



COMUNE DI REGGIOLO

Provincia di Reggio Emilia

REGOLAMENTO EDILIZIO

APPROVATO con Delibera di C.C. n° 53 del 29/11/2018

**ADEGUAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO ALL'ATTO DI INDIRIZZO E COORDINAMENTO TECNICO
APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 922 DEL 28.06.2017**

SOMMARIO

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA	5
Art. 1 - Natura, finalità e contenuti del Regolamento Edilizio.....	5
Art. 2 - Validità ed efficacia	5
Art. 3 - Definizioni di termini urbanistici ed edilizi, ed acronimi	6
Art. 4 - Definizione delle componenti strutturali e tecnologiche dell'edificio.....	6
Art. 5 - Classificazioni degli interventi edilizi	8
Art. 6 - Definizione dell'intervento di cambio d'uso (CD).....	8
Art. 7 - Richiamo alle disposizioni sovraordinate	8
Art. 8 - Titoli abilitativi per ciascun tipo di intervento edilizio e modulistica unificata	9
PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA DI EDILIZIA.....	10
TITOLO 1 - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI	10
CAPO I - SUE, SUAP e Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio	10
Art. 1.1.1 - Sportello unico dell'edilizia (SUE)	10
Art. 1.1.2 - Sportello unico delle attività produttive (SUAP)	10
Art. 1.1.3 - Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio (CQAP): compiti	10
Art. 1.1.4 - Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio (CQAP): composizione e nomina	11
Art. 1.1.5 - Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio (CQAP): funzionamento	11
CAPO II – Altre procedure e adempimenti edilizi	12
Art. 1.2.1 - Procedure per i titoli abilitativi edilizi.....	12
Art. 1.2.2 - Soggetti aventi titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare la CILA o SCIA e documenti attestanti il titolo	12
Art. 1.2.3 - Certificato di destinazione urbanistica	13
Art. 1.2.4 - Valutazione preventiva.....	13
Art. 1.2.5 - Conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato	15
Art. 1.2.6 - Contributo di costruzione.....	15
Art. 1.2.7 - Contributo di costruzione: Criteri applicativi e rateizzazioni.....	15
Art. 1.2.8 - Autotutela	15
Art. 1.2.9 - Richiesta di riesame dei titoli edilizi rilasciati o presentati	16
Art. 1.2.10 - Modalità per l'informazione e la trasparenza dei titoli abilitativi	16
Art. 1.2.11 - Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi	16
Art. 1.2.12 - Trasferibilità	16
Art. 1.2.13 - Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia	16
CAPO III - Norme procedurali per i piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e per gli accordi operativi.....	16
Art. 1.3.1 - Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa pubblica e degli Accordi operativi (A.O.).....	16
Art. 1.3.2 - Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) nei PUA di iniziativa pubblica e negli A.O..	19
Art. 1.3.3 - Domanda e procedura di valutazione e approvazione degli Accordi Operativi	20
Art. 1.3.4 - Procedura di valutazione e approvazione per i PUA di iniziativa pubblica.....	20
Art. 1.3.5 - Elementi costitutivi del Programma di riconversione e di Ammodernamento Aziendale	20

TITOLO 2 – Disciplina della ESECUZIONE DEI LAVORI, AGIBILITÀ DELLE OPERE	21
CAPO I - Norme procedurali per l'esecuzione dei lavori.....	21
Art. 2.1.1 - Comunicazione di inizio lavori, differimento, variazioni	21
Art. 2.1.2 - Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità	21
Art. 2.1.3 - Occupazioni di suolo pubblico.....	21
Art. 2.1.4 - Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica siti inquinati	21
Art. 2.1.5 - Opere di gestione e bonifica per l'amianto	21
Art. 2.1.6 - Opere di gestione e bonifica per ordigni bellici.....	21
CAPO II - Norme tecniche per l'esecuzione dei lavori e l'agibilità	22
Art. 2.2.1 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori	22
Art. 2.2.2 - Verifica punti fissi di linea e di livello	24
Art. 2.2.3 - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie	24
Art. 2.2.4 - Bonifica dei siti inquinati, rimozione dell'amianto, riutilizzo di terre e rocce di scavo non contaminate	24
Art. 2.2.5 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici	24
Art. 2.2.6 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.....	24
TITOLO 3 - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA E DEL TERRITORIO, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI	25
CAPO I - Disciplina dell'oggetto edilizio	25
Art. 3.1.1 - Classificazione dei locali	25
Art. 3.1.2 - Applicazione dei requisiti nelle nuove costruzioni e negli interventi conservativi.....	26
Art. 3.1.3 - Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta delle scommesse	26
CAPO II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici e di uso pubblico, infrastrutture e reti tecnologiche.....	26
Art. 3.2.1 - Decoro e arredo urbano	26
Art. 3.2.2 - Requisiti tipologici delle strade urbane	27
Art. 3.2.3 - Caratteristiche e pavimentazioni delle sedi stradali	27
Art. 3.2.4 - Percorsi pedonali e piste ciclabili	28
Art. 3.2.5 - Parcheggi	28
Art. 3.2.6 - Depositi di materiali a cielo aperto	29
Art. 3.2.7 - Realizzazione di 'dehor', chioschi, edicole e simili.....	29
Art. 3.2.8 - Tende aggettanti su suolo pubblico	29
Art. 3.2.9 - Erogatori automatici di prodotti o servizi.....	30
Art. 3.2.10 - Numerazione civica	30
Art. 3.2.11 - Opere dirette a soddisfare esigenze contingenti e temporanee.....	30
CAPO III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente	31
Art. 3.3.1 - Salvaguardia e formazione del verde	31
Art. 3.3.2 - Verde per parcheggi	31
Art. 3.3.3 - Alienazioni di aree interne ai comparti attuati privi di interesse pubblico	31
Art. 3.3.4 - Emungimento di acque superficiali e sotterranee.....	32

Art. 3.3.5 - Interventi di trasformazione e riuso di aree che hanno ospitato attività produttive	32
CAPO IV – Infrastrutture e reti tecnologiche	33
Art. 3.4.1 - Esecuzione di impianti a rete nel sottosuolo e relativi di impianti fuori terra	33
Art. 3.4.2 - Regolamentazione degli scarichi e delle acque reflue	33
Art. 3.4.3 - Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia	33
Art. 3.4.4 - Telecomunicazioni	33
CAPO V - Recupero urbano, qualità urbana e inserimento paesaggistico	35
Art. 3.5.1 - Criteri generali di manutenzione, decoro e sicurezza delle costruzioni	35
Art. 3.5.2 - Facciate degli edifici e tinteggiature.....	35
Art. 3.5.3 - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico	35
Art. 3.5.4 - Coperture	36
Art. 3.5.5 - Griglie, intercapedini e cavedi	36
Art. 3.5.6 - Impatto visivo degli impianti tecnologici all'esterno degli edifici: antenne, impianti di condizionamento, collettori solari, condutture	36
Art. 3.5.7 - Zoccolature.....	37
Art. 3.5.8 - Serramenti esterni degli edifici	37
Art. 3.5.9 - Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe	38
Art. 3.5.10 - Passi carrai.....	39
Art. 3.5.11 - Recinzioni e muri di cinta	40
Art. 3.5.12 - Aree ludiche senza fini di lucro ed elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.....	40
CAPO VI - Elementi costruttivi	41
Art. 3.6.1 - Cavedi, intercapedini, pozzi di luce e chiostrine	41
CAPO VII - Distanze minime.....	42
Art. 3.7.1 - Distanze minime dai confini	42
Art. 3.7.2 - Distanza dal confine di proprietà	42
Art. 3.7.3 - Distanza dalle sedi stradali (D)	43
Art. 3.7.4 - Distanza minima fra edifici	43
Art. 3.7.5 - Distanza minima fra edifici non antistanti.....	43
Art. 3.7.6 - Distanza fra pareti antistanti di due edifici	43
Art. 3.7.7 - Deroghe alle distanze	44
TITOLO 4- VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO.....	45
Art. 4.1 - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia.....	45
Art. 4.2 - Sanzioni	45
TITOLO 5 – NORME TRANSITORIE.....	45
Art. 5.1 - Disposizioni transitorie	45
Art. 5.2 - Aggiornamento del Regolamento edilizio	45

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

ART. 1 - NATURA, FINALITÀ E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

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

ART. 2 - VALIDITÀ ED EFFICACIA

1. Il RE deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal Piano urbanistico Comunale. In caso di non conformità fra disposizioni, scritte o grafiche del RE con disposizioni del PUG, queste ultime devono intendersi comunque prevalenti.
2. Dalla data di entrata in vigore, il presente RE assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili nell'intero territorio comunale; sono quindi abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute, e in particolare tutte le disposizioni del previgente RE.
3. Tutti i permessi di costruire, le CILA e le SCIA presentate anteriormente alla data di approvazione del presente RE, sono considerati non in contrasto con esso, e mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati nel titolo abilitativo stesso a norma di legge; tali titoli abilitativi devono invece essere verificati ed eventualmente adeguati al RE in caso di proroga della loro validità. Le disposizioni del RE non si applicano inoltre alle varianti non essenziali a tali titoli abilitativi.
4. Oltre alle prescrizioni del presente RE e degli allegati di cui all'art. 1, si applicano, in quanto applicabili e non in contrasto, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari già vigenti nel Comune, ed eventuali successive modificazioni e integrazioni. Si richiamano in particolare i seguenti:
 - Regolamento del verde;
 - Regolamento di igiene;
 - Regolamento degli impianti pubblicitari;
 - Piano del colore del Centro Storico;

- Regolamento pubbliche affissioni;
- Regolamento Comunale per il rilascio delle concessioni e per l'applicazione del canone di occupazione spazi ed aree pubbliche e della normativa vigente in materia;
- Regolamento per l'installazione degli apparati per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari.

ART. 3 - DEFINIZIONI DI TERMINI URBANISTICI ED EDILIZI, ED ACRONIMI

1. Il RE applica e utilizza le Definizioni uniformi di cui all'Allegato II dell'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia approvato con D.G.R. n. 922 del 28/06/2017
2. Nel presente RE si utilizzano inoltre i seguenti acronimi:
 - A.O. = Accordo Operativo
 - Art. = Articolo
 - CC = Codice Civile
 - CQAP = Commissione Qualità Architettonica e del Paesaggio
 - CILA = Comunicazione di inizio lavori asseverata
 - D.G.R.= Delibera della Giunta regionale
 - D.Lgs. = Decreto legislativo
 - D.I. = Decreto interministeriale
 - D.M = Decreto Ministeriale
 - D.P.R. = Decreto del Presidente della Repubblica
 - L.R. = Legge regionale
 - MO = Manutenzione ordinaria
 - MS = Manutenzione straordinaria
 - NC = Nuova costruzione
 - PdC = Permesso di costruire
 - PUA = Piano Urbanistico Attuativo
 - RC = Restauro e risanamento conservativo
 - RE = Ristrutturazione edilizia
 - RU = Ristrutturazione urbanistica
 - SCIA = Segnalazione certificata di inizio attività
 - SUE = Sportello Unico Edilizia
 - SUAP = Sportello Unico per le Attività Produttive
 - SCCEA = Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità

ART. 4 - DEFINIZIONE DELLE COMPONENTI STRUTTURALI E TECNOLOGICHE DELL'EDIFICIO

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

- 1.2.2. strutture di elevazione orizzontali e inclinate
- 1.2.3. strutture in elevazione spaziali
- 1.3. Strutture di contenimento
 - 1.3.1. strutture di contenimento verticali
 - 1.3.2. strutture di contenimento orizzontali
- 2. Chiusure:
 - 2.1. Chiusure verticali
 - 2.1.1. pareti perimetrali verticali
 - 2.1.2. infissi esterni verticali
 - 2.2. Chiusure orizzontali inferiori
 - 2.2.1. solai a terra
 - 2.2.2. infissi orizzontali
 - 2.3. Chiusure orizzontali su spazi esterni
 - 2.3.1. solai su spazi aperti
 - 2.4. Chiusure superiori
 - 2.4.1. coperture (o solai di copertura)
 - 2.4.2. infissi esterni orizzontali o inclinati
- 3. Partizioni interne:
 - 3.1. Partizioni interne verticali
 - 3.1.1. pareti interne verticali
 - 3.1.2. infissi interni verticali
 - 3.1.3. elementi di protezione
 - 3.2. Partizioni interne orizzontali
 - 3.2.1. solai
 - 3.2.2. soppalchi
 - 3.2.3. infissi interni orizzontali
 - 3.3. Partizioni interne inclinate
 - 3.3.1. scale interne
 - 3.3.2. rampe interne
- 4. Partizioni esterne:
 - 4.1. Partizioni esterne verticali
 - 4.1.1. elementi di protezione
 - 4.1.2. elementi di separazione
 - 4.2. Partizioni esterne orizzontali
 - 4.2.1. balconi e logge
 - 4.2.2. passerelle
 - 4.3. Partizioni esterne inclinate
 - 4.3.1. scale esterne
 - 4.3.2. rampe esterne
- 5. Impianti di fornitura servizi:
 - 5.1. Impianto di climatizzazione
 - 5.2. Impianto idrosanitario
 - 5.3. Impianto di smaltimento liquidi
 - 5.4. Impianto di smaltimento aeriformi
 - 5.5. Impianto di smaltimento solidi
 - 5.6. Impianto di distribuzione gas
 - 5.7. Impianto elettrico

- 5.8. Impianto di telecomunicazioni
 - 5.9. Impianto fisso di trasporto
 - 6. Impianti di sicurezza:
 - 6.1. Impianto antiincendio
 - 6.2. Impianto di messa a terra
 - 6.3. Impianto parafulmine
 - 6.4. Impianto antifurto e antiintrusione
 - 7. Attrezzature interne:
 - 7.1. elemento fisso d'arredo domestico
 - 7.2. blocco servizi
 - 8. Attrezzature esterne
 - 8.1. arredi esterni collettivi
 - 8.2. allestimenti esterni (recinzioni, pavimentazioni,)
2. Si considerano rientranti nell'impiantistica degli edifici anche gli impianti di produzione di elettricità da fonti rinnovabili, a servizio degli edifici, la cui realizzazione ed esercizio è disciplinato dal D.Lgs 28/2011 e s.s.m.i.

