



REGOLAMENTO EDILIZIO Comune di Salsomaggiore Terme

Sommario

PARTE PRIMA: PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA	5
Titolo I: finalità, contenuti e disposizioni generali	5
Capo I – contenuti ed efficacia	5
Art.1.1.1.1 – contenuti e finalità	5
Art. 1.1.1.2 – validità ed efficacia	5
Capo II - disposizioni generali	6
Art. 1.1.2.1 – Definizioni Tecniche	6
Art. 1.1.2.2 – Definizione degli interventi edilizi e dei tipi di intervento	6
PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA	10
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI	10
Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi	10
Art. 2.1.1.1 – Competenze, procedure e adempimenti	10
Art. 2.1.1.2 – Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), Sportello Unico Attività Produttive (SUAP)	10
Art. 2.1.1.3 – Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (C.Q.A.P.)	10
Art. 2.1.1.4 – Composizione e nomina della C.Q.A.P.	10
Art. 2.1.1.5 – Funzionamento e pubblicità della commissione	11
Art. 2.1.1.6 – Procedure per la gestione telematica dei procedimenti edilizi e di SUAP	12
Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi	12
Art. 2.1.2.1 – titoli abilitativi edilizi e procedure	12
Art. 2.1.2.2 – intervento edilizio soggetto ad Atto Unilaterale d'Obbligo (AUO)	12
Art. 2.1.2.3 – soggetti aventi titolo	12
Art. 2.1.2.4 – Trasferibilità	13
Art. 2.1.2.5 – proroga e rinnovo dei titoli abilitativi	13
Art. 2.1.2.6 – Varianti essenziali e varianti in corso d'opera	14
Art. 2.1.2.7 – Valutazione preventiva	14
Art. 2.1.2.8 – Localizzazione ed esame preventivo insediamenti produttivi	14
Art. 2.1.2.9 – conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato	15
Art. 2.1.2.10 - Autotutela	15
Art. 2.1.2.11 – Pubblicità dei titoli abilitativi e richiesta di riesame	15
Art.2.1. 2.12 – Certificato di Destinazione Urbanistica	16
Art. 2.1.2.13 – Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità	16
Art. 2.1.2.14 – contributo di costruzione	17
Art. 2.1.2.15 – Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia	17
Art. 2.1.2.16 - Accordi Operativi e Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica: procedura e documentazione a corredo	18
Art. 2.1.2.17 - Valutazione previsionale di impatto acustico	21
Art. 2.1.2.18 - Finalità, contenuti, elaborati del Piano di Riconversione e Ammodernamento	

(PRA).....	22
TITOLO II – DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI	23
Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori	23
Art. 2.2.1.1 - Comunicazione di inizio lavori, differimento, variazioni	23
Art. 2.2.1.2 - Comunicazione di fine lavori e Segnalazione Certificata di conformità Edilizia ed Agibilità	23
Art. 2.2.1.3 - Occupazioni di suolo pubblico	24
Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori	24
Art. 2.2.2.1 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori	24
Art. 2.2.2.2 - Verifica punti fissi di linea e di livello.....	24
Art. 2.2.2.3 – Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie	24
Art. 2.2.2.4 – Ritrovamenti archeologici.....	25
Art. 2.2.2.5 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori	25
TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.	26
Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio	26
Art. 2.3.1.1 – Usi.....	26
Art. 2.3.1.2 – Usi temporanei di cui alla L.R. 24/2017 art.16	48
Art. 2.3.1.3 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici.....	48
Art. 2.3.1.4 - Classificazione dei locali	49
Art. 2.3.1.5 - Dimensioni e caratteristiche dei locali.....	50
Art. 2.3.1.7 – requisiti in materia di aerazione e ventilazione	56
Art. 2.3.1.8 – Requisiti in materia di sicurezza contro le cadute e resistenza meccanica ad urti e sfondamento	57
Art. 2.3.1.9 – Requisiti in materia di tenuta all'acqua.....	58
Art. 2.3.1.10 – Requisiti in materia di smaltimento degli aeriformi (fumi, vapori, esalazioni)	58
Art. 2.3.1.11 – Reti idriche e dotazioni impiantistiche minime.....	59
Art. 2.3.1.12 - Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta delle scommesse.....	60
Art. 2.3.1.13 – Definizione e applicazione dei parametri e indici urbanistici.....	60
Art. 2.3.1.14 – Distanze	65
Art. 2.3.1.15 - Parcheggi di pertinenza (Pp)	67
Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico	67
Art. 2.3.2.1 – Requisiti tipologici delle strade urbane	67
Art. 2.3.2.2 – Requisiti tipologici dei percorsi pedonali.....	67
Art. 2.3.2.3 – Requisiti tipologici delle piste ciclabili	67
Art. 2.3.2.4 – Requisiti tipologici dei parcheggi	68
Art. 2.3.2.5 – Tabelle stradali.....	68
Art. 2.3.2.6 – Erogatori automatici di prodotti o servizi	68
Art. 2.3.2.7 – Numerazione civica	69
Art. 2.3.2.8 – Depositi di materiali a cielo aperto	69

Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente	69
Art. 2.3.3.1 – Verde privato e condominiale	69
Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche	70
Art. 2.3.4.1 - Approvvigionamento idrico, distribuzione dell'energia elettrica e distribuzione del gas	70
Art. 2.3.4.2 - Esecuzione di impianti a rete nel sottosuolo e relativi impianti fuori terra	70
Art. 2.3.4.3 - Recupero per usi compatibili delle acque meteoriche	70
Art. 2.3.4.4 - Regolamentazione degli scarichi delle acque reflue	71
Art. 2.3.4.5 - Raccolta differenziata dei rifiuti urbani ed assimilabili	71
Art. 2.3.4.6 - Ricarica dei veicoli elettrici	71
Art. 2.3.4.7 - Produzione di energia da fonti rinnovabili, cogenerazione e teleriscaldamento	71
Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico	72
Art. 2.3.5.1 – Manutenzione e sicurezza delle costruzioni	72
Art. 2.3.5.2 – Conservazione degli elementi di pregio	73
Art. 2.3.5.3 – Elementi aggettanti delle facciate	73
Art. 2.3.5.4 – Allineamenti	73
Art. 2.3.5.5 – Coperture, canali di gronda, pluviali	73
Art. 2.3.5.6 – Procedura per l'assistenza, la campionatura, il controllo di materiali, tecniche e colori negli interventi sui paramenti murari degli edifici ubicati nell'ambito storico di Salsomaggiore e negli insediamenti storici extraurbani o sottoposti a vincolo conservativo	74
Art. 2.3.5.7 - Antenne	74
Art. 2.3.5.8 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, arredi esterni, costruzioni accessorie, depositi a cielo aperto	74
Capo VI - Elementi costruttivi	74
Art. 2.3.6.1 – Passi carrai, uscita dalle autorimesse e accessi pedonali	74
Art. 2.3.6.2 – Cavedi, pozzi di luce, chiostrine e intercapedini	75
Art. 2.3.6.3 – Recinzioni	75
Art. 2.3.6.4 – Aperture dei vani seminterrati su spazi pubblici o ad uso pubblico	75
Art. 2.3.6.5 – Piscine	75
TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO	76
Art. 2.4.1 – Sanzioni per violazione Regolamento edilizio	76

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

Titolo I: finalità, contenuti e disposizioni generali

Capo I – contenuti ed efficacia

Art.1.1.1.1 – contenuti e finalità

1. Il Regolamento Edilizio Comunale (di seguito Regolamento) definisce le specifiche tecniche con le quali concretizzare le previsioni del Piano Urbanistico Generale (di seguito PUG) ed è elaborato ai sensi del DPR n. 380 2001, Artt. 2 e 4, della L.R. n. 15 del 30 luglio 2013 e ss.mm.ii. 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. Nel rispetto degli atti normativi sovraordinati, il Regolamento contiene la disciplina delle modalità costruttive, relativamente al rispetto delle normative tecniche, delle caratteristiche estetiche, dei requisiti igienico-sanitari, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle relative pertinenze, nonché la disciplina del processo edilizio in merito alla presentazione dei progetti, alla verifica ed al controllo degli interventi edilizi.
3. Chiunque abbia titolo ad effettuare interventi di trasformazione fisica o funzionale di immobili deve attenersi alle prescrizioni del presente Regolamento

