell'impresa stessa e dell'assistente (tali indicazioni e firme possono essere differite come sopra).
 - e) La definizione sommaria dell'intervento, la dichiarazione di conformità del progettista agli strumenti urbanistici vigenti e adottati e alle altre norme e regolamenti edilizi, nonché la completa risposta a ogni altra precisazione richiesta nel modulo predisposto per l'istanza.

Art. 16 bis**Adempimenti propedeutici al rilascio del permesso di costruire**

1. *Il rilascio del permesso di costruire, nelle forme e nei modi previsti dalla vigente legislazione e in relazione al caso di specie, deve essere preceduto, a seconda del caso di specie, dai seguenti adempimenti:*
 - a) *presentazione dell'eventuale atto di sottomissione e/o asservimento, ovvero dell'atto di convenzione stipulato per atto pubblico in forma bilaterale nei casi in cui lo strumento urbanistico generale preveda il ricorso al permesso di costruire convenzionato, debitamente registrato e trascritto; in determinate casi specificatamente richiamati, i presupposti di legittimazione dell'intervento e/o le modalità esecutive dei lavori possono richiedere la presentazione da parte del richiedente di atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato col cui la amministrazione comunale si cautela preventivamente sul rispetto di adempimenti o pattuizioni richiamati agli articoli del presente regolamento o anche per ragioni di opportunità emerse durante l'istruttoria.*
 - b) *pagamento del contributo di costruzione, previsto dagli articoli 29 e seg. della L.R. n.15/2013 e s.m.i., e prestazione di idonee garanzie, sotto forma di fidejussione bancaria o assicurativa, in caso di rateizzazione ovvero richiesta di esonero del relativo pagamento o della quota del contributo afferente al costo di costruzione nei modi, nei termini ed alle condizioni stabilite dall'articolo 32 della L.R. n.15/2013 e s.m.i..*
2. *Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene data notizia per estratto all'albo pretorio on line del Comune di Longiano, con la specificazione sintetica delle opere da eseguire, del titolare del p.d.c. e della località o zona omogenea territoriale interessata.*

Art. 17**Documenti a corredo della richiesta del permesso di costruire**

1. *La richiesta del permesso di costruire deve essere corredata dai documenti previsti dall'atto di coordinamento tecnico regionale previsto dall'art. 12 LR n. 15/2013: Nelle more della approvazione sono richiesti i seguenti documenti, fatte salve le disposizioni immediatamente cogenti della LR n. 15/2013:*
 - A) per tutte le richieste del permesso di costruire:
 1. allegati predisposti dal Comune compilati a cura del richiedente o del progettista;
 2. documentazione attestante che l'intestatario della concessione rientra tra gli aventi titolo legittimati;
 3. copia del parere sulla valutazione preventiva o relazione sostitutiva, quando è stato richiesto e rilasciato;
 4. stralcio di Piano Regolatore Generale con individuazione dell'area interessata dall'intervento, o stralcio del piano urbanistico di attuazione;

5. planimetria catastale, aggiornata, sulla quale sia riportata l'ubicazione dell'opera, il numero del foglio e delle particelle comprese nella proprietà e relative superfici. L'area di intervento dovrà opportunamente essere evidenziata; nel caso di interventi in zona agricola la planimetria dovrà considerare tutta la consistenza della azienda agricola interessa di cui si utilizza, in tutto o in parte, la capacità edificatoria fissata dalle NTA;
6. documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'immobile su cui si intende intervenire e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato idoneo allo comprensione dei luoghi, con eventuali didascalie e l'indicazione dei punti di ripresa e del nord geografico, qualora la complessità dell'intervento e il numero delle foto lo richieda per una corretta interpretazione;
7. parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ovvero dichiarazione che le opere non sono soggette allo stesso: in tal caso qualora ritenuto opportuno dall'ufficio edilizia privata, va comunque allegata una planimetria in scala non inferiore a 1:200 dalla quale risultino le dotazioni minime di prevenzione incendi (es. uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori e naspi, posizione valvole di intercettazione impianti...);
8. ogni altro parere preventivo o nulla osta disposto dalle leggi vigenti per l'intervento in oggetto e di competenza di ente esterno all'amministrazione comunale: a titolo puramente indicativo e non esaustivo si elencano i seguenti eventuali pareri, fermo restando che ogni spesa, diritto di istruttoria o quant'altro richiesto dagli enti esterni per l'espressione del proprio parere rimane in capo esclusivamente al richiedente del permesso o il presentante la SCIA, facendo completamente salva da questi adempimenti l'amministrazione comunale:
 - parere ARPA scarico acque reflue non in fognatura;
 - pareri Amm. Provinciale o ANAS in merito Codice della Strada;
 - pareri Amm. Provinciale in merito fossi o scoli acque meteoriche;
 - [procedura AUA](#) o pareri Amm. Provinciale in merito recapiti in pubblica fognatura, di propria competenza;
 - [procedura AUA](#) in merito agli scarichi in atmosfera;
 - parere Consorzio Bonifica per recapiti in fossi o scoli consorziali o recinzioni;
 - documentazione inerente la previsione di impatto e di clima acustico secondo quanto previsto dall'elenco di cui alla tabella 17.3 ;
 - autorizzazione Soprintendenza Beni Architettonici o n.o. Soprintendenza Beni archeologici;
 - parere autorità preposta alla tutela del rischio Idrogeologico;
 - parere ente gestore ferrovie;
 - parere Hera per quanto di competenza;
 - parere ente gestore linea acquedotto di Romagna;
 - parere Azienda USL (vedi punto successivo);
- 8 bis Esame Preventivo Azienda Usl (Parere Integrato Asl-Arpa): è richiesto il parere preventivo dell'Azienda ASL (eventualmente reso in forma integrata dal parere ARPA secondo gli indirizzi dettati dalla Delibera G.R. n. 1446 del 1.10.2007 in applicazione dell'art. 33, comma 5 LR 31/2002) e s.m.i. nel caso in cui l'attività rientri nell'elenco delle attività [soggette a parere sanitario obbligatorio](#); [negli altri](#)

casi tale parere è sostituito dalla asseverazione del tecnico progettista contenuta nei moduli predisposti dalla regione per la presentazione delle pratiche edilizie.

Il Comune si riserva comunque la facoltà di richiedere il parere preventivo dell'autorità sanitaria qualora lo ritenga opportuno, in relazione alla particolarità dell'intervento richiesto e/o la tipologia del fabbricato.

Documentazione previsionale del Clima acustico (D.P.C.A.)

Da produrre nel caso di insediamenti di scuole e asili nido, ospedali e case di cura o riposo, parchi pubblici urbani; nuovi insediamenti residenziali.

La DPCA deve essere presentata dal richiedente anche nel caso di riuso di edifici esistenti per usi scolastici, ospedalieri e simili.

Tutte le documentazioni acustiche contenute nelle presenti norme dovranno essere elaborate da tecnici competenti ai sensi dell'art. 2 Legge 447/95.

TABELLA art 17: Elenco delle attività soggette a Documentazione di Impatto acustico o clima acustico

- a) opere soggette a VIA;
- b) aeroporti, aviosuperfici, eliporti;
- c) discoteche, circoli privati con impianti rumorosi;
- d) impianti sportivi e ricreativi;
- e) attività industriali e artigianali di tipo produttivo o manifatturiero;
- f) attività di trasformazione prodotti agricoli o di origine animale;
- g) pubblici esercizi e artigianato di servizio relativamente alla attività di autofficine, autocarrozzerie, autorimesse uso pubblico, lavanderie quando ubicate in unità immobiliari limitrofe ad unità abitative;
- h) autolavaggi e attività di rottamazione;
- i) ipermercati, supermercati e centri commerciali e direzionali;
- j) magazzini di transito e attività di spedizioniere;
- k) cave;
- l) impianti tecnologici di cogenerazione, centrali idroelettriche, impianti di sollevamento ecc.
- m) strade di tipo A, B, C, D, E, F secondo la classificazione del D.Lgs. 30/92 n. 285 e ss.mm.

- 9 dichiarazione di tutti i vincoli gravanti sull'area oggetto di intervento urbanistico o edilizio, quali: vincolo paesaggistico, ambientale, storico-monumentale, archeologico, cimiteriale, aeroportuale, stradale o vincolo derivante dalla presenza nella zona di linee elettriche, acquedotti, oleodotti, gasdotti, fognature, canali, ecc.
- 10 Relazione tecnica con dettagliata descrizione dei lavori o dell'opera da eseguire con indicazione dei materiali impiegati, delle tecniche costruttive, della finalità dell'opera, e di quant'altro non risulti chiaramente dagli altri elaborati o relazioni allegati; analogamente dovrà essere specificata ogni forma e tipo di servitù prediale. Va apposta la firma del progettista. E' buona norma riportare almeno i punti salienti della relazione tecnica in uno degli elaborati grafici di progetto (tavole).
- 11 dichiarazione, per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale, nella quale i progettisti incaricati, ciascuno per le proprie competenze, asseverano la conformità degli interventi da realizzare agli strumenti urbanistici adottati ed approvati, il rispetto delle norme tecniche, di sicurezza e igienico-sanitarie, nonché alla valutazione preventiva, ove acquisita. L'asseverazione dovrà essere resa sul modello di domanda predisposto dalla Regione;

- 12 elaborati e schemi di calcolo per la determinazione del contributo afferente il costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione, debitamente compilati (solo per i permessi di costruire o le SCIA di inizio attività onerosi);
- 13 tabella di raffronto tra gli indici urbanistici ed edilizi di progetto e quelli previsti dal P.R.G. e dal presente regolamento, da inserire di prassi in una delle tavole di progetto;
- 14 dichiarazione del progettista ai sensi art. 1 L. 13/89 e ss.mm., corredata dagli elaborati grafici (relazione e planimetrie) previsti dalla legge e dai decreti di attuazione;
- 15 relazione di calcolo e soluzione progettuale (da inserire nello schema delle fogne bianche) dimostrante il rispetto dell'invarianza idraulica di cui all'art. 9 Piano Stralcio Rischio Idr. asseverata ai sensi art. 481 c.p. da tecnico abilitato;
- 16 per gli interventi da realizzare nelle aree di cui agli art. 3,6 del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico, relazione tecnica e soluzioni progettuali (da inserire nello schema delle fogne bianche) da cui risulti l'efficacia degli accorgimenti tecnico-costruttivi adottati per limitare i danni derivanti da eventuale allagamento, asseverata ai sensi art. 481 c.p. da tecnico abilitato;
- 17 per gli interventi connessi agli usi agricoli relazione con descrizione dei tipi di cultura in atto, del tipo di conduzione aziendale, delle destinazioni inerenti l'attività;
- 18 particolari documenti ed elaborati potranno essere presentati o richiesti per opere complesse, per impianti o attività di carattere industriale - artigianale, per impianti tecnici, per l'abbattimento delle "barriere architettoniche" e, in generale, per una completa comprensione delle opere da realizzare su richiesta del competente Ufficio o della C.Q.A.P. nell'ambito delle rispettive competenze;
- 19 Relazione geologica-geotecnica, quando ritenuta opportuna dall'ufficio competente in relazione all'inserimento fisico-ambientale dell'opera.
- 20 Valutazione di impatto ambientale ai sensi LR 9/99 (Disciplina procedura V.I.A.) se e in quanto necessaria ai sensi delib. G.R. n° 1239 del 15.7.20 02;

B) per le nuove costruzioni, in aggiunta alla documentazione di cui al punto A), la richiesta del permesso di costruire deve essere corredata da:

1. planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1 : 500, preferibilmente 1 : 200, con la indicazione degli edifici, delle proprietà confinanti, delle quote planimetriche ed altimetriche del terreno, dei parcheggi, del verde, degli alberi di alto fusto esistenti nell'area interessata dall'intervento e di ogni altro particolare di rilievo. Dovranno, inoltre, essere indicati l'orientamento geografico, gli eventuali vincoli e servitù gravanti sull'area e la toponomastica;
2. planimetria in rapporto non inferiore a 1 : 200, dove siano rappresentate, nelle loro linee, dimensioni e quote generali, le opere progettate ed esistenti con le distanze dai confini e delle pareti finestrate, il lotto interessato e le strade prospicienti nonché la rete di fognatura bianca e nera (pluviali, scarichi, pozzetti di ispezione e sgrassatori, caditoie, fosse biologiche, vasche di laminazione ecc.);
3. planimetria, in rapporto non inferiore a 1 : 200, con l'indicazione della sistemazione della zona non edificata (verde, alberi di nuova piantumazione con indicazione delle essenze ad alto fusto e quant'altro previsto all'art. 73, commi 6 e 9 a cui si rimanda, parcheggi e relativi spazi di manovra, piazzali di carico e scarico, deposito materiale, lavorazione allo scoperto, pavimentazioni, arredi esterni, recinzioni, cordonature, piscine, prese idranti, cabine ENEL, ecc.). Dovranno inoltre essere chiaramente

individuabili le aree pubbliche e di uso pubblico da quelle private e quant'altro possa chiarire i rapporti intercorrenti tra l'opera progettata e le aree circostanti;

4. Le planimetrie di cui ai punti precedenti possono essere anche raggruppate in due o unico elaborato, a seconda della complessità dell'opera e della tipologia dell'intervento. *L'indicazione del nord geografico è comunque tassativa.*
5. *Estratto della carta stabilità suoli del PTCP;*
6. disegni, in rapporto non inferiore a 1 : 100 delle piante di tutti i piani (compresi gli interrati e i sottotetti) e della copertura con l'indicazione di:
 - a) destinazioni d'uso dei singoli vani;
 - b) quote planimetriche ed altimetriche;
 - c) dimensioni delle aperture;
 - d) indicazione dei rapporti di illuminazione e/o aerazione;
 - e) superficie utile netta di ogni vano;
 - f) ingombri funzionali degli apparecchi igienici sanitari e dei servizi;
 - g) ubicazione e dimensione delle canne fumarie e di ogni altro corpo o elemento tecnico verticale;
 - h) ubicazione e dimensionamento di massima delle strutture portanti, con indicazione dei materiali utilizzati (calcestruzzo armato, acciaio, ecc.);
 - i) forma, dimensione e senso di salita delle scale;
 - j) senso e pendenze delle falde nella copertura, volumi tecnici, camini, lucernari, chiostrine, cavedi, ecc.);
7. disegni quotati, in rapporto non inferiore a 1 : 100, delle sezioni dell'opera messa in relazione alla larghezza degli spazi circostanti. Le quote, riferite al piano di campagna, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera, l'altezza netta interna dei singoli piani, portici e verande, lo spessore effettivo dei solai e vespai, le altezze minime, massime e medie, gli sporti delle parti aggettanti, le altezze dei colmi al di sopra della linea di gronda, le pendenze della copertura. Le sezioni dovranno essere in numero sufficiente per la completa comprensione dell'opera, di norma in numero minimo di due di cui almeno una dovrà essere effettuata sul vano scala. Le linee di sezione dovranno essere evidenziate nelle rispettive piante dei singoli piani;
8. disegni, in rapporto non inferiore a 1 : 100, di tutti i prospetti dell'opera progettata. Nei prospetti devono essere rappresentate anche le situazioni altimetriche con evidenziazione dell'andamento del terreno esistente e di progetto, il rapporto dell'opera con gli elementi di riferimento dell'intorno quali strade e marciapiedi e l'indicazione di eventuali sterri e riporti di terreno. Vanno inoltre indicati tutti i materiali di rifinitura usati ed i rispettivi colori, le zoccolature, gli spazi per insegne le opere in ferro e balaustre, i pluviali in vista, i volumi tecnici. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i prospetti comprenderanno anche parte di quelli delle facciate adiacenti.
9. Tabella analitica con schemi e calcoli per la dimostrazione dei volumi o superfici realizzati e per il contenimento del progetto entro i limiti di altezza massima posti dalle NTA di PRG.
10. Elaborati e relazioni di progetto degli impianti tecnici per i quali le norme vigenti prevedono il deposito contestualmente all'istanza: in caso contrario su richiesta dell'ufficio che cura l'istruttoria in base alla complessità dell'intervento dovrà redigersi apposito disegno su tavola a parte, quotato rispetto a un caposaldo di riferimento, in cui vadano indicati di massima i percorsi delle

canalizzazioni impiantistiche previste sottotraccia (impianto elettrico, termico, acqua sanitaria, acque di scarico, impianti di aspirazione ecc.) e i loro terminali.

D) per gli ampliamenti e le sopraelevazioni.

1. Gli elaborati tecnici, di cui al punto A) e B) del presente articolo, saranno estesi alle parti dell'opera che subiscono variazione ed altre parti necessarie alla comprensione unitaria dell'intervento, e si articoleranno in :

-stato attuale;

-stato modificato (di progetto);

-tavola di comparazione tra lo stato attuale e stato modificato, nella medesima scala metrica degli altri elaborati con indicate:

a) in colore giallo le parti dell'opera da demolire;

b) in colore rosso le parti dell'opera di nuova costruzione;

c) con specifica indicazione, le parti dell'opera da sostituire;

d) senza alcuna campitura le parti dell'opera che si intendono conservare.

e) *In colore verde/bluetto le difformità dai precedenti edilizi qualificabili come tolleranze ai sensi dell'art. 19bis della LR n. 23/2004 e smi*

2. Nel caso di interventi di modesta entità, è consentita la integrazione della tavola di comparazione negli elaborati di stato attuale e modificato.

E) opere di urbanizzazione: è necessario allegare all'istanza:

1. stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona, con evidenziati:

- rilievo del verde;

- costruzioni e manufatti esistenti;

- elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù;

- viabilità e toponomastica;

2. planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1 : 100, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio;

3. sezioni e profili, almeno in scala 1 : 100 debitamente quotati;

4. progetto degli impianti tecnici quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica (Gli elaborati ai punti 4, 5, 6 devono essere in scala adeguata ad una completa comprensione degli impianti e dei relativi particolari);

5. progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine (Gli elaborati ai punti 4, 5, 6 devono essere in scala adeguata ad una completa comprensione degli impianti e dei relativi particolari);

6. particolari costruttivi (Gli elaborati ai punti 4, 5, 6 devono essere in scala adeguata ad una completa comprensione degli impianti e dei relativi particolari);

F) nel caso di opere costituite da ripetizioni di cellule tipo:

1. è consentita la rappresentazione di piante e prospetti generali nei rapporti di 1 : 200, corredata di piante delle singole cellule o dei piani tipo in rapporto 1 : 100, fatta eccezione per gli interventi di cui al comma precedente nel quale i rapporti suddetti saranno rispettivamente 1 : 200 e 1 : 50.

2. Per gli interventi complessi, nei quali sia prevista l'esecuzione contemporanea di più categorie di opere, tra quelle indicate al comma 1, vale il disposto combinato riferito alle categorie di opere che sono incluse nell'intervento.
3. La richiesta del permesso di costruire deve essere corredata sempre da almeno 3 copie degli elaborati tecnici e da una relazione tecnica, con il timbro professionale del progettista e del direttore dei lavori, se designato (vedi ulteriori disposizioni all'art. 19).

Art. 18

Disposizioni sulla documentazione da allegare alle istanze del permesso di costruire

1. Le documentazioni di carattere tecnico-progettuale di cui all'art. 17 (planimetrie, prospetti, sezioni, particolari tecnici, tabelle dimostrative e di raffronto) devono essere raccolte e presentati in elaborati grafici (tavole) riprodotti e piegati secondo il formato U.N.I. A4, (mm 210x297); inoltre di norma non devono avere lunghezza maggiore di 120 cm.
2. Gli elaborati di progetto sopraccitati (tavole) non devono riportare cancellazioni, abrasioni o aggiunte non autorizzate ma devono necessariamente prevedere nell'intestazione l'indicazione, l'ubicazione e l'intestatario dell'intervento, numero e titolo dell'elaborato, firma e timbro professionale del tecnico/tecnici abilitato all'esercizio della professione, firma eventuale del committente avendo cura di prevedere comunque una banda bianca orizzontale di dimensioni minime mm 190 x 70 per l'apposizione dei timbri di approvazione comunale.
3. Sono ammessi piccoli loghi, intestazioni o riferimenti vari all'ufficio tecnico del progettista solo se non invasivi nel contesto della leggibilità degli elaborati, rispettosi della dignità rappresentata dalla professione tecnica e caratterizzati da estrema sobrietà grafica.
4. Il mancato rispetto, a insindacabile e concorde giudizio del Responsabile di Procedimento e del Responsabile di Provvedimento, degli indirizzi e delle prescrizioni di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3 può comportare la richiesta di completa sostituzione di tutti gli elaborati con altri uniformati a quanto disposto, con correlata interruzione dei termini di procedimento.
5. Il Comune potrà comunque richiedere elaborati grafici, elaborazioni "rendering" o plastici aggiuntivi, non previsti espressamente agli artt. 17 e 18 del presente Regolamento Edilizio e dalle norme di attuazione -NTA-del Piano Regolatore Generale quando siano necessari e significativi per la comprensione chiara e completa dell'opera.
6. Oltre agli elaborati di cui ai punti 1 e 5, devono essere firmati, timbrati e datati dal tecnico progettista anche la relazione illustrativa e tutti gli altri documenti, relazioni o asseverazioni di carattere tecnico allegati all'istanza.
7. Per i progetti, la cui approvazione si esaurisce nell'ambito comunale, sono necessarie **tre copie** di ogni elaborato grafico progettuale e della relazione tecnica; per i progetti che necessitano di parere esterno già non allegato all'istanza e la cui richiesta compete alla amministrazione comunale necessitano ulteriori due copie di ogni elaborato grafico

progettuale, della relazione tecnica e della relazione fotografica per ognuno dei pareri da richiedere.

8. La presentazione di documenti integrativi e/o sostitutivi comporterà l'apposizione di una nuova data di protocollo di acquisizione su detti documenti; da tale data ripartirà per intero il termine di legge per il rilascio dell'atto abilitativo stesso o per la valutazione di completezza.
9. La mancata presentazione senza giustificato motivo di forza maggiore dei documenti integrativi prescritti nei termini assegnati comporta, a giudizio dell'ufficio competente, il non accoglimento della domanda e l'archiviazione agli atti della stessa per carenza di documentazione.

Art. 19

Modalità di presentazione delle varianti alle SCIA o permessi di costruire

1. *Si rimanda alle disposizioni riportate nella LR n. 15/2013.*

Art. 20

Documentazione a corredo delle richieste di variante ai *TITOLI EDILIZI*

- 1 *La pratica edilizia di variante riportante specificatamente i dati di riferimento del titolo edilizio originario, deve essere di norma corredata dai seguenti documenti:*
 - a) relazione tecnica descrittiva della variante proposta;
 - b) tavole nella medesima scala metrica del progetto originario, interessante le parti dell'opera che subiscono variante, con illustrazioni di:
 - 1) stato modificato dell'opera;
 - 2) stato sovrapposto con indicate in:
 - colorazione gialla le parti dell'opera che non vengono eseguite;
 - colorazione rossa le parti dell'opera di nuova costruzione;
 - colorazione verde le parti dell'opera di cui era stata autorizzata la demolizione e che non vengono più demolite.In sostituzione delle predette colorazioni possono essere utilizzate retinature diversificate chiaramente per i vari casi.
- 2) In caso di varianti non particolarmente significative, gli elaborati di cui ai punti 1) e 2) precedenti, possono essere riuniti in un'unica tavola.
- 3) I disegni devono in ogni caso essere sufficienti alla comprensione delle modificazioni da eseguirsi.
- 4) Aggiornamenti delle asseverazioni tecniche, dei N.O., pareri preventivi ed autorizzazioni di enti esterni da valutare in relazione al grado delle modifiche.
- 5) Qualora la portata della variante lo richieda, dovrà presentarsi altresì nuovi elaborati in merito al rispetto della L.13/89 e ss.mm., al progetto degli impianti, nuova relazione aggiornata relativa al risparmio energetico (Legge n. 10/91 e ss.mm.) nonché la variante di deposito/aut. sismico (se di carattere sostanziale prima della realizzazione delle opere in variante).

Art. 21

Documentazione a corredo della Segnalazione certificata di Inizio Attività

1. [La Segnalazione certificata di Inizio Attività - SCIA - di cui all'art. 14 LR n. 15/2013 deve essere presentata sugli appositi moduli predisposti dalla Regione E.R. moduli regionali unificati, corredata dalla documentazione necessaria a descrivere compiutamente l'intervento edilizio.](#)
2. In particolare tra la documentazione da allegare il progettista abilitato dovrà firmare una dichiarazione che, ai sensi dell'art. 481 del c.p. assevera la conformità del progetto agli strumenti urbanistici adottati e approvati ed al regolamento edilizio, nonché alle norme di sicurezza, igienico-sanitarie e alla valutazione preventiva, ove acquisita.
3. Il progettista/asseveratore della SCIA deve allegare alla denuncia tutta la documentazione di cui all'art. 17 in termini di elaborati, relazioni, nulla-osta esterni che ritiene necessaria per asseverare la conformità dell'intervento alle norme e ai regolamenti vigenti.
4. All'atto del deposito di SCIA il committente o il responsabile dei lavori dovrà produrre obbligatoriamente la documentazione richiesta dall'art. 3, comma 8 del D.Lgs 494/96 e ss.mm.
5. Si richiamano anche per le SCIA le disposizioni formali sulla documentazione di cui all'art. 18, fermo restando che sono in genere sufficienti 2 copie degli elaborati di progetto.
6. Sulle procedure e sulla documentazione relative alla SCIA in variante si veda quanto prevista dalla L.R. n. 15/2013.

Art. 22

Modalità di presentazione di varianti alle SCIA

1. Le varianti progettuali alle [SCIA](#) devono essere presentate con nuova SCIA entro il termine di validità della [Segnalazione](#) originaria.
2. [Per ogni altra disposizione si rimanda alla LR n. 15/2013.](#)

Art. 23

Valutazione Preventiva

1. Gli aventi titolo alla presentazione di SCIA o alla richiesta di permesso di costruire possono chiedere preliminarmente [allo Sportello Unico](#) con domanda in bollo una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento allegando una relazione predisposta e firmata da professionista abilitato contenente i principali parametri progettuali. [Si rimanda alle disposizioni generali stabilite dall'art. 21 della LR n. 15/2013 e smi e ai commi seguenti per i dettagli.](#)
2. La relazione, integrata dai necessari elaborati progettuali elencati al successivo punto 7., deve contenere i principali parametri progettuali riferiti alle norme di PRG in termini di vincoli urbanistici, edilizi e ambientali, alla destinazione d'uso, alla categoria di intervento. L'Ufficio preposto potrà richiedere integrazioni progettuali in merito utili alla formulazione della valutazione preventiva.

3. La valutazione preventiva è rilasciata entro 45 giorni dalla presentazione della relazione, fatta salva la sospensione eventuale dei termini per integrazioni. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende tacitamente rilasciata secondo quanto indicato nella relazione presentata.
4. I contenuti della valutazione preventiva o della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della SCIA a condizione che il successivo progetto sia elaborato in conformità a quanto contenuto nell'esito della valutazione preventiva.
5. I contenuti della valutazione preventiva o della relazione tacitamente assentita conservano validità per **3 anni**, salvo che non intervengano modifiche ai piani urbanistici o al presente regolamento.
6. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfettaria per spese di istruttoria determinata dalla Giunta Comunale in relazione alla complessità dell'intervento. Queste somme possono essere destinate al potenziamento e all'incentivazione delle attività degli uffici preposti.
7. Documentazione da allegare alla richiesta di valutazione preventiva

La documentazione da allegare alla richiesta di valutazione preventiva, predisposta da professionista abilitato alla progettazione nei limiti professionali di propria competenza, deve almeno essere costituita dai seguenti elaborati, anche accorpati, da produrre in duplice copia:

- a) Planimetria generale in scala minima 1:500 o 1:1000 (per i piani attuativi) o 1:200 (per interventi riguardanti singoli immobili), che consenta l'esatta individuazione delle aree di intervento e il contesto di inserimento;
- b) Rilievo dell'area e degli edifici esistenti, in scala 1:500 (1:200 edifici) con indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne limitrofe al lotto e delle alberature esistenti, corredato da rilievo fotografico;
- c) Elaborati grafici di progetto in scala adeguata degli edifici oggetto dell'intervento contenenti piante, prospetti, sezioni e destinazioni d'uso dei vari locali o fabbricati o l'assetto planivolumetrico (piani attuativi),
- d) Relazione tecnica illustrativa dell'intervento atta a specificare la categoria di intervento, i parametri edilizi urbanistici di riferimento, la destinazione d'uso, gli eventuali vincoli e la descrizione dei materiali utilizzati.

CAPITOLO VI
**RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA' DEI PERMESSI DI COSTRUIRE E DELLE
SEGNALAZIONI CERTIFICATE DI INIZIO ATTIVITA'.**

Art. 24

Rilascio del permesso di costruire

1. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al rispetto delle norme della Legge Regionale n. 15/2013 e s.m. a cui si rimanda e secondo i contenuti del presente regolamento.
2. Il provvedimento, in bollo, viene rilasciato al richiedente corredato da una copia dei disegni di progetto approvati, con timbro del Comune e firmati dal Responsabile del provvedimento amministrativo.
3. Un progetto respinto con esplicito diniego può essere ripresentato solo nel caso di modifiche che giustifichino un nuovo esame (richiesta riesame motivato della pratica).
4. Il titolare del permesso di costruire, il progettista, il direttore dei lavori e la ditta esecutrice sono responsabili, ciascuno per le proprie competenze, di ogni inosservanza sia delle norme generali di leggi e regolamenti che delle modalità di esecuzione stabilite dal permesso di costruire.