ART. 5 - CLASSIFICAZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. **Riferimenti normativi.** Gli interventi edilizi sono classificati e definiti ai sensi dell'art. 3 del DPR n. 380/2001 e s.s.m.i, e dell'art.9 della L.R. 15/2013 e s.s.m.i. Il titolo abilitativo, a cui ciascun tipo di intervento edilizio è eventualmente sottoposto, è stabilito dal D.Lgs. 25/11/2016, n.222 nonché dalla sopracitata legge regionale.

ART. 6 - DEFINIZIONE DELL'INTERVENTO DI CAMBIO D'USO (CD)

1. **Riferimenti normativi.** Gli interventi di cambio d'uso sono classificati e definiti ai sensi dell'art. 23-ter del DPR n. 380/2001 e dell'art. 28 della L.R. 15/2013 e loro successive modificazioni:
- a) con riferimento alle costruzioni costituisce intervento CD la modifica del tipo d'uso, da uno a un altro dei tipi d'uso urbanisticamente significativi come classificati dal PUG; la modifica dell'uso nell'ambito del medesimo tipo d'uso non costituisce CD. Non costituiscono CD le modifiche interne alla superficie coperta dei fabbricati adibiti all'esercizio di impresa e le modifiche d'uso di locali adibiti ad esercizio di impresa;
 - b) nel caso delle aree non edificate costituisce intervento CD esclusivamente il caso della realizzazione di depositi di materiali o merci a cielo aperto, anche non comportante lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo (vedi art. 3.2.6);
 - c) in ogni caso non costituisce intervento CD la semplice cessazione dell'uso legittimamente in essere.
2. Qualora l'intervento di cambio d'uso comporti un aumento del carico urbanistico, esso è subordinato all'esistenza o al contemporaneo e integrale reperimento delle dotazioni territoriali previste per il nuovo uso (parcheggi, aree a verde,.....), ovvero alla loro monetizzazione nei casi ammessi, e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.

ART. 7 - RICHIAMO ALLE DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE

1. Il RE si applica nel sovraordinato rispetto di tutte le disposizioni di legge nazionale e regionale che interessano a vario titolo l'attività edilizia, le costruzioni e il loro uso. Rispetto a tali disposizioni

sovraordinate il RE contiene specificazioni, modalità applicative, ulteriori disposizioni, tali comunque da non essere in contrasto con esse.

ART. 8 - TITOLI ABILITATIVI PER CIASCUN TIPO DI INTERVENTO EDILIZIO E MODULISTICA UNIFICATA

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

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA DI EDILIZIA

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I - SUE, SUAP e Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

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

1. La gestione dei procedimenti abilitativi inerenti gli interventi che riguardano l'edilizia residenziale, e le relative funzioni di controllo, sono svolte da un'unica struttura comunale, denominata "Sportello unico per l'edilizia" (SUE). Il SUE è disciplinato dall'art. 4 della L.R. 15/2013;
2. Il Comune, attraverso lo sportello unico fornisce una adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi.
3. I titoli edilizi non legati alle attività produttive vengono presentate allo Sportello unico per l'edilizia che gestisce i relativi procedimenti e l'acquisizione di tutti i pareri tecnici e gli altri atti di assenso comunque denominati, anche di competenza di Enti esterni.
4. Lo Sportello unico per l'edilizia provvede, inoltre, al rilascio degli atti abilitativi di cui sopra, il ricevimento della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità e delle altre certificazioni in materia edilizia.
5. Il SUE svolge inoltre le funzioni di front office SUAP.

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

1. La gestione dei procedimenti abilitativi inerenti gli interventi che riguardano attività a carattere produttivo di beni e/o servizi, e le relative funzioni di controllo, sono svolte dalla struttura associata dell'unione Bassa Reggiana, denominata "Sportello unico delle attività produttive" (SUAP) nel rispetto e in applicazione delle norme vigenti in materia.

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

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 15/2013, è l'organo consultivo dell'Amministrazione Comunale cui spetta la formulazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, su quei progetti che possano avere maggiori effetti sulla tutela del paesaggio e dei beni storici e testimoniali. Nel presente Regolamento, essa è indicata, in via breve, CQAP.
2. La Commissione si esprime:
 - a) sul rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, ad esclusione delle autorizzazioni paesaggistiche semplificate di cui all'articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.s.m.i.;
 - b) sugli interventi edilizi sottoposti a CILA, SCIA e permesso di costruire negli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale individuati dagli strumenti urbanistici comunali, ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
 - c) sull'approvazione di:
 - Piani Urbanistici Attuativi e loro varianti;

- Accordi Operativi;
- Regolamenti, piani e/o programmi attuativi comunali aventi per oggetto l'arredo urbano, le insegne, i colori e le tinteggiature degli organismi edilizi, il verde urbano.

I pareri sono espressi in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi, tra cui l'accessibilità, usabilità e fruibilità degli edifici e spazi pubblici e di uso pubblico esaminati, ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale;

3. La Commissione all'inizio dell'attività consultiva formula, in un documento denominato "Documento guida", i criteri e i principi che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame; in particolare sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'enunciazione dei pareri .
4. Qualora le "Commissioni" che si susseguono non adottino un proprio Documento guida, rimane in essere quello formulato dalla precedente Commissione.

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

1. La CQAP è nominata dalla Giunta Comunale, ed è composta: da n.5 componenti, scelti, previo avviso pubblico, in base al loro curriculum scientifico e professionale, tra esperti di provata competenza in materia di paesaggio, beni storico/culturali, tutela dell'ambiente, agronomia, urbanistica, esterni all'Amministrazione Comunale.
2. La CQAP dura in carica tre anni ed i suoi membri eletti possono essere confermati consecutivamente una sola volta. I membri della CQAP restano in carica fino alla nomina della nuova Commissione. La CQAP nomina Presidente uno dei propri membri.
3. I membri che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.
4. Non possono far parte della CQAP i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo su opere da realizzarsi nel medesimo comune.
5. In caso di cessazione dalla carica, decadenza o morte di uno o più componenti della Commissione, la Giunta Comunale procede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo residuo di durata in carica della Commissione stessa.
6. Il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia o suo delegato, svolge le funzioni di Segretario della CQAP, senza a diritto di voto. Può essere presente ai lavori della CQAP il responsabile del procedimento che ha curato l'istruttoria del progetto o atto da valutare.

Art. 1.1.5 - Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio (CQAP): funzionamento

1. La CQAP si riunisce, di norma, una volta al mese. La convocazione è comunicata con modalità telematiche dal Presidente e deve pervenire almeno sette giorni prima della seduta. Le adunanze sono valide se intervengono più della metà dei componenti. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.
2. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento.
3. Il progettista può chiedere di essere ascoltato dalla CQAP, la quale decide in merito a maggioranza.
4. La CQAP, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria ai sensi del comma 4 dell'art. 16 della legge 7/8/1990 n. 241 e successive modificazioni.
5. La CQAP si esprime entro il termine di conclusione dell'istruttoria del procedimento per il rilascio del permesso di costruire o della valutazione preventiva. Qualora esprima un parere con prescrizioni architettoniche non sostanziali, che comporti la necessità di adeguamento del progetto, compete al responsabile del procedimento verificare tale adeguamento. Decorso il termine dell'istruttoria, il

Responsabile del procedimento può procedere indipendentemente dall'acquisizione del parere stesso, precisandone la mancanza formulando, comunque, anche in assenza di parere, la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 7 della legge 241/90.

6. La CQAP esprime: parere favorevole, parere favorevole con osservazioni o suggerimenti, o parere contrario motivato. E' valido il parere approvato a maggioranza dei membri presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
7. Qualora un membro della CQAP sia progettista o tecnico coinvolto di un intervento sottoposto alla CQAP si dovrà astenersi dalla votazione.
8. Delle adunanze della CQAP viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dai componenti della Commissione presenti, dal Segretario, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno.

CAPO II - Altre procedure e adempimenti edilizi

Art. 1.2.1 - Procedure per i titoli abilitativi edilizi

1. Le procedure per i titoli abilitativi edilizi (modulistica unificata, rilascio, validità, efficacia, conformità edilizia e agibilità, pubblicità, ecc.) sono stabilite dalla L.R. n. 15/2013 e dell'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia approvato con D.G.R. n. 922 del 28/06/2017.
2. In applicazione dell'art. 13 comma 4 della L.R. 15/2013, all'interno dei centri storici i lavori di ristrutturazione edilizia non possono in ogni caso avere inizio prima che siano trascorsi trenta giorni dalla data di presentazione della SCIA.

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

1. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare la CILA o SCIA i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
 - a) il proprietario dell'immobile, ovvero il comproprietario munito del consenso di tutti gli altri comproprietari;
 - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
 - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
 - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione;
 - e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
 - f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;
 - g) l'affittuario agrario (L. 11/71) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
 - h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
 - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - l'assegnatario di terre incolte;
 - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;

- il concessionario di una concessione di occupazione di suolo pubblico;
 - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
 - per i beni dello Stato, gli aventi titolo al godimento del bene, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione statale;
 - colui che, essendo interessato ad agire, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- i) le aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;
- j) in luogo del titolare possono presentare domanda:
- il delegato munito di idonea procura o mandato rilasciato mediante scrittura privata autenticata o atto pubblico;
 - l'amministratore di condominio sulla base di specifico mandato espresso da regolare assemblea condominiale;
 - il curatore fallimentare;
 - il commissario giudiziale;
 - l'aggiudicatario di vendita fallimentare.
2. Nei casi di cui alle lettere a), b), c), d), e) il possesso del titolo può essere autocertificato con dichiarazione ai sensi del D.P.R. 445/2000 artt. 46 e 47. Nei casi f), g), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità, da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura. Nel caso h) va allegata copia del provvedimento autorizzativo.

Art. 1.2.3 - Certificato di destinazione urbanistica

1. Il certificato di destinazione urbanistica (CDU) serve ad attestare le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, con riferimento agli immobili oggetto di richiesta. Può essere richiesto dal proprietario o altro soggetto interessato ad atti inerenti a transizioni immobiliari, rogiti, successioni, stime, ecc. di terreni o di edifici.
2. La richiesta va presentata compilando apposito modulo e accompagnata da ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria e dalla Dichiarazione di assolvimento dell'Imposta di bollo in duplice copia corredate di bolli distinti (uno per la richiesta ed uno per il rilascio del certificato); qualora il certificato debba essere allegato a denuncia di successione, sia la domanda che il certificato stesso sono esenti da bollo, ai sensi del D.P.R. 26.10.1972 n. 642 (Allegato B).
3. Il CDU viene rilasciato dal SUE e ha validità di un anno dalla data del rilascio, salvo modificazioni degli strumenti urbanistici.

Art. 1.2.4 - Valutazione preventiva

1. L'avente titolo a presentare una SCIA o una domanda di PdC può richiedere al SUE una valutazione preventiva riguardante l'ammissibilità degli interventi che intende effettuare, ai sensi dell'art. 21 della L.R. n.15/2013.
2. La richiesta di valutazione preventiva va di norma accompagnata da una relazione e dai seguenti elaborati grafici, quando necessari per il tipo d'intervento, tutti riducibili in adeguato formato:
 - planimetria in scala 1:1000 o in scala 1:2000 per i piani attuativi e 1:200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'area d'intervento;

- rilievo dell'area e/o degli edifici, almeno in scala 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe al lotto e delle alberature esistenti;
 - rilievo degli edifici, almeno in scala 1:100 salvo l'utilizzo di una scala più adeguata se la rappresentazione planimetrica dell'edificio non dovesse rientrare all'interno di una tavola formato UNI A0, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti ed almeno due sezioni;
 - fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno con planimetria indicante i punti di ripresa;
 - quadro dei vincoli gravanti sull'immobile;
 - elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio, redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui ai punti b) e c) e contenenti le soluzioni di massima relative a tutte le piante, con le funzioni dei locali, a tutti i prospetti ed a tutte le sezioni significative (almeno due).
3. La relazione di cui al comma 2 contiene:
- gli elementi necessari all'identificazione dell'immobile in oggetto;
 - le caratteristiche principali dell'intervento: contenuti progettuali, usi previsti, dimensioni edilizie, applicazione degli indici edilizi e urbanistici risultanti, in rapporto a quelli ammessi dagli strumenti urbanistici;
 - i contenuti specifici dell'intervento in rapporto agli eventuali vincoli di natura ambientale e storico-culturale presenti;
 - l'esplicitazione di eventuali dubbi interpretativi nell'applicazione delle norme e la relativa richiesta di chiarimento.
4. Per gli interventi su edifici tutelati, il rilievo e il progetto devono essere in scala non inferiore a 1:50 e la descrizione delle modifiche che si intende effettuare deve essere estesa anche agli aspetti relativi ai materiali e alle finiture, facendo riferimento alla compatibilità con i vincoli o prescrizioni che gravano sull'immobile.
5. Il responsabile del procedimento verifica la completezza e regolarità della documentazione e la sottoscrizione degli elaborati da parte di un tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto. In caso di richiesta incompleta o comunque priva di elementi sufficienti, il responsabile del procedimento comunica al richiedente tale condizione di incompletezza. La documentazione richiesta deve essere presentata, in un'unica soluzione, entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione di incompletezza, non provvedendovi il procedimento verrà concluso con l'archiviazione dell'istanza. Il termine istruttorio risulterà pertanto sospeso e riprenderà a decorrere dalla data di ricevimento della documentazione integrativa.
6. Nei casi ove sia richiesto, gli elaborati sono sottoposti al parere della CQAP.
7. Il Responsabile del procedimento conclude l'istruttoria per il rilascio dell'atto. L'esito della valutazione preventiva potrà essere:
- favorevole;
 - favorevole subordinatamente al rispetto di determinate prescrizioni esplicitate nella valutazione stessa;
 - contraria, con motivazioni.
8. I contenuti della valutazione preventiva e della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del Permesso di Costruire e del controllo della SCIA, a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva. Le stesse conservano la propria validità per cinque anni, a meno che non intervengano modifiche agli atti seguenti:
- a) Leggi e regolamenti in materia urbanistica ed edilizia;

- b) Prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti e adottati;
- c) Discipline di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa tecnica vigente;
- d) Normative sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, gravanti sull'immobile.