Art. 1.1.1.2 – validità ed efficacia

1. Il Regolamento deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal PUG. In caso di non conformità fra disposizioni, scritte o grafiche, del Regolamento, con disposizioni del PUG, queste ultime devono intendersi comunque prevalenti.
2. Tutti i titoli abilitativi in corso di validità anteriormente alla data di approvazione del presente Regolamento, 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 Regolamento non si applicano inoltre alle varianti non essenziali a tali titoli abilitativi.
3. Il Regolamento si applica nel sovraordinato rispetto di tutte le disposizioni di legge nazionali e regionali che interessano a vario titolo l'attività edilizia, le costruzioni e il loro uso.
4. Eventuali riferimenti a specifiche disposizioni legislative sovraordinata presenti nel presente Regolamento, si intendono riferite al testo vigente a seguito di tutte le modificazioni ed integrazioni alla disposizione stessa che siano entrate in vigore successivamente all'adozione del Regolamento.

Capo II - disposizioni generali

Art. 1.1.2.1 – Definizioni Tecniche

1. Il Regolamento utilizza e applica le definizioni uniformi regionali e le definizioni di cui ai successivi commi.
2. In relazione alle definizioni di cui al precedente comma 1 si precisa che, nel presente Regolamento e nelle Norme del PUG:
 - a) La densità territoriale si esprime attraverso l'indice di edificabilità territoriale, "It", dato dal rapporto Su/STER tra la superficie utile e la superficie territoriale;
 - b) La Superficie Fondiaria è indicata dall'acronimo "Sf";
 - c) Il Volume Totale è indicato dall'acronimo "VT";
 - d) La Superficie Utile è indicata dall'acronimo "SU";
 - e) La Superficie Accessoria è indicata dall'acronimo "Sa";
 - f) La Superficie Complessiva è indicata dall'acronimo "Sc";
 - g) La Superficie Coperta è indicata dall'acronimo "SCO";
 - h) La densità fondiaria si esprime attraverso l'indice di utilizzazione fondiaria, "Uf", dato dal rapporto Su/Sf tra la superficie utile e la superficie fondiaria.
 - i) L'"Altezza dell'edificio", viene indicata con l'acronimo "H".
 - j) L'"Altezza utile" viene indicata con l'acronimo "Hu".
 - k) La "Distanza minima dai confini", di cui al presente Regolamento, viene indicata con l'acronimo "Dc".
 - l) La "Distanza tra edifici e pareti finestrate di due edifici", di cui al presente Regolamento, viene indicata con l'acronimo "De".
 - m) La distanza dalle strade e spazi ed attrezzature pubbliche "Ds"
 - n) La "Superficie minima di intervento", viene indicata con l'acronimo "Sm".
 - o) "Indice di Permeabilità fondiaria", viene indicata con l'acronimo "IpF"
 - p) Per "Involucro Edilizio" si intende l'insieme degli elementi di chiusura verticali (muri di tamponamento e serramenti) e da quelli orizzontali (coperture sia piane che inclinate con eventuali serramenti) atto a concludere perimetralmente l'organismo costruttivo, separando l'ambiente interno da quello esterno.
3. Costituiscono interventi di edilizia libera quanto indicato nella normativa regionale.
In particolare, sono interventi di attività libera piccole strutture leggere da giardino (gazebo, chioschetti, tendoni, casette in legno, ecc...) con funzione ornamentale o ludica aventi altezza al colmo esterno non superiore a m. 3 e superficie coperta non superiore a mq 12, con un massimo di 25 mc e nel rispetto delle distanze delle costruzioni dal confine;
4. Si configurano come "Significativi movimenti di terra", le modifiche morfologiche ed altimetriche del suolo, che presentano almeno una delle seguenti condizioni:
 - opere che alterano il regime di scolo delle acque;
 - modifiche di quota del terreno che superano di m.1, in più o in meno, la quota media preesistente;
 - qualunque movimento di terreno che faccia affiorare la falda.