Art. 25

Pubblicità del permesso di costruire

1. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante pubblicazione all'albo pretorio *informatico*.
2. Chiunque può prendere visione presso l'ufficio competente dei permessi di costruire rilasciati e dei relativi allegati e chiedere al Sindaco, entro dodici mesi dal rilascio, il riesame per supposto contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.
3. Il diritto di accesso agli atti è comunque esercitato nel rispetto delle disposizioni di tutela della riservatezza-privacy- di carattere nazionale e regolamentare.
4. Le disposizioni inerenti la pubblicità di cui al punto 3 sono estensibili anche alle SCIA allo scopo di verificare la presenza delle condizioni per le quali l'intervento è soggetto a tale titolo abilitativo e la conformità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione urbanistica.

Art. 26**Caratteristiche e validità del permesso di costruire**

1. Il permesso di costruire è personale ed è valido esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestato.
2. Il rilascio del permesso di costruire o la presentazione di SCIA fa sempre salvi, in ogni caso, i diritti di terzi e le opere approvate/denunciate si intendono assentite nel rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.
3. Il permesso di costruire o la SCIA è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio.
4. Il permesso di costruire può contenere prescrizioni particolari formulate da organi esterni al comune, dalla CQAP o dai Responsabili di procedimento/provvedimento che ne costituiscono parte integrante e sostanziale; possono inoltre essere allegati allo stesso, onde costituirne parte integrante e sostanziale, pareri di enti coinvolti, *convenzioni*, *accordi* o altri impegni esplicitamente assunti dal richiedente.

Art. 27**Volture e cambi di intestazione**

1. In caso di trasferimento dell'immobile oggetto del permesso di costruire, questo può essere trasferito agli eredi o aventi causa del titolare del permesso stesso, chiedendo al Comune la variazione di intestazione allegando il rogito notarile e gli allegati di progetto con l'intestazione aggiornata dell'intervento, in base ai quali l'ufficio competente rilascerà idonea presa d'atto. I termini di validità e di decadenza del permesso di costruire restano comunque invariati.
2. Anche le SCIA sono trasferibili ai successori o aventi causa, richiedendo al Comune la voltura della SCIA presentato inoltrando apposita domanda in bollo.
In questo caso il comune rilascia di norma una presa d'atto.
3. Le variazioni di intestazione dei titoli abilitativi possono in alternativa essere comunicate in corso d'opera a mezzo SCIA.
4. In ogni caso vanno sempre allegate almeno due copie delle tavole di progetto (3 in caso di permesso costruire) con la nuova ditta intestataria nonché allegato l'atto notarile portante.

Art. 28**Durata, decadenza e proroga del permesso di costruire**

1. Nel permesso di costruire sono fissati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori che, entrambi, possono essere prorogati anteriormente alla scadenza con comunicazione motivata da parte dell'interessato. La proroga deve comunque essere richiesta prima della scadenza del termine originario.
2. Il permesso decade quando le opere non sono state ultimate nel termine previsto dallo stesso: in questo caso la realizzazione della parte non ultimata comporta il rilascio o presentazione di

nuovo *titolo abilitativo* per le opere ancora da eseguire procedendo se necessario al ricalcolo con conguaglio del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite salvo che le stesse non rientrino tra quelle esenti o gratuite.

3. Il permesso di costruire è irrevocabile e decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati regolarmente e vengano completati entro il termine *stabilito nel permesso stesso ovvero entro il periodo di proroga anteriormente concesso*.
4. Le modalità di durata, decadenza e proroga dei permessi di costruire sono disciplinate nel dettaglio dalla legge regionale n. 15/2013 a cui si rimanda.

Art. 29

Efficacia, durata e validità delle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività

1. Le condizioni di piena efficacia e di durata delle denunce di inizio attività sono disciplinate dalla *legge regionale in materia n. 15/2013 a cui si rimanda*.

Art. 30

Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

1. *L'esercizio dei poteri di autotutela nei riguardi dei titoli edilizi è svolto nei rispetto delle modalità e delle garanzie previste al Capo IV della L. 241/1990 e s.m.i..*
2. *La richiesta di riesame dei titoli abilitativi è disciplinata dalla legge regionale vigente.*

CAPITOLO VII CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art. 31 Contributo di Costruzione

1. Fatti salvi i casi di esonero o riduzione espressamente citati dalla L.R. 15/2013, colui che a titolo per richiedere il rilascio di permesso di costruire e per presentare la SCIA onerosa è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
2. Il contributo di costruzione è quantificato dal Comune per gli interventi soggetti a permesso di costruire ovvero dall'interessato per quelli da realizzare con SCIA onerosa, e viene corrisposto di norma prima del rilascio dei permessi ovvero all'atto della presentazione della SCIA;
3. Il contributo di costruzione per le opere o impianti destinati ad attività industriali o artigianali può comportare in casi specifici, oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, il versamento di un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche (contributo D+S), stabilito dal consiglio Comunale in base a parametri definiti dalla regione.
4. Il contributo di costruzione può essere rateizzato secondo le disposizioni regionali e comunali: il mancato o ritardato versamento di una o più rate entro i termini stabiliti nell'atto abilitativo comporta l'applicazione delle sanzioni stabilite per legge.
5. Per quanto non espressamente richiamato si rimanda alla Legge Regionale vigente in materia.
6. L'amministrazione comunale, entro i termini di prescrizione fissati dalla giurisprudenza e comunque entro dieci anni dal rilascio del permesso di costruire o dalla presentazione della SCIA, può richiedere al committente il saldo del contributo di costruzione dovuto ma parzialmente o interamente non versato a causa di errata determinazione del contributo stesso, maggiorato dai soli interessi di legge quando il ritardo non sia dovuto a responsabilità diretta o indiretta del committente titolare del titolo edilizio.
7. *Entro i medesimi termini di prescrizione di cui al punto precedente i titolari di titoli edilizi onerosi scaduti e le cui opere previste non sono state realizzate possono richiedere al Comune il rimborso, senza interessi, del contributo di costruzione versato e la Amministrazione dovrà provvedere di norma entro i sei mesi successivi, fatte salve proroghe connesse a esigenze inderogabili di bilancio dell'Ente. Non si dà luogo alla restituzione di parti del contributo di costruzione versato per modifiche riduttive dell'edificato effettivamente costruito, salvo specifici e giustificati casi da valutare singolarmente.*

Art. 32
Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi che comportano nuova edificazione o incremento di carico urbanistico o in caso di interventi di ristrutturazione edilizia con o senza aumento di c.u., in funzione di:
 - a) un aumento delle superfici utili degli edifici, o una trasformazione delle superfici non residenziali in superfici utili, *salvo specificazione regionali in materia;*
 - b) un aumento delle unità immobiliari, salvo il caso di cui all'articolo 32, comma 1 lettera g) della LR n. 15/2013 *e altre specificazioni regionali in materia;*
 - c) un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili comportante *incremento* delle dotazioni territoriali.
2. La determinazione degli oneri e del costo di costruzione, le modalità di applicazione e il loro aggiornamento così come la definizione dei casi di esonero, comprese le convenzioni tipo, è determinato secondo i criteri di cui alla *L.R. 15/2013* e ss.mm. e relative circolari applicative.
3. Il costo di costruzione è adeguato annualmente dai Comuni in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT.
4. Il contributo commisurato al costo di costruzione è dovuto anche nel caso di realizzazione di superfici non residenziali, nei casi previsti.
5. Per la definizione di superfici utili (Su), delle superfici non residenziali (Snr) e delle superfici accessorie (Sa) ai sensi del presente articolo si rimanda alla definizione contenute nelle norme statali e regionali in materia di contributo di costruzione e alle definizioni dell'art. 2 quando applicabili.

CAPITOLO VIII
PIANI URBANISTICI DI ATTUAZIONE DEL PRG

Art. 33

Strumenti preventivi di attuazione del Piano Regolatore Generale e CDU

1. Sono strumenti di attuazione del Piano Regolatore Generale, oltre ai permessi di costruire e alle SCIA, i Piani Urbanistici Attuativi (PUA).
2. I vari tipi di Piani Urbanistici Attuativi così come le relative procedure di formazione e approvazione sono stabiliti dalla Legge Regionale n. 20/2000 recante la "Disciplina generale sulla tutela ed uso del Territorio" o , in quanto applicabili dalla LR 47/78 e ss.mm., nonché dalla restante legislazione nazionale e regionale a cui si rimanda.
3. **Certificato di Destinazione urbanistica** *Ai fini dell'art. 30 commi 2 e seguenti del DPR 380/2001 lo SUE rilascia nel termine di 30 giorni dalla data di presentazione della relativa richiesta il Certificato di Destinazione urbanistica (CDU) indicante le destinazioni di zona, le prescrizioni ed i vincoli di carattere urbanistico riguardanti i terreni o le unità immobiliari censite al NCEU territorialmente competente.*
La richiesta deve essere compilata utilizzando il modulo predisposto dal Comune di Longiano e disponibile on line, motivandone la causale e provvedendo a specificare le generalità del richiedente, gli identificativi catastali necessari ad individuare gli immobili di interesse e allegando una copia recente dell'estratto di mappa catastale che evidenzia l'ubicazione degli stessi.
La richiesta dovrà essere presentata con applicata marca da bollo dell'importo di legge vigente ed allegando una seconda marca da bollo da applicare sul certificato da rilasciare. Il rilascio del certificato, anch'esso in bollo, è soggetto al pagamento dei diritti di segreteria nella misura vigente commisurata al numero di particelle catastali inserite nella richiesta e stabiliti dal Regolamento comunale sui diritti di segreteria.
4. **AUTORIZZAZIONE ALLA PRESENTAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA** Prima della presentazione della richiesta di approvazione di P.U.A., ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/78 e s.m.i., è necessario acquisire l'autorizzazione alla presentazione da parte della Giunta Comunale in accordo con gli ordinamenti e le norme vigenti. L'autorizzazione alla presentazione è rilasciata previa richiesta contenente in allegato lo stralcio del PRG vigente con l'indicazione dell'area di intervento e il parere di Hera che attesti la fattibilità a breve termine, dello stesso intervento, in relazione allo stato delle reti idriche, energetiche e fognarie. L'autorizzazione costituisce titolo alla presentazione per la approvazione del PUA, presentazione che deve avvenire entro 18

(diciotto) mesi dalla data della stessa. Decorso tale termine dovrà essere richiesta una nuova autorizzazione.

5. Gli elementi costitutivi dei Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata, dei Piani di Recupero pubblici e privati e dei Piani per gli insediamenti produttivi sono (salvo che in sede di istruttoria tecnica specifica alcuni non siano considerati superflui) :
 - a) richiesta di approvazione del Piano Particolareggiato o di Piano di Recupero o PUA;
 - b) stralcio del Piano Regolatore Generale completo di elaborati di Piano ed eventuali allegati per la zona dell'intervento e zone limitrofe - stralcio della normativa di Piano Regolatore Generale per gli immobili e le aree interessate;
 - c) estratto catastale in scala 1 : 1000 o 1 : 2000 con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici, nonché l'elenco catastale della proprietà;
 - d) stato di fatto planimetrico e altimetrico, prima e dopo l'intervento, con la indicazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
 - e) stato di fatto in scala 1 : 500, articolato in piante, sezioni schematiche e profili, contenente fra l'altro:
 - -indicazione planivolumetrica degli edifici e manufatti esistenti di qualsiasi genere o natura, - indicazione delle destinazioni e caratteristiche d'uso presenti e attività insediate;
 - -viabilità e toponomastica;
 - -sistemazione delle aree inedificate, loro destinazione d'uso, rilievo del verde con l'indicazione delle essenze legnose;
 - -elettrdoti, metanodotti, fognature e impianti di depurazione, acquedotti, altre eventuali infrastrutture e relative servitù o vincoli;
 - -altri eventuali vincoli;
 - f) documentazione fotografica esauriente della zona, con l'indicazione dei punti di vista, che documenti in modo completo le aree e gli immobili interessati dall'intervento.
 - g) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno, unitamente a relazione di fattibilità geotecnica e alle necessarie valutazioni su modificazioni, interazioni, compatibilità dell'intervento sull'assetto idrogeologico del terreno indotti dall'insediamento.;
 - h) elaborati di progetto in scala 1 : 500, articolati in piante, sezioni schematiche e profili, contenenti fra l'altro:
 - individuazione delle Unità Minime di intervento o dei lotti secondo le indicazioni del Piano Regolatore Generale e loro numerazione;
 - elementi progettuali degli edifici quali impianto planivolumetrico, tipologia e schemi distributivi, destinazioni d'uso, con l'indicazione dei tipi di intervento da attuarsi nelle singole Unità Minime o nei singoli lotti nonché le demolizioni da effettuarsi;
 - eventuali utilizzazioni in sotterraneo;
 - zonizzazione indicante le aree private, le aree pubbliche e quelle di uso pubblico, dimensionate sulla base delle norme in vigore;

- progetto di massima degli impianti tecnici quali acquedotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, canalizzazioni per le reti informatiche a fibre ottiche, sistema di attuazione dell'invarianza idraulica con relativi calcoli dimensionali e previsione di spesa;
 - progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa;
 - i) norme urbanistiche e edilizie per la buona esecuzione del Piano;
 - j) relazione illustrativa contenente l'analisi del contesto ambientale, la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento, l'illustrazione del programma di attuazione del piano e la previsione di spesa per l'attuazione del medesimo
 - k) documentazione di impatto acustico o documentazione previsionale del clima acustico, attestante la conformità alle NTA della zonizzazione acustica
 - l) proposta di schema di convenzione contenente gli elementi di cui all'art. 22 della Legge Regionale "Tutela e uso del territorio", nonché il dimensionamento complessivo del Piano in relazione alla superficie territoriale, alle superfici fondiarie, alle superfici utili degli edifici articolate per le singole destinazioni d'uso, al numero degli abitanti insediabili, alle superfici delle aree inerenti agli standard urbanistici nella misura in cui questi sono richiesti dalla normativa vigente e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico. Alla proposta di schema di convenzione l'amministrazione comunale, prima della presentazione per l'approvazione di competenza del consiglio, apporta le necessarie integrazioni o modifiche in riferimento alle modalità di controllo, garanzia e collaudo delle opere pubbliche, di presa in consegna e quant'altro necessario ad integrare l'interesse pubblico dell'intervento.
 - m) parere preventivo del Comando provinciale di Vigili del fuoco ai fini dell'installazione di eventuali bocche da incendio stradali
 - n) autorizzazione della Soprintendenza competente in caso di opere soggette al DLgs 42/04:
 - o) autorizzazione per l'apertura di nuovi accessi o innesti stradali da parte degli enti proprietari delle strade (Comune, Amm. Provinciale, ANAS);
 - p) approvazione dei progetti di massima da parte delle aziende fornitrici dei servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano
 - q) altri nulla osta, pareri ed autorizzazioni di organi diversi dal comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici (parere provincia ex art. 13 L 64/74, parere Hera e di altri enti aderenti allo sportello unico territoriale).
 - r) V.A.S. o deliberazione dell'organo competente alla espressione del parere in merito alla verifica preliminare di assoggettabilità dei piani ex art. 12 D.Lgs. 152/06 come modificato dal D.Lgs. n. 4/2008;
5. Per gli interventi in zona A - Centro Storico, gli elaborati di cui al comma 4 punti e) e h), devono essere eseguiti alla scala 1 : 200.

6. Per gli interventi in zona A - Centro Storico, la convenzione di cui al comma 4 lettera l) può contenere, a richiesta dell'Amministrazione Comunale, norme di salvaguardia sociale e l'applicazione dell'art. 34 della legge n. 475/78.
7. In caso di Piano di Recupero di iniziativa privata, qualora il comparto oggetto dell'intervento non sia già stato assoggettato dal Comune a tale strumento attuativo, la domanda di cui al comma 4 lettera a) deve contenere anche la richiesta di individuazione del Piano di Recupero. In caso di Piano di Recupero, oltre allo stralcio di Piano Regolatore Generale, deve essere presentata documentazione atta a dimostrare che il comparto oggetto del Piano è compreso nella zona di recupero deliberato dal Comune.
8. *Nel caso di recupero del patrimonio edilizio esistente non più funzionale all'uso allevamento zootecnico di cui all'art. 25 punto 2 delle NTA si prescinde dalla presentazione e quindi dalla approvazione di un Piano di Recupero da parte del Consiglio Comunale (rimanendo sufficiente pertanto presentare permesso di costruire diretto) qualora la SUL edificabile ad uso residenziale non ecceda i 200 mq. e gli standard a parcheggio pubblico e verde siano completamente monetizzati sulla base di specifica delibera di Giunta Comunale.*
9. In caso di Piano Particolareggiato all'interno della zona A – Centro Storico o Piano di Recupero, oltre agli elaborati di cui al comma 6, deve essere presentata idonea documentazione storica comprendente il confronto fra i catasti storici reperibili, una relazione che analizzi l'origine e lo sviluppo storico della zona, l'impianto delle tipologie edilizie e la loro trasformazione, la eventuale presenza di elementi architettonici o artistici di rilievo e l'indicazione degli edifici vincolati ai sensi della Legge 1089/39.
10. Gli elaborati progettuali di cui ai punti precedenti devono essere prodotti di norma in 10 copie.
11. Per ottenere il parere preventivo integrato-Dipartimento Sanità Pubblica-ARPA- ai sensi della L.R. 31/2002 inerente Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata o pubblica, dovranno presentarsi in triplice copia, salvo specifiche indicazioni puntuali delle stesse ASL-ARPA:
 - a) Stralcio di PRG, limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area e stralcio delle NTA;
 - b) Inquadramento territoriale in scala almeno 1:500 della zona prima e dopo l'intervento con una indicazione dell'intorno che permetta di valutare le connessioni territoriali ai confini, comprendente:
 - -costruzioni e manufatti di qualsiasi genere e loro destinazione d'uso;
 - -rappresentazioni di metanodotti, fognature, impianti depurazione, acquedotti e relative servitù, altre infrastrutture;
 - -altri vincoli eventuali (vincolo cimiteriale, zone paesaggistiche di tutela ecc.);
 - c) Planimetrie di progetto in scala 1:500 con le destinazioni d'uso del comparto e relative superfici. Dovranno essere indicati i lotti edificabili e le arre di sedime dei fabbricati, le strade e piazze, i marciapiedi, i percorsi ciclabili debitamente quotati, gli spazi a verde attrezzato (

pubblico e privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi pubblici di sosta e parcheggio;

- d) Planimetrie con indicazioni tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso;
- e) Schema di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici esercizi;
- f) Relazione tecnica descrittiva contenente la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche con particolare riferimento al contesto ambientale, l'illustrazione del programma di attuazione del piano ed eventuale valutazione previsionale del clima acustico e/o di impatto acustico in ottemperanza alle norme in materia (zonizzazione acustica comunale o in assenza di questa l'art. 8 L. 447/95-“Legge quadro sull'inquinamento acustico” e ss. mm. e ii.).
- g) Parere dell'ente che gestisce la fornitura energetica per usi riscaldamento/produttivo che attesti la sostenibilità di quanto previsto;
- h) Parere dell'ente gestore del pubblico acquedotto che attesti la possibilità di fornire acqua potabile;
- i) Parere ente gestore pubblica fognatura che attesti la possibilità di depurare le acque nere e /o di depurazione presso un impianto centralizzato;
- j) Individuazione cartografica di eventuali reti di trasporto dell'energia che interessino l'area di intervento, riferite ad elettrodotti di alta e media tensione e delle relative cabine di trasformazione;
- k) Valutazioni relative alla mobilità espressamente riferite all'impatto sulle condizioni di salubrità dell'aria indotte dall'intervento proposto;
- l) Valutazione relativa all'analisi del rischio per gli utenti della strada e ai provvedimenti che vengono adottati per la relativa mitigazione;
- m) Valutazioni tecniche e rappresentazione grafica dei percorsi e degli spazi pubblici riferite all'accessibilità da parte di persone con difficoltà di deambulazione.

CAPITOLO IX

ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 34

Inizio dei lavori

1. Per inizio lavori si intende qualsiasi intervento che sia direttamente connesso con l'opera oggetto del permesso di costruire o SCIA avente carattere definitivo.
2. Il titolare del p.d.c., al momento dell'inizio dei lavori, deve inviare al Comune, tramite lettera raccomandata o presentazione diretta all'ufficio protocollo del Comune, la documentazione prescritta dall'apposita modulistica predisposta dal Comune. In particolare deve allegare, a titolo esemplificativo, la seguente documentazione:
 - a) comunicazione di inizio lavori, sottoscritta dal committente, dal direttore dei lavori e dall'impresa costruttrice (per i due ultimi è richiesto anche il timbro professionale e di impresa);
 - b) ogni documento in materia di sicurezza sul lavoro e di regolarità contributiva delle imprese esecutrici (DURC) il cui deposito in comune è dovuto ai sensi delle leggi vigenti al momento dell'inizio dei lavori;
 - c) dichiarazione dell'avvenuto deposito sismico (o dell'ottenimento dell'autorizzazione sismica) relativo al progetto delle strutture portanti in conformità alle disposizioni di legge.
- 2 Il provvedimento abilitativo deve essere ritirato prima dell'effettivo inizio dei lavori: in caso contrario (inizio lavori in presenza di permesso di costruire già formatosi ma non ancora ritirato) si applica una sanzione amministrativa pecuniaria di € 258,23.
- 3 *Qualora l'inizio dei lavori del p.d.c. non avvenga entro il termine indicato nel titolo edilizio (di norma un anno) **tassativamente entro tale termine**, pena la decadenza del titolo stesso, è consentita la proroga con le modalità previste dall'art. 19 LR 15/2013 e smi.*
- 4 *Nel caso di lavori di ristrutturazione edilizia "ricostruttiva" l'inizio dei lavori coincide con la demolizione totale del fabbricato il cui volume viene ricostruito. Solo in casi oggettivamente documentati riferibili ad esigenze personali di persone fisiche (difficoltà a reperire altro alloggio, funzione essenziale del vecchio fabbricato di riparo mobili e masserizie ecc.) il privato può richiedere di procedere prioritariamente all'edificazione dei volumi da ricostruire purché soddisfi prima dell'inizio dei lavori, e sempre che il Comune di Longiano accetti, le seguenti condizioni:
 - a)-si impegni con atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato a completare i lavori di demolizione e ricostruzione a pari volume nel termine di tre anni (prorogabile di un solo anno a giudizio insindacabile del Comune di Longiano) dall'inizio dei lavori, e allo scadere di tale termine a permettere, senza opporsi in alcun modo, l'accesso sulla proprietà su cui insiste ancora il vecchio edificio da parte del Comune di Longiano o aventi causa per le operazioni di demolizione forzata. Nel medesimo atto unilaterale il depositante la SCIA rinuncia espressamente a cedere a terzi lo jus edificandi a terzi per tutta la durata dei lavori.*

b)-prestati a favore del Comune una adeguata garanzia fideiussoria bancaria esigibile a prima richiesta pari al costo di demolizione e di trasporto a rifiuto delle macerie di demolizione;

c)-si impegni a non depositare la segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità prima della completa demolizione del vecchio volume.

- 5 *In tutti i casi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di ricostruzione di edifici crollati o demoliti (vedi DPR 380/2001 art. 3 comma 1 lett. d terzo periodo) in sede di deposito di Segnalazione di conformità edilizia ed agibilità dovrà allegarsi, pena l'inaccettabilità, la prova dell'avvenuta demolizione catastale del vecchio volume (Tipo mappale in demolizione).*

Art. 35

Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori

1. Ai sensi della legislazione urbanistica vigente, in particolare della LR n. 15/2013 e LR n. 23/2004 il Comune, a mezzo dei suoi funzionari ed incaricati, esercita il controllo sulla esecuzione dei lavori autorizzati o presentati con SCIA sulla base delle norme di legge o del Regolamento Edilizio, quelle di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e le prescrizioni specifiche indicate nel Permesso di costruire ovvero qualora siano state introdotte varianti essenziali non autorizzate.
2. Le modalità di controllo dei lavori in corso e i relativi criteri sono stabiliti *da apposita delibera di Giunta*.
3. Una quota parte del contributo di costruzione, da quantificare con apposito atto comunale, può essere utilizzata per garantire i controlli sulle trasformazioni del territorio e sulle attività edilizie previste dal presente regolamento.
4. Il titolo abilitativo, il relativo progetto architettonico e strutturale e ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione dei funzionari ed agenti comunali preposti al controllo delle costruzioni. Essi hanno libero accesso al cantiere.
5. Il titolare del Permesso di costruire o della SCIA deve fornire mano d'opera, strumenti e mezzi necessari per l'effettuazione della visita e dei controlli necessari.
6. La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare del titolo abilitativo, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza delle norme generali di legge e di regolamento così come delle modalità esecutive e delle condizioni generali e particolari che siano fissate nel titolo abilitativo e nelle sue varianti essenziali.
7. Per il controllo sanitario sull'attività edilizia, delegato alle ASL territoriali, si applicano le norme della legislazione vigente in materia Regolamento di Igiene.
8. Le varianti inessenziali introdotte in corso d'opera devono essere comunque sempre comunicate, con SCIA, prima o contestualmente la ultimazione dei lavori o della decadenza del titolo abilitativo.

Art. 36**Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico**

1. Nel caso sia necessaria l'occupazione di suolo pubblico o di uso pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere l'autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori.
2. L'autorizzazione è rinnovabile con periodicità massima annuale ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione di aree pubbliche, *per i cui dettagli si rimanda allo specifico regolamento comunale.*
3. Alla fine dei lavori il costruttore provvede *celermente* alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento. In caso di interruzione dei lavori protrattasi per oltre un mese l'amministrazione può richiedere la messa in pristino dei luoghi pubblici anche anticipatamente alla fine dei lavori.
4. In caso di inadempienza, il Comune può ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.
5. Nelle manomissioni del suolo pubblico si dovranno utilizzare speciali cautele onde rimuovere ogni possibilità di danno agli impianti dei servizi pubblici; qualora in caso di scavi si incontrino condutture o linee di impianti si dovrà immediatamente darne avviso al competente Ente pubblico gestore .
6. Qualsiasi danno o disservizio arrecato a seguito di interruzione di un pubblico servizio (fornitura acqua, gas, energia elettrica ecc.) dovrà essere risarcito.
7. In particolare eventuali rotture di cordoli, sedi stradali ecc. adiacenti al cantiere sono a carico dell'intestatario del permesso o SCIA e non verranno rilasciate attestazioni di agibilità fino al completo ripristino dei danni accertati dal Settore Tecnico competente.
8. Eventuali spostamenti di pali di pubblica illuminazione sono a totale carico dell'intestatario dell'atto abilitativo e soggetti al preventivo parere del Servizio LL.PP. e Patrimonio.
9. Le disposizioni sopra riportate in merito all'occupazione di suolo pubblico sono applicabili qualora non contrastino con lo specifico Regolamento Comunale in materia.

Art. 37**Rinvenimento di opere di pregio archeologico, artistico e storico**

1. Qualora durante i lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico, storico, ecc. il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi sono obbligati a farne denuncia immediata al Comune e alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per salvaguardare le cose ritrovate fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni di legge (D.Lgs 42/04 e ss.mm.).

3. Nelle zone di interesse storico archeologico così come individuate dalle tavole di PRG o di PTCP nel caso di movimenti di terra o scavo per una profondità maggiore di 50 cm, prima dell'inizio lavori dovrà presentarsi una attestazione della soprintendenza archeologica che certifichi l'avvenuta esecuzione delle ricerche preliminari.
4. Il mancato rispetto di quanto sopra comporta l'applicazione di sanzione amministrativa pecuniaria da € 516,46 a € 5.164,57 *fatte salve eventuali responsabilità penali*.

Art. 37 bis

Disposizioni aggiuntive sulla conduzione dei lavori edili

- 1) Continuità direzione lavori. Durante l'esecuzione delle opere è tassativamente obbligatoria la continuità della direzioni dei lavori da parte di un tecnico iscritto a Ordine o Collegio professionale operante nei limiti propri di competenza; nel caso di sostituzione dell'impresa o del direttore dei lavori, il committente dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi; in nessun caso è ammessa la continuazione dei lavori in vacanza della figura di direttore dei lavori; è fatto altresì obbligo di comunicare, entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione delle opere, la data di ultimazione dei lavori sottoscritta anche dal direttore dei lavori.
- 2) Documenti in cantiere. Oltre a tutta la documentazione prevista dalla normativa di settore a cui si rimanda, copia del progetto approvato del p.d.c. o della SCIA e copia originale della autorizzazione sismica corrispondente con relativi progetti esecutivi, dovranno essere tenuti in cantiere a disposizione degli organi di vigilanza; è facoltà del Comune di procedere, in qualsiasi momento durante i lavori, ad ispezioni di controllo sulla rispondenza dei punti fissi di linea e di livello e dei lavori alle previsioni progettuali originarie o a quelle di eventuali varianti assentite: a riguardo il titolare del permesso deve fornire gratuitamente mezzi e mano d'opera necessaria per la effettuazione dei controlli;
- 3) Scavi e demolizioni. Le modalità di esecuzione degli scavi, devono garantire la stabilità degli stessi e la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze. Nei cantieri ove si procede a demolizioni si deve provvedere affinché i materiali di risulta vengano movimentati con le dovute precauzioni per evitare eccessivo sollevamento di polveri, imbrattamenti e pericoli alle persone e alle cose. Il materiale di risulta proveniente dalle demolizioni e dagli scavi, anche se di modestissima quantità, deve essere trasportato e smaltito o riutilizzato a norma di legge.
- 4) Tutela di Suolo e Sottosuolo. Nell'esecuzione delle opere che in qualche modo modificano il suolo deve essere prevista la corretta canalizzazione e il recapito più opportuno delle acque meteoriche tale da non alterare il reticolo idraulico di deflusso superficiale delle acque nelle aree scoperte adiacenti, secondo le vigenti disposizioni sulla permeabilità dei suoli e sulla bonifica degli stessi di cui Titolo V p.te IV D.Lgs. n. 152/06 s.m.i.