Art. 1.2.5 - Conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato

1. In tutti i casi di interventi su edifici o impianti preesistenti, la presentazione della richiesta di Permesso di costruire o la presentazione di CILA e SCIA è subordinata alla preliminare verifica di legittimità dello stato di fatto, sulla base del riscontro con tutti i titoli abilitativi precedenti riguardanti l'immobile, o ancora, in mancanza di qualsiasi documento autorizzativo, sulla base di documentazione catastale o di altri documenti probanti.
2. Nel caso di conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato, tale conformità deve essere asseverata dal progettista responsabile richiamando gli estremi degli atti autorizzativi o degli altri documenti probanti.
3. Nei casi che siano rilevate difformità, la presentazione della richiesta di Permesso di costruire, o la presentazione di CILA o SCIA deve essere preceduta, dalla richiesta di sanatoria a termini di legge. In pendenza della richiesta di sanatoria non può essere presentato alcun titolo edilizio per nuovi interventi sul medesimo immobile.

Art. 1.2.6 - Contributo di costruzione

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

Art. 1.2.7 - Contributo di costruzione: Criteri applicativi e rateizzazioni

1. L'entità del contributo di costruzione è quella che risulta applicando gli atti deliberativi e gli eventuali aggiornamenti vigenti al momento della presentazione del titolo edilizio.
2. Dal momento della comunicazione dell'esito positivo dell'istruttoria accompagnato dalla quantificazione del contributo di costruzione, il richiedente del permesso di costruire ha 60 giorni per effettuare i relativi pagamenti.
3. Prima del rilascio del Permesso di costruire ovvero contestualmente alla presentazione della SCIA dovrà essere presentata documentazione attestante il pagamento del contributo di costruzione. I pagamenti possono essere effettuati per intero oppure, a richiesta dell'interessato, nella quota del 50% al ritiro del permesso di costruire o alla presentazione della SCIA e nel restante 50% entro 12 mesi dal rilascio del PdC o dalla presentazione della SCIA. Nel caso di pagamento rateizzato dovrà essere presentata polizza fideiussoria sull'importo da versare che riporti esplicitamente l'esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1954, 2° comma CC e in deroga all'articolo 1957 del CC.). L'istituto fideiussore dovrà impegnarsi a soddisfare l'obbligazione assunta alla prima richiesta del Comune con ogni eccezione rimossa, in deroga all'articolo 1945 del CC.
4. In caso di ritardato pagamento rispetto i termini di scadenza di cui sopra, verranno applicate le sanzioni di cui all'art.20 della L.R.23/2004 e s.s.m.i.

Art. 1.2.8 - Autotutela

1. L'esercizio del potere di annullamento dei titoli edilizi da parte dell'organo competente e le procedure da adottarsi sono regolate dalle normative vigenti.

Art. 1.2.9 - Richiesta di riesame dei titoli edilizi rilasciati o presentati

1. Chiunque abbia un interesse giuridicamente rilevante può esercitare il diritto di chiedere al Sindaco il riesame dei titoli edilizi rilasciati o presentati nel rispetto di quanto previsto dalle normative vigenti.

Art. 1.2.10 - Modalità per l'informazione e la trasparenza dei titoli abilitativi

1. La pubblicità dei titoli abilitativi è regolamentata dalla legislazione vigente.
2. La richiesta di visione e di copia è ammessa nei limiti ed in ottemperanza alle legge vigenti regolamentanti gli accessi agli atti e alle informazioni.

Art. 1.2.11 - Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

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

Art. 1.2.12 - Trasferibilità

1. I titoli abilitativi sono trasferibili, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. In tal caso i soggetti interessati possono segnalare al SUE la voltura dell'atto abilitativo facendone apposita comunicazione ed allegando il relativo titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento.

Art. 1.2.13 - Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia

1. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un intervento urgente alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza il preventivo titolo abilitativo, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori allo Sportello Unico e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la documentazione per il titolo abilitativo previsto per le opere relative.
2. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dalla legislazione vigente.

CAPO III - Norme procedurali per i piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e per gli accordi operativi

Art. 1.3.1 - Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa pubblica e degli Accordi operativi

1. Le disposizioni del presente Capo valgono, salvo diversa specificazione e salvo norme sovraordinate nazionali o regionali, per tutti i tipi I Piani Urbanistici Attuativi (PUA). Sono inoltre assimilati ai PUA, dal punto di vista dei documenti costitutivi, gli di Accordi Operativi (A.O.) di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017

2. I Piani Urbanistici Attuativi e gli accordi operativi devono indicativamente contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi:
- a) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2.000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei piani attuativi di iniziativa pubblica, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
 - b) rilievo planimetrico e altimetrico della zona e di un suo congruo contorno, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
 - c) stato di fatto alla scala 1:500 contenente fra l'altro: rilievo del verde esistente con la indicazione di tutte le essenze legnose e del relativo diametro rilevato a un metro dal colletto; corsi d'acqua, canali o scoli, sia a cielo aperto che tombati, con indicazione della funzione irrigua o di scolo dei singoli elementi; costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti; condotte e reti tecnologiche esistenti, anche interrato o aeree, e relative servitù; viabilità e toponomastica;
 - d) Individuazione e mappatura di tutti i vincoli, di natura ambientale, paesaggistica, storico-culturale, infrastrutturale o attinenti alla vulnerabilità del territorio, che interessano in tutto o in parte l'area del PUA o dell'A.O., sulla base della Carta dei Vincoli di piano (o derivanti da piani territoriali sovraordinati) e di ogni altro elemento disponibile;
 - e) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
 - f) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno e della falda, ivi comprese le analisi di pericolosità geosismica predisposta con le modalità e il grado di approfondimento richiesto dalle disposizioni regionali vigenti;
 - g) relazione, per quanto attiene la qualità del suolo, sull'esito delle verifiche delle precedenti utilizzazioni dell'area interessata, oppure una dichiarazione che la stessa non è mai stata interessata da attività a potenziale rischio di inquinamento del suolo;
 - h) planimetria di progetto in scala adeguata, debitamente quotata (in relazione al tipo di intervento ed alla sua estensione) planimetricamente e altimetricamente, con quote di raffronto con quelle di rilievo, indicante, per quanto necessari anche in base al tipo di intervento :
 - inserimento nel contesto e collegamento con le reti stradali esterne;
 - strade e piazze debitamente quotate;
 - percorsi pedonali e ciclabili in sede propria adeguatamente raccordati con la rete di tali percorsi esterna al comparto;
 - spazi di parcheggio pubblici, con indicazione di quelli riservati ai disabili; spazi di parcheggio per biciclette;
 - spazi di verde pubblico attrezzato e per altre dotazioni pubbliche;
 - eventuali spazi per verde privato o condominiale;
 - ubicazione dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, delle fermate dei mezzi di trasporto, della segnaletica direzionale;
 - numerazione dei lotti, numerazione delle unità di intervento, posizionamento indicativo degli accessi carrai ai lotti e ai principali spazi di parcheggio privati;
 - individuazione degli edifici o manufatti esistenti ed indicazione del tipo di interventi previsti (demolizione, conservazione, ristrutturazione, ...)
 - identificazione, dimensione e destinazione delle aree da cedere al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle ulteriori aree da cedere ai sensi delle disposizioni del Piano Urbanistico Generale.
 - i) planimetria di progetto del verde e relativo piano di manutenzione;
 - j) sezioni e profili in scala 1:500 (o in scala più opportuna in base al tipo di intervento) con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso e indicazione delle altezze massime degli edifici;
 - k) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, e modalità di allacciamento alle reti pubbliche, ivi compresa la definizione di eventuali infrastrutture indotte di carattere generale; relative previsioni di spesa di massima (gli

elaborati di progetto dovranno altresì evidenziare l'eventuale coinvolgimento del territorio di comuni limitrofi nella realizzazione di infrastrutture di carattere generale indotte dal progetto);

- l) relazione riguardo all'applicazione del criterio dell'invarianza idraulica comprensiva del dimensionamento dei sistemi di raccolta ed accumulo delle acque meteoriche per la laminazione delle piene;
 - m) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa; si richiama in proposito il rispetto della normativa vigente in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna;
 - n) relazione illustrativa, contenente fra l'altro l'analisi del sito, di cui al seguente comma 3, la descrizione e motivazione delle principali scelte progettuali, nonché la relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
 - o) eventuale suddivisione del progetto in stralci funzionali;
 - p) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano. Tali norme devono in particolare chiarire quali elementi del progetto siano vincolanti per i successivi interventi edilizi e quali elementi possono eventualmente essere variati, e l'entità ammissibile di tali variazioni;
 - q) nel caso l'intervento riguardi ambiti soggetti a tutela paesaggistica dovrà essere allegata la documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ssmi, predisposta in conformità a quanto previsto dalle normative vigenti;
 - r) tabella dei dati di progetto e confronto degli indici di progetto con le disposizioni del Piano Urbanistico Generale, ovvero del PUA di iniziativa pubblica o dell'Accordo operativo vigenti, contenente: superficie territoriale, superficie fondiaria e volume edificabile massimo suddiviso per ciascuna unità di intervento e per le destinazioni d'uso previste, superficie permeabile minima complessiva e suddivisa per unità di intervento, quantificazione delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico; numero stimato degli abitanti o degli addetti insediabili;
 - s) schema di convenzione urbanistica.
3. La progettazione dei PUA di iniziativa pubblica e degli Accordi Operativi deve essere preceduta da una esauriente caratterizzazione del sito oggetto di intervento per quanto riguarda gli agenti fisici. A tal fine va redatta una relazione descrittiva del sito che per quanto di competenza e interesse contenga indicativamente:
- localizzazione geografica dell'area di intervento; caratteristiche fisiche del sito: pendenze, vie di scorrimento dell'acqua;
 - richiamo delle principali problematiche derivanti dalle condizioni geologiche, geotecniche, sismiche ed idrogeologiche;
 - clima igrotermico: percorso del sole nelle diverse stagioni, dati climatici, intensità e stagionalità delle precipitazioni; direzione, intensità, stagionalità dei venti prevalenti;
 - contesto del sito: edifici e strutture adiacenti (caratteristiche tipologiche, densità, altezze), relazione dell'area con strade esistenti, disponibilità di luce naturale; ombre prodotte dalle strutture esistenti sul sito o adiacenti; altre caratteristiche rilevanti;
 - per le aree già edificate: analisi storica delle trasformazioni pregresse e degli eventuali elementi testimoniali;
 - alberi presenti nel sito o adiacenti (posizione, specie, dimensioni e condizioni);
 - caratteristiche fisiche e funzionali delle strade al contorno dell'intervento;
 - disponibilità di fonti energetiche rinnovabili; possibilità di allacciamento a reti di teleriscaldamento;
 - presenza di campi elettromagnetici.
4. Le proposte progettuali riguardo alle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere soddisfacenti in termini di efficienza, di efficacia, di sicurezza e di buona manutenibilità, e si dovranno caratterizzare per la loro integrazione con il sistema di urbanizzazioni in cui si inseriscono. Le proposte progettuali, in

riferimento alle aree da cedere al Comune quali dotazioni di per attrezzature e spazi collettivi, dovranno caratterizzarsi per essere soddisfacenti in termini di dimensione, localizzazione, fruibilità da parte degli utenti, efficacia rispetto alle esigenze, e di buona manutenibilità. Parimenti le proposte progettuali riferite alle tipologie edilizie e alle destinazioni d'uso dovranno caratterizzarsi per essere soddisfacenti in termini di impatto ed inserimento nel contesto.

5. Alla richiesta devono inoltre essere allegati la Documentazione Previsionale di Clima Acustico (DPCA) e/o di impatto acustico, nei casi previsti all'art. 1.3.2, la Valutazione di Impatto Ambientale quando richiesta dalla normativa vigente, e gli ulteriori elaborati tecnici richiesti ai sensi del piano urbanistico comunale, in particolare la verifica tecnica della capacità dei collettori e degli impianti di depurazione a cui recapitano le reti di smaltimento delle acque bianche e delle acque nere della zona interessata rispetto ai carichi attuali e ai nuovi carichi previsti.
6. Lo schema di convenzione di cui al comma 2 lettera s) di norma deve contenere:
 - i dati dell'intervento, corrispondenti a quelli della tabella di cui al comma 2 punto r),
 - l'individuazione dei soggetti cui competono le responsabilità e gli oneri della realizzazione delle infrastrutture al servizio dell'insediamento, delle attrezzature e spazi collettivi, nonché delle dotazioni territoriali necessarie alla buona esecuzione del PUA e dell'A.O.;
 - le modalità ed i tempi della cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di cui al punto precedente;
 - le modalità attuative delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e i termini di inizio e ultimazione delle opere, in relazione alle caratteristiche dell'intervento, nonché degli edifici per una quota parte di previsione del programma edilizio;
 - l'importo dei costi delle infrastrutture al servizio dell'insediamento, delle attrezzature e spazi collettivi, nonché delle dotazioni territoriali necessarie alla buona esecuzione del PUA e dell'A.O., da realizzarsi da parte del Comune o, qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese dei soggetti attuatori le relative garanzie finanziarie;
 - gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
 - i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
 - nei casi previsti dalla legge o prescritti dal PUA o dall'Accordo operativo, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;
 - le garanzie prestate a favore del Comune a tutela dell'adempimento degli obblighi assunti con la convenzione;
 - le sanzioni convenzionali a carico dei soggetti attuatori per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel Piano;
 - gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio della Amministrazione Comunale, siano necessarie, per una corretta attuazione degli interventi previsti.
7. Tutti gli elaborati tecnici di cui al comma 2 e 6 devono essere presentati in almeno tre copie cartacee firmate da un tecnico abilitato, oltre che dal proponente o proponenti. Per i Piani attuativi di iniziativa pubblica firma quale proponente il Sindaco.