Art. 1.1.2.2 – Definizione degli interventi edilizi e dei tipi di intervento

1. I tipi di intervento previsti dal Regolamento Edilizio, come disciplinati nell'allegato alla Legge Regionale n°15/2013 e ss.mm.ii, sono così articolati:

interventi manutentori che comprendono:

- A) Manutenzione ordinaria;
- B) Manutenzione straordinaria;

interventi conservativi che comprendono:

- A) Restauro scientifico;

B) Restauro e Risanamento Conservativo:

C) Ristrutturazione edilizia e dalle specifiche di cui al presente articolo al p.to d) relative al tipo REV;

interventi adeguativi che comprendono:

A) Demolizione;

B) Sopraelevazione parziale (SP);

interventi trasformativi che comprendono:

A) Nuova costruzione

B) Ristrutturazione urbanistica:

C) Recupero e risanamento delle aree libere

D) Significativi movimenti di terra: opere che alterano il regime di scolo delle acque;

2. Per ciascuna categoria di intervento sono dettate in aggiunta a quanto previsto dalla normativa sovraordinata, nei commi che seguono, specificazioni e precisazioni utili ai fini dell'applicazione del Regolamento:

Specifiche relative agli Interventi manutentori:

Manutenzione straordinaria (MS)

- a. Le modifiche dei parametri relativi a sagoma, involucro, VT, SCO e Altezza dell'edificio, sono ammesse esclusivamente nella misura minima che può derivare da eventuale ispessimento di elementi strutturali o di isolamento.
- b. L'intervento MS può riguardare intere unità edilizie o singole parti; tuttavia quando comprende modifiche alle facciate di edifici esso deve essere esteso all'intera facciata dell'immobile oggetto di intervento.

Specifiche relative agli Interventi conservativi:

Restauro e risanamento conservativo (RC).

- a. Con riferimento al "rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo", di cui alla definizione di legge, si precisa che:
 - sono caratteristiche strutturali da conservare la posizione e la forma di tutte le strutture portanti e dei solai, ivi compreso il solaio di copertura;
 - sono caratteristiche tipologiche da conservare: la sagoma e l'involucro. La necessità di modificare forma e posizione dei principali spazi di circolazione e i collegamenti orizzontali e verticali interni dovrà essere dettagliatamente motivata da esigenze funzionali e sarà valutata dagli organi competenti.
- b. L'intervento RC non può dare luogo alla modifica di sagoma, involucro, VT, SCO e Altezza dell'edificio, se non nella misura, prevista dalla normativa sovraordinata, che può derivare da eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento.

L'intervento RC può essere contestuale a cambiamenti di destinazioni d'uso e, previo il pagamento del contributo di costruzione quando dovuto, può comportare:

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

- c. l'intervento RC può riguardare l'intera unità edilizia o essere limitato a sue porzioni; tuttavia gli elaborati di progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia.
- d. l'intervento RC dovrà essere sottoposto a parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio (CQAP) come definito nei successivi articoli.