Art. 37 ter**Comunicazioni di avvio delle opere di bonifica (per amianto, ordigni bellici ecc.)**

1. Al verificarsi di un evento, anche conseguente ad attività edilizia, libera o soggetta a titolo edilizio, che si palesi potenzialmente in grado di contaminare il sito, il responsabile dell'inquinamento deve adottare e mettere in opera entro ventiquattro ore e a proprie spese, ogni necessaria misura di prevenzione e di messa in sicurezza, provvedendo a darne comunicazione ai sensi e per gli effetti dell'art.304 del Dlgs. n.152/2006 e s.m.i..

2. La procedura di cui al comma 1 si applica anche all'atto di individuazione di contaminazioni storiche che possano ancora comportare rischi di aggravamento della situazione di contaminazione già in essere. Successivamente, ove ne emergesse la necessità, il medesimo responsabile dovrà procedere con gli ulteriori adempimenti previsti dall'art.242, comma 3 e seguenti, del sopra citato decreto.

3. Nel caso di presenza di elementi di amianto, sussiste l'obbligo per le imprese ed i proprietari di immobili di segnalarla all'AUSL competente per territorio, ai sensi dell'art.12 della L. n.257/1992 e s. m., tramite la "Scheda di autonotifica per edifici ed impianti con presenza di amianto". In caso di accertamento di presenza di amianto l'invio della scheda ha valore di notifica e consente di non incorrere nelle sanzioni previste dall'art.12 comma 5, della legge sopra richiamata. La scheda deve sempre essere compilata per ogni edificio o impianto e inviata come lettera raccomandata, onde poterla considerare notificata a tutti gli effetti. Presso la AUSL competente potranno essere acquisite eventuali informazioni integrative e di maggiore esplicitazione sia per la corretta compilazione sia per l'acquisizione di eventuali specifiche.

4. Ai sensi e per gli effetti dell'art.91, comma 2-bis, del D.Lgs. n.81/2008 e s.m., la valutazione del rischio dovuto alla presenza di ordigni bellici inesplosi rinvenibili durante le attività di scavo nei cantieri è eseguita dal coordinatore per la progettazione, con riferimento alle linee guida predisposte dal Consiglio Nazionale degli Ingegneri con circolare n.69 del 26 maggio 2017, finalizzata ad indirizzare gli approcci al riguardo dell'obbligo, sussistente dal 26 giugno 2016, di valutazione di tale rischio. Nel caso in cui il coordinatore intenda procedere alla relativa bonifica, dovrà avvalersi di impresa specializzata in possesso dei requisiti di cui al decreto 11maggio 2015, n.82 (Regolamento per la definizione dei criteri per l'accertamento dell'idoneità delle imprese ai fini dell'iscrizione all'albo delle imprese specializzate in bonifiche da ordigni esplosivi residuati bellici, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, della legge 1 ottobre 2012, n.177).

CAPITOLO X
**NORME PARTICOLARI PER CANTIERI EDILI A GARANZIA
DELLA PUBBLICA SALUTE E INCOLUMITA'**

Art. 38
Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

1. In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella, di norma delle dimensioni minime di cm. 40x60, chiaramente leggibile dalla pubblica via, in cui siano indicati obbligatoriamente:
 - a) Oggetto dei lavori con estremi di rilascio o presentazione atto abilitativo;
 - b) Ditta proprietaria/committente e data di inizio lavori;
 - c) nome dell'impresa assuntrice dei lavori /o indicazione dei lavori eseguiti eventualmente in economia diretta;
 - d) nominativi e indirizzi di Progettista, direttore Lavori, Progettista opere strutturali, estremi della autorizzazione sismica, nominativi di altre figure professionali coinvolte.
2. Per i cantieri installati a seguito di Segnalazione Certificate di Inizio Attività la tabella, oltre ai dati di cui al comma 1, se ricorre il caso, la tabella di cui al comma 1 deve contenere gli estremi del protocollo di presentazione della denuncia al Comune e la data dell'inizio lavori riportata in calce nel modulo della *Segnalazione* di Inizio Attività.
3. Ogni cantiere è soggetto alle norme sulla sicurezza del lavoro ai sensi [D.Lgs. 81/2008](#) e ss.mm. In particolare, i cantieri devono essere organizzati nel rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere provvisorie e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica e dei combustibili, sull'uso dei macchinari e sulla prevenzione degli incendi.
4. I cantieri devono essere recintati, almeno nelle parti prospicienti strade o luoghi di pubblico transito, e mantenuti, per tutta la durata dei lavori, liberi da materiali inutili e dannosi.
5. Le recinzioni devono essere di sufficiente robustezza, decorose e dotate in ogni angolo di lanterne rosse mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, facilmente visibili a media distanza. Il cantiere deve essere dotato di porte apribili verso l'interno munite di serrature e catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.
6. In caso di interventi edilizi ricadenti nella attività edilizia libera o non rilevanti ai fini edilizi di cui all'art. 10 dovranno comunque se del caso porsi in essere tutte le prescrizioni di cui a i punti precedenti mentre l'apposizione del cartello di cantiere, pur se consigliabile, non è obbligatoria.

Art. 39**Scarico di materiali - demolizioni - pulizia delle strade adiacenti ai cantieri**

1. E' fatto divieto di gettare dai ponteggi di servizio, dall'interno o dai tetti dell'edificio in cui è installato il cantiere materiale di qualsiasi genere.
2. Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polvere adottando opportuni accorgimenti.
3. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per tutta la estensione della costruzione e le immediate vicinanze.
4. Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione comunale.
5. Il titolare, il responsabile del cantiere per la sicurezza e l'impresa esecutrice, sotto la loro esclusiva responsabilità, devono adottare tutte le previdenze, tutti quei mezzi ed accorgimenti necessari per evitare qualunque danno alle persone addette ai lavori come pure qualsiasi danno o molestia ad ogni altra persona o alle cose altrui che possano derivare dall'esecuzione delle opere. In particolare dovranno osservarsi le norme vigenti in materia di sicurezza dei lavori.
6. Al fine di evitare emissioni rumorose è fatto generico divieto di intraprendere lavori edilizi nelle ore notturne e in quelle fasce orarie espressamente indicate con provvedimento sindacale o in base a quanto stabilito dalla Delib. G.R. n. 45 del 21.01.2002 "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per particolari attività" ai sensi art. 11, comma 1 L.R. 9 maggio 2001 recante "Disposizioni in materia di inquinamento acustico".

CAPITOLO XI

CONCLUSIONE DEI LAVORI

Art. 40

Comunicazione di fine lavori

1. Il titolare del Permesso di costruire o della *Segnalazione di Inizio Attività (SCIA)* *entro 15 gg dalla conclusione delle opere* deve obbligatoriamente comunicare *in sede di presentazione della SCCEA di cui al prossimo articolo, la data* di avvenuta ultimazione dei lavori entro il termine previsto dal Permesso di costruire o di validità della *SCIA* e debitamente firmato dal titolare dell'atto, dal Direttore dei Lavori.
2. Per ultimazione lavori di cui al precedente comma si intende il completamento di tutte le opere comprese le finiture, gli impianti e le opere d'uso pubblico eventualmente connesse. Resta inteso che l'ultimazione delle sole opere strutturali può essere comunicata non appena siano terminate tutte le parti a rilevanza strutturale, nell'ambito della pratica sismica correlata.
3. Nel caso in cui parte dell'intervento non sia stata ultimata nel termine stabilito dovrà presentarsi comunque la comunicazione di fine lavori per quanto effettivamente completato e richiedere, se possibile a norma del presente regolamento, nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire unitamente al conguaglio per eventuale aggiornamento del contributo di costruzione, fatto salvo l'istituto della proroga.
4. Alla SCCEA va obbligatoriamente allegato l'Attestato di Qualificazione o Certificazione Energetica nei casi previsti e per gli effetti del D.Lgs 192/05 e ss.mm.
5. *Per le attività soggette a CILA si dovrà presentare nei termini di 3 anni dalla sua presentazione la fine dei lavori utilizzando l'apposito modulo unificato regionale.*

Art. 41

~~Certificato di conformità edilizia e agibilità delle costruzioni~~

Segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità delle costruzioni (SCCEA)

1. La certificazione della conformità edilizia e agibilità delle costruzioni *viene predisposta con apposita segnalazione certificata disciplinata dalla legge regionale n. 15 /2013 all'art. 23 a cui si rimanda per ogni dettaglio operativo*: essa attesta che l'opera corrisponde al progetto approvato o presentato dal punto di vista dimensionale, prestazionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed in particolare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti in esso installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente al momento della richiesta.

2. Sono tenuti alla segnalazione di cui al precedente punto, *utilizzando l'apposito modulo unificato regionale* il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato *SCIA* ovvero i loro aventi causa.
3. La *segnalazione* di conformità edilizia e agibilità viene presentata di norma per l'intero intervento o edificio indipendentemente dal numero di unità immobiliari. E' ammessa la SCCEA di agibilità parziale per una o più unità immobiliari *alle condizioni stabilite nell'art. 25 della L.R. n. 15/2013 e s.m.i. a cui si rimanda.*
4. Al proprietario o avente titolo reale che abita, utilizza o consente agli altri di utilizzare-a titolo oneroso o gratuito- una unità immobiliare *senza preventivo deposito di SCCEA vengono applicate le sanzioni di legge.* La sanzione è reiterabile ogni qual volta successivamente si riscontri la mancata regolarizzazione dell'uso dell'immobile.
5. La ritardata presentazione della *Segnalazione Certificata* di conformità edilizia e agibilità nel termine di 15 gg dalla fine dei lavori o dalla scadenza della validità del titolo comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria per unità immobiliare di € 100 per ogni mese di ritardo, fino a un massimo di 12 mesi: trascorso tale termine si applicano le disposizioni di cui al comma 2 art. 26 LR 15/2013.
6. Gli interventi soggetti alla *Segnalazione certificata* di conformità edilizia e agibilità, gli allegati e la documentazione minima necessaria da allegare all'istanza nonché la procedura per il controllo dei lavori sono stabilite dalla L.R. n. 15/2013 e s.m.i. , *e dalle disposizioni comunali allo scopo impartite agli uffici*, nonché dalle altre normative di settore.
7.*abrogato*.....
8. Alla *Segnalazione certificata* di conformità edilizie ed agibilità *è opportuno che* venga allegata una relazione fotografica a colori, firmata e timbrata dalla direzione lavori, relativa ad almeno i quattro prospetti principali e atta a testimoniale lo stato degli edifici e dei luoghi alla data di fine lavori.

CAPITOLO XII

RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI

Art. 42

Finalità e definizioni

1. Il presente *capitolo di Regolamento fornisce disposizioni di dettaglio applicabili per quanto non espressamente in contrasto con le disposizioni in materia stabilite dalla L.R. 6.4.1998 n. 11 come modificata dalla L.R. 30.5.2014 n. 5*, con l'intento di promuovere il recupero ai fini abitativi dei sottotetti negli edifici esistenti avendo l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio attraverso una più efficace riutilizzo dei volumi esistenti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili, delle prescrizioni igienico sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità minimali e limitatamente agli edifici esistenti nel T.U. destinati in prevalenza alla funzione residenziale.
2. Per sottotetto si intende lo spazio compreso tra l'intradosso della copertura NON piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
3. Per fabbricati esistenti ricompresi nell'ambito di applicazione della presente norma si intendono gli edifici collocati nel perimetro del Territorio Urbanizzato e che risultano iscritti al catasto alla data del 31.12.2013⁽¹⁾
4. Si definiscono edifici destinati in prevalenza alla funzione residenziale quegli edifici aventi una *Superficie utile almeno per il 25% destinata all'uso residenziale.*
5. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, *attuabili o meno con creazione di nuove unità immobiliari*, sono classificati come interventi di ristrutturazione edilizia (limitata ai locali sottotetto in genere) con aumento del carico urbanistico, devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda né delle pendenze delle falde.
6. Le superfici e i volumi recuperati all'uso abitativo ai sensi del presente capitolo non vanno computati ai soli fini del rispetto degli indici urbanistici-edilizi: pertanto anche in caso di edificio insistente su un lotto la cui edificabilità sia stata completamente sfruttata il recupero abitativo dei sottotetti *rimane* possibile.
7. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti sono soggetti a Segnalazione certificata di Inizio attività obbligatoria e comportano la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione nonché la cessione delle aree per standard pubblico previste dalle NTA del PRG.
8. In luogo della realizzazione e cessione dei parcheggi pubblici primari e del verde pubblico connessi all'intervento di recupero dei sottotetti è sempre possibile in alternativa optare per la

monetizzazione degli stessi secondo le disposizioni previste per le analoghe monetizzazioni nelle zone di completamento residenziale.

9. *Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti con o senza creazione di nuove unità immobiliari sono altresì subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali nelle quantità stabilite dalle NTA di PRG. In caso di dimostrata impossibilità alla realizzazione di tali parcheggi per mancanza disponibilità di spazi idonei nelle zone A e B1 è possibile realizzare l'intervento previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione dei parcheggi pubblici, è fatta salva la possibilità*

Art. 43 **Campo di applicazione**

1. E' ammesso il recupero, esclusivamente ai fini abitativi, dei sottotetti degli edifici esistenti ricompresi nel Territorio Urbanizzato destinati in prevalenza alla funzione residenziale, ai sensi delle definizioni dell'articolo precedente ⁽¹⁾
2. Nelle zone agricole il recupero dei sottotetti ai fini abitativi è possibile *non tramite la norma speciale del presente capitolo ma esclusivamente* per gli edifici con funzione abitativa *e purchè nel rispetto delle specifiche norme ed indici sull'ampliamento delle abitazioni connesse agli usi agricoli.* ⁽¹⁾
3. È precluso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti di fabbricati siti nei seguenti ambiti urbanistici:
 - fabbricati in zone classificate dal PRG vigente come aree a destinazione artigianale-produttiva;
 - fabbricati ricompresi nelle fasce di rispetto stradale, *ferroviario*, cimiteriale o di *elettrdotto* ;
4. *È precluso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti che determina creazione di nuova unità immobiliare abitativa per i fabbricati siti in ambiti residenziali di completamento aventi tipologia a schiera e per fabbricati plurifamiliari non forniti di scala comune siti in ambiti di completamento residenziale.*

Art. 44 **Requisiti igienico sanitari ed energetici**

1. L'altezza utile interna media, calcolata come rapporto tra il volume utile della parte di sottotetto la cui altezza supera 1,80 m. e la superficie utile relativa, deve soddisfare i seguenti valori minimi:
 - 2,20 m. per locali adibiti a servizi quali corridoi, bagni, disimpegno e ripostigli (locali tipo S);
 - 2,40 m. per locali ad uso abitativi di tipo A1;
 - R.I.A., se in falda, non inferiore a 1/16;

2. Tutte le altre norme igienico-edilizie contenute nel presente regolamento vanno rispettate, purché compatibili col presente capitolo *così come la normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici a cui si rimanda*.
3. Qualora il rapporto aeroilluminante sia ottenuto in tutto o in parte con finestre ubicate sui timpani o in parete, queste ultime concorrono al raggiungimento di 1/16 solo in ragione della metà della loro superficie.
4. Le superfici illuminanti ed aeranti sono misurate al lordo degli infissi, devono essere anche apribili e nei locali ove necessita devono essere integrate da ventilazione continua con prese d'aria o da ventilazione forzata in modo da garantire un ricambio di 5 volumi d'aria all'ora.
5. Qualora non sia incompatibile con le caratteristiche storiche, architettoniche o testimoniali dell'edificio e al tipo di intervento edilizio specificatamente previsto per il fabbricato in oggetto (fabbricati in zona A, fabbricati storico-testimoniali, fabbricati di tipo A5 ecc.):
 - l'eventuale vano soggiorno deve essere dotato di apertura apribile in parete di almeno 1,8 mq., al fine di garantire la visione di elementi di paesaggio.
 - di norma almeno 1/5 del R.I.A. deve essere ottenuto mediante aperture apribili in parete al fine di migliorare il riscontro e la circolazione dell'aria, salvo oggettiva impossibilità correlata alla distribuzione funzionale dei locali e delle strutture portanti (pareti in c.c.a, spazi non attestanti su pareti esterne ecc.).

Art. 45

Requisiti strutturali

1. Il solaio di sottotetto che si vuole rendere abitabile deve comunque risultare idoneo a sopportare carichi e sovraccarichi previsti dalla nuova destinazione. Qualora ciò non sia certificabile sulla base dei precedenti progetti edificatori o su certificazione statica all'uopo prodotta, dovranno predisporre idonee operazioni di consolidamento strutturale.
2. Devono inoltre essere rispettate tutte le previsioni della normativa sismica vigente connesse alle diverse condizioni quali il diverso carico trasmesso in fondazione, le variazioni della risposta sismica dell'edificio nel suo complesso, la distanza del fabbricato dal ciglio opposto della strada su cui lo stesso prospetta ecc., per cui vanno accuratamente verificate le ipotesi alle quali ricondurre l'intervento dal punto di vista strutturale.

Art. 46

Lavori edilizi connessi al recupero dei sottotetti

1. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti sono classificati come interventi di ristrutturazione edilizia (limitata ai locali sottotetto in genere) con aumento del carico urbanistico, e devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda né delle pendenze delle falde della copertura. Non si devono inoltre prevedere incrementi

volumetrici né del numero dei piani dell'edificio. E' ammesso l'abbassamento della quota del solaio di sottotetto per consentire il raggiungimento della altezza minima dei locali nel sottotetto stesso nel rispetto della sagoma e delle altezze esterne preesistenti.

2. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti si compone generalmente di una serie di opere edilizie interne come integrazione degli impianti tecnici e dei servizi igienico sanitari, rifacimento di rivestimenti e pavimentazioni interne, posa di isolamenti e tramezzature, consolidamenti strutturali del solai di sottotetto ecc.
3. Sono generalmente ammesse inoltre tutte quelle opere connesse al miglioramento del benessere ambientale dei locali sottotetto e di ammodernamento del sistema copertura, quali:
 - sostituzione o interposizione di guaine impermeabili o materassini coibenti;
 - ammodernamento o sostituzione di canali di gronda, scossaline o pluviali;
 - ripasso del manto di copertura;
 - apposizione di massetto di distribuzione;
 - apposizione di pannelli solari o pannelli fotovoltaici;
4. La sostituzione parziale o totale della struttura portante del solaio di copertura è ammessa solamente per comprovate esigenze di carattere statico, da valutare a cura dell'ufficio tecnico al quale dovrà inoltre espressamente richiedersi prima dell'inizio dei lavori di esperire sopralluogo in sito per verificare la situazione esistente, pena l'inefficacia della SCIA.
5. In ogni caso gli interventi di cui ai commi 2-3-4-6 dovranno essere compatibili con le caratteristiche storiche, architettoniche o testimoniali dell'edificio e col tipo di intervento edilizio specificatamente previsto per il fabbricato in oggetto (fabbricati in zona A, fabbricati in zona agricola di interesse storico testimoniale, fabbricati di tipo A5 ecc.) nonché rispettose delle prescrizioni di cui al comma 1. *In particolare, salvo diverse indicazioni normative regionali, il recupero dei sottotetti nei centri storici deve avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde.*
6. L'accesso ai locali abitativi recuperati del sottotetto può avvenire solo con accesso dai piani inferiori, dall'interno di alloggi o da scale di uso comune. Non sono di norma ammesse nuove scale esterne per l'accesso ai locali sottotetti.

Note:

(1) La circolare RER n. 22188 del 01.10.2010 ha chiarito che per fabbricati esistenti, nel quadro della norma originaria, dovevano intendersi quelli che all'entrata in vigore della legge fossero provvisti di certificato di abitabilità o agibilità o qualora mancante fossero stati denunciati all'UTE entro tale data. Le modifiche alla legge originaria LR n. 11/98 introdotte dalla LR n. 5/2014 limitano il campo di applicazione del recupero dei sottotetti agli edifici collocati nel territorio urbanizzato o urbanizzato escludendo pertanto tutti gli edifici esterni al perimetro del T.U., in particolare i fabbricati rurali abitativi in zona agricola.

CAPITOLO XIII

PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE VARIE

Art. 47 Distanza tra i fabbricati

1. Per interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino apprezzabili variazioni della sagoma ~~planivolumetrica~~ sono ammesse le distanze preesistenti.
2. Per interventi di recupero comprendenti modificazioni alla sagoma ~~planivolumetrica~~ (ampliamenti e sopraelevazioni) si deve osservare una distanza minima tra pareti finestrate frontistanti pari a 10,00 ml. *Sono fatte salve le disposizioni derogatorie previste nella Legge sulla Tutela e uso del Territorio L.R. n. 24/2017 e s.m.i. nei limiti e alle condizioni in essa contenute.*
3. Per interventi di nuova costruzione si deve osservare una distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a minimo 10,00 ml.
4. Le disposizioni sulla distanza minima tra pareti antistanti si applicano anche quando una sola delle pareti è finestrata, mentre non si applicano di norma, fatta salva la giurisprudenza prevalente, nel caso in cui il fabbricato preesistente sia di servizio (garage, ripostiglio...).
5. Il distacco minimo tra le fronti prospicienti di due edifici separati che sorgono sullo stesso lotto è pari a 3,00 quando le pareti sono cieche.
6. Il rispetto della distanza minima tra pareti finestrate è derogabile solamente tra due o più edifici nel caso che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni piani volumetriche, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 11 L.R. n. 15/2013.
7. Per quanto non espressamente previsto si fa riferimento alle norme nazionali e regionali vigenti, fatte salve le disposizioni previste dalla normativa sismica vigente.
8. È fatto salvo, se applicabile, il diritto di costruire in appoggio o aderenza nel caso di costruzione esistente regolarmente autorizzata o condonata posta sul confine di proprietà, limitatamente alla larghezza della preesistente costruzione posta a confine.
9. È ammessa la costruzione in aderenza tra nuovi edifici su lotti confinanti, ai sensi delle disposizioni specifiche delle NTA di PRG (progettazione unitaria) e purché l'intervento sia soggetto a unico titolo abilitativo complessivo o due separati ma rilasciati contestualmente: in questo ultimo caso l'agibilità del fabbricato oggetto d'intervento viene valutata nel suo complesso evitando di norma parzializzazioni d'uso.
10. Negli spazi scoperti interni agli edifici (cortili chiusi o semi aperti, cavedi, ecc.) si applica il criterio per cui la distanza tra pareti finestrate dello stesso edificio non deve essere inferiore alla altezza massima delle pareti frontistanti, fatte salve disposizioni particolari di piano particolareggiato.

Art. 48
Altezza massima degli edifici

1. Per la verifica del parametro altezza massima degli edifici stabilito dalle NTA a seconda della zona omogenea e del tipo di fabbricato, *si assume la DTU-definizione tecnica uniforme regionale vigente in relazione alla altezza massima dell'edificio. In caso di comparti urbanistici approvati precedentemente all'entrata in vigore delle definizioni tecniche uniformi regionali vale quanto segue:* si assume come elemento di raffronto la differenza di quota tra il livello del marciapiede esterno del fabbricato adiacente alla parete dell'edificio (o in mancanza del terreno esterno o lastricato) e l'intradosso del solaio di copertura, misurata in corrispondenza dell'intersezione di questi o della sua prosecuzione ideale col filo esterno dei muri perimetrali, secondo le linee di pendenza della copertura.
2. Per la verifica di questo requisito non si terrà conto di norma di ribassamenti dell'intradosso dei cornicioni o di fittizie rientranze del filo esterno dei muri perimetrali, né di modeste torrette di vani scala o ascensori o in generale di volumi tecnici emergenti dalle falde del tetto al fine di reperire la necessaria illuminazione e ventilazione, purché pienamente inseriti nel contesto architettonico - distributivo dell'edificio e in coerenza col contesto tecnologico dello stesso.
3. Per la verifica di questo requisito non si terrà inoltre in alcun conto di riporti innaturali del terreno: si definisce innaturale quel riporto di terreno che modifica significativamente la giacitura originale del suolo desumibile dalla situazione in sito o dalle carte tecniche/topografiche e che comunque si distacca da questi per oltre 1,00 ml.: in tale evenienza viene assunto come riferimento inferiore la quota del piano naturale del terreno prima della sistemazione di progetto.
4. Ad esclusione delle zone collinari, la quota del marciapiede del fabbricato assunta come riferimento per la verifica di cui al punto 1. non potrà superare di norma la quota dell'asse stradale di una misura pari al 10% della mutua distanza, con un massimo assoluto di 1,00 ml.
5. Nel caso di copertura a due falde o comunque in presenza di timpani la verifica del parametro altezza massima viene condotta solamente per i fronti dell'edificio aventi la linea di gronda ortogonale alle linee di pendenza delle falde, rimanendo le quote delle gronde sormontanti i timpani limitate dalle disposizioni inerenti la massima pendenza delle falde.
6. In ogni caso la differenza di quota tra linea di colmo della copertura e linea di imposta (gronda) non può essere superiore a 3,50 ml.
7. Sono comunque fatte salve le diverse disposizioni esplicitamente contenute in piani di attuazione particolareggiati.
8. Sono fatte salve le ulteriori verifiche previste dalle NTA di PRG in relazione alle altezze medie dei fronti e all'edificazione in collina, a cui si rimanda. Allo scopo *la definizione di altezza del fronte è riportata nell'allegato II alla DGR n. 922/2017 e s.m.i. (DTU) e s.m.i.*
9. Le disposizioni di cui ai commi 2,3,4 e 6 possono essere oggetto di particolare considerazioni e interpretazioni istruttorie da parte dell'ufficio comunale competente in casi di edifici a singolare

composizione architettonica o in caso di giaciture particolarmente complesse del terreno originario, *tenendo presente le DTU regionali.*

Art. 49

Triangolo di visibilità nelle intersezioni stradali

1. All'interno dei centri abitati come definito dal Nuovo Codice della Strada per tutti gli interventi di nuova costruzione e/o di ampliamento planimetrico di fabbricati esistenti è prescritta la inedificabilità all'interno del triangolo di visibilità.
2. Il divieto è esteso a qualsiasi tipo di manufatto pieno e non trasparente di altezza superiore ai 50 cm rispetto alla quota della sede stradale, ivi comprese le recinzioni di tipo chiuso e le nuove collocazioni di piante, arbusti e siepi (di altezza maggiore di 80 cm.) che determinino riduzione del campo visivo necessario alla salvaguardia della sicurezza della circolazione viaria.
3. Per le parti in aggetto dai fabbricati ricadenti nel triangolo di visibilità quali balconi a sbalzo e cornicioni si valuterà l'effettiva incidenza di dette opere nei confronti della visuale da garantire ai fini della circolazione stradale.
4. Fatte salve disposizioni più restrittive dovute all'applicazione nei casi specifici dell'art. 18 del Nuovo Codice della Strada, il triangolo di visibilità dentro i centri abitati è costituito da un triangolo avente due lati di 15 ml. coincidenti con i confini del lotto (o con i cordoli dei marciapiedi se esistenti) paralleli agli assi stradali, ed avente il vertice nell'intersezione di questi due lati verso strada; il terzo lato è dato dal segmento di chiusura.
5. La violazione delle disposizioni del presente articolo comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative principali e accessorie stabilite dal Codice della Strada, fatte salve l'applicazioni di ulteriori e più gravi dispositivi sanzionatori di legge.

Art. 50

Elementi aggettanti, balconi e logge

1. Nessun aggetto maggiore di 20 cm. può essere ammesso al disotto della quota di m. 4,50 relativamente a qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio veicolare. Tale divieto vale anche nel caso di aggetti temporanei di tipo mobile o provvisorio quali, ad esempio, porte, gelosie, persiane ed infissi in genere.
2. Nel caso in cui la strada sia fornita di marciapiedi rialzati tali aggetti non possono essere previsti ad una altezza inferiore a m. 3,50 dal pavimento di questi. Inoltre gli aggetti in questione non devono sporgere, sul suolo pubblico o d'uso pubblico, oltre m. 1,20 e devono, comunque, essere arretrati di cm. 50 dal filo esterno del marciapiede rialzato.
3. Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.
4. Se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, questi devono essere opportunamente arretrati.

5. In ogni caso non sono consentiti balconi in aggetto e pensiline aggettanti su strade pubbliche o private di larghezza totale (comprensive degli eventuali marciapiedi) inferiori ai m. 8,00.
6. I balconi totalmente o parzialmente chiusi (bow window) sono considerati ai fini del calcolo della superficie *complessiva*, della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.
7. *Fatte salve le prevalenti DTU regionali*, le logge sono interamente computate nel calcolo della superficie utile lorda (volume) qualora superino il 25% della superficie utile lorda complessiva del fabbricato; in ogni caso sono computate nella Sul (volume) quelle parti di logge con profondità maggiore di 2.00 metri misurata dal filo del perimetro esterno della sagoma dell'edificio.
8. I balconi nonché gli altri corpi aggettanti aperti praticabili (ballatoi ecc.) non possono avere globalmente una superficie maggiore del 25% della superficie utile lorda complessiva dell'edificio e inoltre i relativi parapetti deve distare *minimo 2,00* m. dal confine di proprietà ad eccezione dei lati prospicienti le strade pubbliche o d'uso pubblico, ove , se presenti, vigono le specifiche disposizioni *contenute nelle DTU regionali e nel Codice della Strada*.
9. Balconi, ballatoi e logge possono essere accessibili solamente da locali abitabili. In particolare nei sottotetti non abitabili è vietato la costruzione di terrazzi anche rientranti nelle falde, con unico accesso da locali adibiti a ripostiglio o deposito, salvo il caso di sottotetti completamente computati nella *superficie utile volume edificabile*. Nella verifica dei rapporti di illuminazione dei locali che affacciano sulle logge il calcolo viene condotto come nel caso di porticato (vedi art 84 co.7).
10. Per le tende aggettanti, le insegne di esercizio e cartelli pubblicitari si rimanda alle specifiche disposizioni contenute nel presente regolamento.