Inoltre deve essere consegnata copia digitale di tutti gli elaborati tecnici, in particolare gli elaborati planimetrici devono essere consegnati anche in formato .dxf georeferenziato o in alternativa in formato shapefile. La georeferenziazione deve essere impostata con le coordinate previste dalle disposizioni regionali; ad oggi ETRS89 (EPSG code 25832).

Art. 1.3.2 - Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) nei PUA di iniziativa pubblica e negli accordi operativi

1. La Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) deve essere allegata a tutti i Piani Urbanistici Attuativi e agli accordi operativi, con esclusione di quelli che riguardano aree che ai sensi della zonizzazione acustica sono classificate (o classificabili) in classe V o VI.

2. Sulla base della Zonizzazione acustica vigente, il PUA o l'A.O. può suddividere l'area di intervento in più classi di zonizzazione acustica, in funzione delle diverse destinazioni d'uso specifiche (aree verdi, scolastiche, residenziali, commerciali,).
3. Sulla base della DPCA, il PUA o l'A.O. deve garantire, entro il perimetro dell'area in oggetto il rispetto dei valori limite di cui alla zonizzazione acustica vigente, eventualmente articolata nei termini di cui al secondo comma.
4. Qualora il clima acustico nell'insediamento non rispetti i valori limite di cui sopra, il Piano attuativo o l'accordo operativo deve introdurre tutti i provvedimenti, le opere, gli accorgimenti progettuali (riguardanti la morfologia urbana, la modellazione del suolo, la vegetazione, la disposizione dei corpi di fabbrica, ecc.) tale da garantire il rispetto dei valori suddetti. Gli oneri di tali provvedimenti e opere sono a carico dei soggetti attuatori nel quadro delle urbanizzazioni primarie.

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

1. Le procedure relative agli strumenti in oggetto sono quelle previste dall'art.38 della L.R. 24/2017 e s.s.m.i.

Art. 1.3.4 - Procedura di valutazione e approvazione per i PUA di iniziativa pubblica

1. Le procedure relative agli strumenti in oggetto sono quelle previste dalla L.R. 24/2017 agli articoli 38, 43, 44, 45, 46 e 47 fatta eccezione per il termine per l'espressione del parere motivato del CU di cui all'art. 46, comma 2, che è ridotto a 30 giorni.

Art. 1.3.5 - Elementi costitutivi del Programma di riconversione e di Ammodernamento Aziendale

1. I Programmi di riconversione e di Ammodernamento Aziendale (PRA) devono essere corredati dei seguenti elementi, oltre alla dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire:
 - a) elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda, e relativi certificati catastali;
 - b) planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda con relativi indirizzi produttivi, riparto colturale ed infrastrutturale di servizio;
 - c) fabbricati esistenti, loro destinazioni d'uso, fabbricati di progetto, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;
 - d) consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi;
 - e) relazione dettagliata sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni, e quindi della P.L.V. (Produzione Lorda Vendibile), specificate per l'autoconsumo, per il mercato o per il conferimento a cooperative agricole o altre forme associate, e con la indicazione delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si chiede la concessione;
 - f) programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati per cui si richiede il titolo abilitativo;
 - g) descrizione della situazione aziendale nel corso dell'anno precedente la domanda;
 - h) obiettivo di reddito previsto in relazione alla manodopera presente in azienda alla fine del piano;
 - i) orientamenti produttivi prescelti, mezzi e strumenti messi in atto per realizzarli in relazione ai tempi di lavoro programmati;
 - j) condizioni di commercializzazione previste;
 - k) programma di investimenti e piano dei finanziamenti;

l) elementi di prova di reale disponibilità, nei tempi utili, delle terre che si intendono acquisire o con le quali si vuole ampliare la superficie aziendale;

m) atto unilaterale d'obbligo contenente i seguenti elementi: l'impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per tutto il tempo di validità del PRA; l'impegno a subordinare i cambiamenti di conduzione ed eventuali passaggi di proprietà al sub-ingresso del nuovo conduttore nella medesima convenzione ai medesimi patti e condizioni; le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso; l'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso previste nella convenzione; le sanzioni convenzionali a carico dell'intestatario del titolo abilitativo per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate.

2. Gli elementi di cui alle lettere e), g), i), m), dovranno essere esposti sulla base del modulo di domanda di Adesione al "Piano Regionale di Sviluppo Rurale" della Regione Emilia-Romagna.

TITOLO 2 – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI, AGIBILITÀ DELLE OPERE

CAPO I - Norme procedurali per l'esecuzione dei lavori

Art. 2.1.1 - Comunicazione di inizio lavori, differimento, variazioni

1. Il Titolare del titolo abilitativo deve comunicare, su apposita modulistica, allo Sportello unico per l'edilizia la data di inizio dei lavori prima dell'effettivo inizio degli stessi.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati:
 - a) il nominativo del titolare del permesso di costruire;
 - b) il nominativo del direttore dei lavori;
 - c) il nominativo del coordinatore per l'esecuzione delle opere;
 - d) il nominativo della impresa esecutrice delle opere (o delle imprese);
 - e) gli estremi della notificazione preliminare (estremi del codice SICO) quando necessaria;
 - f) Gli estremi di iscrizioni dell'impresa esecutrice all'INAIL, all'INPS ed alla Cassa Edile al fine dell'acquisizione d'ufficio del DURC;
 - g) Gli estremi delle comunicazioni presentate in materia di attività rumorose (quando necessari in base ai limiti previsti)
 - h) Le dichiarazioni in materia di normativa antimafia previste della legislazione vigente
 - i) Le documentazioni in materia antisismica previste dalla legislazione vigente
3. Qualunque variazione degli operatori deve essere tempestivamente comunicata per iscritto.
4. Contemporaneamente alla comunicazione della data di effettivo inizio dei lavori, per le attività di controllo da parte degli organi competenti, il titolare del titolo edilizio, deve provvedere all'individuazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed ai punti di presa dell'acquedotto, ove esista, e di tutti gli altri impianti esistenti relativi alle opere di urbanizzazione primaria; a tale riguardo, il titolare deve predisporre gli idonei tracciamenti sul terreno individuando i capisaldi di riferimento assunti dal progetto; tali capisaldi devono essere indicati in appositi elaborati progettuali da mettersi a disposizione degli organi comunali per le attività di controllo.

5. In relazione ai capisaldi di cui al comma precedente, la comunicazione di inizio lavori deve essere inoltre corredata da una dichiarazione, resa dal direttore dei lavori, circa il rispetto dei punti fissi di linea e di livello dichiarati in sede progettuale.

Art. 2.1.2 - Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità

1. La presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità è regolamentata dalle norme vigenti.
2. In relazione agli aspetti legati agli aggiornamenti di toponomastica e sistemi informativi in uso presso il comune, con apposito regolamento o atto di indirizzo, vengono specificate modalità, formati e documenti da produrre al fine di aggiornare e gestire le banche dati ed i sistemi informativi utilizzati dal comune.

Art. 2.1.3 - Occupazioni di suolo pubblico

1. Qualora, per l'esecuzione dei lavori previsti dal titolo edilizio sia necessario procedere all'occupazione di suolo pubblico, il titolare deve presentare, al Responsabile comunale, separata domanda di concessione del suolo ai sensi del Regolamento Comunale per il rilascio delle concessioni e per l'applicazione del canone di occupazione spazi ed aree pubbliche e della normativa vigente in materia.

Art. 2.1.4 - Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica siti inquinati

1. Le attività, le responsabilità e le procedure per le bonifiche dei siti inquinati sono definite dalle normative vigenti in materia.
2. A tale riguardo vengono assunte quale riferimento operativo le linee guida approvate con deliberazione di Giunta Regionale n. 1017/2015, modificate ed aggiornate con successiva deliberazione di Giunta Regionale n. 2218/2015.

Art. 2.1.5 - Opere di gestione e bonifica per l'amianto

1. La rimozione di materiale contenente amianto da edifici, strutture, apparecchi, impianti e mezzi di trasporto deve essere eseguita nel rispetto dalle normative vigenti in materia.

Art. 2.1.6 - Opere di gestione e bonifica per ordigni bellici

1. Nei cantieri temporanei interessati da scavi, deve essere svolta la valutazione dei rischi da possibile rinvenimento di ordigni bellici inesplosi.

CAPO II - Norme tecniche per l'esecuzione dei lavori e l'agibilità

Art. 2.2.1 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti Organi comunali e, per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'A.S.L. competente.

2. Il titolo edilizio abilitativo deve sempre essere disponibile e perfezionato prima dell'inizio dei lavori (fatti salvi gli interventi urgenti per accertate situazioni di pericolo).
3. Il Comune, per mezzo degli organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al titolo abilitativo.

Art. 2.2.2 - Verifica punti fissi di linea e di livello

1. Le operazioni di verifica dei punti fissi di linea e di livello sono eseguite da personale del Comune nell'ambito delle attività di controllo; a tale riguardo, su richiesta del comune qualora le particolari conformazioni e complessità del cantiere lo rendano necessario, il titolare del titolo edilizio e l'assuntore dei lavori devono mettere a disposizione, maestranze, attrezzature e strumenti per le attività di rilievo e controllo. Le maestranze opereranno, in tali circostanze, sotto la direzione di un funzionario comunale.
2. Delle operazioni di cui al primo comma è redatto verbale, che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto.

Art. 2.2.3 - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

1. Fermo restando quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di sicurezza nei cantieri, si prescrive:
 - a) Che in ogni intervento edilizio siano adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nell'aspetto delle norme vigenti.
 - b) Che il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, siano responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.
 - c) Che ogni cantiere sia organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.
 - d) Sul fronte strada il cantiere sia opportunamente segnalato anche per i non vedenti, e sia garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motorie.
 - e) I materiali di demolizione siano fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, siano effettuate solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.
 - f) Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, garantiscano decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, tali recinzioni siano progettate con specifico disegno da allegare in sede di titolo abilitativo.
 - g) Siano osservati i limiti di rumore previsti dalla legislazione vigente per l'esercizio dei cantieri temporanei ovvero siano richieste allo sportello unico le necessarie autorizzazioni per tali particolari attività.
2. Copia del titolo edilizio assentito e degli elaborati di progetto, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche. Devono essere inoltre disponibili presso il cantiere copia degli atti di assenso o pareri di altre amministrazioni qualora previsti dalla legislazione vigente.
3. Il cantiere deve essere provvisto di cartello visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo, del nominativo del committente, del progettista, del D.L., delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, degli installatori, dei coordinatori per la sicurezza, qualora nominati, completi degli indirizzi, e gli estremi delle notifiche preliminari in materia di sicurezza dei cantieri. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

4. Nel caso di interruzione dei lavori, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro, in difetto, il Sindaco ingiunge gli opportuni provvedimenti.
5. Nel caso di instabilità del terreno in prossimità di strada pubblica o di altri spazi di uso pubblico, i proprietari devono provvedere al consolidamento, previa presentazione allo sportello unico per l'edilizia, di un progetto delle opere che si intendono eseguire.
6. L'impresa costruttrice e il responsabile di cantiere hanno l'onere del mantenimento della pulizia della viabilità pubblica di accesso al cantiere per tutto il tratto nel quale si producano eventuali imbrattamenti, danneggiamenti o dispersioni di materiali.
7. Gli Addetti alla vigilanza che, nell'effettuare sopralluoghi, constatino la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene e di offesa per il pubblico decoro.

Art. 2.2.4 - Bonifica dei siti inquinati, rimozione dell'amianto, riutilizzo di terre e rocce di scavo non contaminate,

1. Si richiama il rispetto delle disposizioni di legge vigenti in materia di:
 - Bonifica dei siti inquinati;
 - Demolizione o rimozione dell'amianto;
 - Riutilizzo di terre e rocce di scavo non contaminate.

Art. 2.2.5 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici

1. Qualora vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, il titolare del titolo abilitativo ovvero il Direttore dei lavori devono informare il Sindaco e gli Enti preposti alla tutela dei beni di cui sopra.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi specifiche vigenti in materia.

Art. 2.2.6 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

1. Le modalità per il ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori sono definite dal Regolamento Comunale per il rilascio delle concessioni e per l'applicazione del canone di occupazione spazi ed aree pubbliche e dalla normativa vigente in materia.

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

CAPO I - Disciplina dell'oggetto edilizio

Art. 3.1.1 - Classificazione dei locali

1. Negli organismi edilizi, ai fini della definizione dei requisiti prestazionali si distinguono le seguenti categorie di locali (o vani):

Categoria A: locali abitabili o agibili; sono quelli in cui si svolgono le attività fondamentali delle persone, ossia la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui (indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari). I locali abitabili o agibili sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento, in due sottocategorie categorie: **A1e A2**.

Categoria S: locali di servizio o accessori: quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a momenti circoscritti e/o a ben definite operazioni. I locali di servizio sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento, in tre sottocategorie: S1, S2 e S3.
2. La **categoria A1** comprende:
 - soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione, sia individuale che collettiva, sia in strutture ricettive;
 - alloggi monolocale;
 - uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, ambulatori medici.
3. La **categoria A2** comprende:
 - negozi di vendita, pubblici esercizi, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
 - laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
 - officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
 - parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
 - magazzini, depositi e archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.
4. La **categoria S1** comprende i servizi igienici e i bagni, sia degli edifici di abitazione individuale o collettiva, sia degli esercizi ricettivi, dei complessi scolastici e dei luoghi di lavoro.
5. La **categoria S2** comprende
 - vani scala (salvo quelli interni ad una unica unità immobiliare e colleganti solo due piani);
 - corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie o gli 8 m di lunghezza;
 - magazzini e depositi in genere;
 - autorimesse di solo posteggio;
 - locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
 - spazi ad uso comune condominiale: lavanderie, stenditoi, salette condominiali.
6. La **categoria S3** comprende:
 - disimpegni inferiori a 10 mq;
 - vani scala interni ad una unica unità immobiliare e colleganti solo due piani;
 - ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;
 - locali macchine con funzionamento automatico.
7. L'articolazione precedente delle categorie dei locali, e tutti gli articoli che seguono del presente Capo, non comprendono i locali per l'esercizio di attività zootecniche (stalle, porcilaie e simili) per i quali si

rimanda ai requisiti prestazionali di cui alla Direttiva 98/55/CE sul benessere degli animali, al D.Lgs. 526/99 e a tutte le normative vigenti in materia.