Ristrutturazione edilizia (RE)

- a. L'intervento di RE può:
 - essere contestuale a cambi di destinazioni d'uso;
 - modificare i seguenti parametri: SU, SA, SC, SCO e modificare il numero dei piani;
 - ridurre il Volume totale (VT),
 - riprogettare e modificare i prospetti;
 - modificare o spostare le strutture portanti verticali e orizzontali;
 - prevedere il recupero ad uso abitativo di sottotetti ai sensi della normativa sovraordinata;
 - prevedere la demolizione di corpi di fabbrica esistenti e la loro ricostruzione, senza aumento del VT, in forma e posizione diversa;
 - realizzare collegamenti verticali esterni alla sagoma per l'adeguamento alle norme di sicurezza anti-incendio o per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
 - realizzare ascensori o rampe esterni alla sagoma, per l'adeguamento di edifici alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, nel rispetto della normativa vigente.
- b. In mancanza di differenti specificazioni nelle norme o negli Accordi Operativi, la RE non può dare luogo ad incremento del VT preesistente, fatto salvo quanto possa derivare da:
 - l'adeguamento alla normativa antisismica;
 - l'applicazione della normativa sull'abbattimento barriere architettoniche;
 - l'installazione di impianti tecnologici;
 - l'efficientamento energetico degli edifici, relativamente al quale le possibilità di incrementare il VT sono esclusivamente concesse nel rispetto dei disposti del D.Lgs 102/2014.
- c. L'intervento RE può riguardare l'intera unità edilizia o essere limitato a sue porzioni; tuttavia gli elaborati di progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia.
- d. I sottotetti esistenti possono essere recuperati in conformità alle disposizioni di cui alla L.R. 11/1998 come modificata dalla L.R. 5/2014 ove siano localizzati negli edifici definiti al comma 1 della stessa legge e nel rispetto dei parametri ivi stabiliti.

Il recupero dei sottotetti è ammesso con i seguenti limiti e precisazioni:

- il recupero può prevedere quanto consentito al comma 2, lettere a), b), c) e al comma 2ter, lettera c) della legge citata, con le seguenti precisazioni:
 - 1) all'interno dei centri storici e per gli edifici classificati a Restauro e Risanamento Conservativo e a Ristrutturazione con Vincolo Parziale, non sono ammesse modifiche nelle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde;
 - 2) per gli edifici classificati a Restauro e Risanamento Conservativo non è ammesso l'abbassamento dell'ultimo solaio come definito alla lettera a) del comma due della citata legge;

Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (REV)

- a. Intervento riguardante unità edilizie con elementi o parti ancora conservati nel loro assetto e nella loro configurazione originaria.
- b. L'intervento prevede:
 - il restauro e ripristino dei fronti esterni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di valore stilistico, mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
 - le opere necessarie per il riadeguamento degli ambienti interni, dei collegamenti verticali e orizzontali e per l'inserimento di impianti;
 - il riordino dei prospetti per l'adeguamento e la trasformazione funzionale della unità edilizia;

- la demolizione delle parti incongrue o di quelle, prive di valore, strettamente necessarie ad assicurare la funzionalità dell'edificio e del complesso edilizio vi compreso l'accesso alle aree cortilizie;
 - l'inserimento di elementi decorativi ed architettonici conformati secondo gli stili propri dell'edilizia storica presente nel contesto urbano (cornici, marcapiani, balconcini in stile di modesta dimensione);
 - l'inserimento di pensiline sopraporta realizzate in elementi leggeri, la cui introduzione non comporti comunque alterazione della struttura e della morfologia architettonica dell'edificio; tali strutture non potranno avere profondità superiore a mt. 0,90.
- c. Le disposizioni di carattere igienico edilizio relative alla altezza minima dei locali, ai coefficienti di illuminazione ed aerazione, al contenimento dei consumi energetici possono essere derogati dietro dimostrazione che il loro rispetto comporterebbe l'alterazione degli elementi storico testimoniali dell'edificio.
- d. L'intervento REV, limitatamente agli interventi esterni all'ambito storico e al centro storico di Salsomaggiore e delle frazioni, comprende anche, in tutto o in parte, il restauro e il risanamento conservativo morfologico, che consiste nella ricostruzione fedele quanto a sagoma e sedime, con la riproposizione dei materiali e dei caratteri architettonici preesistenti.
- e. La ricostruzione di cui al comma precedente è consentita nell'ambito storico e nel centro storico di Salsomaggiore e delle frazioni, esclusivamente nel caso di perizia giurata di tecnico abilitato che dimostri la non fattibilità del recupero per ragioni di obsolescenza fisica, a fronte della necessità di messa in sicurezza sismica.