Art. 51

Parcheggi *privati* e autorimesse

1. Nelle nuove costruzioni, nei cambi d'uso o e nelle ristrutturazioni edilizie con variazione di destinazione d'uso comportante aumento di carico urbanistico residenziale, *nel recupero abitativo dei sottotetti* devono essere riservati spazi per parcheggio privato come da NTA di PRG e comunque in misura non inferiore a 10 mq/100 mc di volume residenziale.
2. Ogni alloggio deve essere dotato comunque di una autorimessa o di uno spazio specifico al coperto di dimensioni funzionalmente adatte al ricovero di una autovettura (*convenzionalmente fissate da un rettangolo di 4,8x2,4 ml*) e comunque di superficie pari ad almeno 15 mq. *L'autorimessa dovrà essere accessibile dall'esterno mediante apertura che sia compatibile con le dimensioni dei veicoli e chiudibile a mezzo di portone basculante, saracinesche o infissi a libretto, dotati di griglie per la ventilazione del locale. In ambiti residenziali non sono ammessi infissi che non permettano un'agevole e veloce immissione dei veicoli nella autorimessa o che possano creare confusione sulla destinazione d'uso della autorimessa.*

3. Possono derogare in tutto o in parte alle disposizioni di cui sopra (punti 1 e 2) solo i casi di:
 - a)-interventi di recupero dei fabbricati esistenti in zona A qualora si dimostri oggettivamente l'impossibilità di reperire le aree necessarie, anche se scoperte ,purché siano rispettate le norme di PRG e, a giudizio insindacabile dell'amministrazione comunale, si verifichi una sufficiente dotazione di posti auto nell'immediato intorno, anche se in aree pubbliche;
 - b)-interventi di cambio di destinazione d'uso da ufficio (cat. A/10) in alloggio senza aumento di unità immobiliari in fabbricato sito in area residenziale (B,C) completato da almeno TRE anni (fa fede la comunicazione di fine lavori) per i quali sia impossibile la realizzazione di nuovi volumi oppure difficile tecnicamente o pregiudizievole per la proprietà privata o ancora inopportuno architettonicamente la ridestinazione di spazi esistenti in autorimessa coperta, e purché lo standard di parcheggio pertinenziale di 10mq/100 mc sia completamente soddisfatto con posti auto scoperti nelle aree cortilizie mediante stalli di area minima 12,5 mq. cadauno;
4. Garage, autorimesse e posti auto esterni (nel lotto) costituiscono standard interno inderogabile del fabbricato a cui sono asserviti nel senso espresso dall'art. 41-sexies L. n. 1150/42 e ss.mm., pur non essendo gravati da vincoli pertinenziali di sorta eccetto il caso dei parcheggi espressamente considerati pertinenziali dalla legge n. 122/89 e ss.mm.
5. Nel caso di interventi di recupero di fabbricati in zona A (centri storici) di cambio d'uso o di ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico la dotazione dei parcheggi privati può essere reperita anche in aree esterne al lotto purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trasciversi a cura e spese del proprietario.
6. Nel caso di autorimesse a più posti macchina devono essere previste ventilazioni a doppia canalizzazione, una di presa diretta dall'esterno e una di evacuazione, così da assicurare almeno cinque ricambi d'aria all'ora, fatte salve ulteriori prescrizioni imposte dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco o *dalle disposizioni sulla Prevenzione Incendi*.
7. Gli interventi di manutenzione straordinaria o di recupero eseguiti a qualsiasi titolo sui fabbricati esistenti non possono prevedere eliminazione di posti auto coperti esistenti o ridestinzioni ad usi diversi, salvo che si dimostri il reperimento di congrui spazi a parcheggio coperto ai sensi del comma 2.
8. Nel caso di edifici residenziali in zona agricola per il reperimento degli standard urbanistico-edilizi di cui ai commi 1 e 2 *è ammesso utilizzare fabbricati pertinenziali staccati o porzioni di piano terra del fabbricato già adibite a servizi, anche se agricoli purché di dimensioni idonee a quanto stabilito ai commi precedenti. Quando per oggettive condizioni non fosse possibile od opportuno utilizzare spazi coperti esistenti in quanto mancanti o non funzionalmente utilizzabili o ancora per salvaguardare la valenza storica testimoniale di fabbricati classificati come A5 o storico testimoniali in zona agricola, è possibile individuare in luogo dell'autorimessa coperta spazi all'aperto idonei allo stazionamento dei veicoli automobilistici* ; analogamente nel caso di

alloggi strettamente connessi ad attività produttiva artigianale (alloggio per titolare o custode) possono essere utilizzare porzioni di superficie produttiva allo scopo specificatamente destinata all'uso ad autorimessa.

9. *Per le attività commerciali al dettaglio si applicano altresì le disposizioni regionali vigenti in materia di parcheggi correlati alla superficie di vendita.*
10. *Per il soddisfacimento dello standard di parcheggio pertinenziale minimo di 10 mq/100 mc (L 122/89) correlato a capannoni produttivi artigianali si assume una altezza virtuale pari a 6 ml.*
11. **PARCHEGGI A RASO.** *Le nuove aree sistemate a parcheggi privati a raso plurimi, intendendosi per tali le aree nelle quali siano previsti più posti auto privati, devono essere poste almeno a m.3,00 di distanza dalle finestre del piano terra, salvo diverso accordo con la proprietà interessata, ed essere schermate da diaframmi vegetali sempreverdi. Nella progettazione e nella realizzazione di parcheggi a raso dovrà essere privilegiato il mantenimento di condizioni di permeabilità del terreno, con utilizzo di materiali drenanti; per parcheggi a raso su aree direttamente confinanti con edifici ove si aprano finestre o porte si dovrà avere cura di non inibire o intralciare la funzionalità dei serramenti come pure di non recare pregiudizio alcuno a terzi.*

Art. 52

Coperture, canali di gronda e pluviali

1. Le coperture e i volumi da esse sporgenti (cornicioni, comignoli, canne fumarie, abbaini, ecc.) devono essere considerati elementi architettonici concorrenti alla valutazione estetica dell'edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi materiali e elementi delle facciate e delle coperture .
2. In particolare la pendenza delle falde non deve superare di norma il 35%; sono consentite eccezionalmente pendenze maggiori, comunque non superiori al 40%, solo previa positiva valutazione in relazione al contesto architettonico-paesaggio e compositivo globale da parte *dei funzionari tecnici laureati del SUE che si pronunceranno in forma collegiale e formalmente.*
3. Le coperture degli edifici siti nei centri storici (zone A) e nelle immediate vicinanza dei perimetri degli stessi, per una fascia di 150 ml di larghezza devono uniformarsi alle caratteristiche costruttive tradizionali (coperture a due falde o a padiglione, manti di copertura in laterizio, pluviali in rame, strutture in legno preferibilmente del tipo a massello o di recupero ecc) evitando di norma soluzioni in contrasto con l'aspetto tipologico e compositivo tradizionale (tetti piani, coperture a falde voltate oppure eccessivamente complesse, elementi di copertura a vista in materiali non tradizionali come acciaio, vetro o legno lamellare, abbaini ecc.).
4. Le acque meteoriche provenienti dalle coperture devono essere raccolte senza dispersione sul suolo pubblico e convogliate nella rete fognante attraverso pozzetti sifonati e ispezionabili e previa collocazione di vasche di laminazione, se necessarie. Possono comunque permanere situazioni di scarico verso i cortili interni, in cisterne o direttamente in aree verdi a giardino.

5. I condotti di scarico delle acque dei tetti devono essere in numero adeguato alle dimensioni della copertura e di diametro interno non inferiore a 8 cm.
6. E' assolutamente vietato immettere acque luride domestiche nei canali di gronda e nei pluviali.
7. Gli elementi che convogliano le acque pluviali, qualora siano rigidi, devono essere realizzati, nella parte basamentale, con materiale resistente agli urti accidentali ai quali possono essere soggetti. In particolare nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono di norma essere incassati per una altezza di almeno 2,50 m. dal piano stradale o marciapiede; è consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o alle facciate di edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli e purché siano realizzati con materiali non deformabile nella parte basamentale per una altezza di 2,00 m. dal piano stradale o marciapiede.

Art. 53

Vani scala, Scale , ringhiere e parapetti

1. I vani scala chiusi che collegano più di due piani compreso il piano terra e poste al servizio di più unità immobiliari devono essere aerate e illuminate dall'esterno a mezzo di finestratura avente superficie libera non inferiore a 1 mq. per piano servito: in alternativa può essere consentita l'illuminazione e areazione dall'alto tramite lucernario la cui superficie apribile sia pari ad almeno 1,00 mq.
2. Nei vani scala è vietata l'apertura di finestre per l'areazione dei locali contigui.
3. Sono vietati collegamenti diretti dei vani scala comuni con vani a potenziale pericolo di incendio (autorimesse, centrali termiche).
4. Le scale e i relativi pianerottoli intermedi devono essere dimensionati e costruiti a regola dell'arte nel rispetto delle norme di sicurezza, ergonomiche e di superamento delle barriere architettoniche nonché di altre norme speciali; in particolare sono prescritte le seguenti larghezze utili nette minime di passaggio:
 - a) Scale interne comuni a più alloggi: min. 120 cm;
 - b) Scale di uso pubblico: min. 120 cm;
 - c) Scale esterne di accesso alle abitazioni: min 120 cm;
 - d) Scale interne agli alloggi (colleganti zone con locali A1): min. 80 cm;
 - e) Scale di collegamento tra il piano/i di abitazione e locali di servizio (cantine, sottotetti non abitabili, ecc.) min. 80 cm;
5. Le scale sia interne che esterne, anche se chiuse tra pareti verticali, devono avere corrimano di altezza 0,90-1,00 ml. e parapetti di altezza non inferiore a 1,00 ml. dalla linea media della pedata.
6. E' prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di ripari, nel caso di ballatoi, terrazze e aree comunque accessibili, che prospettano su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con un dislivello superiore a m. 0,50.

7. I parapetti di scale, ballatoi, terrazze, finestre a tutta altezza, balconi ecc. devono avere una altezza minima dal piano di calpestio di 1,00 ml;
8. Le caratteristiche costruttive dei parapetti e delle ringhiere devono essere tali da non presentare spazi liberi attraversabili da una sfera di 10 cm di diametro; non devono inoltre essere scalabili ed eventuali parti in materiale fragile devono essere opportunamente protette dalla rottura accidentale.
9. Gli attacchi dei parapetti alle strutture portanti devono essere opportunamente dimensionati per resistere alle sollecitazioni di spinta orizzontale previsti dalla normativa per le specifiche categorie d'uso.

Art. 54

Strade, Piste Ciclabili, Marciapiedi e porticati d'uso pubblico

1. *I criteri e le modalità di realizzazione di strade, marciapiedi e piste ciclabili necessari all'allacciamento alla viabilità ordinaria di edifici o gruppi di edifici sono definiti dalla vigente legislazione in materia (Codice della strada) e dai regolamenti specifici comunali sulle OO.UU.*
2. *La realizzazione di marciapiedi e di passaggi pedonali pubblici o di uso pubblico, sia a raso che rialzati, ancorché realizzati su area privata, se effettuati dai proprietari degli immobili che li fronteggiano devono essere eseguiti con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dal Comune, ovvero dall'Amministrazione competente (Provincia, ANAS, Consorzio), la quale, qualora la percorribilità dei marciapiedi e dei passaggi per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare si palesi o risulti non sicura, dispone che gli stessi siano protetti con barriere metalliche idonee allo scopo*
3. I marciapiedi, gli spazi di passaggio e i porticati, qualora siano pubblici, devono essere lastricati con materiale non sdruciolevole da concordarsi di norma con gli uffici comunali competenti.
4. E' prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili - comunque accessibili - che prospettano su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con un dislivello superiore a m. 0,50.
5. Nell'esecuzione di tali opere, devono essere tenute presenti anche le necessità delle persone che, per qualsiasi motivo, hanno ridotte o impedito capacità motorie, in particolare per quanto riguarda l'accessibilità alle strisce pedonali e *alle aree pedonalizzate*.

Art. 55

Accessibilità degli edifici e degli spazi pubblici

1. In tutti i nuovi edifici provvisti di ascensore, che serva più di un alloggio, questo deve avere le seguenti caratteristiche:
 - a) avere una cabina di dimensioni minime di m. 1,30 di lunghezza e m. 1,00 di larghezza;
 - b) avere la porta della cabina di luce libera minima pari a m. 0,80, centrata sul lato più corto;
 - c) avere una luce libera sul ripiano di fermata davanti alla porta della cabina di min. m. 2,00;

- d) avere l'arresto ai piani dotato di un sistema di autolivellamento del pavimento della cabina con quello del piano di fermata o, in assenza di tale caratteristica, essere sottoposto, oltre alla manutenzione d'uso, anche ad una frequente correzione dei dislivelli di fermata;
 - e) avere porte interne ed esterne a scorrimento laterale automatico.
2. Il sistema di apertura delle porte deve essere dotato di idoneo meccanismo per l'arresto e l'inversione della chiusura delle porte stesse, nel caso di ostruzione del vano porta.
 3. Le porte dell'ascensore devono rimanere aperte per almeno otto secondi e il tempo di chiusura non deve essere inferiore a quattro secondi.
 4. Lo stazionamento della cabina ai piani di fermata deve avvenire con porte chiuse.
 5. La botoniera di comando interna ed esterna deve avere il bottone più alto ad una altezza massima di m. 1,20 dal pavimento, compresi il campanello di allarme e l'interruttore di emergenza.
 6. I comandi posti all'interno della cabina devono avere una distanza superiore a m. **0,35** dagli angoli tra le pareti.
 7. A partire da un piano di fermata dell'ascensore, deve essere possibile raggiungere gli spazi pubblici attigui all'edificio a mezzo di percorsi pedonali ed accessi progettati in conformità *alle disposizioni specifiche vigenti*.
 8. Il vano scala deve essere separato dal vano ascensore mediante un infisso, o deve essere disposto in modo da evitare la possibilità di imboccare involontariamente, uscendo dal vano ascensore, la rampa di discesa al piano inferiore.
 9. Nei vani scala comuni a più abitazioni, gli apparecchi elettrici di comando e di segnalazione, posti ad una altezza massima di m. 1,20 dal pavimento, devono essere facilmente individuabili e visibili anche in caso di illuminazione nulla (piastre o pulsanti fluorescenti o luminosi) ed azionabili mediante leggera pressione.
 10. Di norma le rampe delle scale comuni non devono avere più di dodici gradini ciascuna.
 11. Non sono ammesse scale a gradini trapezoidali negli edifici pubblici.
 12. Eventuali apparecchi elettrici di segnalazione devono essere in posizione tale da consentire la immediata percezione visiva ed acustica.
 13. Le porte di ingresso ai nuovi alloggi devono avere luce libera netta di almeno m. 0,85, inoltre gli apparecchi di comando e di sicurezza dell'impianto elettrico devono poter essere utilizzati da una altezza massima di m. 1,20 dal pavimento.
 14. Nelle nuove opere di urbanizzazione, nonché, ove possibile, negli interventi su quelle esistenti, devono essere tenute presenti anche le necessità delle persone che, per qualsiasi motivo, hanno ridotte o impedito capacità motorie, in particolare per quanto riguarda l'accessibilità agli edifici, le fermate dei mezzi pubblici ed i principali percorsi pedonali, nonché la loro interazione con le strutture del traffico veicolare.

Art. 56
Impianti di illuminazione esterna

1. La realizzazione degli impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, dovrà essere improntata al contenimento del fabbisogno energetico nella misura massima ottenibile con l'utilizzo delle tecnologie disponibili e in conformità allo specifico regolamento comunale e alle disposizioni normative di cui alla L.R. 29.9.2003 n. 19 e ss.mm. e relativi regolamenti.
2. Al fine di limitare l'inquinamento luminoso l'illuminazione degli edifici deve avvenire di norma dall'alto verso il basso, salvo il caso degli edifici di pregio storico-architettonico o culturale testimoniale, per i quali comunque dovranno utilizzarsi basse potenze o adeguate schermature. E' vietato l'utilizzo in modo permanente di fasci di luce roteante o fissi a scopo pubblicitario.

Art. 57
Intercapedini e griglie areazione

1. Nel caso di intercapedine relativa a locali interrati o seminterrati, essa deve essere dotata di cunetta, per lo scolo delle acque, posta ad un livello di almeno **30 cm.** più basso del pavimento e di larghezza non inferiore a **1/3** della sua altezza. E' opportuno che l'intercapedine sia praticabile o quanto meno ispezionabile.
2. Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini purché si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere.
3. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota dell'automezzo e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni o per i cicli e in grado di sorreggere i carichi previsti.

Art. 58
**Caratteristiche formali e costruttive dei servizi agricoli
e delle costruzioni residenziali e loro pertinenze in zona agricola**

1. I fabbricati di servizio connessi agli usi agricoli siti in zona agricola e adibiti a ricovero attrezzi e macchine agricole, deposito di prodotti agricoli, fertilizzanti, sementi o adibiti alla lavorazione, trasformazione e conservazione dei prodotti dell'azienda devono conformarsi alle seguenti caratteristiche formali e costruttive di modo da meglio integrarsi col contesto agricolo esistente:
 - a) L'edificio deve avere di norma pianta rettangolare o subrettangolare;
 - b) La copertura deve essere a due falde con pendenza di norma del 25-30% e realizzata con materiali cromaticamente coerenti con l'intorno agricolo, fatte salve le esigenze tecnologiche correlate all'approvvigionamento di energia da FER (Fonti Energ. Rinnov.li);
 - c) Le superfici esterne delle murature dovranno essere obbligatoriamente rifinite con intonaco tradizionale e tinteggiate utilizzando colori compatibili con l'intorno agricolo: intonacatura e tinteggiatura esterna costituiscono operazione necessarie per richiedere l'agibilità del fabbricato.

- d) Gli infissi visibili dall'esterno, se metallici, devono essere tinteggiati con toni cromatici non brillanti; in ogni caso non devono essere visibili parti metalliche o zincate o comunque non compatibili con l'intorno agricolo tradizionale;
- e) La quota delle banchine delle finestre dovrà essere posta ad almeno 1,50 ml. rispetto alla quota del pavimento finito interno;
- f) La distribuzione interna dovrà essere essenziale e comunque non sono ammessi più di due vani per piano oltre ai servizi igienici e relativo disimpegno;
- g) E' ammessa la realizzazione di un secondo livello agibile oltre al piano terra (fatto salvo il piano sottotetto con Hmed < 1,50 ml.) solo in presenza di comprovate ed oggettive esigenze dell'azienda agricola, nel rispetto delle disposizioni di cui alle lettere precedenti f) ed e);
- h) E' ammessa la costruzione di porticato (computato della superficie *complessiva*) nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- dovranno collocarsi su un solo lato del fabbricato (di norma verso sud) ;
 - la profondità non dovrà essere superiore a 4,0 ml e l'altezza utile inferiore a 3,0 ml;
 - dovranno essere realizzati con gli stessi materiali utilizzati per il fabbricato principale;
2. Le disposizioni di cui al comma precedente sono applicabili anche a tutti i fabbricati di servizio a qualsiasi titolo realizzati in zona agricola nonché alla ristrutturazione (*sia ricostruttiva che conservativa*) e all'*accorpamento* dei corpi edilizi a servizi, connessi agli usi agricoli o meno, siti in zona agricola.
3. I fabbricati residenziali in zona agricola devono avere copertura di tipo tradizionale ed evitare soluzioni compositive architettoniche improprie e incongrue con l'intorno costruito e ambientale: sono da evitare coperture piane, preminenti parti in calcestruzzo, vetro e metallo a vista, riproposizioni di stilemi architettonici non appartenenti alla specifica casistica vernacolare.
4. E' ammessa in zona agricola la realizzazione di specchi naturalistici, giochi d'acqua e piscine scoperte ad esclusivo uso familiare o correlate ad attività agrituristica regolarmente autorizzata purché compatibili con l'intorno agricolo e con i fabbricati a cui sono asserviti a condizione che:
- a) siano destinate esclusivamente all'uso familiare di soggetti residenti in fabbricati residenziali siti in zona agricola o esclusivamente ai clienti di strutture agrituristiche o *turismo rurale*, nei confronti dei quali tali manufatti costituiscono opera pertinenziale;
 - b) siano ubicate nelle immediate vicinanze dei fabbricati a cui sono asserviti, evitando in ogni caso la loro copertura *con strutture permanenti*;
 - c) non comportino la realizzazione di volumi fuori terra rispetto alla giacitura naturale del terreno né modificazioni significative all'assetto originario dello stesso;

- d) l'estensione in pianta del bacino non sia superiore a 80 mq. per gli usi familiari (140 mq. per gli agriturismi *e turismi rurali*) e il rivestimento del fondo e delle pareti abbia toni cromatici compatibili con l'ambiente agricolo, escludendo *di norma* le tonalità azzurre;
- e) siano rispettate tutte le disposizioni igienico-sanitarie e di recapito acque reflue a riguardo.

Art. 58 bis

Disposizioni per la ristrutturazione ricostruttiva di fabbricati storico testimoniali in fascia di rispetto stradale in attuazione dell'art. 25 NTA

1. *I fabbricati storico testimoniali in zona rurale per i quali le NTA di Piano Regolatore stabiliscono la possibilità di una ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo (demolizione e ricostruzione) sono soggetti oltre che alle prescrizioni ed indicazioni di scheda di riferimento e delle indicazioni di CQAP, alle seguenti disposizioni vincolanti la ricostruzione:*
 - a) *L'edificio ricostruito, da posizionare nell'immediato intorno dell'originario, deve avere di norma pianta rettangolare regolare con distribuzione dei volumi coerente col tipo edilizio individuato nella scheda di riferimento (cesenate-riminese, forlivese, italica.) e non più di due piani abitabili fuori terra;*
 - b) *Non sono ammesse rientranze/sporgenze dei fronti principali dell'edificio né incoerenza della pianta del piano terra rispetto al piano primo in termini di non sovrapposibilità verticale dei muri perimetrali*
 - c) *La copertura deve essere a due falde con pendenza di norma del 25-30% e realizzata con materiali elementi in laterizio del tipo a coppo, a tegola portoghese o assimilabili (no marsigliesi), gronde è pluviali metallici (non acciaio inossidabile) a profili regolari; non sono ammessi terrazzi in vasca, o tetti con cornicioni aggettanti oltre gli 80 cm. dai muri esterni;*
 - d) *E' ammessa la realizzazione di piano interrato (non seminterrato) la cui pianta non fuoriesca dal contorno del piano terra dell'edificio, ventilato da bocche di lupo e purché comunichi esclusivamente coi locali interni al piano terra e non sia raggiungibile da rampe esterne carrabili da veicoli.*
 - e) *Le finestre e le porte devono avere forma rettangolare allungata nella dimensione verticale; non sono ammesse finestre o aperture sui fronti dell'edificio di forma quadrata o con base maggiore dell'altezza, salvo piccole aperture o luci per locali accessori e da valutare caso per caso;*
 - f) *Le superfici esterne delle murature dovranno essere obbligatoriamente rifinite con intonaco tradizionale e tinteggiate utilizzando colori compatibili con l'intorno agricolo (no viola, azzurri, gialli carichi): intonacatura e tinteggiatura esterna costituiscono operazione necessarie per richiedere l'agibilità del fabbricato. Non è ammessa di norma la finitura esterna a faccia vista;*
 - g) *Nel caso che la scheda di riferimento individui il tipo cesenate-riminese è consigliabile la realizzazione di porticato sul fronte sud dell'edificio purché abbia un corretto rapporto dimensionale in termini di larghezza con l'edificio principale e non abbia né terrazzi in vasca né lucernai;*
 - h) *Nel caso che la scheda di riferimento individui di tipo italico con scala laterale (balchio) l'edificio ricostruito dovrà riproporre analoga realizzazione della scala esterna di accesso al primo piano su uno dei due lati corti del fabbricato;*
 - i) *Rispettare le prescrizioni contenute al precedente art. 58 comma 1 lett. a).b).c).d) e comma 3;*
 - j) *Il parere di CQAP può integrare, contestualizzare e dettagliare le disposizioni di cui sopra.*

Art. 59**Depositi di materiali su aree scoperte**

1. I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, prospettanti su strade o spazi pubblici, sono vietati nelle zone destinate alla residenza.
2. Sono invece ammessi nelle zone produttive, fatte salve le NTA di PRG o dei specifici piani attuativi (vedi convenzioni), ma sempre che, a giudizio del Comune, essi non costituiscano fatto indecoroso o pericolo per l'igiene pubblica, per l'ambiente o per l'incolumità delle persone.
3. Nelle zone agricole sono esclusi impianti di demolizione di auto e relativi depositi; tale attività possono trovare adeguata collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali e devono essere di norma opportunamente occultati alla vista delle strade di primaria importanza tramite la piantumazione lungo tutto il perimetro dell'area utilizzata di una siepe verde con altezza di almeno 1,70 m., salvo che il titolo edilizio non preveda specifiche recinzioni adatte allo scopo.

Art. 60**Uscita dalle autorimesse, rampe e percorsi carrabili**

1. Nelle nuove costruzioni e, ove possibile, negli interventi sulla edilizia esistente, le uscite carrabili dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontale. Tra il punto di inizio della livellatura inclinata e la sede stradale, comprensiva del marciapiede, deve esservi una distanza pari ad almeno m. 3,50.
2. Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza di almeno 10.00 metri misurata tra gli stipiti più vicini.
3. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente di veicoli (eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti).
4. Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono comunque avere pendenza superiore al 28% se rettilinee, negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 23%.
5. Esse devono essere realizzate in materiale non sdruciolevole dotate di scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a m. 0,90.

Art. 61**Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche**

1. L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è subordinata al preventivo nulla osta dell'ente proprietario della strada. Nel caso di strade comunali o vicinali il nulla osta ai sensi del Codice della Strada è espresso dal Servizio Polizia Municipale.
2. Il passo carrabile o l'accesso deve essere costruito con materiale di buona consistenza e sempre mantenuto senza fango.

3. Al di fuori delle zone omogenee A, i cancelli di ingresso carrabile su qualsiasi strada o spazio pubblico, devono di norma essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in perfette condizioni di visibilità. E' possibile derogare all'arretramento del cancello di passo carraio alle condizioni e nei limiti stabiliti dal Nuovo Codice della Strada. Lo scolo delle acque meteoriche deve essere opportunamente convogliato nelle fognature e nei fossi stradali per evitare che defluisca sul piano viabile.
4. Sugli eventuali fossi stradali devono essere formati e mantenuti opportunamente puliti senza alterare la sezione della strada, il suo piano viabile. e il corretto deflusso delle acque .
5. Le opere di cui trattasi non possono essere realizzate se l'apertura del passo o dell'accesso costituisca un serio intralcio per la circolazione e allorquando la costruzione o lo spostamento avviene in corrispondenza o in prossimità di crocevia, curve, dossi, gallerie, passaggi a livello.
6. Sono fatte salve le condizioni/prescrizioni impartite dall'ente proprietario della strada in applicazione delle disposizioni del Nuovo Codice della Strada.

Art. 62

Recinzioni e Spazi Scoperti

1. Le RECINZIONI devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente e non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione, creare potenziali pericoli o impedire significativamente il passaggio di aria e luce *o scambi ecologici* tra lotti confinanti; eventuali prescrizioni specifiche possono essere oggetto della normativa dei singoli strumenti urbanistici esecutivi (PUA). Non sono ammesse recinzioni costituite da materiali improvvisati o eterogenei né utilizzando di pannelli di vetro o con elementi potenzialmente pericolosi per l'incolumità pubblica (filo spinato, ringhiere con terminali "a lancia" o parti metalliche taglienti).

POSIZIONAMENTO

2. Sul fronte pubblico (verso strada) all'interno dei centri abitati come definiti dal C.d.S. indipendentemente dal confine di proprietà, le recinzioni vanno poste nella posizione più arretrata dalla strada rispetto alle seguenti possibilità:
 - confine di proprietà;
 - allineamento preesistente.
3. Sul fronte pubblico (verso strada) all'esterno dei centri abitati, debbono essere rispettate le distanze minime previste dal Codice della Strada e relativo regolamento di attuazione, così come devono essere rispettate le disposizioni in esso contenute su altezze e caratteristiche.
4. Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione; nel caso di recinzioni interessanti strade provinciali o statali è necessario di norma il nulla-osta dell'Amministrazione Provinciale o dell'ANAS.

5. In ogni caso è buona norma che le recinzioni siano realizzate a una distanza di almeno 1,00 m. dalla mezzeria del fosso e comunque almeno 50 cm dal ciglio più prossimo del fosso stradale, mentre per la distanza da rispettare da canali o scoli consorziali si rimanda al regolamento di Polizia Consorziale.