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

1. Si specifica che gli edifici devono rispettare i requisiti prestazionali previsti dalle leggi e disposizioni vigenti, indicativamente secondo il seguente elenco:
 - SICUREZZA STATICA E ANTISISMICA
 - SICUREZZA DEGLI IMPIANTI
 - ASSENZA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE
 - PREVENZIONE INCENDI E RESISTENZA AL FUOCO E PREVENZIONE INFORTUNI
 - CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI
 - ISOLAMENTO ACUSTICO
 - SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE
 - INFRASTRUTTURAZIONE DIGITALE
 - SICUREZZA CONTRO LE CADUTE E RESISTENZA MECCANICA AD URTI E SFONDAMENTO
 - ILLUMINAMENTO NATURALE
 - VENTILAZIONE
 - TENUTA ALL'ACQUA
 - SMALTIMENTO DEGLI AERIFORMI
 - DISPONIBILITÀ DI SPAZI MINIMI
 - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO E DOTAZIONI IMPIANTISTICHE MINIME
 - RECUPERO PER USI COMPATIBILI DELLE ACQUE METEORICHE PROVENIENTI DALLE COPERTURE

Art. 3.1.3 - Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta delle scommesse

1. **Disposizioni sovraordinate:** articoli 110, 86 e 88 del Testo unico delle Leggi di pubblica sicurezza di cui al regio decreto 18 giugno 1931, n. 773; Legge regionale n. 5 del 4 luglio 2013 "Norme per il contrasto, la prevenzione, la riduzione del rischio della dipendenza dal gioco d'azzardo patologico, nonché delle problematiche e delle patologie correlate"; Legge regionale n. 18 del 28 ottobre 2016; Legge Regionale 04 luglio 2013 n. 5; Deliberazione di G.R. n. 831 del 12.06.2017 e Deliberazione comunale di contrasto al gioco d'azzardo patologico e s.s.m.i.

CAPO II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici e di uso pubblico, infrastrutture e reti tecnologiche

Art. 3.2.1 - Decoro e arredo urbano

1. Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni degli spazi aperti pubblici o privati di uso pubblico devono essere realizzati in modo da essere agibili e utilizzabili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedito capacità motorie.
2. I manufatti realizzati in regime di concessione di occupazione di suolo pubblico (ad esempio cabine telefoniche, chioschi, dehors, erogatori automatici, di servizi, panchine, fioriere, ecc.), le segnaletiche, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, ecc., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro tali da non costituire disturbo e sono soggetti a procedura autorizzativa.

3. Sono vietate tutte quelle opere, iscrizioni, cartelli segnaletici o pubblicitari che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici o paesaggistici, o il diritto di veduta dei vicini.
4. E' vietato occupare o manomettere il suolo pubblico (ad esempio: collocazione di vasi e fioriere, realizzazione di pavimentazioni di qualsiasi genere, collocazione di arredi fissi o mobili, costruzione di gradini o scalette, montaggio di parapetti, ecc.) senza avere ottenuto il preventivo atto autorizzativo del Settore competente secondo quanto stabilito dal Regolamento Comunale per il rilascio delle concessioni e per l'applicazione del canone di occupazione spazi ed aree pubbliche.
5. Nei centri storici, tutte le disposizioni del presente capo si applicano solo in quanto non siano in contrasto più specifiche e dettagliate disposizioni contenute nel PUG.

Art. 3.2.2 - Requisiti tipologici delle strade urbane

1. Nella progettazione delle nuove strade, come nell'adeguamento di quelle esistenti, si dovranno rispettare le "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" emanate dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti con D.M. 5/11/2001 pubblicato nel supplemento ordinario alla G.U. 4/01/2002 n.3, nonché il D.M. 19/04/2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali", e successive modificazioni e integrazioni nonché da quanto previsto dal Codice della Strada, D.Lgs. 30/04/92 n°285 e s.m.i. e dal relativo regolamento di esecuzione D.P.R. 16/12/1992 n°495 e s.m.i.
2. La realizzazione di strade carrabili private può derogare dai requisiti di cui sopra. In particolare possono essere ammesse dimensioni e caratteristiche inferiori a quelle prescritte nelle schede grafiche per tratti di strada a fondo cieco che vengano previsti quali strade di proprietà e gestione privata, al servizio di non più di quattro unità edilizie.
3. Possono consentirsi deroghe dalle norme suddette per le 'strade residenziali' progettate tenendo conto delle buone pratiche della 'moderazione del traffico' secondo la manualistica italiana ed estera.
4. Ove sia a fondo cieco, la viabilità urbana dovrà essere dotata di adeguata piazzola di ritorno.
5. La progettazione dei nuovi impianti di illuminazione stradale e il rinnovo di quelli esistenti deve prevedere il rispetto delle norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico. I progetti di illuminazione stradale devono prevedere contestualmente l'illuminazione dei percorsi pedonali, coperti e non, dei percorsi ciclabili, degli incroci, degli attraversamenti, ed organizzare in funzione scenografica l'illuminazione degli eventuali edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico culturale. I progetti di intervento negli ambiti di particolare interesse monumentale ed artistico debbono essere corredati da una relazione descrittiva di sperimentazioni in loco eseguite nella fase di progettazione.

Art. 3.2.3 - Caratteristiche e pavimentazioni delle sedi stradali

1. I materiali da impiegare per la costruzione di nuove strade o per la modifica o ripavimentazione di quelle esistenti (sottofondi, strati superficiali e finiture) devono presentare requisiti di qualità, resistenza e modalità di impiego idonei all'uso a cui sono destinati.
2. I progetti di nuove strade e quelli di modifica o di ripavimentazione di quelle esistenti devono definire le caratteristiche dei percorsi, dei materiali da impiegare, della forma, dimensione e tessitura delle pavimentazioni, lapidee naturali od artificiali.
3. I progetti, qualora non ostino motivi di carattere tecnico, devono inoltre:
 - prevedere apposite canalizzazioni sotterranee di dimensioni idonee a contenere tutte le reti tecnologiche dei servizi pubblici (acqua, gas, energia elettrica, cavi telefonici, fibre ottiche, ecc.) e costruite in modo da agevolare al massimo l'allacciamento delle nuove utenze alle reti e la esecuzione di tutte le operazioni di manutenzione e riparazione;

- prevedere, dove la dimensione della sezione stradale lo consenta, la destinazione di appositi spazi per i contenitori d'uso dei servizi pubblici (cassonetti e campane per i rifiuti, cabine telefoniche, pensiline per le fermate dei trasporti pubblici, ecc.);
 - distinguere, attraverso la differenziazione delle quote e/o dei materiali, gli spazi destinati rispettivamente al traffico veicolare, ciclabile o pedonale;
 - evidenziare a terra, con cambi di pavimentazione od altri accorgimenti, nelle strade di tipo residenziale tutte le potenziali situazioni di pericolo (quali gli attraversamenti, gli incroci, ecc.) ad integrazione delle segnalazioni visive regolamentari e per ottenere riduzioni della velocità di percorrenza.
4. I materiali impiegati nelle pavimentazioni devono presentare superfici scabre. Le pavimentazioni lapidee che presentano una superficie levigata dovranno essere trattate con interventi idonei quali bocciardatura, martellinatura, scalpellatura, gradinatura, fiammatura, trattamento con acidi.

Art. 3.2.4 - Percorsi pedonali e piste ciclabili

1. La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a m. 1,5, da elevarsi ad almeno m. 3,0 nel caso di percorsi alberati, ferma restando la possibilità di minori ampiezze nei tratti condizionati da edifici preesistenti.
2. Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole.
3. Le piste ciclabili, nonché la relativa segnaletica, dovranno essere realizzate in conformità al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 30 novembre 1999, n.557, al Codice della Strada D.Lgs. 30/04/92 n°285 e s.m.i. ed al relativo regolamento di esecuzione D.P.R. 16/12/1992 n°495 e s.m.i.
4. In tutti i nuovi insediamenti oggetto di PUA di iniziativa pubblica o di A.O. devono essere realizzate adeguate piste ciclabili collegate con la rete già realizzata o prevista nei programmi del Comune all'esterno dell'ambito di intervento.
5. Le piste ciclabili devono essere di norma separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. In questo secondo caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento della carreggiata. Nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile.

Art. 3.2.5 - Parcheggi

1. Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali, anche ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122, la superficie convenzionale di un 'posto auto', comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.
2. Nei parcheggi pubblici, in quelli pertinenziali e nelle autorimesse, in caso di nuova realizzazione, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,50x5,00 e quelle di un posto-autocarro non inferiori a m. 3,00x10,00.
3. I parcheggi pertinenziali possono essere costituiti da spazi aperti (scoperti oppure coperti), oppure da autorimesse chiuse, entro terra o fuori terra.
4. Al fine di agevolare la realizzazione di punti di ricarica elettrica per autoveicoli sarà da rispettare quanto previsto dal D.Lgs 257/2016 e s.s.m.i.
5. Si richiamano inoltre il rispetto delle disposizioni vigenti in materia di tutela del suolo dalla percolazione di inquinanti e in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso.

Art. 3.2.6 - Depositi di materiali a cielo aperto

1. Nelle aree urbane a prevalenza residenziale non è ammesso il deposito di materiali a cielo aperto.
2. Nelle zone produttive i depositi all'aperto di materiali sono ammessi solamente qualora prevista tale possibilità dal PUG a condizione che non arrechino disturbo al decoro dell'ambiente circostante. Tali depositi dovranno pertanto essere recintati con siepi vive, cortine di alberature ad alto fusto, ovvero con recinzioni cieche ove ammissibile ai sensi delle presenti norme, comunque tali da schermare e coprire il più possibile la vista dei materiali dalle pubbliche vie e dagli spazi pubblici in genere. I cumuli di materiali dovranno avere un'altezza massima tale da non essere visibili rispetto all'altezza delle cortine vegetali o dei muri di cinta.
Sono fatte salve, nelle zone produttive, le disposizioni relative alle opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee nei limiti di cui all'art. 7 comma 1 lettera f) della L.R. 15/2013 e s.s.m.i..
3. Nel territorio rurale non è ammesso in generale il deposito di materiali a cielo aperto. E' ammesso il deposito provvisorio di materiali sul suolo per finalità connesse alle produzioni agricole o zootecniche per durata non superiore a 90 giorni, purché senza realizzazione di opere edilizie, ivi comprese pavimentazioni o impermeabilizzazioni. La realizzazione di tali depositi temporanei non può comunque riguardare le aree di pertinenza di edifici tutelati in quanto riconosciuti di pregio storico o culturale e testimoniale ai sensi del PUG o ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.s.m.i.
4. Nelle zone agricole è escluso in particolare la realizzazione, anche provvisoria, di depositi di rottami o di autoveicoli.
5. Le presenti norme integrano e non sostituiscono ogni altra disposizione di carattere igienico-sanitario, con particolare riguardo alla tutela del suolo da rischi di inquinamento.

Art. 3.2.7 - Realizzazione di "dehor", chioschi, edicole e simili

1. La realizzazione chioschi o edicole e di 'dehor' anche chiusi, non rientranti nel caso di esigenze contingenti e temporanee di cui all'art. 7 comma 1 lettera f) della L.R. 15/2013, costituisce intervento di Nuova Costruzione (NC).
Nel caso di realizzazione su suolo privato è soggetta alle condizioni e limitazioni dettate nel PUG in relazione alla zona omogenea in cui ricade.
Nel caso di realizzazione su suolo pubblico o con servitù di uso pubblico, é correlata a concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico che ne regola la durata e le caratteristiche.
2. Per la realizzazione su suolo pubblico o con servitù di uso pubblico, i requisiti e le condizioni di realizzazione e la durata della concessione sono specificamente disciplinati dal Regolamento Comunale per il rilascio delle concessioni e per l'applicazione del canone di occupazione spazi ed aree pubbliche e della normativa vigente in materia.
3. La realizzazione delle strutture di cui al presente articolo su suolo pubblico o con servitù di uso pubblico all'interno dei centri storici è da sottoporre al parere della CQAP.

Art. 3.2.8 - Tende aggettanti su suolo pubblico

1. Quando non disturbino il libero transito e non impediscano la visuale a danno dei vicini, il Sindaco può autorizzare con le procedure di cui all'art.2.1.3, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.
2. Le tende aggettanti sono consentite solo su spazi pedonali. Le tende, le eventuali loro appendici ed i meccanismi non possono essere posti ad una altezza dal piano del marciapiede inferiore a m 2,10. La proiezione orizzontale dell'aggetto della tenda deve comunque cadere internamente al marciapiede

per m 0,40 dal suo limite. Forma, colore e posizionamento delle stesse devono essere decorosi e possibilmente coordinati per fronti unitari di via o piazza.

3. Quando l'installazione di tende e similari interessa edifici posti all'interno del Centro storico o aventi carattere monumentale, storico o ambientale, o riguardi costruzioni poste in prossimità degli stessi o in zone soggette a particolari vincoli (demaniali, paesistici, ecc.), l'autorizzazione deve essere rilasciata previo parere della CQAP e d'intesa con le Autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente.

Art. 3.2.9 - Erogatori automatici di prodotti o servizi

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

Art. 3.2.10 - Numerazione civica

1. Il Comune attribuirà il numero civico e gli eventuali subalterni agli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati di qualsiasi genere.
2. Il Comune provvederà, altresì, ad attribuire il numero civico 'interno' ad ogni unità immobiliare nei complessi edilizi comprendenti più unità immobiliari.
3. Il Numero civico deve essere esposto a cura del titolare del titolo abilitativo. In seguito sarà comunque obbligo del proprietario di ciascun immobile il mantenimento e l'esposizione del numero civico e degli eventuali 'interni'.