Specifiche relative agli Interventi adeguativi:

Sopraelevazione parziale (SP)

Intervento volto a realizzare l'aumento dell'altezza interna dei locali di un edificio esistente, comportante in tal modo l'aumento dell'altezza esterna dell'edificio stesso, senza tuttavia incremento del numero dei piani di calpestio e senza variazione di superficie utile.

Specifiche relative agli Interventi Trasformativi:

Nuova costruzione (NC)

All'interno degli interventi di nuova costruzione come definiti dalla legge, si distinguono in specifico con il termine "ampliamento" quelli che, operando su costruzioni preesistenti (senza integralmente demolirle), ne ampliano la loro sagoma, o il loro involucro, o incrementano il volume VT o l'altezza H o la SCO.

Ristrutturazione urbanistica (RU)

- a. L'intervento di ristrutturazione urbanistica è costituito da un insieme di atti (urbanistici, giuridici, di variazione catastale) che vanno ad interessare aree prevalentemente edificate.
- b. L'intervento si può attuare, anche per fasi distinte, sulla base di uno strumento attuativo ed in seguito alla stipula della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono sottoposti ai relativi titoli abilitativi.
- c. Ove ammesso dalla Pianificazione Urbanistica Comunale, l'intervento RU si può attuare anche sulla base di un unico permesso di costruire unitario convenzionato.

Recupero e risanamento delle aree libere (RAL)

Significativi movimenti di terra: opere che alterano il regime di scolo delle acque:

così come definiti dall'art.1.1.2.1, comma 4, del presente R.E.

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi

Art. 2.1.1.1 – Competenze, procedure e adempimenti

1. Il titolo I della presente normativa disciplina i procedimenti abilitativi all'attività edilizia, la composizione e il funzionamento della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, il processo di esecuzione delle opere, e le attività di controllo della loro conformità edilizia, igienico sanitaria ed i requisiti prestazionali

Art. 2.1.1.2 – Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), Sportello Unico Attività Produttive (SUAP)

1. Il Comune, attraverso gli strumenti di pianificazione, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia ed affida la responsabilità dei procedimenti di trasformazione del territorio rispettivamente allo Sportello unico per l'edilizia (SUE) e allo sportello unico per le attività produttive (SUAP) disciplinati dagli artt. 4, 4bis e 5 della L.R. 15/2013 e ss.mm.ii. come modificati dagli artt. 4, 5e 6 della L.R. 12/2017, e dal DPR 160/2010 e ss.mm.ii..
2. Il Comune, attraverso gli Sportelli unici fornisce una adeguata e continua informazione sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi:
 - Per gli insediamenti produttivi, richieste e comunicazioni sono presentate allo sportello unico per le attività produttive (SUAP), come stabilito all'art. 5 della L.R. 15/2013 e ss.mm.ii.
 - Per gli insediamenti non legati alle attività produttive, le richieste e le comunicazioni sono presentate allo sportello unico per l'edilizia (SUE), come stabilito all'art. 4 della L.R. 15/2013 e ss.mm.ii.

Art. 2.1.1.3 – Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (C.Q.A.P.)

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è l'organo consultivo le cui competenze comunali o intercomunali sono stabilite all'art.6 della LR 15/2013 e ss.mm.ii.

Art. 2.1.1.4 – Composizione e nomina della C.Q.A.P.