DIMENSIONI E MATERIALI

6. Le nuove recinzioni a confine tra FONDI e proprietà private (non verso strada), devono essere, di norma:

a-nel perimetro del territorio urbanizzato ,ad esclusione delle zone A, da recinzione costituita da muro o cordolo di base di altezza non superiore a 80 cm. eventualmente sormontato da rete metallica o ringhiera in metallo o legno, per una altezza complessiva massima di 160 cm;

b- fuori dal perimetro del territorio urbanizzato e nelle zone agricole , da recinzione costituita da pali in legno infissi nel terreno, siepi, muretti a secco e simili: sono ammesse anche recinzioni con cordolo di base di altezza non superiore a 30 cm. eventualmente sormontato da rete leggera metallica plastificata di max. 150 cm o in legno di altezza max. 100 cm *solo se trattasi di perimetrazioni di aree edificate; nel caso di recinzioni delimitanti semplicemente fondi agricoli o questi e strade pubbliche è consentita la realizzazione con rete e pali senza cordolo con la condizione di montare la rete lasciando spazio libero da terra minimo 15 cm. a tutela della piccola fauna.*

c-lungo i perimetri di frontiera tra zone agricole /zone di espansione non ancora urbanizzate e zone urbanizzate/urbanizzabili (B,D,C,G) come individuate dal PRG, le opere di recinzione poste a confine realizzate in muratura, conglomerato cementizio, gabbioni lapidei possono avere anche funzione di sostegno dei terreni o dei pacchetti di pavimentazione/sistemazione purché il dislivello tra i due fondi limitrofi sia ridotto al minimo necessario e sia giustificato da oggettive e dimostrabili esigenze tecniche/tecnologiche o di scolo delle acque; inoltre le parti piene di dette opere non devono emergere oltre 50 cm. dalla quota del terreno urbanizzato/urbanizzabile dopo la sistemazione dello stesso.

-nelle zone A le recinzioni si adeguano alle caratteristiche costruttive prevalenti dell'esistente consolidato storico escludendo l'adozione di materiali o dimensioni estranee al contesto: per la valutazione di questi aspetti può essere interessata la C.Q.A.P.

7. potranno essere proposte soluzioni tecniche differenti da quelle dei precedenti punti 2-3-4-5-6 da sottoporre a valutazione vincolante del servizio edilizia privata competente solo previa redazione di relazione di inserimento paesaggistico che dimostri la rispondenza dell'opera all' armonioso inserimento nel contesto urbano e/o rurale e l'esistenza di specifiche esigenze oggettive o diversi accordi documentati tra privati, nel rispetto comunque del codice civile e stradale.

8. Tutte le aree destinate all'edificazione ed agli standard dagli strumenti urbanistici ma non ancora edificate/utilizzate e quelle di pertinenza degli edifici esistenti (cortili chiusi o semiaperti) devono essere tenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.
9. In tali spazi deve essere assicurato lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati con prevista un'efficiente protezione dell'edificio dall'umidità.
10. Il Comune può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.
11. *Ai fini della sua apposizione sulle recinzioni fronteggianti la strada o se mancanti sul fronte principale degli edifici medesimi il Comune attribuirà il numero civico e eventuali subalterni secondo specifico regolamento comunale a cui si rimanda.*

Art. 63

Provvedimenti per costruzioni che minacciano rovina

1. Nel caso una costruzione o parte di essa minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario e/o gli utenti hanno l'obbligo di fare immediata denuncia al Comune e agli altri organi competenti e, nei casi di estrema urgenza, provvedere ad un immediato sommario puntellamento e alla protezione degli spazi pubblici o privati minacciati.
2. Il Comune ingiunge al proprietario, o a chi per esso, i provvedimenti più urgenti da prendere nei riguardi della pubblica incolumità, fissando le modalità dei lavori da eseguire e assegnando un congruo termine per l'esecuzione degli stessi. In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate da parte degli interessati e dopo intimazione ad eseguire i lavori stessi, il Comune provvede, a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a far eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, ed eventualmente allo sgombrò e alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

Art. 64

Prescrizioni antincendio, normativa antisismica e contro gli infortuni *e le cadute dall'alto*

- 1) Tutte le superfici fragili (vetri, specchi ecc.) devono essere realizzate ed installate conformemente alle regole di sicurezza ed in modo tale da fornire sufficienti garanzie di tutela contro il pericolo costituito dalla rottura accidentale di lastre per urti o altre cause.
- 2) Si rimanda alle normative specifiche in materia per gli altri aspetti (Legge n. 64/74 e leggi regionali collegate per gli aspetti sismici; Legge n. 818/94 e ss.mm. per la prevenzione incendi, così come accorpate ed integrate nel D.Lgs. n. 380/01 e ss.mm. e D.Lgs 81/2008).
- 3) *In tutti i casi di interventi riguardanti le coperture di edifici di nuova costruzione e di edifici esistenti dovranno essere installati dispositivi di ancoraggio sui tetti atte a evitare cadute accidentali dall'alto (LINEE VITA) nel rispetto delle disposizioni della DGR n. 699 del 15.6.2015 e s.m.i. a cui si rimanda.*

CAPITOLO XIV

DISPOSIZIONI RELATIVE *ALLA QUALITA' ARCHITETTONICA*, ALLE OPERE ESTERIORI DEI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO.**Art. 65****Aspetto esteriore e manutenzione degli edifici, decoro ed arredo urbano**

1. Qualsiasi costruzione, sia pubblica che privata, e le eventuali aree a servizio delle stesse devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.
2. Nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le opere ad essi attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.
3. Ove non è previsto da specifiche normative è vietato sistemare tubi di scarico o canne di ventilazione o canalizzazione in genere esternamente alle murature delle facciate; *gli impianti tecnici e di distribuzione di rete da posizionare sui fronti degli edifici, sia pubblici che privati, devono essere posizionati nel rispetto delle linee architettoniche delle facciate e per quanto possibile sotto traccia o sui fronti meno in vista dalle pubbliche visuali.*
4. *I fronti degli edifici devono essere mantenuti in buono stato sia con riguardo agli intonaci e relative tinteggiature, sia agli infissi, alle ringhiere, ai canali di gronda, alle tende, alle insegne e scritte pubblicitarie legittimamente autorizzate; i proprietari degli immobili hanno l'obbligo di rimuovere tutti gli impianti, insegne, tende posizionati su fronti o porticati pubblici che risultino in disuso o in stato di abbandono accertato, con esclusione di vetrine e insegne di esercizi commerciali o botteghe di carattere storico.*
5. Il Comune, per ragioni di decoro, può obbligare alla esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, imponendo un determinato termine, passato il quale farà eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.
7. Il Dirigente competente, su parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, qualora l'intervento necessiti del parere della stessa, può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon ordine, ivi compreso ogni elemento di arredo urbano.
8. In caso di rifiuto o inadempienza, il Comune può provvedere d'autorità a spese degli interessati. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni legislative vigenti.
9. *I muri di cinta prospettanti su spazi pubblici devono essere adeguatamente inseriti per forma, materiali, dimensioni e colori nel contesto ambientale e storico; di norma all'interno dei centri abitati i muri di base che integrano le recinzioni non possono avere altezza superiore a 1 mt salvo deroghe concedibili per ripristini di valore storico o esigenze di assetti idrogeologico. Il*

Comune in sede di valutazione dei titoli abilitativi può dettare condizioni particolari per conseguire il miglior inserimento ambientale o per il mantenimento di vedute panoramiche

10. *Gli interventi che comportano modifiche delle facciate esistenti dovranno di norma rispettare dimensioni, allineamenti e proporzione delle bucatore. In particolare nuove aperture dovranno essere omogenee per allineamento e/o proporzioni a quelle tipologicamente significative del fabbricato, fatti salvi diverse indicazione della CQAP per i fabbricati soggetti al suo parere.*
11. *Non costituiscono alterazioni significative delle facciate i seguenti interventi di adeguamento o inserimento di nuovi impianti tecnologici conformi alle normative vigenti e sempre che perseguano criteri di allineamento e simmetria in base a valori estetici e di logica architettonica:*
 - a) *fori di ventilazione da realizzare in facciata, sia raso muro che muniti di terminali, ovvero di griglie di protezione, di minima sporgenza e del medesimo colore della facciata, a condizione che non interferiscano con modanature architettoniche o decorazioni dipinte e che l'intonaco ed il relativo colore siano adeguatamente ripristinati al contorno;*
 - b) *nicchie per alloggiamento contatori e simili, da realizzare in facciate lisce o all'interno di balconi e logge o nel corpo di muretti e recinzioni, a condizione che, fatto salvo il rispetto delle specifiche normative, abbiano sportello metallico raso muro, tinteggiato come la facciata, non interferiscano con basamenti bugnati o rivestiti in pietra o comunque decorati, non intacchino i bauletti o le coperture di coronamento dei suddetti muretti né tantomeno le cancellate.*

Art. 66

Indicatori, apparecchiature e impianti relativi a servizi in luoghi pubblici

1. Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, ha diritto di collocare, previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati di qualsiasi natura, le indicazioni, le apparecchiature e gli impianti relativi a pubblici servizi. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli o modificarli e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati, rimossi o modificati, per fatti a loro comunque imputabili.
2. *Le modalità per la progettazione dei requisiti di sicurezza per luoghi pubblici urbani trovano riferimento nel decreto ministeriale 5 novembre 2001 n. 6792 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade) e nella legge 9 gennaio 1989 n 13 e s m (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati).*
3. *La progettazione dello spazio pubblico urbano dovrà prevedere uno studio illuminotecnico per garantire il giusto illuminamento dell'area nel rispetto di quanto stabilito dalla L.R. n.22/2007 e s.m.i.. Nell'illuminazione di edifici e monumenti storici devono essere previsti impianti di illuminazione scenografica che diano valore all'architettura con scelte cromatiche adatte.*
4. *Le aree pubbliche dovranno prevedere la dotazione di apposite colonnine per il prelievo di energia elettrica e di adduzione di acqua opportunamente collegate con le reti di distribuzione principale, al fine di garantire i relativi servizi in caso di manifestazioni pubbliche, ovvero di pubblica necessità.*

Art. 67**Facciate degli edifici di pregio: Tinteggiature e rivestimenti**

1. Per ogni tipo di intervento sugli edifici del Centro Storico ed in particolar modo per gli edifici pubblici o di interesse pubblico ultracinquantennali, è prescritta la conservazione degli elementi architettonici con caratteristiche storico-artistiche di pregio nonché la salvaguardia degli elementi di testimonianza storica come fontanelle, esedre, muri di confine, lapidi, maestà, antichi numeri civici, edicole sacre ecc.
2. Per ogni tipo di intervento nel Centro Storico-zone A di Longiano e Balignano riguardante la modifica o il rifacimento completo dei paramenti di facciata (*intonaci rivestimenti, infissi esterni, manti di copertura*) *si devono utilizzare materiali tradizionali; nel caso delle finiture e tinteggiature esterne devono rispettarsi rigidamente le indicazioni contenute nel Piano del Colore a cui si rimanda*; qualora questo strumento di pianificazione non sia stato ancora redatto o approvato dall'Amministrazione comunale, la sistemazione delle facciate esterne dovrà uniformarsi ai seguenti criteri generali:
 - a) Riferirsi per quanto possibile alle tracce di tinteggiatura originale reperibili sui medesimi prospetti o, in mancanza, attenersi alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale e cioè alle tonalità del giallo, dell'ocra, dell'arancio, del rosso, dell'amaranto.
 - b) Caratterizzare gli elementi stilistici delle facciate (modanature, cornici, lesene, fasce marcapiano ecc.) impiegando diverse colorazioni tra loro compatibili.
 - c) Impiegare materiali coerenti con l'originalità del paramento, con preferenza di norma per l'impiego di pitture a calce o ai silicati di potassio a pigmenti inorganici naturali;
3. Prima di procedere all'esecuzione di tinteggiature, intonacatura o rivestimenti esterni, gli interessati devono eseguire campioni sul posto e richiedere tempestivamente il sopralluogo del personale tecnico competente del comune onde consentire a questi la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni generali e a quelle eventualmente contenute nel titolo abilitativo e il conseguente rilascio del nulla osta.

In ogni caso si dovrà lasciare il campione approvato sino alla ultimazione delle tinteggiature o del rivestimento.
4. *Le riprese parziali di facciate o di tinteggiature devono essere eseguite con materiali e colori uguali a quelli già in essere, non essendo ammesse tinteggiature che, introducendo un colore diverso, non siano estese almeno a tutta la facciata, salvo eventualmente le zoccolature di base.*
5. *Un edificio con prospetto architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo: detta omogeneità va mantenuta e perseguita anche in caso di suddivisione in proprietà diverse o se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi.*

6. Fatte salve ulteriori e più gravi sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza di quanto stabilito al comma 1, il Comune può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti, e in caso di inadempienza, può fare eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati
7. L'inosservanza delle indicazioni di cui ai commi 1 e 2 comporta comunque l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da € 260 a € 800

Art. 68

Posa su fabbricati di insegne per attività direzionali, commerciali e produttive

1. Per la posa su fabbricati *privati* di insegne per attività direzionali, commerciali e produttive si applicano le seguenti norme generali:
 - a) le caratteristiche degli elementi da installare devono essere studiate in funzione dell'insieme del prospetto dell'edificio ed essere reali da non alterarne il decoro.
 - b) ove già esistono impianti, non in contrasto con le presenti disposizioni, le nuove insegne o targhe devono inserirsi in armonia con quelle esistenti.
 - c) qualora le nuove insegne o targhe siano ripetitive di quelle già esistenti, queste seconde devono essere rimosse.
 - d) fatto salvo il caso di studio unitario, sono permesse le insegne che sovrastino gli elementi della copertura degli edifici attestanti su strade *comunali aventi dimensioni di ingombro non superiore a 12 mq* nelle zone produttive, commerciali e direzionali e 4 mq nelle altre zone.
 - e) quando vi siano più attività da segnalare in complessi di edifici a carattere unitario, complessi commerciali, direzionali o produttive-artigianali, le caratteristiche dei segnali dovranno avere uniformità grafica ed estetica, a tale scopo dovrà essere presentato uno studio unitario. nell'ambito di tale studio si potrà eventualmente non tenere conto della limitazione di cui al comma precedente.
 - f) non sono consentite insegne che possano arrecare disturbo o confusione visiva, o alterare il carattere dell'ambiente circostante *in particolare negli ambiti paesaggisticamente rilevanti*.
 - g) nella richiesta dovrà essere specificato, oltre alle caratteristiche estetiche e dimensionali, anche il funzionamento della eventuale parte elettrica (periodo di intermittenza; alternanza delle colorazioni, ecc.).
 - h) in ogni caso le insegne visibili dalle strade pubbliche devono essere conformi alle disposizioni dettate dal Codice della Strada e relativo regolamento. Nel caso di insegne su edifici in zona produttiva, artigianale, commerciale visibili e prospettanti su strade statali (via Emilia) e provinciali il nulla osta o l'autorizzazione specifica rilasciata dal proprietario della strada (Anas o Provincia FC) costituisce di per sé condizione generalmente necessaria e sufficiente per la collocazione dell'insegna.*

2. Nel Centro Storico e nelle altre zone A culturali ambientali, oltre alle prescrizioni generali di cui al comma 1, si applicano le seguenti ulteriori prescrizioni:

- a) le nuove insegne devono essere collocate sul cassonetto copri rullo del vano vetrina, o in mancanza di questo, all'interno del prolungamento superiore del vano. L'altezza dell'insegna non potrà essere superiore a 40 cm. a partire dall'intradosso del vano e lo spessore maggiore di cm. 15 dal filo del muro.
- b) non sono consentite insegne a bandiera ad esclusione di quelle relative a segnalazione di pubblici servizi, nonché farmacie e tabacchi, limitatamente al simbolo unificato.
- c) non sono consentite insegne a luce intermittente o l'utilizzo di apparecchi a lampo o acustici avvertibili dall'esterno dell'esercizio.
- d) per edifici di notevole interesse storico artistico, soggetti alla tutela culturale o paesaggistica dal D.Lgs n° 42/2004 e ss.mm., deve essere acquisita, nei modi stabiliti dalla legge regionale 25 novembre 2002 n.31, il nulla osta alla Soprintendenza competente.

Art.69

Installazione di cartelli segnaletici e pubblicitari a palo, cartelli indicatori stradali, impianti pubblicitari, elementi di arredo urbano, a cura di privati

1. In tutto il territorio comunale, chiunque intenda installare cartelli segnaletici o indicatori, impianti pubblicitari e di arredo urbano, potrà operare in vigenza di preventivo titolo abilitativo, nel rispetto delle disposizioni del Nuovo Codice della Strada e di quelle a tutela del paesaggio.
2. Per quanto non espressamente indicato nel presente regolamento si fa riferimento agli articoli specifici del Nuovo Codice della Strada e del Regolamento di esecuzione ed attuazione dello stesso ed al piano generale degli impianti pubblicitari e delle pubbliche affissioni.
3. Le insegne, i cartelloni, ecc., dotati di impianto elettrico devono rispettare le direttive CEI e le norme vigenti in materia di sicurezza degli impianti elettrici (L. 46/90 e DPR 447/91).
4. Tutti gli impianti devono essere mantenuti in perfetto stato di efficienza da parte dei proprietari, pena la rimozione.
5. L'installazione di cartelli segnaletici e pubblicitari a palo è soggetto alle seguenti prescrizioni:
 - a) l'uso di questo tipo di segnalatori è consentito solo nel caso in cui per la particolare posizione dell'esercizio, questo sia difficilmente visibile dagli spazi pubblici.
 - b) lungo tutte le strade del territorio comunale è vietata l'installazione dei cartelli che non siano relativi a: segnalazioni di luoghi o edifici di interesse turistico, storico, religioso, sanitario (tra cui anche farmacie, poliambulatori, patronati), servizi di interesse pubblico, assistenza stradale, rifornimento carburanti, alberghi, ed in particolari casi per ristoranti e bar.
 - c) i cartelli per attività non comprese al punto precedente devono essere collocati su suolo privato.

- d) per la distanza di posa dei cartelli pubblicitari a palo, misurata nel senso della singola direttrice di marcia, si fa riferimento alle norme del Regolamento di esecuzione e attuazione del Nuovo Codice della Strada vigente.
- e) entro il perimetro del Centro Abitato, per gli impianti collocati ortogonalmente al senso di marcia, tali distanze, tali distanze sono ridotte sulle strade di tipo E) ed F) di cui alla classificazione prevista dal Codice della Strada vigente, come di seguito indicate:
 - 1) 20 m dagli altri cartelli, mezzi pubblicitari, segnali stradali, intersezioni;
 - 2) 30 m dal punto di tangenza delle curve orizzontali e dagli imbocchi delle gallerie;
 - 3) 30 m dal vertice dei raccordi verticali concavi o convessi.
- f) qualora l'impianto sia collocato interamente in area privata e ad almeno m. 3,00 dal confine di proprietà, non si fa luogo alla verifica delle distanze minime di cui alla lettera e);
- g) all'esterno del Centro Abitato la distanza minima dal ciglio stradale deve essere di m. 3.00.
- h) ove esiste il marciapiede le insegne devono essere collocate ad un'altezza non inferiore a m. 3.00 ed il loro aggetto dovrà risultare di almeno 50 cm. inferiore alla larghezza del marciapiede.
Negli altri casi l'altezza minima dal suolo non dovrà essere inferiore a 4,50 m;
- i) non sono ammesse insegne a bandiera con aggetto sul suolo pubblico maggiore di 1,20 m.
- k) per singola attività non potrà essere collocato più di un cartello segnaletico, salvo comprovate diverse esigenze. La dimensione massima non potrà essere maggiore di mq. 1,50 ad esclusione delle insegne di esercizio, per le quali si applicano le norme del presente regolamento e di 4,00 mq per il marchio di fabbrica depositato delle stazioni di rifornimento carburanti. Ove siano presenti più attività, le relative insegne dovranno essere riunite in impianti con dimensioni non maggiore a mq. 6.00.
- l) i cartelli dovranno avere luci fisse, colori e forma tali da non generare confusione di lettura con i segnali stradali, come prescritto dal Codice della Strada e dal Regolamento di esecuzione e attuazione dello stesso.

6. Cartelli indicatori. Qualora a giudizio dell'Amministrazione Comunale per zone produttive o per particolari attività di interesse generale, dovunque la configurazione dei luoghi o della rete stradale motivi l'uso di un sistema di presegnalazione, fino alla realizzazione di un piano predisposto dall'ente comunale, possono essere installati cartelli indicatori singoli o a gruppi di massimo sei cartelli, purché questi rispettino le indicazioni del Codice della Strada vigente e del Regolamento di esecuzione e attuazione dello stesso, sentito il parere dei servizi comunali competenti in materia di lavori pubblici e viabilità e del servizio vigilanza. Tali impianti non hanno valenza pubblicitaria né edilizia.

7. Arredo urbano. Su tutto il territorio comunale l'installazione di impianti o elementi di arredo urbano posta su suolo pubblico è soggetta ad autorizzazione amministrativa, salva l'applicazione di specifiche norme di settore.

Art. 70**Corpi tecnici posti sui prospetti degli edifici o emergenti sopra le falde del tetto (corpi per il condizionamento dell'aria, pannelli solari, antenne paraboliche e simili) soggetti a SCIA/CILA**

1. I corpi tecnici posti sui prospetti degli edifici o emergenti sopra le falde del tetto (corpi per il condizionamento dell'aria, pannelli solari, antenne paraboliche e simili), soggetti a SCIA, non possono essere collocati di norma sui prospetti principali, sulle falde di copertura o terrazzi visibili dalle vie o spazi pubblici o di uso pubblico.
2. Negli edifici dei centri storici e nelle zone agricole di pregio paesaggistico le parabole potranno avere diametro massimo di 60 cm e dovranno essere collocate sui fronti interni o sulla copertura degli edifici solo se posizionati ad una distanza dalla gronda sufficiente a non renderli visibili dalla strada adottando altresì tutti gli accorgimenti atti a limitarne l'impatto visivo.
3. Fuori dai centri storici le antenne paraboliche di cui sopra non possono avere diametro maggiore di 80 cm, (100 se di tipo condominiale) . I terminali di impianti tecnici come pompe di calore, condizionatori ecc. possono essere installate sul fronte principale dell'edificio solo se opportunamente mascherati da elementi decorativi e o architettonici.
4. In tutti casi l'installazione dei corpi di cui al presente articolo deve avvenire in modo da ridurre il più possibile la percezione visiva, optando per modelli dotati di colorazione simile al contesto circostante prevalente e privi sulla superficie di scritte o simboli di alcun genere, e comunque non possono essere inseriti nelle immediate vicinanze di aperture quali finestre o porte, a meno che non siano presenti ostacoli architettonici quali sbalzi di terrazzi, ecc.
5. Restano ferme le disposizioni di cui al DLgs 42/2004 e ss.mm. e DPCM 14/11/97 e ss.mm.
6. Nel centro storico le antenne televisive di tipo tradizionale devono di norma essere accorpate nel minor numero possibile e comunque in misura non superiore a due per ogni u.m.i. (unità minima d'intervento) come definite dal p.p. del centro storico e dalle NTA di PRG.
7. Nei centri storici di Longiano capoluogo e Balignano –zone culturali ambientali A- sulle coperture degli edifici non sono ammessi:
 - le installazioni di pannelli per impianti fotovoltaici o termici-solari o eolici;
 - realizzazione di nuovi abbaini o lucernai, salvo quanto strettamente necessario all'accesso al tetto di una persona per le operazioni di manutenzione minimale.
8. L'inosservanza delle indicazioni di cui ai commi 1,2,3 e 4 comporta comunque l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da € 260 a €800.

Art. 71**Tende aggettanti sullo spazio pubblico**

1. Le tende aggettanti sono proibite sulle strade e piazze prive di marciapiede o spazio similare.
2. Nelle strade con marciapiede l'oggetto dovrà risultare arretrato dal suo ciglio di almeno 50 cm.

3. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2,20 dal marciapiede. Sono consentite le appendici verticali di tela e frange che non scendano al di sotto di m. 2,00 dal marciapiede stesso.
4. Le tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, al fine di ottenere unità ed organicità nell'arredo urbano, devono essere realizzate con forma, dimensioni e colore omogenee.
5. Restano ferme le disposizioni di cui al D.Lgs 42/2004 e ss.mm.

Art. 72

Esecuzione di opere su edifici di interesse culturale, paesaggistico o archeologico

1. Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno di immobili di interesse culturale, paesaggistico e archeologico, vincolati ai sensi del D.Lgs n° 42/2004 e ss.mm., oltre che il titolo abilitativo, è richiesta l'autorizzazione dell'Ente competente.
2. Quanto stabilito al comma 1 si riferisce alla parte essenziale ed intrinseca dell'immobile e agli accessori come: colonne, pilastri, portali, stipiti, finestre, cancelli, edicole, inferriate, camini, rivestimenti, decorazioni murali, statue, vasi, ecc..
3. Tutto quanto costituisce o completa la decorazione architettonica delle costruzioni, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione comunale, e nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, dal competente organo regionale.
4. Nel caso di demolizione, ristrutturazione o risanamento di immobili, il Comune o il competente organo regionale possono prescrivere che le opere di cui sopra, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocate nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuni nell'interesse della cultura pubblica.
5. *Cimiteri monumentali e storici: ogni intervento da eseguirsi internamente ai cimiteri e soggetto a presentazione del titolo edilizio necessario in relazione al caso di specie e al preventivo parere della Soprintendenza se necessario.*

Art. 72 bis

Disposizioni di tutela sull'uso delle aree esterne nelle zone culturali ambientali A (Centri storici Balignano e Longiano)

1. Le aree cortilizie e gli spazi esterni dei fabbricati dei centri storici (zone A) di Longiano Capoluogo e Balignano possono essere lastricate solo con materiali tradizionali ed idonei al contesto storico architettonico e salvaguardando le aree a giardino nel rispetto degli utilizzi ed usi tradizionali degli spazi. Dovrà evitarsi di introdurre elementi di disturbo e/o occultamento di visioni d'insieme o di edifici di interesse architettonico quali teli ombreggianti sintetici posti sulle recinzioni o corpi di illuminazione troppo impattanti e incongrui col contesto.

2. Pergolati e Gazebi, come definiti all'art. 2, sono ammessi nelle zone A purché la CQAP esprima una propria specifica e preventiva valutazione favorevole su ogni singolo caso sulla base anche della analisi storica del sito. Allo scopo l'istruttore tecnico predispone per l'esame della CQAP una relazione d'ufficio di inquadramento paesaggistico richiedendo all'interessato ogni elaborazione grafica/fotografica/rendering necessaria allo scopo.

In ogni caso PEGOLATI e GAZEBI in zona A dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

- dovranno avere ingombro in pianta non superiore a 10 mq. e altezze inferiori a 3.00 m.;
- I PERGOLATI dovranno avere come unica funzione il sostegno di piante rampicanti ad effetto ombroso quali per esempio Glicine, Edera, Ortensia, Vite, Wisteria, Passiflora ecc.
- non potranno occultare visioni d'insieme paesaggistico o scorci panoramici percepibili da via o spazio pubblico e non potranno essere poste in adiacenza o immediata vicinanza a edifici adibiti a musei, chiese, giardini o altri immobili ad uso pubblico;

MATERIALI:

- evitare l'utilizzo di prodotti industriali di serie senza alcuna correlazione con l'intorno;
- evitare materiali come legno mordenzato, metallo nudo o zincato, pvc, resine plastiche, vetro a vantaggio di metalli anticati, ghisa, stuoie di canna, tralici di legno con sezioni minime e simili.

3. Nelle zone A possono essere collocati pergolati o tettoie con caratteristiche differenti da quelle riportate al precedente punto 2 purché strettamente in adiacenza e pertinenti ad edificio con funzione a ristorante.

Ciò potrà avvenire a condizione che tali opere:

- siano armoniosamente inserite nel contesto architettonico e storico di riferimento previo parere vincolante della CQAP.
- siano rimosse al cessare della funzione di ristorante dei locali di cui sono pertinenti: a garanzia di ciò prima della realizzazione il richiedente presenterà apposito atto unilaterale d'obbligo di impegno alla rimozione al cessare della attività di ristorante.

CAPITOLO XV
TUTELA DEL VERDE E DELL'AMBIENTE

Art. 73
Tutela e qualità del verde *e dell'ambiente*

- 1) Nelle zone verdi, nei giardini privati e nelle aree verdi di uso comunque pubblico è fatto obbligo ai proprietari di conservare in buono stato il tipo di vegetazione specialmente per quanto riguarda gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi.
- 2) Nelle aree e nei lotti oggetti di nuove costruzioni o trasformazione edilizia significative del suolo, le zone a verde sia pubblico che di vicinato (interne ai lotti) previste dagli standard di NTA o da progetto dovranno essere sistemate con soluzioni che prevedono una completa permeabilità del terreno per almeno il 90% dell'area a verde, consentendo per il restante 10% solo pavimentazioni con lastre di pietra o autobloccanti posati su strati completamente drenanti. La realizzazione di volumi interrati o seminterrati dovrà essere compatibile con le indicazioni di cui sopra *e comunque non concorrono al computo superficie verde drenante*.
- 3) Nei lotti di nuova edificazione ad uso prevalentemente residenziale la superficie sistemata a verde completamente permeabile deve essere pari ad almeno **40%** della superficie fondiaria del lotto. *Non concorrono al computo di questo parametro piccole areole di verde inferiori a 20 mq. né pavimentazioni parzialmente drenanti*.
- 4) Sono accettabili, per una quota non superiore al 30% del verde previsto, soluzioni carrabili con elementi in resina tipo "ecogreen" a cella aperta permeabile posati ad opera d'arte.
- 5) Le nuove costruzioni devono essere ubicate nel lotto in modo da salvaguardare gli esemplari esistenti di piante più anziani e caratteristici, avendo cura particolare di mantenere gli spazi vitali e di non offendere gli apparati radicali durante la conduzione di lavori edilizi: inoltre si dovrà prevedere un congruo numero di nuove piantumazioni ad alto fusto in misura non inferiore a 1 pianta/alloggio (e comunque 1 pianta alto fusto *di diametro ≥ 5 cm* più 5 essenze arbustive/100 mq. di superficie scoperta.)
- 6) Allo scopo di valutare il rispetto delle indicazioni di cui ai precedenti punti nei progetti per permesso di costruire o SCIA deve includersi una planimetria sulla sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi ecc...) precisando la denominazione di alberi e arbusti.
- 7) Negli interventi su edifici esistenti in lotti edificati o parzialmente edificati delle zone per insediamenti a prevalenza residenziale i rapporti sopraindicati potranno essere derogati qualora si dimostri l'impossibilità o la non convenienza sotto il profilo tecnico urbanistico a rispettarli.