Art. 3.2.11 - Opere dirette a soddisfare esigenze contingenti e temporanee

1. Ai sensi dell'art. 7 comma 1 lettera f) della L.R. n.15/2013 e s.s.m.i. costituisce attività edilizia libera l'installazione, su suolo pubblico o privato, di opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee.
2. Tali opere sono attuabili rispettando comunque le prescrizioni delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), della vigente normativa regionale sui parchi e sulle riserve naturali e della normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS. Devono inoltre rispettare ogni altra disposizione sovraordinata alle disposizioni comunali, quali, a titolo esemplificativo, il Codice Civile, il Codice della Strada e relativo regolamento applicativo, il D. Lgs. 258/2000 sulla tutela delle acque, ecc..
3. La realizzazione è soggetta a preventiva comunicazione utilizzando l'apposito modulo, predisposto dalla Regione (vedi l'"Atto di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia" approvato il 28/06/2017 - Allegato VI – modulo 6).
4. Nel caso di realizzazione su suolo pubblico (ad esempio fiere, feste temporanee, spettacoli viaggianti), tali opere sono soggette ad autorizzazione comunale per l'occupazione di suolo pubblico e si applicano

tutte le disposizioni del relativo Regolamento Comunale per il rilascio delle concessioni e per l'applicazione del canone di occupazione spazi ed aree pubbliche e della normativa vigente in materia.

5. Tali opere devono comunque essere realizzate con materiali di facile smontaggio; anche la eventuale pavimentazione dovrà essere facilmente amovibile e comunque tale che la sua installazione e rimozione non arrechi danni di qualunque genere e tipo alle pavimentazioni esistenti. In presenza di più installazioni contigue e contemporanee deve essere prevista una soluzione unitaria.

CAPO III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

Art. 3.3.1 - Salvaguardia e formazione del verde

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, bioclimatiche e di salubrità e qualità ambientale è soggetta a controllo ed è disciplinata dal Codice Civile e dal Regolamento Comunale del Verde.
2. Ad integrazione di quanto previsto dal Regolamento del verde si precisa che, nelle nuove piantumazioni, la distanza degli alberi dagli edifici dovrà essere pari almeno al doppio del massimo sviluppo della chioma.

Art. 3.3.2 - Verde per parcheggi

1. Si dovrà preferire l'utilizzo di pavimentazioni drenanti su tutta la superficie a parcheggio, ovvero sia quella di pertinenza della vegetazione che quella prevista per la sosta ed il transito dei mezzi.
2. Per ogni pianta dovrà essere garantita una superficie libera adeguata al suo sviluppo.
3. Le alberature dovranno essere distribuite in maniera tale da fornire un razionale ombreggiamento agli automezzi in sosta. La pavimentazione permeabile, la superficie libera ed il fusto delle piante dovranno essere adeguatamente protette dal calpestio e dagli urti.
4. La scelta delle soluzioni progettuali dovrà essere finalizzata alla riduzione dell'impatto ambientale ed all'ottimizzazione del rapporto tra funzionalità ed inserimento paesaggistico adottando soluzioni con ridotte esigenze manutentive (ad esempio arbusti e specie erbacee tappezzanti, teli anti infestanti ecc.) prevedendo, quando necessario in considerazione alle essenze ed ai luoghi, un impianto di irrigazione le cui caratteristiche devono essere concordate con l'ufficio comunale competente.

Art. 3.3.3 - Alienazioni di aree interne ai comparti attuati privi di interesse pubblico

1. Il Comune, su richiesta di privati interessati, può determinare di dismettere aree a verde all'interno di comparti relativamente ai quali siano intervenuti il collaudo e la cessione al comune delle opere di urbanizzazione.
2. Tale determinazione è subordinata ai seguenti aspetti:
 - deve essere positivamente verificata a livello di zona ed urbano la presenza delle dotazioni territoriali necessarie a soddisfare i parametri previsti dalla legislazione vigente;
 - sia verificata la mancanza e/o la carenza dei requisiti tecnici necessari per conferire a tali aree i caratteri di un effettivo interesse pubblico quali, in particolare, l'adeguata accessibilità, l'effettiva fruibilità, la presenza di particolari arredi, impianti o attrezzature che ne denotano l'uso pubblico o che la rendano strategica per soddisfare esigenze di interesse pubblico;
 - sia espresso un pronunciamento del Consiglio Comunale in ordine all'eventuale presenza o assenza di elementi di interesse pubblico tali da giustificare la possibile alienazione (o conferma al demanio comunale) di una determinata area, e che ne autorizzi l'alienazione;

- l'area in esame non sia identificata all'interno del sistema delle dotazioni territoriali nelle cartografie del Piano urbanistico.

Art. 3.3.4 - Emungimento di acque superficiali e sotterranee

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

Art. 3.3.5 - Interventi di trasformazione e riuso di aree che hanno ospitato attività produttive

1. In tutti i casi di variazioni di destinazione d'uso di suoli o immobili da uso industriale o artigianale, ovvero commerciale, ad uso residenziale o a servizi o a verde, dovrà essere documentata la storia del sito, attraverso la ricostruzione delle attività insediate nel sito medesimo, da prodursi a corredo della presentazione del titolo abilitativo. Tale analisi rappresenta un elemento condizionante per le previste riqualificazioni.
2. La documentazione da allegare dovrà essere realizzata sulla base delle informazioni storiche disponibili e dovrà contenere, in particolare, la ricostruzione dell'evoluzione morfologica ed insediativa del sito, la ricostruzione del contesto industriale o artigianale, delle linee produttive, degli impianti e delle infrastrutture, l'individuazione di eventuali potenziali fonti comportanti rischio d'inquinamento per il suolo, il sottosuolo e le acque, connesse con i cicli produttivi storicamente insediati, la loro estensione e la tipologia di materiali ritenuti a rischio. Nel caso in cui non sia possibile produrre tale documentazione o quando da tale documentazione risulti che il sito è stato interessato da attività industriali, o artigianali o commerciali, potenzialmente a rischio d'inquinamento per il suolo, il sottosuolo e le acque sotterranee, il soggetto attuatore dovrà provvedere all'esecuzione di un'indagine preliminare che, sulla base delle potenziali fonti di inquinamento correlate alle pregresse attività, accerti lo stato dei luoghi, escludendo o, eventualmente definendo, lo stato di rischio di contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un areale congruo, presumibilmente interessato dalle attività svolte.
3. I risultati di tale piano di indagine preliminare dovranno essere trasmessi al Comune e ad Arpa, il soggetto interessato verificherà che il livello delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) previsto per legge (secondo i valori individuati nell'Allegato 5 alla parte quarta del D.Lgs 152/06) non risulti superato. Tale analisi definirà gli elementi condizionanti per le trasformazioni d'uso previste. Nel caso in cui sia accertato il superamento delle CSC, il soggetto interessato dovrà attuare le procedure previste dalla normativa vigente in materia (D.Lgs 152/06).

CAPO IV - Infrastrutture e reti tecnologiche

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

1. E' vietato eseguire scavi o sconnettere la pavimentazione di strade pubbliche o con servitù di uso pubblico per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, costruire intercapedini, o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.
2. Le Aziende erogatrici di servizi attraverso impianti a rete posti nel sottosuolo (acqua, gas, energia elettrica, telefono, fognature, ecc.) devono richiedere preventiva Concessione al Comune per l'uso del sottosuolo pubblico, e dopo i lavori devono trasmettere le planimetrie quotate con l'effettiva ubicazione delle reti all'ufficio comunale preposto.
3. La Concessione di cui al comma 2 si intende accolta qualora entro 60 giorni dalla domanda non sia stato comunicato un formale diniego.
4. Le medesime aziende di cui al comma 1 devono inoltre richiedere preventiva Concessione per l'installazione fuori terra, su suolo pubblico o con servitù di uso pubblico, di cabine di distribuzione, quadri elettrici di comando o di controllo e simili, da collocarsi entro appositi contenitori. Tali contenitori devono essere realizzati con materiali particolarmente robusti, tali da assicurare una valida resistenza rispetto ad urti accidentali o atti di vandalismo, e con colori superficiali concordati con gli uffici comunali, tali da minimizzare l'impatto visivo. Le medesime aziende devono essere impegnate, nell'atto di concessione, ad eseguire tempestivamente la manutenzione e il ripristino in caso di danneggiamenti, ivi compresa la tempestiva rimozione di imbrattamenti e vandalismi grafici.
5. La concessione per l'occupazione di sottosuolo pubblico è richiesta anche per la realizzazione di canalizzazioni, cunicoli o intercapedini da parte di privati, e può essere rilasciata dal Comune a condizione che non ostino ragioni di pubblico interesse..
6. Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti alle disposizioni del Regolamento Comunale per il rilascio delle concessioni e per l'applicazione del canone di occupazione spazi ed aree pubbliche e della normativa vigente in materia, che disciplina le modalità di richiesta, rilascio, rinnovo, revoca e decadenza dell'atto di concessione di occupazione di spazi ed aree pubbliche, nonché i criteri di determinazione ed applicazione del canone dovuto per le occupazioni medesime.

Art. 3.4.2 - Regolamentazione degli scarichi delle acque reflue

1. **Disposizioni sovraordinate.** Vedasi le normative vigenti relative alle varie tipologie di scarico, nonché i Regolamenti degli enti gestori.

Art. 3.4.3 - Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia

1. **Disposizioni sovraordinate.** Vedasi le normative vigenti relative alle varie tipologie di scarico, nonché i Regolamenti degli enti gestori.

Art. 3.4.4 - Telecomunicazioni

1. La realizzazione di tutti gli impianti per telecomunicazione è assoggettata al rispetto di tutte le normative vigenti in materia.

2. L'installazione degli impianti per telecomunicazione, oltre che negli ambiti e nei casi previsti dalla legislazione vigente, è vietata:
 - a. su immobili o manufatti privi di titolo abilitativo, ovvero realizzati abusivamente;
 - b. in corrispondenza dei coni prospettici con visuali su edifici storici, monumenti, paesaggi ritenuti sensibili e nel centro storico dovranno obbligatoriamente essere valutate dalla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio e, nei casi previsti, dalla Soprintendenza.
3. È favorita l'installazione di impianti su manufatti esistenti che, per caratteristiche morfologiche ed altezze presenti, possono consentire, in assenza di condizioni di incompatibilità, l'insediamento di impianti senza arrecare rilevante impatto visivo;
4. Per limitare l'uso del territorio e contenere il numero dei siti destinati all'installazione degli impianti, questi dovranno essere collocati preferibilmente su aree di proprietà pubblica o comunque nella disponibilità del Comune e progettati e realizzati in modo da permetterne l'utilizzazione da parte di almeno due gestori che, a loro volta, si obbligheranno nei confronti del comune al rispetto di tale prescrizione.
5. I suddetti impianti devono essere progettati in modo tale da armonizzarsi con il contesto urbanistico, architettonico e paesaggistico-ambientale, salvaguardando i caratteri storici, artistici, monumentali e naturalistici.
6. In particolare, sono da privilegiare scelte cromatiche di tipo neutro che riducano l'impatto visivo dei manufatti che non dovranno avere superfici metalliche riflettenti.
7. L'installazione degli impianti deve di norma rispettare quanto segue:
 - a. altezza massima dei tralicci o pali, installati a quota campagna, di sostegno degli impianti pari a metri 30 (trenta);
 - b. altezza massima degli impianti da installare sui tetti degli edifici pari a metri 5 (cinque);
 - c. la cabina costituente la stazione (centralina, quadri elettrici, accessori vari) non deve essere di norma superiore a 12,00 mq per 2.50 m di altezza.
 - d. La cabina, se realizzata fuori terra, deve rispettare la normativa sulle distanze prevista dallo strumento urbanistico comunale e dal regolamento edilizio
 - e. i materiali costituenti la cabina devono essere di comprovata solidità non precari e trattati all'esterno in modo tale da integrarsi con l'ambiente circostante;
 - f. i tralicci o i pali di sostegno, installati a quota campagna, dovranno rispettare una distanza minima dai confini pari a 5,00 m.;
 - g. Sarà esplicito obbligo di conservare e mantenere con cura gli impianti;
8. I limiti di cui al presente articolo, potranno essere derogati, nel caso di documentata impossibilità tecnica a rispettarli e sulla scorta di idonea documentazione, nonché previo parere favorevole degli Enti preposti.

CAPO V - Recupero urbano, qualità urbana e inserimento paesaggistico

Art. 3.5.1 - Criteri generali di manutenzione, decoro e sicurezza delle costruzioni

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

Per gli edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale e per gli edifici ricadenti nei centri storici, le presenti norme si applicano in quanto non siano in contrasto con le disposizioni specifiche che li riguardano.
2. Gli edifici e le loro finiture devono essere eseguiti secondo le buone norme di costruzione, con un uso corretto dei materiali tali da garantire la buona conservazione nel tempo, e devono essere mantenuti in condizioni di sicurezza statica e di decoro urbano.
3. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, del preventivo titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente.
4. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dall'art.7 bis D.Lgs. 18/08/2000, n.267 "Testo unico delle Leggi sull'ordinamento degli enti Locali" e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 3.5.2 - Facciate degli edifici e tinteggiature

1. Nei nuovi edifici i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto, nel rispetto della "Cartella dei colori utilizzabili nella tinteggiatura degli edifici", come allegato al RE e depositata presso il SUE.
2. La ritinteggiatura delle facciate di edifici preesistenti oggetto di specifica schedatura dal Piano del Colore del Centro Storico è vincolata al rispetto delle previsioni in essa contenute.
3. La ritinteggiatura delle facciate di edifici preesistenti ricadenti nel Centro storico non oggetto di specifica schedatura dal Piano del Colore e per quelli individuati e assoggettati a tutela ai sensi del PUG anche ricadenti in altre zone, è soggetta comunque all'approvazione da parte della CQAP.
4. Nel caso di immobili posti in aree assoggettate a vincolo paesaggistico, nel caso di modifiche alla tinta esistente, l'intervento sarà assoggettato all'ottenimento di Autorizzazione paesaggistica.
5. Per tutti gli altri immobili la ritinteggiatura è soggetta al solo utilizzo di una delle soluzioni di colore previste nella "Cartella-colori".
6. In caso di inosservanza, il Responsabile del SUE può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti.
7. Le unità edilizie con prospetto architettonico unitario con rifinitura a tinta devono essere tinteggiate in modo omogeneo. È vietata, di norma, la tinteggiatura parziale di facciate unitarie, anche se riferita a partizioni proprietarie; la stessa può essere ammissibile solamente a seguito di autorizzazione amministrativa, sulla base di adeguate campionature in loco.
8. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici applicati sulle facciate, aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, o interessanti come testimonianza storica, quale fontane, esedre, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, fittoni, ecc.