1. La C.Q.A.P., nel rispetto dei principi e dei compiti di cui all'art. 6 della LR 15/2013 e ss.mm.ii., è nominata dalla Giunta comunale ed è composta da cinque Componenti, scelti, in base al loro curriculum scientifico e professionale, tra esperti di elevata competenza e specializzazione in materia di urbanistica, beni culturali e paesaggio, tutela dell'ambiente, storia dell'architettura, restauro; la Giunta comunale nomina il Presidente tra i componenti scelti.
2. La Giunta Comunale stabilisce le modalità di acquisizione, e di selezione dei curricula dei candidati a componente, secondo criteri di pubblicità e di trasparenza; tale selezione rimane in vigore quanto il mandato dell'amministrazione in carica.
3. Non possono far parte della C.Q.A.P. membri interni all'Amministrazione Comunale e i rappresentanti di Organi o Istituzioni non comunali ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sull'opera da esaminare.
4. La C.Q.A.P. dura in carica quanto l'Amministrazione comunale.
5. In caso di cessazione o decadenza di Componenti della C.Q.A.P., la Giunta Comunale dichiara la decadenza e procede alla relativa sostituzione, con le medesime modalità di nomina dei

componenti, per il solo periodo di durata in carica della C.Q.A.P. stessa; in caso di decadenza o sostituzione di un componente, verrà designato il primo nominativo posto in graduatoria.

6. Segretario della C.Q.A.P., senza diritto di voto, è il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, o suo delegato; può essere presente ai lavori della C.Q.A.P. l'istruttore tecnico che ha curato l'istruttoria formale dei progetti o atti da valutare.
7. Ai componenti è attribuito un gettone di presenza equiparato all'importo del gettone di presenza dei Consiglieri Comunali.
8. Ai sensi dell'art. 6 co.2 lett. c) della L.R. 15/2013 e ss.mm.ii. sono sottoposti al parere della C.Q.A.P. gli strumenti urbanistici e le relative varianti.
9. Sono altresì sottoposte al parere della C.Q.A.P.-le autorizzazioni amministrative derivanti dalla Direttiva per la localizzazione, installazione e gestione dei sistemi di arredo esterni – dehors e le richieste di supporto che gli uffici intendono sottoporre a parere estetico.
10. Sono sottoposti alla valutazione della CQAP tutti i fabbricati in centro storico e quelli fuori dal Centro Storico classificati come VSC (Edifici e complessi di interesse storico-tipologico) e VST (Edifici e complessi di interesse storico-testimoniale), specificati nella cartografia.

Art. 2.1.1.5 – Funzionamento e pubblicità della commissione

1. La C.Q.A.P. si riunisce in una delle Sedi Comunali su convocazione del Presidente, inviata esclusivamente all'indirizzo digitale comunicato dall'esperto al momento di accettazione dell'incarico.
2. Le adunanze sono valide se intervengono più della metà dei componenti, tra cui il Presidente.
3. La C.Q.A.P. esprime sui progetti:
 - a) parere favorevole, con eventuali motivazioni;
 - b) parere favorevole con prescrizioni architettoniche non sostanziali, motivato;
 - c) parere contrario, motivato.
4. È valido il parere approvato a maggioranza dei Componenti presenti; in caso di parità, il voto del Presidente determina la valutazione.
5. La C.Q.A.P. è chiamata a esprimersi successivamente all'istruttoria formale svolta dagli Uffici comunali competenti.
6. La C.Q.A.P. può sentire il Progettista e il Progettista può chiedere al Presidente della C.Q.A.P. di essere invitato a presentare il proprio progetto. In entrambi i casi eventuali dinieghi devono essere motivati.
7. La C.Q.A.P. si esprime entro il termine di conclusione dell'istruttoria dei procedimenti autorizzativi. 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.
8. I Componenti della C.Q.A.P. non possono presenziare all'esame dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati o a quelli presentati da parenti entro il 2° grado o quelli presentati da soci professionali.
9. Il verbale della C.Q.A.P. riporterà gli estremi, data e numero di acquisizione al protocollo, degli elaborati esaminati durante la seduta.
10. Delle adunanze della C.Q.A.P. viene redatto verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da almeno tre componenti eletti.