- 8) La scelta delle essenze delle alberature e degli arbusti destinati a rispettare la quota di cui ai punti precedenti deve essere fatta in base alle essenze consigliate e ammesse dall'elenco successivo (*prevalenza essenze gruppo A rispetto gruppo B*).
- 9) Il progetto relativo a sistemazioni a verde non connesse ad interventi edilizi deve consistere almeno in una planimetria in scala non inferiore a 1:500, riportante l'indicazione delle piante ad alto fusto.
- 10) La progettazione del verde concorre a definire la qualità progettuale dell'intervento.
- 11) La piantumazione di alberature di alto fusto dovrà comunque avvenire nel rispetto delle disposizioni del Codice della Strada e del codice civile.

12 ABBATTIMENTO DI ALBERATURE SU PROPRIETÀ PRIVATE

L'abbattimento di alberi di alto fusto su suoli privati non di uso pubblico è soggetto a preventiva autorizzazione dell'amministrazione comunale, qualora rientranti nelle seguenti tipologie di piante:

Alberi con circonferenza del fusto (misurata a cm 130 di altezza dal colletto) superiore o uguale a cm 75 (diametro di circa cm 24) delle seguenti specie:

1° grandezza: Pinus Pinea (pino domestico o italico), Tilia Platyphyllos (Tiglio) Cedrus Deodara, Atlantica, Libani (Cedro dell' Himalaya dell' Atlante del Libano), Celtis Australis (Bagolaro), Aesculus Hippocastanum (Ippocastano), Platanus Orientalis (Platano), Quercus Ilex (Leccio), Quercus Robur (Farnia), Quercus Cerris (Cerro), Quercus Petraea (Rovere), Fraxinus Excelsior (Frassino), Magnolia Grandiflora (Magnolia), Juglans Regia (Noce), Populus Alba (Pioppo Bianco, Gattice) Populus Nigra (Pioppo Nero, Pioppo italico) GinKo Biloba (Ginko), Liquidambar Styraciflua (Liquidambar) etc. con altezza pianta a maturità > ml 18,00.

2° grandezza: Carpinus Betulus (Carpino), Catalpa Bignonioides (Catalpa), Alnus Cordata (Ontano), Robinia Pseudoacacia Bessoniana (Robinia), Gleditsia Triacanthos (Spina di Cristo), Chamaecyparis Lawsoniana (Cipresso di Lawson), Cupressociparis Leylandii, (Cipresso di Leyland) Taxus Baccata (Tasso Comune), Cupressus Sempervirens (Cipresso Comune) etc. con altezza pianta a maturità da ml 12,00 a ml 18,00.

Per le alberature non rientranti fra le tipologie sopracitate, l'abbattimento è in genere libero.

Similmente nessuna autorizzazione è richiesta in caso di legnose agricole, di normali rotazioni culturali, di ceduzione o diradamenti congrui alla conservazione dei boschi e delle zone alberate.

Prima di procedere all'abbattimento, l'interessato dovrà attendere il riscontro alla richiesta di autorizzazione, che il settore tecnico del Comune provvederà a rilasciare entro 30 giorni dal ricevimento della domanda, con eventualmente prescrizioni.

L'autorizzazione all'abbattimento potrà essere diniegata in caso la richiesta non sia sufficientemente motivata oppure riguardi esemplari arborei che a prescindere da specie e dimensioni contribuiscono alla formazione di un contesto paesaggistico pregevole o inseriti in

ambiti culturali ambientali consolidati (centri storici, ville storiche, parchi e giardini ...) o ancora che testimoniano fatti storici o evocativi, ricorrenze, pubblicazioni letterarie ecc.

Gli alberi abbattuti devono essere sostituiti con piante autoctone dei Gruppi A e B in seguito riportati, nella misura di due piante per ognuna abbattuta, salvo i casi in cui la sostituzione sia impossibile o inattuabile per mancanza di condizioni idonee (mancanza di spazio, elevata densità arborea, eccessiva vicinanza a spazi pubblici tutelati ecc.) . I nuovi alberi da mettere a dimora dovranno avere altezza non inferiore a 2,5 ml. e comunque con circonferenza superiore ai 12 cm. misurata a 1 metro dal colletto.

Al fine di tutelare l'avifauna sono da evitare gli abbattimenti nei periodi in cui avviene la riproduzione (da inizio aprile a luglio) salvo che l'abbattimento non debba essere eseguito per la tutela della pubblica incolumità.

L'abbattimento di platani, ai sensi del D.M. 17/04/1998, è assoggettato al preventivo assenso del Servizio Fitosanitario Regionale.

Per l'abbattimento di pubbliche alberature pubbliche provvede direttamente il Settore Tecnico del Comune.

In ogni caso è fatta salva la facoltà dell'ufficio competente di richiedere apposito parere al Corpo Forestale dello Stato o altro ente (servizio fitosanitario regionale nei casi di legge) soprattutto in caso di esemplare pregevole, nonché il rispetto delle prescrizioni delle NTA.

Il Sindaco può emettere ordinanze contingibili e urgenti di potatura e/o abbattimento di alberi su proprietà privata a salvaguardia della pubblica incolumità a cui il proprietario dell'area deve dare immediato corso a proprie spese.

L'inosservanza di tali prescrizioni comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa da € 150,00 a € 450,00 per ogni esemplare di albero abbattuto senza autorizzazione.

Alla RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE dovrà essere necessariamente allegata:

- relazione fotografica significativa;
- planimetria di massima con indicazione degli esemplari abbattuti e di quelli in sostituzione;
- relazione sintetica indicante il numero e il tipo degli esemplari da abbattere e di quelli di nuova piantumazione e le motivazioni addotte per l'abbattimento: allo scopo si fa presente che saranno considerate accettabili solamente motivazioni connesse con importanti pregiudizi alle opere edilizie esistenti (lesioni di fabbricati, marciapiedi, recinzioni ad opera degli apparati radicali...) *purché inequivocabilmente correlati allo sviluppo vegetativo dell'albero*, a importanti limitazioni alla

godibilità della proprietà privata (rischi per la salute ,realizzazioni di nuovi passi carrai non diversamente collocabili ecc.) o a conclamati stati patologici/infestanti delle piante non altrimenti risolvibili o ancora quando, a giudizio dell'Ufficio Tecnico, si è di fronte ad essenze fortemente in contrasto con i caratteri ambientali autoctoni.

13 Abbattimento semplificato di alberature morte o pericolanti

Sono soggetti a semplice comunicazione all'ufficio competente con allegata relazione fotografica gli abbattimenti di: esemplari morti; abbattimenti ordinati o conseguenti a disposizioni normative o giudiziarie; abbattimenti dettati da pericoli imminenti, evidenti ragioni di incolumità pubblica o stabilite dalle autorità territoriali fitopatologiche.

Art. 73 bis

Parchi, Sentieri e Giardini storici monumentali

- 1. ORTI URBANI. Il Comune può mettere a disposizione aree di proprietà pubblica non necessarie ad altri fini per consentirne l'utilizzo, a soggetti che ne facciano richiesta, per lo svolgimento di attività agricole per autoconsumo. Un apposito Regolamento comunale stabilisce i requisiti per l'accesso e le modalità di fruizione.*
- 2. I parchi pubblici urbani ed i giardini pubblici di interesse storico e documentale sono curati dal Comune/Enti/Aziende preposte per assicurarne la conservazione e la fruizione pubblica in condizioni di decoro, sicurezza e valorizzazione.*
- 3. SENTIERI. I sentieri pubblici e di uso pubblico presenti nel territorio comunale non possono essere chiusi con recinzioni o sbarramenti e sono mantenuti in condizioni di percorribilità pedonale. Allo scopo si rimanda alla normativa regionale di settore e agli eventuali intese in ambito provinciale.*

Art 73 ter.

Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

- 1. Nel caso di progetti di nuove costruzioni o ristrutturazioni totali di interi edifici o nel caso di strumenti urbanistici attuativi devono essere individuati spazi destinati all'ubicazione dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani tali da garantire il decoro delle zone, degli edifici e dell'ambiente circostante.*
- 2. L'ubicazione, il dimensionamento e le caratteristiche tecniche di tali spazi, in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile e al numero di utenti previsti e/o insediati, dovranno essere concordati in fase progettuale con l'ente gestore del servizio e dovranno essere opportunamente mitigati, al fine di nascondere per quanto più possibile alla vista i contenitori, in relazione alle caratteristiche architettoniche e/o del contesto di inserimento, anche ricorrendo all'utilizzo di specie vegetali.*

3. I contenitori per la raccolta dei rifiuti devono essere posti esclusivamente in luoghi facilmente accessibili dai mezzi di raccolta e di lavaggio. In ogni caso non possono essere posti in adiacenza di immobili vincolati dalla Parte Seconda del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i..

ELENCHI DELLE ESSENZE ARBOREE COSTITUENTI ASSOCIAZIONI VEGETALI TIPICHE DELLA PIANURA E COLLINA ROMAGNOLA e DELLE ESSENZE ARBOREE IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE.

Le seguenti essenze arboree, costituenti associazioni vegetali tipiche, devono essere prescelte per nuovi impianti arborei, ad eccezione dei frutteti.

GRUPPO A

– Essenze appartenenti alle associazioni vegetali originarie locali e specie naturalizzate:

Acerò fico,

Acerò riccio, (acer platanoides)

Acerò di monte,

Ontano nero, (alhus glutinosa)

Oppio o Testuccio

Nocciolo, (corylus avellana)

Castagno,

Bagolaro o spaccasassi, (celtis australis)

Corniolo,

Sanguinello,

Biancospino,

Cappello del prete,

Frangola o putine,

Frassino,

Orniello,

Noce,

Maggiociondolo,

Ligustro,

Nespolo,

Gelso,

Olivo,

Carpino nero,

Marruca,

Pino marittimo,

Pioppo bianco, (populus alba)

Pioppo tremulo, (populus tremula)
Pioppo gatterino,
Pioppo nero, (populus nigra)
Pioppo cipressino,
Pado o ciliegio a grappoli,
Ciliegio canino,
Perastro,
Cerro, (quercus cerris)
Farnetto,
Farnia, (quercus pedunculata)
Rovere, (quercus robur)
Roverella, (quercus pubescens)
Frangola,
Salice bianco, (salix alba)
Salice fragile, (salix fragilis)
Salicone, (salix caprea)
Salice da ceste,
Salice da ripa,
Sambuco,
Sorbo degli uccellatori,
Sorbo domestico,
Ciavardello,
Tamericio,
Tiglio selvatico, (tilia cordata)
Olmo campestre,
Olmo carpinifolia.

GRUPPO B.

- Essenze non propriamente appartenenti alle associazioni originarie, ma ormai largamente DIFFUSE nel nostro ambiente:

[Cedrus Deodara, Atlantica, Libani \(Cedro dell' Himalaya dell' Atlante del Libano\)](#)

Ippocastano, (aesculus hippocastanum)
Pavia, (aesculus pavia)
Ontano napoletano, (alnus cordata)
Bosso,
Calicanto,
Carpinella,

Siliquastro o albero di Giuda,
Cipresso,
Forsizie,
Spino di Giuda,
Alloro nostrane,
Maclura,
Pino silvestre,
Platano,
Ciliegio selvatico,
Leccio, (*quercus ilex*)
Serenella,
Viburno,
Tasso. (*taxus baccata*)
Thuya,

ESSENZE VIETATE

È generalmente vietato (fatti salvi i giardini e parchi botanici o in attuazione di piani urbanistici attuativi debitamente autorizzati) l'impianto delle seguenti essenze arboree in tutte le zone del territorio comunale, in quanto fortemente contrastanti con il carattere ambientale:

Ailanthus altissima, (ailanto)
Abies Picea Kosteriana Glauca, (abete argentato)
Abies Picea Parryana Glauca,
Cedrus o Deodara Aurea,
Abies Nobilis Glauca,
Abies Pinsapo Glauco,
Chamaecypari, (retinospora)
Cupressus Arizonica,
Cryptomeria Japonica
Cupressus Lusitanica Glauca,
Cupressus Macrocarpa,
Cupressus Cashmeriana Glauca,
Pinus Parviflora Glauca,
Robinia pseudoacacia, (robinia) (salvo l'utilizzo controllato per la stabilità dei pendii)
Wellingtonia, (*sequoia dendrum gigantea*)
Sequoia Sempervirens.

CAPITOLO XVI

PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE DI ORDINE GENERALE**Art. 74****Salubrità del terreno**

1. Non si possono costruire nuovi edifici su terreno che sia servito come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
2. Se il terreno sul quale si intende costruire un edificio è costantemente umido causa invasione di acque sotterranee o superficiali, si deve convenientemente procedere a sufficiente drenaggio.
3. In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.

Art. 75**Isolamento dall'umidità e protezione dalla condensa interna**

1. Qualsiasi edificio deve essere isolato dalla umidità del suolo. I locali di cat. A.1 ed S.1 a piano terra, devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio aerato con almeno 50 cm. di spessore tra il terreno battuto e il pavimento. Per i locali di cat. A.2 può essere ammesso un vespaio di ciottoli di almeno 25 cm. di spessore ed il piano di calpestio deve risultare 30 cm. sul piano di campagna. Eventuali deroghe debitamente motivate devono essere espressamente autorizzate dall'ufficio competente.
2. Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di calpestio interno.
3. I pavimenti dei locali di cat. A.1 e S.1 costruiti su vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.
4. Nelle normali condizioni di occupazione degli alloggi sia nei locali di abitazione che in quelli accessori le superfici interne delle pareti perimetrali nonché i soffitti dei locali con copertura a terrazzo non devono presentare tracce di condensa permanente. Negli ambienti in cui è previsto un forte sviluppo di vapore d'acqua (bagni, cucine e simili) dovranno prevedersi idonei sistemi di ventilazione, evacuazione ed assorbimento dell'umidità in eccesso di modo che a mezz'ora dalla chiusura delle fonti di sviluppo di vapore, le pareti interne degli ambienti non presentino tracce rilevanti o permanenti di condensa.

Art. 76
Protezione dalle esondazioni

- 1 Nelle aree di potenziale allagamento e in tutte le parti del territorio in cui il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico lo prescriva, in fase di progettazione di interventi di nuova costruzione o di ampliamento della superficie coperta impermeabile del lotto dovranno essere adottati accorgimenti tecnici-costruttivi necessari ad evitare o limitare l'esposizione dei beni e delle persone a rischi connessi all'esondazione.
- 2 A titolo puramente indicativo, tali accorgimenti possono contemplare:
 - a) Impostazione del piano di calpestio del piano terra al di sopra del tirante idrico di riferimento.
 - b) Realizzazione di cantine interrato o seminterrate con pareti cieche o con sole bocche di lupo il cui estradosso sia al di sopra del tirante idrico di riferimento.
 - c) Realizzazione di autorimesse interrato il cui accesso avvenga unicamente da rampe realizzate con accorgimenti tecnici atti ad impedire l'ingresso delle acque.
 - d) Realizzazione di muretti e recinzioni non superabili dalle acque e ogni altro accorgimento inerente le reti tecnologiche ed impiantistiche finalizzato a annullare gli effetti dannosi prodotti dall'eventuale allagamento.
- 3 Gli accorgimenti tecnici comunque adottati dovranno essere evidenziati negli elaborati progettuali, descritti e asseverati dal progettista.

Art. 77
Rendimento ed efficienza energetica degli edifici

1. Negli edifici di una nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle riforme sostanziali di fabbricati esistenti e comunque nei casi previsti dal D. Lgs 192/05 e D. Lgs.311/06 deve essere prevista e realizzata una idonea coibentazione a protezione della dispersione del calore, in osservanza delle disposizioni legislative vigenti in materia.
2. In osservanza del D. Lgs. 192/05 integrato dal D. Lgs. 311/06 vigenti in materia di rendimento energetico degli edifici, per gli interventi edilizi, di cui al punto 3.1 della Del. Assemblea Legislativa RER n. 156/08, fatta eccezione per le categorie di edifici ed impianti di cui all'art. 3.6 della Del. Assemblea Legislativa RER n. 156/08, per i quali a decorrere dal 01/07/2008 sia richiesto il permesso di costruire o presentata denuncia di inizio attività è obbligatoria l'applicazione (integrale o parziale a seconda dei casi) del rispetto dei requisiti minimi di prestazione energetica di cui all'Allegato 2 della Del. Assembl. Legisl.a n. 156/08.
3. Pena l'applicazione delle pertinenti sanzioni di cui all'art. 15 del D. Lgs. n. 192/05 e ss.mm. dovrà allegarsi obbligatoriamente a corredo del progetto allegato al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività:
 - relazione tecnica del progettista abilitato, ai sensi dell'art. 28 c. 1 della L. 10/91 secondo lo schema Allegato 4 della Del. Assemblea Legislativa n. 156 del 04/03/2008;

-certificazione del tecnico abilitato e documentazione dimostrativa attestante la riduzione dell'indice di prestazione energetica e/o dell'indice di trasmittanza redatta ed ottenuta secondo le modalità stabilite dal D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 integrato con il decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311, qualora siano applicate le deroghe previste dall'art. 11 commi 1 e 2 del D. Lgs. 30/05/2008 n. 115, ;

-dichiarazione del progettista abilitato che asseveri, ai sensi dell'art. 481 del codice penale, la conformità del progetto e dei contenuti della relazione tecnica ai requisiti minimi di cui agli Allegati 2 e 3 della Del. Assemblea Legislativa n. 156 del 04/03/2008.

4. A fine lavori dovrà consegnarsi come documentazione *essenziale della segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità di cui all'art. 23 della L.R. 15/2013 e smi:*

-dichiarazione di conformità delle opere realizzate *o di rispondenza per l'esistente)* rispetto al progetto e alla relazione tecnica per il soddisfacimento dei requisiti minimi di rendimento energetico di cui agli Allegati 2 e 3 della Del. Assemblea Legislativa n. 156 del 04/03/08 e smi;

-attestato di qualificazione energetica redatto secondo lo schema di cui all'Allegato 5 della Del. Assemblea Legislativa n. 156 del 04/03/2008 e s.m.i.

5. E' ammesso lo scomputo degli extraspessori dell'involucro e degli orizzontamenti intermedi nei limiti stabiliti dall'art. *14 D.Lgs 102/2014* e s.m.i. ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Riportiamo i commi 6 e7 dell'art. 14 DLgs 102 per semplicità di consultazione:

6). Nel caso di edifici di nuova costruzione con una riduzione minima del **20** per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, dei solai intermedi e di chiusura superiori e inferiori eccedenti ai **30** centimetri fino a un massimo di ulteriori **30** centimetri per tutte le strutture che racchiudono il volume riscaldato e fino a un massimo di 15 centimetri per quelle orizzontali intermedie, non sono considerati nei computi per la determinazioni dei volumi, delle altezze, delle superfici e nei rapporti di copertura. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, *alle distanze minime dai confini di proprietà*, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici. *Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel Codice Civile.*

7). Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori e inferiori necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, *alle distanze minime dai confini di proprietà* e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di **25** centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di **30** centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti. *Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel Codice Civile.*

Art. 78
Isolamento acustico

1. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dovranno rispettare le prescrizioni contenute nelle norme tecniche del Piano di Classificazione Acustica Comunale.
2. In ogni caso negli edifici di una nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle riforme sostanziali di fabbricati esistenti i requisiti acustici delle sorgenti sonore interne e i requisiti acustici passivi degli edifici e delle loro componenti in opera devono essere conformi al DPCM 05.11.1997 ; ai fini di una prima utile indicazione per realizzare una protezione contro i rumori le caratteristiche degli elementi costruttivi, si sottolinea in particolare che:
 - a) - solai (rumore di calpestio) per edifici di abitazioni a più alloggi, i solai devono essere costruiti con materiale e spessori tali da assicurare per l'ambiente sottostante un livello massimo di rumore al calpestio conforme alle disposizioni legislative vigenti in materia.
 - b) - pareti interne (tramezzi). Le pareti divisorie fra appartamenti e quelle tra appartamenti e locali di uso comune (androni, scale, ecc.) devono assicurare un assorbimento acustico in conformità alle disposizioni legislative vigenti in materia.
 - c) - Pareti esterne. Per tutti gli edifici in particolare per quelli fronteggianti strade a elevato traffico e piazze, i muri perimetrali devono avere un potere fono-assorbente tale da garantire un assorbimento acustico in conformità alle disposizioni legislative vigenti in materia e al Piano di Zonizzazione/Classificazione acustica.
3. Per i relativi serramenti e per le cassette degli avvolgibili devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (quali la perfetta tenuta ed un adeguato spessore di vetri) per attenuare i rumori dall'esterno.
4. Per tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti idro-sanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche fognature verticali, ecc.) devono essere adottati accorgimenti specifici atti ad ottenere l' attenuazione dei rumori ed impedire la trasmissione.
5. Le strutture perimetrali dei fabbricati fronteggianti strade e piazze, devono di norma essere distaccate mediante giunti elastici od altri dispositivi, dalle pavimentazioni stradali o da qualunque altra struttura rigida in contatto con esse.
6. Nella progettazione di edifici destinati ad attività' industriali od uffici devono essere specificate le caratteristiche dell'assorbimento acustico, da attuarsi nella costruzione, per la tutela delle buone condizioni di lavoro in rapporto al tipo di attività'.
7. In sede di agibilità' dei locali, il direttore dei lavori o altro tecnico incaricato dalla committenza di norma dovrà accertare ed asseverare l'efficacia degli accorgimenti adottati ai sensi del presente articolo. L'ufficio comunale competente in sede di controllo delle istanze di agibilità su edifici con più di 2 alloggi potrà richiedere una relazione specifica sui requisiti acustici passivi basata su monitoraggio strumentale condotto in sito ad opere concluse.

Art. 79 Fognature

1. Gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati, a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, all'innesto della fognatura per le acque nere, o in mancanza di queste, in sistemi adeguati (non sono ammessi i pozzi perdenti) di dimensioni proporzionate all'edificio secondo le prescrizioni dell' Ente Gestore, poste almeno ad 1 ml. dal perimetro dell'edificio e 10 ml. da pozzi e prese idriche. Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di aerazione aperte fino alla copertura.
2. Nei cortili, negli spazi di qualsiasi genere le acque meteoriche devono essere raccolte o smaltite a mezzo della fognatura, in mancanza di questa, a mezzo di pozzi perdenti , oppure di canalizzazioni scoperte verso la campagna ;queste non dovranno mai essere su suolo stradale o pubblico.
3. L'immissione (allaccio) di scarichi sia in fognatura sia il loro recapito in acque superficiali o nel suolo è regolamentato dalle norme specifiche vigenti in materia e dal regolamento del gestore idrico.

Art. 80 Impianti minimi

1. Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico completo di wc, bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno a chiusura idraulica e i w.c. devono essere dotati di sifone allacciato alla canna di ventilazione
2. Ogni alloggio deve essere dotato di impianto di riscaldamento per la stagione invernale e di impianto di distribuzione di acqua sanitaria calda e fredda.
3. E' prescritta almeno una canna fumaria e la cappa di aspirazione fumi in cucina, fatte salve le deroghe di legge.
4. In uffici, negozi, laboratori ecc. a giudizio dell' Autorità Sanitaria, possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità in numero proporzionale agli utenti, e dotati di antiwc con lavabi.
5. Ulteriori prescrizioni sono contenute nei capitoli precedenti.

Art. 81 Approvvigionamento idrico

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall' acquedotto comunale distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio. *La mancanza di acqua potabile è causa di inagibilità degli edifici.*

2. Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico non potabile può essere prelevata da pozzi privati ma in tal caso deve essere analizzata dai laboratori d'igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'Azienda ASL.
3. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all' edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni previste dall'Autorità Competente ai controlli in materia: su istanza e a spese del privato, il comune può ordinare controlli di qualità per verificare eventuali infrazioni.

Art. 81bis
Approvvigionamento energetico)

1. *La realizzazione delle linee di fornitura e distribuzione dell'energia elettrica e del gas da parte degli Enti Gestori è subordinata a titolo edilizio, rispettando se del caso le modalità di esecuzione stabilite da regolamento o prassi per i suoli pubblici. I serbatoi di GPL dovranno essere totalmente interrati e posizionati nel rispetto delle condizioni di installazione e di distanze di sicurezza.*
2. *RICARICA PER VEICOLI ELETTRICI. Ai sensi dell'articolo 4. comma 1-ter del DPR n.380/2001 e s.m.i., nei casi e con le modalità da esso previsti, il progetto di nuove costruzioni o ristrutturazioni totali di interi edifici o di strumenti urbanistici attuativi, dovrà prevedere la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica di veicoli a propulsione elettrica.*
3. **Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento.** *La realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è disciplinata dalla vigente normativa in materia. Sugli edifici è ammessa la realizzazione di impianti solari, fotovoltaici e mini eolici nel rispetto delle caratteristiche del paesaggio e del decoro dell'edificio ad esclusione dei tetti e dei fronti principali dei fabbricati in centro storico-zone A o su edifici culturali ambientali o di valore architettonico, storico testimoniali in zona agricola: solo in tali casi è possibile la collocazione di tali impianti nelle aree cortilizie o pertinenziali degli edifici previa attenta valutazione degli aspetti di tutela sopra elencati. Vedi anche art. 70.*

Art. 82
Impianti tecnici

1. Gli impianti tecnici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia *a cui si rimanda*, con particolare riguardo a quelle contro l'inquinamento atmosferico ed a quelle per la sicurezza, la salubrità e il contenimento dei consumi energetici.

CAPITOLO XVII

DEFINIZIONE DEI LOCALI ABITABILI, ACCESSORI E PER USI DIVERSI**Art .83****Classificazione dei locali**

1. Sono locali o vani di abitazione o usabili quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone; essi sono definiti di categoria A e sono articolati secondo la classificazione che segue:

Locali di categoria A

A . 1 - Soggiorni, pranzo, cucine, camere da letto, tinelli, studi, locali in genere siti ai piani abitabili posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;

A . 2 :

A .2.1- uffici, studi, direzionale e assimilabili, ambulatori e gabinetti medici;

A .2 2- locali commerciali e negozi di vendita, sale di esposizione e mostre, sale di riunione, sale da gioco, palestre ; laboratori scientifico-tecnici;

A.2.3- pubblici esercizi; sale di riunione e lettura, biblioteche, ristoranti e self-service, mense cucine collettive e assimilabili;

A.2.4- artigianato di servizio;

A. 3- officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro,; macelli; lavanderie artigianali ed industriali; laboratori di produzione, conservazione, manipolazione prodotti alimentari;

- parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate anche riparazioni, lavaggi, controlli;

- magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico e pulizia;

A .4- alberghi; pensioni, strutture turistiche; case di cura, ospedali, centri di assistenza socio-sanitaria;

-locali per scuole pubbliche e private;

-locali di divestimento, sport e spettacolo (cinema, discoteche centri sportivi e assimilabili)

2. Sono locali o vani accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata nel tempo e per ben definite attività e operazioni: essi sono definiti di categoria S e sono articolati secondo la classificazione che segue:

Locali di categoria S

S . 1 - servizi igienici, w.c., antibagni e bagni in genere, spogliatoi collettivi, cantinette, cucine in nicchia, locali di servizio condominiale;

S . 2:–a) –vani scale che collegano più di due piani ;

b) -corridoi e disimpegni quando superano i 9 mq. di superficie o 8 metri di lunghezza;

c) -magazzini e depositi in genere ,cantine, archivi con permanenza saltuaria di persone;

d) -autorimesse di solo posteggio ;

e) -salette di macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza ;

f) -lavanderie private, stenditoi e simili, legnaie;

S . 3 : a) -disimpegni inferiori a 9 mq.

b) - ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.

c) -vani scala colleganti solo due piani ;

d) -salette macchine con funzionamento automatico, vani tecnici .

e) -ripostigli e depositi occasionali.

3.-I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione su parere del settore edilizia privata competente.