Art. 3.5.3 - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici, non devono costituire pericolo per le persone o le cose.

2. Sono ammessi i seguenti aggetti:
 - cm. 30, per le sporgenze di cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di cm. 250 dal suolo;
 - cm 150 per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad una altezza superiore a ml. 2,50 dal piano del marciapiede e a m 4.50 dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi dovrà essere arretrato di almeno 60 cm. dal bordo del marciapiede qualora esistente;
 - le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 m., misurata dal piano del marciapiede, o di m. 4,50 sul piano stradale.
3. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.

Art. 3.5.4 - Coperture

1. Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell'edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali relativi ai prospetti ed alle coperture stesse.
2. Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete di scarico delle acque bianche. In tale sistema di deflusso delle acque meteoriche è vietato immettere acque nere o grigie. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato e non possano essere incassati devono essere realizzati in materiale indeformabile per un'altezza minima di m 3,00.

Art. 3.5.5 - Griglie, intercapedini e cavedi

1. Le eventuali aperture dei sotterranei esistenti dovranno essere praticate verticalmente sui muri delle fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, purché dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti.
2. Sono vietate le aperture all'imbocco laterale dei portici e in corrispondenza dei passi carrai. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.
3. I cavedi potranno areare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.
4. Il fondo dei cavedi deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
5. Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti.
6. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati esistenti devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per le acque deflusso.
7. Il Comune può concedere strisce di terreno di uso pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi particolari facoltà per esigenze proprie.

Art. 3.5.6 - Impatto visivo degli impianti tecnologici all'esterno degli edifici: antenne, impianti di condizionamento, collettori solari, condutture

1. **Criteri generali.** Gli impianti tecnologici posti all'esterno degli edifici, in generale, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione. Lo stesso vale per i relativi elementi accessori, quali le condutture di

adduzione, di captazione e di espulsione; come pure per le antenne e le radio-antenne della telefonia cellulare.

2. In base al suddetto criterio è preferibile, ogni volta che sia possibile, installare tali impianti in posizione tale che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici; così come è necessario, ovunque possibile, adottare soluzioni tecniche di tipo centralizzato e/o unificato per ciascun intero edificio; ciò vale, in particolare, per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ventilazione, e di ricezione radiotelevisiva.
3. Gli elaborati di progetto allegati ai titoli abilitativi edilizi edilizia devono evidenziare il posizionamento e le caratteristiche (dimensioni, sporgenze, materiali, diametri, ecc.) degli impianti tecnologici esterni alle facciate e relativi elementi accessori condutture e tubazioni .
4. Per gli edifici individuati nella Tavola dei Vincoli in quanto riconosciuti come beni culturali o come edifici di interesse storico-culturale o testimoniale si applicano inoltre le più specifiche disposizioni contenute nel PUG.
5. **Antenne di ricezione televisiva.** Si rimanda all'apposito Regolamento Comunale.
6. **Collettori solari.** I collettori solari, termici o fotovoltaici, potranno essere installati:
 - sulla copertura dell'edificio;
 - sulle facciate, solamente se concepiti come elementi morfologici funzionalmente integrati nella facciata;
 - a terra nell'ambito del lotto di pertinenza quando ammesso dal piano urbanistico generale o attuativo.
7. **Unità esterne di Impianti di condizionamento.** Le unità esterne di impianti termici a pompa di calore devono essere ubicate in modo da non arrecare pregiudizio al decoro architettonico dell'edificio e dell'ambiente urbano. Di norma, non devono essere visibili dalla pubblica via; quando ciò non sia tecnicamente possibile l'installazione deve essere effettuata all'interno dei vani delle aperture preesistenti e nel rispetto della simmetria delle aperture e degli altri elementi decorativi. I condotti di collegamento tra il motore e gli elementi interni dovranno di norma essere incassati nelle pareti dell'edificio; quando ciò non risulti ammissibile gli stessi dovranno essere rivestiti con materiali armonizzati alle finiture del fabbricato.
8. Nel caso di installazione di unità esterne di impianti a pompa di calore non conformi ai precedenti commi, l'Ufficio Tecnico Comunale può intimarne l'adeguamento.
9. **I contatori** per l'erogazione di gas, per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato e/o conformemente alle disposizioni degli Enti erogatori del servizio.
10. Il posizionamento di manufatti di cui ai commi precedenti del presente articolo se in aree interessate da vincolo paesaggistico è soggetto ad autorizzazione paesaggistica.

Art. 3.5.7 - Zoccolature

1. Le parti basamentali delle facciate delle costruzioni devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità.

Art. 3.5.8 - Serramenti esterni degli edifici

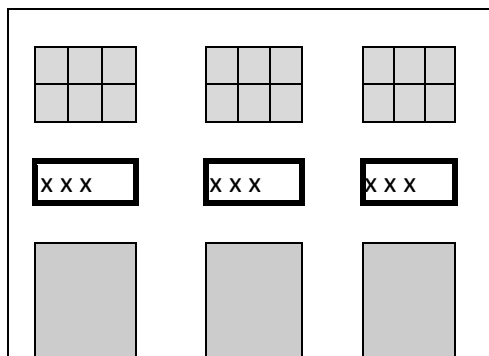
1. I serramenti esterni di ogni edificio devono essere coerenti con la tipologia ed i materiali impiegati nell'edificio (uniformi per colore e materiali; coerenti rispetto alla tipologia edilizia ed alle scelte architettoniche cui sono riferiti; rispondenti alle caratteristiche generali di ordine e di decoro). Nei casi di recupero di edifici di valore storico e di restauro di immobili vincolati, o nelle nuove costruzioni, la scelta dei serramenti dovrà essere effettuata tenendo in relazione il contesto in cui si opera privilegiando il recupero e la manutenzione degli elementi originari.

- In presenza di interventi unitari sulla facciata, dovranno essere rimossi gli infissi esterni incongrui per forma e materiale rispetto al complesso dell'edificio. I serramenti ammessi per le aperture ai piani terra devono comunque risultare coerenti con la tipologia ed i materiali impiegati nell'edificio e congrui con il contesto urbano ed ambientale.

Art. 3.5.9 - Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe

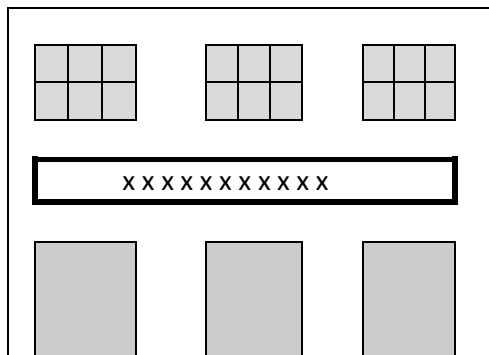
- Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte e nel rispetto del Regolamento comunale degli impianti pubblicitari e delle norme contenute nel Piano del Colore.
- L'apposizione è soggetta a nulla osta ed al pagamento dell'imposta sulla pubblicità o dei diritti sulle pubbliche affissioni.
- Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può applicare alle fronti dei fabbricati prospettanti gli spazi pubblici o privati, previo avviso agli interessati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.
- Per le installazioni poste all'interno del sistema insediativo storico o degli ambiti urbani di riqualificazione, occorrerà ottenere il preventivo parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio. A mero titolo esemplificativo si riportano alcuni schemi che possono essere di riferimento per gli interventi previsti.

a) Le insegne planari al prospetto dell'edificio devono corrispondere all'esercizio commerciale relativo.



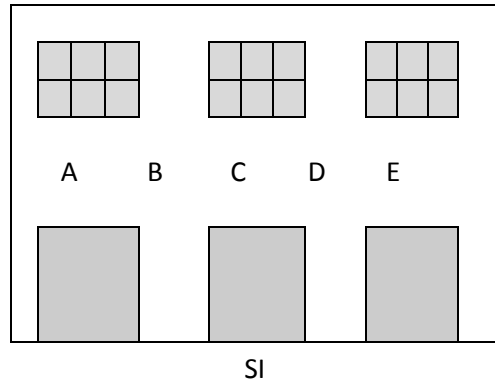
SI

b) Le insegne dotate di supporto non possono corrispondere a più segni di vetrina anche se la attività comprende più vetrine.

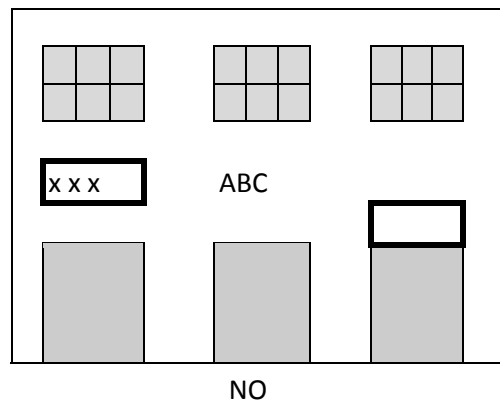


NO

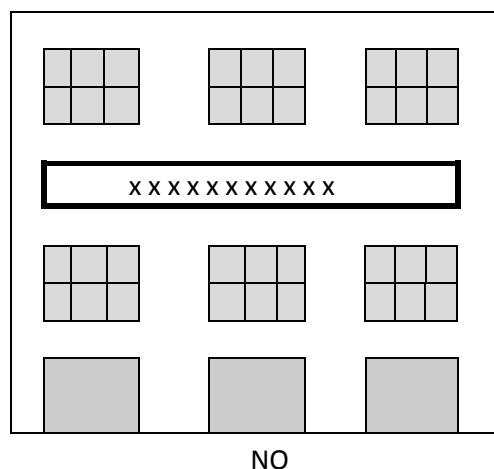
c) Nelle insegne prive di supporto, ovvero dove ogni lettera costituisce singolo elemento, è possibile comporre anche più vetrine



d) Nella medesima unità edilizia di intervento le insegne devono conformarsi in modo omogeneo.



e) Per rispettare gli ordini architettonici delle facciate le insegne dotate di supporto non possono essere collocate ai livelli superiori del piano terreno



Art. 3.5.10 - Passi carrai

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada.
2. L'apertura di nuovi passi carrai può essere negata qualora la loro ubicazione possa intralciare il traffico oppure sia valutata inopportuna rispetto ai programmi dell'Amministrazione Comunale in materia di assetto della circolazione e pedonalizzazione.
3. I cancelli o portoni o altri elementi di chiusura dei passi carrai su strade e spazi pubblici, con esclusione delle sole 'strade urbane locali', devono essere arretrati dal limite della sede stradale di almeno ml. 5, in modo da permettere la fermata di un autoveicolo in entrata o in uscita.

Art. 3.5.11 - Recinzioni e muri di cinta

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, ai sensi del Codice della Strada (D.Lgs. 30/04/92 n°285 e s.m.i.) e del relativo Regolamento di esecuzione (D.P.R. 16/12/1992 n°495 e s.m.i.), nonché le prescrizioni richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.
2. La loro altezza, di norma, non deve essere superiore ai 2,0 ml, e, comunque, deve prevedere dimensioni, materiali e tonalità cromatiche coerenti con quelle preesistenti nelle zone circostanti. Altezze superiori potranno essere previste in situazioni particolari (uniformità con recinzioni preesistenti, scelte progettuali motivate ecc.) previo parere della CQAP.

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

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

3. Nel caso di recinzioni opache e poste a meno di ml.3.00 da finestre prospicienti, dovrà essere rispettata l'altezza massima pari al bancale delle finestre stesse. Per motivi di sicurezza o di estetica connessi a particolari destinazioni del lotto, quali detenzione di valori o sostanze pericolose, depositi di materiali, attività sportive, aree militari, ecc., potranno essere consentite altezze maggiori o caratteristiche differenti.
4. In tutte le zone del territorio comunale, le recinzioni, se intonacate, dovranno, di norma essere tinteggiate congruentemente alla colorazione dell'edificio di pertinenza.
5. Nelle zone agricole, intorno agli edifici abitativi sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente in siepe viva, con eventuale rete metallica posta sul lato interno della siepe in modo che, a piante sviluppate, non sia visibile dall'esterno; tale rete metallica dovrà avere altezza non superiore a m.1,50 ed essere a maglie larghe onde non ostacolare il passaggio della microfauna. Le siepi dovranno essere realizzate con essenze autoctone.
6. E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura.
7. E' ammessa la realizzazione di recinti per animali, anche di diversa tipologia, purché non ricomprendano all'interno edifici abitativi.
8. Il posizionamento di manufatti di cui ai commi precedenti del presente art. 3.5.11 se in aree interessate da vincolo paesaggistico è soggetto ad autorizzazione paesaggistica.