Art .83 bis
Opere a corredo degli edifici

SERRE BIOCLIMATICHE

1. *Si definisce serra solare, o bioclimatica, lo spazio ottenuto mediante la chiusura, con struttura completamente trasparente, fatto salvo i componenti della struttura stessa di supporto, di una loggia o di una terrazza, ovvero di un'area prospiciente l'edificio, quando tale spazio chiuso sia finalizzato unicamente ad incamerare la radiazione solare per coadiuvare l'impianto di riscaldamento dell'edificio o dell'unità immobiliare nella stagione invernale, e sia conforme alle seguenti prescrizioni:*

a) *in quanto costituente volume tecnico progettato per rispondere alla specifica finalità del risparmio energetico, non può essere inteso né usato, neppure periodicamente, quale locale in ampliamento dell'unità immobiliare, ossia non può determinare la formazione di un nuovo locale riscaldato o comunque atto a consentire la presenza continuativa di persone o un locale accessorio o un luogo di lavoro, e deve presentare dimensioni tali da non risultare riconducibile ad un locale abitabile o agibile, ossia deve avere una superficie inferiore a mq.9 ed un'altezza non superiore a m.2,35, ovvero, nel caso di copertura inclinata, un'altezza media inferiore a m.2,30;*

b) *deve essere integrato nelle facciate dell'edificio esposte nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest, in adiacenza all'ambiente che si vuole riscaldare;*

- c) *la sua realizzazione non deve pregiudicare in alcun modo il prescritto rapporto aero-illuminante e la funzionalità del locale ad esso retrostante. In tal senso il progetto dovrà essere integrato da specifico parere della competente AUSL;*
 - d) *deve essere apribile e dotato di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;*
 - e) *dovrà avere caratteristiche architettoniche, tipologiche, estetiche e formali uniformi a quelle dell'intero edificio e la sua presenza dovrà integrarsi armonicamente con l'edificio stesso, facendo comunque salve e non pregiudicando in alcun modo le parti e gli aspetti di pregio storico, artistico o architettonico eventualmente presenti, quali allineamenti, partiture delle facciate, elementi costruttivi e decorativi;*
 - f) *dovrà rispettare le distanze dai confini o dai fabbricati ed essere coperte con superfici vetrate;*
 - g) *la sua superficie lorda, in ogni caso, non potrà eccedere il 10% della SU, né la superficie di cui alla precedente lettera a).*
2. *Nel progetto deve essere dimostrato il guadagno energetico, ossia la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra (Q_0) e quella dispersa in presenza della serra (Q), dovendo risultare verificato $(Q_0-Q)/Q_0$ maggiore o uguale a 25%. Il conseguimento del risparmio energetico minimo richiesto come requisito in base alla formula indicata dovrà essere conseguito con riferimento all'intero alloggio o, se questo è posto su più livelli, alla parte di alloggio posta allo stesso livello della serra. Tutti i calcoli, sia per l'energia dispersa che per l'irraggiamento solare, devono essere sviluppati secondo le norme UNI 10344 e 10349.*
 3. *La realizzazione delle serre solari è soggetta a SCIA alternativa al permesso di costruire.*

PISCINE e CAMPI SPORTIVI PRIVATI

1. *La creazione di attrezzature fisse sportive e ricreative (piscine, campi da tennis, campi da bocce, ecc.), in proprietà private e non di uso pubblico, potrà avvenire nello spazio ancora libero dell'area di pertinenza dell'edificio, senza sacrificio della quota di verde privato e ad una distanza non inferiore a ml 3.00 dai confini di proprietà e ml 5.00 dalla viabilità principale. Dette distanze vanno computate dal bordo più esterno del manufatto.*
2. *La realizzazione di vasca natatoria (piscina) contenuta in struttura muraria fissa, deve rispettare le norme relative alle distanze del precedente comma 1 e quelle di rispetto dalle strade fissate dal Codice della Strada e relativo regolamento; inoltre la superficie interna della vasca non può superare mq 150 e contenere più di mc 270 di acqua.*
3. *I servizi e gli impianti tecnologici strettamente necessari alle funzioni della piscina (depuratore, ecc.), dovranno essere ricavati in interrato al disotto della piastra/solarium ovvero in volumi e superfici che dovranno rispettare le norme del presente R.E. e del P.R.G..*
4. *Eventuali servizi accessori (servizi igienici, docce, lavapiedi, ecc.) dovranno essere realizzati al piano del solarium rispettando, in ogni caso, tutte le normative del presente R.E. e del P.R.G..*

CAPITOLO XVIII

PRESCRIZIONI E REQUISITI COGENTI IGIENICO-DIMENSIONALI DEGLI ALLOGGI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO**Art .84
Illuminazione e ventilazione**

1. Tutti i locali di Cat. A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni.
2. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente.
3. Il rapporto tra la superficie finestrata apribile e il pavimento deve essere non inferiore a 1/8.
4. Per la verifica del rapporto di areazione RA si considera solo la superficie finestrata apribile.
5. Per la verifica del rapporto illuminante RI si computano le dimensioni delle aperture finestrate al lordo degli infissi; e possono essere computate anche le porte-finestre, purché siano vetrate in massima parte.
6. La superficie illuminante (finestre) va conteggiata al netto di velette, elementi strutturali o altro che possa ostruire o ridurre l'effettiva diffusione della luce naturale, e deve garantire la visione di elementi paesaggistici.
7. Nel caso in cui vi siano ostacoli alla diffusione della luce naturale, i locali abitabili devono essere progettati in modo da soddisfare anche il requisito del 2% relativamente al fattore di luce diurna.

Il requisito si intende convenzionalmente soddisfatto se sono rispettate le seguenti condizioni:

- a) rapporto illuminante e di ventilazione RIA $\geq 1/8$;
 - b) Superfici vetrate con coefficienti di trasparenza $>0,7$;
 - c) Profondità dei vani, perpendicolare al piano della finestra, non maggiore di 2,5 volte l'altezza utile dei vani stessi;
 - d) Per i vani che si affacciano sotto i porticati, il rapporto illuminante RI va calcolato con riferimento alla superficie di pavimento dell'ambiente interessato aumentata della porzione di porticato prospiciente l'ambiente stesso;
 - e) Nel caso che le aperture illuminanti siano sormontate da balconi, pensiline o altri oggetti sovrastanti di profondità $>1,00$ m., la dimensione della superficie illuminante minima va aumentata di 0,05 mq. ogni cm. 5 di ulteriore oggetto oltre 1,00 ml.
 - f) Le finestre che si affacciano sui cortili interni devono distare almeno 5 ml. da muretti con $h>1,5$ ml.o da pareti di altri corpi edilizi; o da terrapieni e scarpate con pendenza $> 40\%$: in caso contrario la loro superficie illuminante viene computata per il soddisfacimento del RI solo al 50%.
8. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che mantengono la destinazione residenziale precedente, qualora non si raggiungano i livelli previsti e non sia possibile intervenire per

vincoli oggettivi su numero e dimensioni delle aperture (edifici vincolati e/o classificati) il progettista dovrà precisare il valore del fattore medio di luce diurna raggiunto o del rapporto RI e proporre accorgimenti tecnici per conseguire possibilmente un miglioramento della situazione preesistente. *In ogni caso in caso di interventi di miglioramento energetico di edifici esistenti nella valutazione del RIA dei locali non si tiene conto dei risvolti del cappotto di isolamento sugli interni delle finestre o imbotti fino a uno spessore massimo di 5 cm di isolamento.*

9. Per il recupero alla funzione residenziale di spazi precedentemente destinati ad altre attività e in caso di stessa situazione del precedente comma (vincoli sul fabbricato) il requisito si intende rispettato se $RIA \geq 1/15$;
10. Sono fatte salve le disposizioni speciali previste in caso di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti *a cui si rimanda. (vedi art. 42 e ss.)*
11. *MISURE DI PREVENZIONE DAL GAS RADON: al fine di contenere ogni possibile rischio derivante dall'esalazione del gas radon dovrà essere posta particolare attenzione alle caratteristiche dei materiali utilizzati, prediligendo l'uso di quelli non sospetti e contenendo l'uso di quelli ritenuti di maggior rischio, quali argille contenenti alluminio, granito, tufo, porfido, basalto, pietre laviche, pozzolane o cementi di origine pozzolanica, gessi chimici, ceramiche o cementi prodotti con scorie di alto forno, nonché contenendo l'uso di legnami provenienti da aree a rischio. Inoltre dovranno essere adottate le necessarie misure di prevenzione, prevedendo l'areazione degli ambienti, soprattutto quelli interrati o seminterrati ove è ipotizzabile una maggior concentrazione ed esalazione del gas, attraverso bocche di lupo, camini di esalazione e quant'altro necessario al fine.*

Art .85

Requisiti dimensionali degli alloggi e dei locali di abitazione

1. L'altezza utile interna dei locali di abitazione A1 non deve essere inferiore a 2,70; nel caso di soffitti inclinati o con elementi portanti di soffitto ribassati e/o in presenza di zona soppalcate tale misura è da intendersi come altezza media ponderale. *Rimangono valide le deroghe disposte dalle normative nazionali e regionali previste in caso di ristrutturazione dell'esistente.*
2. In nessun punto del locale l'altezza utile può essere inferiore a 2,00 ml.; gli spazi che non soddisfano tale requisito non vengono considerati ai fini delle verifiche dei rapporti illuminanti/ventilanti e di norma dovranno essere chiusi con opere murarie o arredi fissi, opportunamente perimetrati e evidenziati negli elaborati di progetto.
3. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, relativamente ai soli locali A1 che mantengono la destinazione d'uso, sono ammessi valori inferiori delle altezze utili qualora vi siano oggettivi vincoli di carattere storico, architettonico o sismico che impediscano di intervenire sulle strutture orizzontali e/o adeguare le altezze preesistenti dei vani. L'altezza media non potrà comunque essere inferiore a 2,40 ml.
4. Le dimensioni minime dei locali d'abitazione di categoria A1 devono essere :

- a) lineari planimetriche ml.2.10 (1.10 ml. per bagni e servizi igienici);
 - b) -superficiali mq.9 per cucine, camere letto singola, tinello, studio, sala gioco;
 - c) -superficiali mq. 4 per i bagni (e cucine in nicchia quando permesse);
 - d) -superficiali mq. 14 per soggiorni e camere letto a due posti;
 - e) -cubiche mc.25, ad eccezione delle cucine in nicchia (vedi punti 10 e 11);
5. Ogni alloggio deve essere dimensionato assicurando una superficie abitabile di 14 mq. per i primi 4 abitanti, e 10 mq. per ciascuno dei successivi.
 6. Ogni alloggio deve essere dotato di un vano a soggiorno di almeno 14 mq.
 7. L'alloggio monostanza (monolocale) per una persona, deve avere una superficie minima non inferiore a 35 mq., comprensiva del servizio igienico e relativo disimpegno.
 8. Ogni alloggio, anche monostanza, deve essere fornito di vano o zona soggiorno, di una cucina o zona cottura e di almeno un servizio igienico idoneamente disimpegnato e completo di wc, lavabo, bidè, vasca o doccia.
 9. Negli alloggi in cui la superficie netta dei locali A1, dei servizi igienici e relativi disimpegni di piano somma a un totale inferiore a 70 mq., non sono ammessi vani o locali illuminati destinati a ripostiglio o similari con superficie compresa tra 5mq. e i 9 mq.
 10. Negli alloggi in cui la superficie netta dei locali A1, dei servizi igienici e relativi disimpegni di piano somma a un totale inferiore a 70 mq., sono consentite cucine in nicchia di dimensioni minime 4 mq. purché ampiamente e direttamente comunicanti col locale soggiorno-pranzo. La cucina in nicchia o angolo cottura dovrà essere dotata di impianto di aspirazione ed evacuazione fumi ed esalazioni a norme vigenti.
 11. Le dimensioni minime di cucina in nicchia + soggiorno devono essere complessivamente:
 - superficiali 18 mq.;
 - cubiche 48 mc.
 12. Sono fatte salve le norme speciali relative all'edilizia pubblica e all'edilizia sovvenzionata/agevolata stabilite dalle leggi vigenti.

Art .86**(Requisiti igienico-sanitarie e dimensionali dei locali accessori di categoria S di attività residenziali)**

1. Negli alloggi dove la somma dei locali di cat. A1 è inferiore ai 50 mq., il rapporto tra superficie complessiva dei locali accessori (S1+S2) e quella complessiva dei locali abitabili (A1) non deve essere superiore a uno, ovvero:

$$\Sigma(S1+S2)/ \Sigma(A1) \leq 1$$

con S2 al netto della superficie ad autorimessa.

con S1 al netto di bagni e disimpegno situati nello stesso piano dei locali A1

con A1 comprensivo di (soggiorno+cucina in nicchia) se presente

2. Ove non diversamente stabilito dalle NTA di PRG, dai disciplinari specifici di piano di attuazione e da norme speciali del presente regolamento, i locali di categoria S devono rispettare i parametri della seguente tabella (1.86):

TABELLA 1.86

Categoria dei locali	Altezza media	Altezza minima	Rapporto RIA.
Cat. S1 (<i>cantinette, cucine in nicchia, bagni, servizi igienici</i>)	Minimo 2,40ml.	Minimo 2,00 ml.	Minimo 1/12
Cat. S2 (<i>cantina, lavanderia, autorimesse promiscue con altri usi</i>)	Minimo 2,20 ml.	Minimo 2,00 ml.	Minimo 1/12
Cat. S3 (<i>ripostigli, depositi occasionali, autorimesse</i>)	Minimo 2,00 ml.	Minimo 2,00 ml.	Non previsto (Salvo che per le autorimesse si deve rispettare un rapp. di areaz. min. 1/100 fatte salve le prescrizioni antincendio)

3. In caso di intervento edilizio su edificio esistente sono consentite per il soddisfacimento dello standard di autorimessa privata altezze minime di 2,00 ml.
4. I locali di categoria S possono ricevere luce e aria dall'esterno anche di spazi equiparabili a cavedi, salve le eccezioni delle centrali termiche.
5. Nelle verifiche dei rapporti aeroilluminanti RI e RA le dimensioni delle finestre si intendono generalmente al lordo degli infissi apribili, fatte salve diverse valutazioni per casi specifici.
6. Locali o porzioni di essi di categoria S siti in piani non abitabili la cui altezza media utile sia superiore a ml 2.40 (2,50 ml. per le centrali termiche) sono computati come di categoria A, per l'osservanza degli indici urbanistici e volumetrici posti dalle NTA del PRG, *fatta salva l'applicazione delle DTU regionali* e salvo situazioni preesistenti alla data del 31.12.1983 come risultante da destinazione catastale o precedenti autorizzativi legittimati.

BAGNI E SERVIZI IGIENICI

7. Nel caso di l'unità edilizia avente già un servizio igienico dotato di areazione naturale, gli ulteriori bagni e i servizi igienici possono essere ciechi purché dotati di aspirazione forzata con canna di esalazione al tetto.
8. I servizi igienici e i bagni devono essere completamente rivestiti con materiale lavabile e impermeabile fino a una altezza di 2,00 ml., e avere il lato minore non inferiore a 1,10 ml.
9. E' comunque vietato costruire servizi igienici all'esterno del fabbricato.
10. I bagni, i servizi igienici e in genere locali di categoria S1 non possono avere accesso dai locali di cat. A se non attraverso disimpegno o corridoio, salvo il caso di unità edilizie (alloggio, ufficio, albergo...) con più servizi igienici di cui almeno uno deve avere le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali a cui sono specificatamente attribuiti, escluse le cucine.
11. Gli altri locali di categoria S che non siano di per sé disimpegni non possono avere accesso dai locali di cat. A se non attraverso disimpegno o corridoio.

AUTORIMESSE

12. I locali adibiti ad autorimessa e a centrale termica *devono avere almeno un accesso dall'esterno* e possono comunicare con gli altri locali dell'alloggio o coi vani scala comuni solo previa interposizione di disimpegno e di porta a tenuta di fuoco/fumo *classificate minimo REI 120*.
13. *E' vietato collocare nel vano autorimessa impianti termici o dispositivi che prevedono fiamme libere o a rischio concreto di arco elettrico (inverter/accumulatori di energia da impianti fotovoltaici)*. I locali adibiti ad autorimessa e quelli in cui trova collocazione l'impianto termico collettivo o individuale possono comunicare tra loro solo con porta REI 120.
14. Le aperture aeroilluminanti dei locali ad autorimessa *e dei locali tecnici* di nuova costruzione devono avere la soglia inferiore ad una altezza minima di 1,50 ml. dal pavimento finito, *fatte salve diverse esigenze in materia di sicurezza*.

Art .87

(Locali interrati o seminterrati)

1. *Per la definizione di piani interrati e seminterrati si rinvia alle DTU regionali riportate in altra parte del presente Regolamento Edilizio*.
2. Fatte salve situazioni preesistenti consolidate, i locali seminterrati non possono essere adibiti ad abitazione ma solo ad uso servizi o autorimessa: debbono comunque avere aperture atte ad assicurare una costante naturale ventilazione direttamente dall'esterno.
3. Nei locali interrati non è mai consentito l'uso abitativo mentre è fatto salvo il requisito di ventilazione di cui al punto precedente *onde prevenire i rischi del gas radon*.

**Art .88
(Soppalchi)**

1. Nelle nuove costruzioni sono ammessi soppalchi nei locali abitabili a condizione che :
 - a) non determini un aumento di carico urbanistico inteso come aumento di alloggi;
 - b) -la sua proiezione non ecceda il 50% della superficie del locale *che lo ospita*;
 - c) -l'altezza utile *media* delle parti sotto e sopra il solaio soppalco non deve essere minore di 2,40 ml., con un minimo di 2,00 ml (nel caso di soffitto inclinato h utile media 2,20 ml e h min. 1,80 ml.);
 - d) -l'altezza media ponderale (V/S) del locale abitabile soppalcato, (compreso la zona sottostante la parte a soppalco) deve essere > 2,70 ml.;
 - e) -ai fini della verifica dei rapporti di illuminazione e areazione si dovrà tenere conto anche della effettiva superficie utilizzabile della parte a soppalco;
 - f) -le zone abitabili dei soppalchi devono essere aperte e le parti aggettanti sul vuoto munite di parapetto o balaustra di protezione opportunamente dimensionata alle spinte orizzontali;
 - g) -sia eseguita una idonea verifica di portanza strutturale salvo il deposito sismico se dovuto;
2. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ferma restando i requisiti di cui al punto 1, potranno tollerarsi per la superficie sopra il soppalco altezze utili non minori di 2,20 ml. destinate ad attività compatibili con tale altezza.
3. La superficie del soppalco può essere computata ai fini della verifica della superficie minima degli alloggi monostanza.

**Art .89
(Locali sottotetto)**

1. Nelle nuove costruzioni i locali sottotetto posti sotto il solaio di copertura devono soddisfare i seguenti requisiti, differenziati a seconda della categoria del locale:
 - a) I locali abitabili di categoria A1 siti nel sottotetto devono avere:
 - altezza media ponderale non inferiore a 2,70 ml;
 - altezza minima di 2,00 ml., nelle parti calpestabili;
 - la superficie minima deve essere di mq.9,00 con dimensioni minime lineari di 2,00 ml;
 - il R.I.A. (rapporto illuminazione areazione) non inferiore a 1/8 soddisfacibile sia con vedute/aperture in falda che in parete tali da garantire la visione di elementi paesaggistici;
 - b) I locali accessori di categoria S1 (serv. igienici, bagni, ecc.) siti nel sottotetto devono avere:
 - altezza media ponderale non inferiore a 2,40 ml;
 - altezza minima di 2,00 ml. nelle parti calpestabili;

- R.I.A. (rapporto illuminazione area/azione) non inferiore a 1/12 soddisfabile esclusivamente da un unico lucernario in falda di dimensioni non superiori a 0,8 mq.
- c) I locali accessori di categoria S2 (lavanderie, archivi ecc.) siti nel sottotetto devono avere:
- altezza media ponderale non inferiore a 2,20 ml ;
 - R.I.A. (rapporto illuminazione area/azione) non inferiore a 1/12 soddisfabile esclusivamente da un unico lucernario in falda di dimensioni non superiori a 0,8 mq.
2. I locali posti sotto le falde o solaio di copertura che non soddisfano i requisiti minimi di cui al precedente punto 1. possono essere destinati solo a ripostigli e depositi occasionali, illuminabili da unico lucernario in falda di dimensioni non superiori a 0,40 mq.(salvo il p.to 4.)
3. Ai sensi del presente articolo per altezza media ponderale dei locali si intende il rapporto tra il volume utile interno ricompreso tra le partizioni verticali, il pavimento, l'intradosso della copertura/ tetto e la superficie di pavimento sottesa dalla corrispondente porzione di falda.

PIANI SOTTOTETTO NON ABITABILI

4. Nel caso di sottotetti che comprendono esclusivamente locali che non raggiungono le altezze medie e gli altri requisiti di cui al comma 1. necessari per essere di categoria A1, S1, S2, e che quindi sono utilizzabili solo come ripostigli o depositi occasionali non abitabili, valgono per questi sottotetti le seguenti disposizioni riferite al singolo alloggio:
- possono essere accessibili anche con scala fissa dal solo alloggio sottostante a cui sono asserviti;
 - possono essere ventilati e illuminati esclusivamente da una sola apertura per alloggio in falda, di dimensioni massime 0,8 mq., utile ai fini dell'accesso al tetto per le manutenzioni;
 - non possono essere frazionati in più di due vani per alloggio, non computando il vano scala.
5. E' ammessa la realizzazione di balconi o terrazzi esterni ricavati a livello di sottotetto solamente se accessibili direttamente da locali di categoria A1 siti nel piano sottotetto.

PRECISAZIONI SUL COMPUTO DEI VOLUMI /SUPERFICI DEI SOTTOTETTI.

6. Qualora l'altezza media dei volumi di sottotetto non superi i 2,00 ml., calcolata come media tra le altezze utili interne all'imposta e al colmo, nel computo delle superfici e dei volumi ai fini della verifica di conformità degli indici di edificabilità di PRG vengono considerati i soli locali aventi le caratteristiche planoaltimetriche previste per i locali A1, anche se diversamente classificati nel progetto, fatto salvo il caso di alloggi che si sviluppano interamente nel sottotetto.

7. Qualora l'altezza media dei volumi di sottotetto superi i 2,00 ml. di media, calcolata come media tra le altezze utili interne all'imposta e al colmo, nel computo delle superfici e dei volumi ai fini della verifica di conformità al PRG vengono considerati tutte le parti di sottotetto aventi altezza utile superiore a 1,70 ml., a prescindere dalle partizioni interne e dalla classificazione attribuita in sede di progetto.
8. Nel caso di discontinuità, di cambio di pendenza delle falde di copertura il requisito dell'altezza media e di conseguenza l'assimilazione alla fattispecie di cui al comma 6 o al comma 7 precedenti, viene verificato per ogni singola porzione di sottotetto individuata dalle linee di discontinuità stesse della falda. L'altezza utile interna di imposta va valutata nello stesso punto per il quale si valuta l'altezza massima dell'edificio di cui all'art. 48.
9. Le disposizioni di cui al presente articolo sono di carattere integrativo-specificativo di quanto riportato nelle NTA del PRG e di applicazione vincolante.

ACCESSO AI SOTTOTETTI

10. I locali sottotetto sono accessibili esclusivamente con scale interne, di tipo anche permanente purché di larghezza netta minimo 80 cm , con partenza dall'interno degli alloggi ai quali la porzione di sottotetto è asservita.
11. E' escluso l'accesso al sottotetto con scale esterne a vista o da vani scala di uso comune a più di due alloggi, salvo il caso di alloggi o unità edilizie che si sviluppano interamente nel piano sottotetto.

SOTTOTETTI IN EDIFICI ESISTENTI

12. Nel caso di interventi di recupero edilizio (restauro, risanamento, ristrutturazione...) degli edifici esistenti all'entrata in vigore del presente regolamento sono ammessi nuove aperture in falda o in parete nei limiti in cui esse servano a raggiungere i requisiti minimi dei parametri igienico edilizi di destinazioni residenziali già esistenti, così come comprovato dalle destinazioni catastali e da precedenti atti abilitativi e compatibilmente con le eventuali prescrizione a tutela delle caratteristiche storiche, architettoniche ,testimoniali (edifici in zona A, edifici A5, edifici storico-testimoniali in zona agricola). Nel caso di intervento che comporti un aumento di carico urbanistico si applicano le stesse prescrizioni valide per i nuovi edifici.
13. Sono fatte salve le disposizioni speciali previste in caso di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti di cui al Titolo IV, Capitolo I , quando applicabili.

CAPITOLO XIX

PRESCRIZIONI E REQUISITI COGENTI IGIENICO-DIMENSIONALI PER LE ATTIVITA' NON RESIDENZIALI**Art .90
(Requisiti generali)****Locali di categoria A2**

1.-I locali di categoria A2.1 (uffici, studi, direzionale in genere) sono equiparati ai locali di categoria A1, e pertanto devono rispettare i seguenti requisiti:

- a) Superficie non inferiore a 9 mq.;
- b) Dimensioni lineari non inferiore a 2,10 ml;
- c) Altezza media ponderata non inferiore a 2,70 m e altezza minima 2,00 m;
- d) RIA (rapporto di illuminazione e areazione) non inferiore a 1/8, con computando porte e portoni ma realizzata con finestrature atte a garantire la visione di elementi paesaggistici;
- e) negli uffici deve prevedersi per ogni operatore una superficie minima di 6 mq.

2.-I locali di categoria A2.2/A2.3/A2.4 devono rispettare i seguenti requisiti:

- a) Superficie non inferiore a 14 mq. (per i locali commerciali min. 30 mq.);
- b) Altezza media ponderata non inferiore a 3,00 m e altezza minima 2,70 m;
- c) Rapporto di Illuminazione non inferiore a 1/8;
- d) Rapporto Areazione non inferiore a 1/16;
- e) Per attività a ridotto impatto igienico-sanitario può essere ammessa un'altezza media di 2,70 con altezza minima di 2,70 a seguito di valutazione favorevole dell'autorità sanitaria.

Le disposizioni riferite alla superficie minima e all'altezza dei locali di categoria A.2 possono essere derogate in caso di locali esistenti entro il perimetro del centro storico (zona A) del capoluogo, purché l'altezza minima non sia inferiore a 2,70 ml e fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e delle prescrizioni contenute nel parere ASL, obbligatoriamente da richiedere in questi casi; altezze inferiori verranno valutate caso per caso fermo restando che andrà richiesto specifico parere NIP.

3.-I locali di categoria A3 e A.4 devono rispettare i seguenti requisiti:

- a) Superficie non inferiore a 14 mq.;(9 per i locali assimilabili a locali di vita);
- b) Altezza media ponderata non inferiore a 3,00 m e altezza minima 2,40 m (3,00 m. per gli A.4);
- c) R.I. rapporto illuminazione non inferiore a 1/8;
- d) R.A. rapporto areazione non inferiore a 1/16;per i locali A3 questo requisito va soddisfatto da sole finestrature senza computo di porte e portoni;

Parametri edilizi diversi da quelli del precedente punto possono essere ammessi previa motivata richiesta ed a seguito di valutazione tecnica favorevole da parte dell'Autorità sanitaria.

4. Per tutte le categorie A sono comunque fatte salve le norme specifiche nazionali e regionali, le norme in materia di sicurezza, prevenzione incendi e le disposizioni più restrittive imposte dall'autorità sanitaria e dagli altri enti esterni in merito all'intervento.
5. In tutti gli ambienti di lavoro, ad esclusione degli uffici, e fatte salve motivate esigenze da valutare da parte degli organi competenti, dovrà essere garantito il requisito dell'areazione naturale, ovvero il conseguimento di un rapporto di aerazione in inferiore a 1/16, uniformemente distribuito nel locale, ottenuto esclusivamente con aperture finestrate, non computando porte e portoni di ingresso.
6. Sono altresì fatte salve le disposizioni speciali per chioschi ed edicole su suolo pubblico.

Art .91

(Locali interrati e seminterrati negli edifici non residenziali)

1. E' vietato adibire al lavoro locali chiusi, interrati o seminterrati.
2. Quando ricorrano particolari esigenze tecniche o per attività a ridotto impatto igienico-sanitario (*depositi, archivi, sale macchine prive di operatori ecc.*) può derogarsi al divieto di cui sopra su specifico parere ASL –Dipartimento Sanità Pubblica e fatte salve le norme specifiche nazionali e regionali, le norme in materia di sicurezza, prevenzione incendi e le disposizioni più restrittive imposte dall'autorità sanitaria e dagli altri enti esterni in merito all'intervento. *In ogni caso l'altezza minima diviene 3,30 m. riducibile a 2,70 m. per spazi accessori e di servizio.*
3. Possono inoltre essere ammesse deroghe per i fabbricati nella zona storica (zona A) o per edifici di valore storico architettonico, sotto particolari condizioni da valutare caso per caso e sempre previo N.O. degli enti esterni preposti.
4. *Dovranno essere adottate le necessarie misure di prevenzione dal rischio gas radon con l'areazione degli ambienti attraverso bocche di lupo, camini di esazione o impianti di ricambio aria.*

Art .92

(Soppalchi negli edifici non residenziali)

1-I soppalchi aperti, ad uso accessorio o meno, sono sempre consentiti quando in qualsiasi punto del soppalco e del locale sottostante sono rispettati i parametri propri della categoria di appartenenza e purché :

- la sua proiezione non ecceda il 50% della superficie del locale sottostante.;
- ai fini della verifica dei rapporti di illuminazione e areazione si tenga conto anche della effettiva superficie utilizzabile della parte a soppalco e di tutte le aperture finestrate dell'ambiente;
- nella parte aggettante del soppalco deve essere previsto idoneo parapetto;
- sia eseguita una idonea verifica di portanza strutturale;

Art .93**(Requisiti cogenti per i locali accessori a servizio delle attività non residenziali)**

1. Sono locali o ambienti accessori a servizio delle attività non residenziali:

servizi igienici e antiservizi; docce; spogliatoi collettivi; ripostigli e depositi; magazzini; mense aziendali e archivi e equiparabili. Per essi di seguito vengono prescritti nei punti seguenti alcuni requisiti igienici e dimensionali minimi, da integrare con le specifiche disposizioni espresse in sede di parere preventivo ASL (Dipartimento Sanità Pubblica) e fatte salve le norme specifiche nazionali e regionali, le norme in materia di sicurezza, prevenzione incendi e le disposizioni più restrittive imposte dagli altri enti esterni in merito all'intervento. Sono altresì fatte salve le disposizioni speciali per chioschi ed edicole su suolo pubblico.

2. Servizi igienici (wc), docce, antiservizi:

Sono equiparati alla categoria S1 e devono rispettare i seguenti requisiti:

- a) Superficie non inferiore a 1 mq.;(1,2 per i servizi igienici);
- b) Altezza media ponderata non inferiore a 2,20 m e altezza minima 2,00 m ;
- c) R.I.A. non inferiore a 1/12; è ammessa l'illuminazione artificiale e la ventilazione forzata capace di garantire 5 ricambi/orari del volume d'aria;
- d) n° wc pari a n° lavoratori /10, con min. 1 per sesso; n° lavandini pari a n° lavoratori /5, con minimo uno;
- e) wc e antibagno devono essere riscaldati nella stagione fredda, separati per sesso con porte e pareti divisorie a tutta altezza;
- f) wc e docce, di norma tra loro separati, devono essere rivestiti con materiale impermeabile e lavabile finì ad una altezza minima di 2,00 m.

3. Spogliatoi (nei casi previsti da leggi o disposizioni della ASL):

Sono equiparati alla categoria S1 e devono rispettare i seguenti requisiti:

- a) Superficie non inferiore a 6 mq. e comunque 1 mq/addetto di turno;
- b) Altezza media ponderata non inferiore a 2,40 m e altezza minima 2,00 m ;
- c) R.I.A. non inferiore a 1/12; è ammessa l'illuminazione artificiale e la ventilazione forzata capace di garantire 5 ricambi/orari del volume d'aria;
- d) n° wc pari a n° lavoratori/10, min. 1 per sesso ; n° lavandini pari a n° lavoratori/5, con minimo uno;
- e) i locali spogliatoio devono essere distinti per sesso, essere riscaldati nella stagione fredda, arredati con armadietti a doppio scomparto e non comunicanti direttamente con il wc;

4. Mense aziendali: gli insediamenti produttivi che occupano oltre 30 persone devono possedere, salvo deroghe concedibili in caso di comprovata convenzione con mensa interaziendale

esterna sita nelle immediate vicinanze, un locale mensa o cottura isolato dall'ambiente di lavoro e riscaldato nella stagione fredda.

I locali mensa sono equiparati a locali A1 e devono soddisfare:

- a) Superficie non inferiore a 9 mq. e comunque congrua rispetto al n°utilizzatori;
- b) Altezza minima 2,70 m ;
- c) R.I.A. non inferiore a 1/8; è ammessa il soddisfacimento fino al 50% del requisito ricorrendo a illuminazione artificiale e la ventilazione forzata/condizionamento previo specifico parere favorevole del Dipartimento Prevenzione;;

5. Depositi, magazzini, ripostigli, archivi:

Sono equiparati alla categoria S1 e devono rispettare i seguenti requisiti:

- a) Superficie non inferiore a 4 mq. ;
- b) Altezza media non inferiore a 2,40 m e altezza minima 2,00 m ;
- c) Rapporto illuminante R.I. almeno 1/12 e di areazione R.A. non inferiore a 1/24; sono ammessi locali non aerati ed illuminati dall'esterno quando non è prevista la permanenza di persone o questa è saltuaria: in tal caso è ammessa l'illuminazione artificiale e deve essere previsto un impianto di ventilazione forzata capace di garantire 5 ricambi/orari del volume d'aria:

CAPITOLO XX

SANATORIE EDILIZIE

Art. 94

Sanatorie edilizie (Accertamenti di conformità)

- 1 Le opere edilizie eseguite in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso possono essere oggetto di accertamento di conformità ai sensi e per gli effetti della legislazione regionale vigente (LR 23/2004). Pertanto il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono ottenere permesso di costruire in sanatoria.
- 2 La stessa procedura può trovare applicazione in caso di opere soggette a SCIA quando vengono eseguite in assenza o in difformità della medesima sempre che la denuncia non venga effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di realizzazione (nel qual caso trova l'applicazione la sanzione prevista dalla legislazione vigente per la SCIA tardiva).
- 3 Le opere abusive sanate concorrono comunque nel determinare lo sfruttamento degli indici di edificazione e pertanto in caso di intervento sulla parte dell'immobile interessata dalla sanatoria, queste devono essere computate ai fini del calcolo degli indici edificatori di cui alle NTA di PRG nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse.
- 4 Nei casi di richiesta di permesso di costruire in sanatoria o SCIA in sanatoria, da inoltrare nei modi e tempi previsti dalla legislazione regionale vigente, debbono essere allegati i documenti *previsti dal modello unificato regionale con particolare enfasi a* :
 - a) relazione descrittiva intervento con riferimento alla sua conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda, corredata dei necessari elaborati tecnici atti a dimostrare l'entità delle opere difformi o abusive;
 - b) Autocertificazione inerente la data di avvenuta esecuzione delle opere abusive o difformi;
 - c) La richiesta del titolo abilitativo in sanatoria è accompagnata dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti, ai sensi dell'articolo 481 del C.P., le necessarie conformità.
 - d) Asseverazione del progettista abilitato che le opere da sanare sono conformi alle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della presentazione della sanatoria o , alternativamente, asseverazione che dichiara che le opere realizzate non comportano modifiche alle parti strutturali dell'edificio o agli effetti delle azioni sismiche sulle stesse. In mancanza di tali dichiarazioni per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria o accertamento di conformità dovrà prodursi autorizzazione sismica di cui alla L.64/74 e ss.mm. e L.R. n. 19/2008.
 - e) Se necessario, alla sanatoria delle opere deve seguire la autonoma certificazione di agibilità secondo le previste procedure a cura del proprietario dell'immobile.

- 5 La disciplina sanzionatoria è quella prevista dalle norme vigenti DPR 380/2001 e s.m. da intendersi automaticamente aggiornata dalle disposizioni della L.R. 21.10.2004 n. 23 e s.m., eventualmente integrata/modificata qualora occorra da disposizioni Dirigenziali o da criteri stabiliti da delibere di Giunta Comunale.
- 6 Per le opere non sanabili trovano applicazione le sanzioni e le procedure previste dalla normativa nazionale e regionale vigente.
- 7 In caso di opere abusive realizzate in zone soggette a vincolo paesaggistico ambientale ai sensi del D.Lgs 42/2004 si applicano le disposizioni in esso contenute o nelle successive modifiche e integrazioni comprese quelle introdotte dalla *L.R. n. 24/2017*.
- 8 *Il procedimento di sanatoria si conclude col rilascio di permesso di costruire in sanatoria o nel caso delle SCIA con una comunicazione formale di accertamento di conformità dell'ufficio preposto in relazione alla correttezza dell'oblazione versata e ai contenuti tecnici asseverati.*

CAPITOLO XXI
STRUTTURE TRASFERIBILI, PARTICOLARI E *TEMPORANEE*

Art. 95

Installazione *su suolo privato* di strutture trasferibili *a carattere temporaneo*

1. L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili rilevanti ai fini edilizi e di carattere privato (tendoni, strutture realizzate per esposizioni, strutture gonfiabili per usi vari quali copertura di piscine o di altri impianti sportivi), ~~quando il loro utilizzo sia superiore ai trenta giorni,~~ *sono soggette alle disposizioni specificatamente contenute del DPR 380/2001 e nella LR n. 15/2013 e smi in merito alle opere soggette a soddisfare esigenze meramente temporanee e stagionali* a Nulla Osta edilizio con validità limitata nel tempo.
2. *Fatto salvo il rispetto delle normative di settore* il Dirigente competente può, in ogni caso, subordinare l'installazione *di cui al punto precedente* all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele *o limiti temporali d'esercizio* che il richiedente dovrà accettare formalmente mediante atto unilaterale d'obbligo.
3. Dette installazioni non devono essere previste in aree prossime ad incroci stradali tali da limitare la visibilità per la circolazione veicolare ostacolare la percezione della segnaletica stradale o delle indicazioni toponomastiche e comunque creare intralcio od ostacolo alla circolazione veicolare e pedonale. Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione che non riducano il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili.
4. Dette installazioni non possono essere realizzate in prossimità di monumenti, in zone di tutela paesaggistica, in zone storiche culturali o in modo tale da limitare particolari visioni panoramiche *o occultare, neanche parzialmente, edifici culturali, storici e storico-testimoniali.*
5. Le installazioni dovranno essere rimosse o demolite a cura e spese degli interessati, senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, secondo *i termini fissati dalle normative nazionali e regionali sulle strutture temporanee o in caso non vengano rispettate le prescrizioni poste atto unilaterale d'obbligo di cui al comma 2.*
6. Non è ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo, connesse a fabbricati ad uso residenziale, fatti salvi gli interventi edilizi liberi.
7. ESCLUSIONE DALL'AMBITO DI APPLICAZIONE: Le strutture precarie e temporanee connesse alla conduzione di un cantiere edile (baracche, w.c., piccoli depositi, silos di materiali edili ecc. non sono soggette ad alcun atto autorizzativo o nulla osta dell'Amministrazione comunale, salvo la concessione di occupazione di suolo pubblico se occorrente.

Le installazioni e le strutture connesse allo svolgimento di manifestazioni, feste, spettacoli ecc. non sono soggette alle disposizioni del presente Regolamento Edilizio ma rientrano nelle procedure previste per il rilascio dell'autorizzazione specifica ai sensi del T.U.LL.PP.SS. e ss.mm.

Art. 96

Installazioni a carattere contingente, temporaneo e stagionali *su spazi pubblici*

1. Sugli spazi pubblici possono di norma essere collocate strutture precarie annesse a pubblici esercizi quali bar, ristoranti, tavole calde, chioschi su suolo privato, circoli ricreativi, e ad attività artigianali con somministrazione di cibi e bevande previo rilascio di autorizzazione amministrativa su specifica istanza di parte.
2. Nel caso di interessamento di suolo pubblico l'Ufficio Tecnico a settori congiunti, sentita se dovuto eventualmente la C.Q.A.P., *esprime parere le proprie valutazioni tecniche propedeutiche al rilascio della autorizzazione* e concessione di occupazione di suolo pubblico.
3. Per la valutazione tecnica dell'istanza dovrà presentarsi documentazione grafico-descrittiva adeguata a comprendere la portata dell'installazione nonché relazione di tecnico abilitato che certifichi il collaudo statico e il regolare montaggio della struttura stessa, fatta salva la necessità di deposito sismico e delle autorizzazioni sanitarie preventive, se dovuti.
4. Le installazioni del presente articolo sono ammesse in aderenza o a diretto rapporto funzionale con gli edifici esistenti di cui al punto 1 a condizione che non pregiudichino i requisiti minimi di illuminazione e aerazione di locali agibili e purché la larghezza libera del marciapiede non risulti comunque inferiore a m. 1,50., ma non possono essere autorizzate in prossimità di monumenti o quando determinano sensibili limitazioni a visioni panoramiche di elevato pregio.
5. *Per edicole e chioschi su suolo pubblico si rinvia allo specifico regolamento comunale.*
6. *Le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti, temporanee e stagionali devono essere preventivamente comunicate allo sportello unico con indicazione delle date di avvio lavori e di rimozione totale utilizzando lo specifico modulo regionale e nel rispetto delle disposizioni di dettaglio riportate all'art. 7 della L.R. n. 15/2013 e s.m.i.*
7. Prima del rilascio della autorizzazione amministrativa deve essere versata cauzione o fidejussione a favore del Comune di Longiano di € 50/mq, a garanzia della rimozione alla scadenza del periodo autorizzato.

Art. 97

Edifici ed ambienti con destinazioni particolari

1. Edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, teatri, cinematografi, collegi, ospedali, case di cura, fabbricati ad uso industriale o commerciale, autorimesse ed officine, macelli e mattatoi, magazzini o depositi di merci, impianti sportivi e comunque tutte le realizzazioni di interesse pubblico, sottostanno, oltre che alle norme previste nel presente Regolamento, a quelle previste nelle leggi particolari relative ed alle norme di legge inerenti le barriere architettoniche.
2. *PRESCRIZIONI PER SALE DA GIOCO, L'INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE PER IL GIOCO D'AZZARDO. Ferme restando le disposizioni di legge in materia si rimanda al relativo regolamento comunale nonché alla mappatura dei luoghi sensibili approvata dal Comune di Longiano ai sensi della LR n. 5/2013 e s.m.i. e alla DGR n. 831/2017*

CAPITOLOXXII

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**Art. 98****Adeguamento delle costruzioni preesistenti**

1. Gli edifici esistenti, che non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento, in tutto o in parte, devono di norma adeguarsi in occasione di interventi di recupero dell'esistente quali opere di ristrutturazione o restauro, secondo quanto specificatamente disciplinato negli articoli precedenti e fatte salve le deroghe eventualmente contenute negli articoli medesimi.
2. La rimozione delle strutture insistenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassi, imposte di porte o di finestre apribili all'esterno, ecc., può essere prescritta con spese a carico degli interessati nei casi in contrasto con il presente Regolamento, qualora arrechino pregiudizio grave all'estetica, alla sicurezza del traffico pedonale o veicolare o qualora costituiscano barriera architettonica.

Art. 99**Permesso di costruire in deroga**

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici a al presente Regolamento edilizio è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale.
2. Sono comunque fatte salve le altre disposizioni di legge nazionali in materia di permessi in deroga, quando applicabili, nonché le disposizioni vigenti in merito previste nelle NTA di PRG.
3. La deroga, concedibile comunque nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, *è disciplinata dal combinato disposto dell'art. 13 del DPR n. 380/2001 e smi e dall'art. 20 dell LR n. 15/2013 e smi* e riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dalle norme di attuazione dei PUA ovvero previste dal presente regolamento, dal PRG e dai relativi strumenti attuativi.

Art. 100**Tolleranze**

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro o dimensione delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo.
2. Fuori dal caso del precedente comma *costituiscono tolleranze le irregolarità e le difformità elencate e descritte all'art. 19 bis della LR n. 23/2004 e smi e disciplinate nel dettaglio nelle Indicazioni applicative dell'assessorato regionale giugno 2018 a cui si rimanda.*

Art. 101 Sanzioni

1. In caso di violazione accertata alle disposizioni del presente regolamento si applicano le sanzioni amministrative, civili, fiscali e penali previste dalla legislazione urbanistica ed edilizia vigente a cui si rimanda, ovvero le sanzioni pecuniarie già determinate dal presente Regolamento e contenute in calce ai singoli articoli.
2.*abrogato*.
3. *abrogato*

Art. 102 Rapporti con le norme di attuazione del PRG

1. Le specificazioni di carattere tecnico contenute nel presente Regolamento hanno natura generalmente esplicativa ed interpretativa delle N.T.A. del PRG oppure ne definiscono in dettaglio alcuni aspetti applicati non considerati.
2. Qualora indicazioni e/o definizioni del Regolamento edilizio risultassero chiaramente in contrasto con le norme di attuazione del PRG vigente o della Variante Generale al PRG all'atto dell'entrata in vigore, queste ultime prevalgono su quelle del Regolamento Edilizio ai fini dell'attuazione del PRG.

Art. 103 Abrogazione e modifica dei precedenti dispositivi

1. Dalla entrata in vigore delle presenti disposizioni sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune di Longiano che contrastino o risultano incompatibili con le norme contenute nel presente regolamento, fatto salvo quanto stabilito al precedente articolo.
2. In particolare il presente Regolamento Edilizio *recepisce il Regolamento Edilizio Tipo Regionale (DGR n. 922/2017) come concordato in conferenza Stato Regioni Enti Locali del 20.10.2016.*

Art. 104 Validità ed efficacia

1. Il presente Regolamento edilizio *per le parti che già non sono entrate in vigore secondo i termini stabiliti dalla DGR n. 922 /2017,* entra *in vigore il 01.01.2019*, salvo diverse indicazioni esplicitamente riportate nella delibera consiliare di approvazione : dalla data di entrata in vigore, il R.E. assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni aspetto delle opere edilizie e del processo di intervento che ne costituisce l'oggetto.

2. Il presente R.E. **per le parti di stretta ed esclusiva competenza comunale** non si applica tuttavia agli interventi per i quali sia stata regolarmente presentata istanza di permesso di costruire o SCIA in data antecedente a quella di entrata in vigore (se *più favorevoli al richiedente si applicano le norme del Regolamento edilizio in vigore fino al 2018*).
3. Per quanto riguarda le procedure amministrative il R.E. è integrato, ~~oltre che dai propri allegati,~~ dalle disposizioni -in quanto compatibili- contenute nello Statuto Comunale e nei Regolamenti di attuazione ai sensi del **D.Lgs n. 267/2000** e smi modificato e integrato, nonché dalle specifiche norme nazionali e regionali.
4. *Le disposizioni cogenti dettate da normative nazionali e regionali, in particolare quelle contenute nel DPR n. 380/2001, nella L. 241/90 e s.m.i., nella LR n. 15/2013, LR N. 23/2004, LR n 24/2017 e successive modifiche ed integrazioni prevalgono comunque sulle disposizioni del presente regolamento.*

Art. 105

Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia

1. *Il Comune di Longiano potrà concedere opportuni incentivi riguardanti la riduzione degli oneri di urbanizzazione, i premi di edificabilità, le deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, la fiscalità comunale da definirsi con separati e successivi provvedimenti.*

Art. 106

Adeguamenti periodici

1. Tutti i riferimenti del presente Regolamento a norme nazionali o regionali vigenti o circolari ministeriali, una volta modificate, si intendono automaticamente modificati e accordati alle nuove disposizioni.
2. Il R.E. verrà periodicamente sottoposto a revisione per apportare le modifiche necessarie.
3. In particolare il Comune provvederà ad conformare il Regolamento Edilizio agli atti regionali di coordinamento tecnico di cui all'art. 12 della Legge Regionale 30.7.2013 n. 15 e s.m.

Aggiornato al 13.12.2018

CORRISPONDENZA ARTICOLI E PAGINE DEL REGOLAMENTO (INDICE ANALITICO)

PARTE PRIMA-Principi Generali E Disciplina Generale Attività Edilizia

CAPITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Disposizioni generali	Pag. 1
Art. 1 bis Lo Sportello Unico dell'edilizia	Pag. 5
Art. 1 ter Lo Sportello Unico attività produttive SUAP	Pag. 5
Art. 2 - Definizione Tecniche uniformi DTU	Pag. 6
Art. 2 bis- Ulteriori Definizione Tecniche edilizie	Pag. 14

CAPITOLO II - TIPI DI INTERVENTO

Art. 3 - Definizione degli interventi edilizi	Pag. 16
---	---------

PARTE SECONDA-Disposizioni Regolamentari comunali in Materia Edilizia

CAPITOLO III - COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

Art. 4 - Definizione della CQAP	Pag. 20
Art. 5 - Competenze della commissione	Pag. 20
Art. 6 - Composizione, nomina e durata della commissione	Pag. 21
Art. 7 - Funzionamento della commissione	Pag. 23
Art. 8 - Rapporto consuntivo	Pag. 25

CAPITOLO IV - ABILITAZIONE AGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 9 - Titoli abilitativi	Pag. 26
Art. 10 - Attività edilizia libera - Attività non assoggettate a titoli abilitativi di cui art. 9	Pag. 26
Art. 11 - Opere soggette a SCIA obbligatoria	Pag. 27
Art. 12 - Opere soggette a permesso di costruire	Pag. 27
Art. 13 - Opere e lavori eseguibili d'urgenza	Pag. 27
Art. 14 - Progettisti	Pag. 28
Art. 14bis – Coinvolgimento e partecipazione cittadinanza al processo edilizio	Pag. 28

CAPITOLO V - NORME PROCEDURALI SULLA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE O DI DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.

Art. 15 - Soggetti aventi titolo alla richiesta di titoli edilizi.	Pag. 29
Art. 15bis – Informazione e trasparenza nel procedimento edilizio.	Pag. 30
Art. 16 - Richiesta del permesso di costruire	Pag. 31
Art. 16bis – Adempimenti propedeutici al rilascio del permesso di costruire	Pag. 32
Art. 17 - Documenti a corredo della richiesta del permesso di costruire	Pag. 32
Art. 18 - Disposizioni sulla documentazione da allegare alle istanze del P.d.C.	Pag. 38
Art. 19 - Modalità di presentazione delle varianti alle concessioni o P.d.C.	Pag. 39
Art. 20 - Documentazione a corredo delle richieste di variante ai titoli Edilizi.	Pag. 39

Art. 21 - Documentazione a corredo della SCIA.	Pag. 40
Art. 22 - Modalità di presentazione delle varianti alle SCIA.	Pag. 40
Art. 23 - Valutazione preventiva	Pag. 40

CAPITOLO VI -RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA' DEI PERMESSO DI COSTRUIRE O DI DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Art. 24 - Rilascio del P.d.C.	Pag. 42
Art. 25 - Pubblicità del P.d.C.	Pag. 42
Art. 26 - Caratteristiche e validità del P .d.C.	Pag. 43
Art. 27 - Volture e cambi di intestazione	Pag. 43
Art. 28 - Durata, decadenza e proroga del P.d.C. .	Pag. 43
Art. 29 - Efficacia e durata validità delle SCIA.	Pag. 44
Art. 30 – Autotutela e richiesta riesame titoli abilitativi rilasciati o presentati.	Pag. 44

CAPITOLO VII - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art. 31 - Contributo di Costruzione	Pag. 45
Art. 32 - Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione	Pag. 46

CAPITOLO VIII - PIANI URBANISTICI DI ATTUAZIONE DEL PRG

Art. 33 - Strumenti di attuazione del PRG e CDU	Pag. 47
---	---------

CAPITOLO IX - ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 34 - Inizio dei lavori	Pag. 52
Art. 35 - Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori	Pag. 53
Art. 36 - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico	Pag. 54
Art. 37 - Rinvenimento di opere di pregio archeologico, artistico e storico	Pag. 54
Art. 37bis – Disposizioni aggiuntive sulla conduzione dei lavori edilizi	Pag. 55
Art. 37 ter- Comunicazione di avvio delle opere di bonifica (amianto, ordigni...)	Pag. 56

CAPITOLO X - NORME PARTICOLARI PER CANTIERI EDILI A GARANZIA DELLA PUBBLICA SALUTE E INCOLUMITA'

Art. 38 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori.	Pag. 57
Art. 39 - Scarico di materiali - demolizioni - pulizia delle strade adiacenti ai cantieri	Pag. 58

CAPITOLO XI - CONCLUSIONE DEI LAVORI

Art. 40 - Comunicazione di fine lavori	Pag. 59
Art. 41 – Segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità delle costruzioni	Pag. 59

CAPITOLO XII - RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI

Art. 42 - Finalità e definizioni	Pag. 61
Art. 43 - Campo di applicazione	Pag. 62
Art. 44 - Requisiti igienico sanitari e energetici	Pag. 62
Art. 45 - Requisiti strutturali	Pag. 63
Art. 46 - Lavori edilizi connessi al recupero dei sotto tetti	Pag. 63

CAPITOLO XIII - PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE VARIE

Art. 47 - Distanza tra i fabbricati	Pag. 65
Art. 48 - Altezza massima degli edifici	Pag. 66
Art. 49 - Triangolo di visibilità nelle intersezioni stradali	Pag. 67
Art. 50 - Elementi aggettanti e Balconi	Pag. 67

Art. 51 - Parcheggi privati e autorimesse	Pag. 68
Art. 52 - Coperture, canali di gronda e pluviali	Pag. 70
Art. 53 - Vani scala, Scale, ringhiere e parapetti	Pag. 71
Art. 54 – Strade, Piste Ciclabili , Marciapiedi e porticati	Pag. 72
Art. 55 - Accessibilità degli edifici e degli spazi pubblici	Pag. 72
Art. 56 - Impianti di illuminazione Esterna	Pag. 74
Art. 57 – Intercapedini e griglie areazione	Pag. 74
Art. 58 - Caratteristiche formali e costruttive dei servizi agricoli e delle costruzioni residenziali e loro pertinenze in zona agricola	Pag. 74
Art. 58 bis Disposizioni per la ristrutturazione di fabbricati storico testimoniali in fascia di rispetto stradale in attuazione dell'art. 25 NTA	Pag. 76
Art. 59 - Depositi di materiali su aree scoperte	Pag. 77
Art. 60 - Uscita dalle autorimesse, rampe e percorsi carrabili	Pag. 77
Art. 61 - Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree Pubbliche	Pag. 77
Art. 62 - Recinzioni e spazi scoperti	Pag. 78
Art. 63 - Provvedimenti per costruzioni che minacciano rovina	Pag. 80
Art. 64 - Prescrizioni antincendio, antisismica e contro gli infortuni e cadute dall'alto	Pag. 80

CAPITOLO XIV - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA QUALITA' ARCHITETTONICA ALLE OPERE ESTERIORI DEI FABBRICATI E ALL' ARREDO URBANO

Art. 65 - Aspetto e manutenzione degli edifici, decoro ad arredo urbano	Pag. 81
Art. 66 - Indicatori, apparecchiature e impianti relativi a servizi pubblici	Pag. 82
Art. 67 - Facciate degli edifici di pregio: Tinteggiature e rivestimenti	Pag. 83
Art. 68 - Posa su fabbricati di insegne per attività direzionali, commerciali e produttive	Pag. 84
Art. 69 - Installazione di cartelli segnaletici e pubblicitari a palo, cartelli indicatori stradali, impianti pubblicitari, elementi di arredo urbano a cura di privati	Pag. 85
Art. 70 - Corpi tecnici posti sui prospetti degli edifici o emergenti sopra le falde del Tetto (corpi per il condizionamento dell'aria, pannelli solari, antenne Paraboliche e simili) soggetti a Denuncia di Inizio Attività	Pag. 87
Art. 71 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico	Pag. 87
Art. 72 - Esecuzione di opere su edifici di interesse culturale, paesaggistico o Archeologico	Pag. 88
Art. 72bis- Disposizioni di tutela sull'uso aree esterne nelle zone A (centri storici Longiano e Balignano).	Pag. 88

CAPITOLO XV - TUTELA DELL' AMBIENTE

Art. 73 - Tutela e qualità del verde e dell'ambiente	Pag. 90
Art. 73 bis Parchi sentieri e giardini storici monumentali	Pag. 93
Art. 73 ter Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati	Pag. 93
Elenchi essenze arboree	Pag. 94

CAPITOLO XVI - PRESCRIZIONI IGIENICO - EDILIZIE DI ORDINE GENERALE

Art. 74 - Salubrità del terreno	Pag. 97
Art. 75 - Isolamento dall'umidità e protezione dalla condensa interna	Pag. 97
Art. 76 - Protezione dalle esondazioni	Pag. 98
Art. 77 – Rendimento ed efficienza energetica degli edifici	Pag. 98
Art. 78 - Isolamento acustico	Pag. 100
Art. 79 - Fognature	Pag. 101
Art. 80 - Impianti minimi	Pag. 101

Art. 81 - Approvvigionamento idrico	Pag. 101
Art. 81bis - Approvvigionamento energetico	Pag. 102
Art. 82 - Impianti tecnici	Pag. 102
CAPITOLO XVII - DEFINIZIONE DEI LOCALI ABITABILI, ACCESSORI E PER USI DIVERSI	
Art. 83 - Classificazione dei locali	Pag. 103
Art. 83bis – Altre opere a corredo edifici	Pag. 104
CAPITOLO XVIII - PRESCRIZIONI E REQUISITI COGENTI IGIENICO-DIMENSIONALI DEGLI ALLOGGI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO.	
Art. 84 - Illuminazione e ventilazione	Pag. 106
Art. 85 - Requisiti dimensionali degli alloggi e locali di abitazione	Pag. 107
Art. 86 - Requisiti igienico-sanitarie e dimensionali dei locali accessori di categoria S di attività residenziali	Pag. 109
Art. 87 - Locali interrati o seminterrati	Pag. 110
Art. 88 - Soppalchi	Pag. 111
Art. 89 - Locali sottotetto	Pag. 111
CAPITOLO XIX - PRESCRIZIONI E REQUISITI COGENTI IGIENICO-DIMENSIONALI PER LE ATTIVITA' NON RESIDENZIALI	
Art. 90 - Requisiti generali	Pag. 114
Art. 91 - Locali interrati e seminterrati negli edifici non residenziali	Pag. 115
Art. 92 - Soppalchi negli edifici non residenziali	Pag. 115
Art. 93 - Requisiti cogenti per i locali accessori a servizio delle attività non residenziali	Pag. 116
CAPITOLO XX- SANATORIE EDILIZIE	
Art. 94 - Sanatorie edilizie	Pag. 118
CAPITOLO XXI - STRUTTURE TRASFERIBILI, PARTICOLARI e TEMPORANEE	
Art. 95 - Installazione su suolo privato di strutture trasferibili a carattere temporaneo	Pag. 120
Art. 96 - Installazione a carattere precario connesse a pubblici esercizi	Pag. 121
Art. 97 - Edifici ed ambienti con destinazioni particolari	Pag. 121
CAPITOLO XXII - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE	
Art. 98 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti	Pag. 122
Art. 99 - Permesso di costruire in deroga	Pag. 122
Art.100- Tolleranze	Pag. 122
Art. 101- Sanzioni	Pag. 123
Art. 102- Rapporti con le norme di attuazione del PRG	Pag. 123
Art. 103- Abrogazione e modifica dei precedenti dispositivi	Pag. 123
Art. 104- Validità ed efficacia	Pag. 123
Art. 105- Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetica ambientale....	Pag. 124
Art. 106- Adeguamenti periodici	Pag. 124