Art. 3.5.12 - Aree ludiche senza fini di lucro ed elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici

1. **Disposizioni sovraordinate:** D.P.R. n.380/2001, Dlgs. N.222/2016, D.M. 02/03/2018.
2. I seguenti interventi (elencati a mero titolo esemplificativo) relativi all'installazione, riparazione, sostituzione e rinnovamento di aree ludiche senza fini di lucro e di elementi di arredo o di servizio delle aree pertinenziali degli edifici, sono ammessi entro i limiti di cui ai seguenti commi:
 - a) **Opere per arredo da giardino** (es. barbecue in muratura/ fontana/muretto/scultura/ fioriera, panca) e assimilate;
 - b) **Gazebo**, di limitate dimensioni e non stabilmente infissi al suolo;
 - c) **Giochi** per bambini e spazi di gioco in genere, compresa la relativa recinzione;
 - d) **Pergolati**, di limitate dimensioni e non stabilmente infissi al suolo;
 - e) **Ricoveri per animali domestici e da cortile**, voliere e assimilati, con relativa recinzione;
 - f) **Ripostigli per attrezzi**, manufatti accessori di limitate dimensioni e non stabilmente infissi al suolo;

- g) Sbarre, separatori, dissuasori e simili, stalli biciclette;
 - h) Tende, Tende a Pergola, Pergotende, Coperture leggere di arredo;
 - i) **Elementi divisori verticali** non in muratura, anche di tipo ornamentale e similare.
3. Gli elementi di arredo di spazi esterni per giardini o aree private indicati al presente articolo, se rientranti nel regime di edilizia libera, sono riferiti a manufatti la cui funzione è riconducibile all'arredo dell'area pertinenziale escludendo quelli che determinano superfici computabili come "utili" o "accessorie" (come definite nell'Atto di Coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'Urbanistica ed Edilizia e sulla documentazione necessaria per i Titoli abilitativi edilizi" approvato con deliberazione regionale).
4. Gli elementi di cui al precedente comma 2 lettere b), d) e h) potranno essere inseriti in aree verdi o cortilive e per rientrare tra gli interventi configurabili in "edilizia libera" dovranno rispettare i seguenti parametri:
- Strutture metalliche o lignee, completamente aperte ai lati e coperte esclusivamente con tendaggi o coperture permeabili;
 - Superficie coperta massima di mq.30,
 - Altezza massima misurata all'estradosso degli elementi orizzontali non superiore a ml 2,70;
- Tali strutture non sono assoggettate all'applicazione del criterio di visuale libera e dovranno solamente rispettare i limiti in materia di distanza dai confini e dai fabbricati previsti per le costruzioni dal codice civile, con possibilità di deroga alla distanza dai confini previo idoneo atto di assenso dei vicini.
5. Gli elementi di cui al precedente comma 2 lettera f), potranno essere inseriti in aree verdi o cortilive e per rientrare tra gli interventi configurabili in "edilizia libera" dovranno rispettare i seguenti parametri:
- Superficie coperta a massima di mq.6,50;
 - Altezza massima in colmo non superiore a m.2,50 e altezza media non superiore a m.2,20;
- Tali strutture non sono assoggettate all'applicazione del criterio di visuale libera e dovranno solamente rispettare i limiti in materia di distanza dai confini e dai fabbricati previsti per le costruzioni dal codice civile, con possibilità di deroga alla distanza dai confini previo idoneo atto di assenso dei vicini.
6. Nel caso di interventi in edifici condominiali dovrà essere preventivamente acquisito l'assenso da parte dei condomini, e nelle soluzioni progettuali, dovrà essere garantita l'unitarietà degli elementi di arredo.
7. Il mancato rispetto dei requisiti richiamati nei precedenti commi, costituisce titolo per il Comune di ordinarne la rimozione, fermo restando l'applicazione delle sanzioni previste dalla legislazione e dai regolamenti vigenti.
8. Il posizionamento dei manufatti di cui al presente articolo in aree interessate da vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 e s.s.m.i. è soggetto al rispetto delle procedure previste da tale normativa e dal DPR n.31/2017 e s.s.m.i.
9. La realizzazione di manufatti con caratteristiche diverse da quelle fissate nei precedenti commi si configura come realizzazione di interventi di nuova costruzione ed è soggetta pertanto alle relative procedure edilizie e alle disposizioni del Piano Urbanistico Generale (parametri edilizi, distanze, ecc.).

CAPO VI –Elementi costruttivi

Art. 3.6.1 - Cavedi, intercapedini, pozzi di luce e chiostrine

1. I cavedi, i pozzi luce e le chiostrine (definiti come spazi interni di superficie inferiore a mq 16 e di lato minimo non inferiore a 4 m) potranno aerare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone (vani scale, servizi igienici, cantine, magazzini, depositi, locali tecnici e similari).

2. Il fondo deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
3. Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi manufatti o depositi o oggetti di alcun tipo.

CAPO VII -Distanze minime

Art. 3.7.1 - Distanze minime dai confini

1. **Riferimenti normativi sovraordinati.** D.l. 2/04/1968 n.1444; Codice Civile.
2. **Definizione e misura.** La distanza di un edificio dal confine è da misurarsi secondo quanto previsto nell'Atto Regionale di Coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'Urbanistica ed Edilizia".
3. La distanza di una costruzione di tipo diverso dagli edifici si misura in analogia agli edifici, a partire dai punti del perimetro del suo sedime.
4. Per le distanze dai confini, salvo diversa esplicita indicazione del PUG, devono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti, fermo restando il rispetto delle norme del Codice Civile.
5. Tali valori minimi valgono con riferimento in generale agli edifici, e per analogia agli impianti che abbiano uno sviluppo dimensionale anche in elevazione. Viceversa non si applicano, fatto salvo comunque il rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice Civile, per quegli edifici o impianti (o parti di edifici o impianti) completamente interrati.

Art. 3.7.2 - Distanza dal confine di proprietà

1. Negli interventi MO, MS, RC, nonché negli interventi RE nei quali non siano modificati sagoma, sedime e altezze:
 - Distanza = valore preesistente (salvo quanto previsto dall'art.11 della L.R. 15/2013 e s.s.m.i.)
2. Negli interventi di NC, nonché negli altri interventi di RE:
 - Distanza non inferiore a m. 5,00; tale distanza minima è elevata a m. 10,00 nel caso di interventi in zona agricola;
3. E' altresì consentita la costruzione sul confine di proprietà, ad esclusione dei fronti stradali e dei confini su aree pubbliche, nel rispetto dei parametri di zona, fabbricati ad uso autorimessa di pertinenza dell'abitazione che abbiano superficie coperta non superiore a 40,00 mq. per ogni lotto e che non superino un'altezza sul confine misurata all'estradosso della copertura pari a 2,50 metri, a condizione che venga espresso l'assenso dei terzi confinanti da formalizzare tramite atto pubblico trascritto.
4. Nelle zone produttive è consentita la realizzazione sul confine di proprietà ad esclusione dei fronti stradali e dei confini su aree pubbliche, di strutture leggere aperte su tutti i lati da destinare a ricovero automezzi di pertinenza dell'attività che abbiano superficie coperta (SCO) non eccedente il limite del 10% della SCO del fabbricato esistente, che non superino un'altezza misurata dal piano di appoggio dei sostegni al punto più alto della copertura pari a 2,50 metri e a condizione che venga espresso l'assenso dei terzi confinanti da formalizzare tramite o atto pubblico trascritto.
5. Su due o più fondi attigui è consentito costruire anche sul confine, in aderenza o con muro comune, in base a progetto unitario, da autorizzarsi con unico provvedimento e da attuarsi simultaneamente per intero. In questo caso, nella stesura della soluzione progettuale si dovrà prevedere particolare attenzione alla definizione formale complessiva in modo da ottenere un disegno unitario del fabbricato in oggetto.

6. Quando sul confine di proprietà esiste un edificio è ammessa la costruzione in aderenza nel rispetto del C.C. e salvo diverso diritto acquisito dal confinante.
7. Quando un edificio è sul confine, può essere sottoposto ad interventi di NC o RE sul confine (così come è ammesso al vicino costruire in aderenza all'edificio stesso) senza eccedere, in lunghezza e in altezza lungo il confine, la lunghezza ed altezza a confine dell'edificio preesistente.
8. **Distanza da confine con aree pubbliche.** Nel caso che una proprietà privata sia a confine con zone pubbliche o destinate ad uso pubblico (attrezzature e spazi collettivi e attrezzature di interesse generale) si applicano i precedenti commi.
9. Per quanto riguarda i parcheggi di urbanizzazione primaria al servizio diretto dell'insediamento non è prevista nessuna distanza minima degli edifici.

Art. 3.7.3 - Distanza dalle sedi stradali (D)

1. **Riferimenti normativi.** D.Lgs. 30/04/1992 n. 285 "Codice della Strada", D.P.R. 16/12/1992 n. 495 "Regolamento di esecuzione e attuazione del Codice della Strada".
2. Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, dal piede della scarpata se la strada è in trincea.
3. Distanze superiori, in relazione alle caratteristiche della strada, potranno essere fissate dal PUG o dal PUA di iniziativa pubblica o dall'accordo operativo;
4. Per gli edifici preesistenti, gli ispessimenti delle strutture verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento possono derogare dalle misure suddette, nel rispetto di quanto previsto dall'art.11 della L.R. 15/2013 e s.s.m.i.

Art. 3.7.4 - Distanza minima fra edifici

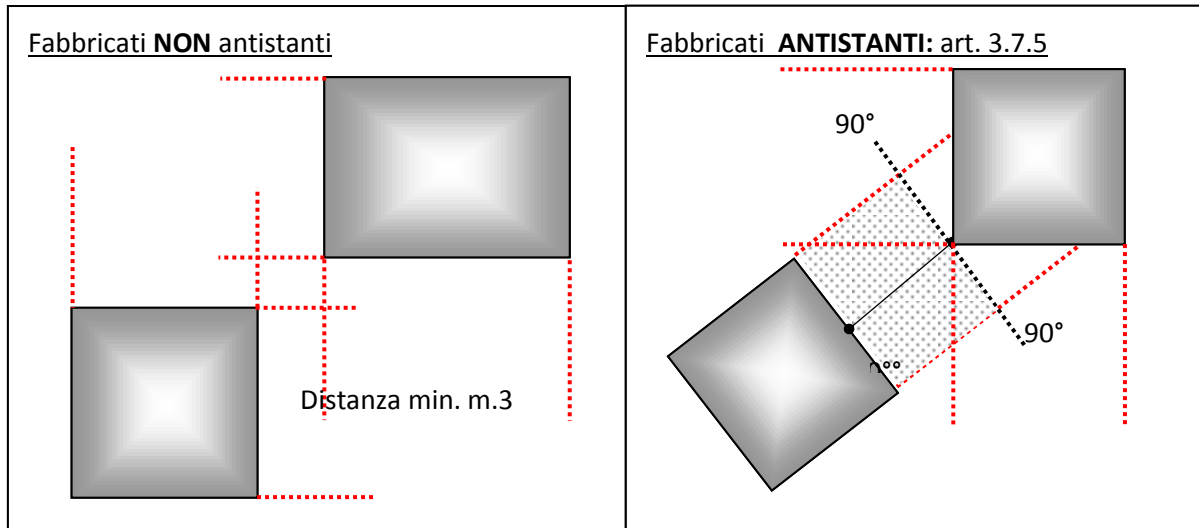
1. **Definizione e misura.** La definizione di **distanza** tra edifici è da misurarsi secondo quanto previsto nell'Atto Regionale di Coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'Urbanistica ed Edilizia".

Art. 3.7.5 - Distanza minima fra edifici non antistanti

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

Art. 3.7.6 - Distanza fra pareti antistanti di due edifici

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



2. Fatte salve diverse esplicite regolamentazioni del Piano Urbanistico Generale o dei PUA di iniziativa pubblica o Accordo Operativo vigenti, la distanza D fra una parete antistante di un edificio e l'edificio che ha di fronte (che non sia unito o aderente al primo) deve rispettare i seguenti valori minimi:
 - Negli interventi MO, MS, RC, nonché negli interventi RE nei quali non siano modificati sagoma, sedime e altezze:
Distanza = valore preesistente (salvo quanto previsto dall'art.11 della L.R. 15/2013 e s.s.m.i.)
3. Negli interventi di NC, nonché negli altri interventi di RE:
 - Tra pareti finestrate di edifici antistanti o tra pareti finestrate prospettanti di uno stesso edificio deve intercorrere una distanza minima di 10 ml. (fatto salvo quanto previsto dal D.I. 2/04/1968, n.1444 e dall'art.10 della L.R.24/2017).

Art. 3.7.7 - Derghe alle distanze

1. Le norme di cui ai precedenti Artt. 3.7.2, 3.7.3, 3.7.4 e 3.7.5, relative ai valori minimi di distanza, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, dal D.M. 2/04/1968 n.1444, dall'art.10 della L.R.24/2017 e da tutte le norme vigenti in materia, possono essere derogate per interventi riguardanti:
 - costruzioni di manufatti di pubblica utilità quali cabine e centraline elettriche, del gas, dell'acqua, del telefono e similari;
 - manufatti complementari alla viabilità pubblica finalizzati a implementare la sicurezza dei percorsi di mobilità lenta quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, pensiline e cabine di sosta e di servizio e assimilabili;
 - cavedi tecnologici, canne fumarie di ventilazione e di aspirazione indispensabili per la funzionalità degli edifici esistenti;
 - adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi di edifici preesistenti, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché per l'abbattimento delle barriere architettoniche, fermo restando il rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

TITOLO 4 - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art. 4.1 - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia

1. Il Dirigente o responsabile dello Sportello unico per l'edilizia esercita l'attività di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale ai sensi della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n.23 e s.s.m.i.; il medesimo Dirigente o responsabile, in caso di accertamento di violazioni, omissioni, difformità, provvede agli adempimenti conseguenti (sospensione dei lavori, sanzioni, ordinanze di rimessa in pristino o di demolizione).
2. L'articolazione operativa dell'attività di vigilanza e le procedure ad essa ricondotte, possono essere trattate in un apposito protocollo operativo allegato al presente regolamento.

Art. 4.2 - Sanzioni

1. Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente Regolamento comporta l'applicazione, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione, delle sanzioni previste dalla legislazione vigente, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla specifica legislazione urbanistica ed edilizia.

TITOLO 5 - NORME TRANSITORIE

Art. 5.1 - Disposizioni transitorie

1. Nel caso dei progetti planivolumetrici convenzionati o progetti unitari di intervento o urbanizzazioni convenzionate già approvati alla data di adozione delle presenti norme, i successivi permessi di costruire sono rilasciabili, fino alla data di scadenza delle relative convenzioni, nel rispetto degli indici edilizi ed ecologici e delle relative modalità di misura come definiti dal Regolamento Edilizio previgente.
2. Sono inoltre da completarsi con le modalità definite dal Regolamento edilizio previgente gli interventi da realizzarsi a seguito di Permessi di Costruire, SCIA e CILA presentati entro la data di approvazione del presente regolamento.

Art. 5.2 - Aggiornamento del Regolamento edilizio

1. Modificazioni e aggiornamenti del Regolamento edilizio sono approvati secondo le procedure di legge.