Art. 2.1.1.6 – Procedure per la gestione telematica dei procedimenti edilizi e di SUAP

1. L'inoltro di nuove pratiche edilizie ovvero l'integrazione e/o variante a pratiche edilizie già esistenti, così come la presentazione, integrazione o variazione, di pratiche urbanistiche potrà avvenire unicamente tramite la piattaforma telematica individuata dall'Amministrazione Comunale.

Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi

Art. 2.1.2.1 – titoli abilitativi edilizi e procedure

1. Sono titoli abilitativi quelli indicati nel Titolo II della L.R. 15/2013 e ss.mm.ii.
2. Salvi i casi di attività edilizia libera, gli interventi edilizi, anche su aree demaniali, sono soggetti a titolo abilitativo e la loro realizzazione è subordinata, salvo i casi di gratuità, alla corresponsione del contributo di costruzione.
3. 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 ss.mm.ii. e dagli atti regionali di coordinamento tecnico.
4. il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al versamento del Contributo di Costruzione, importo che verrà notificato con comunicazione di proposta di rilascio agli aventi titolo, unitamente agli adempimenti inseriti nella proposta di cui sopra. Il perfezionamento di quanto al periodo precedente consente il rilascio del Permesso di Costruire e la consegna dello stesso e costituisce termine di efficacia del titolo abilitativo a norma dell'art. 19 della LR 15/2013.

Art. 2.1.2.2 – intervento edilizio soggetto ad Atto Unilaterale d'Obbligo (AUO)

1. Gli interventi che necessitano di opere di urbanizzazione di modesta entità, le cui esigenze di urbanizzazione possono essere soddisfatte con modalità semplificata, possono e a seguito di specifico assenso da parte del Responsabile del SUE, essere corredati da un Atto Unilaterale d'Obbligo.
2. Tale atto, acquisito il preventivo parere con atto di indirizzo da parte della Giunta Comunale, definisce i modi, i tempi e tutti gli obblighi (compreso quello di cessione delle aree per le dotazioni territoriali), gli oneri (inclusi quelli relativi alle opere di urbanizzazione) e le garanzie fidejussorie da prestare in ordine all'adempimento delle obbligazioni assunte con l'atto unilaterale d'obbligo. Le garanzie fidejussorie e la sottoscrizione, registrazione e trascrizione dell'atto dovranno essere effettivamente prestate prima del ritiro del permesso di costruire.

Art. 2.1.2.3 – soggetti aventi titolo

1. Hanno titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie:
 - a) il proprietario dell'immobile;
 - b) il superficiario, nei limiti della costituzione del suo diritto;
 - c) l'enfiteuta, nei limiti del contratto;
 - d) l'usufruttuario e il titolare di diritto di uso e di abitazione, per gli interventi di manutenzione nonché di restauro e risanamento assimilabili;
 - e) il titolare di servitù prediali, per gli interventi conformi al titolo;
 - f) il locatario, per gli interventi urgenti di manutenzione straordinaria, nonché di restauro e risanamento assimilabili;

- g) l'affittuario agrario di cui alla L. n. 11/1971, per le opere di semplice miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
 - h) il concessionario di terre incolte di cui alla L. n. 440/1978, per le opere di miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
 - i) il beneficiario di un provvedimento di occupazione d'urgenza, per quanto attinente l'opera presupposta dal provvedimento;
 - j) il concessionario di beni demaniali, conformemente all'atto concessorio;
 - k) l'azienda erogatrice di pubblici servizi, conformemente alla convenzione stipulata con il proprietario o con la persona legittimata a disporre;
 - l) il beneficiario di un conforme provvedimento giurisdizionale o amministrativo;
 - m) l'amministratore condominiale, previa delibera assembleare, per ciò che concerne le parti comuni del condominio;
 - n) l'assegnatario di aree P.E.E.P. o P.I.P., conformemente all'atto di assegnazione dell'organo comunale competente;
 - o) il soggetto che agisce in forza di un negozio giuridico che consenta il godimento di un bene immobile e contestualmente conferisca l'esplicita facoltà di richiedere il permesso di costruire o presentare la S.C.I.A. ed eseguire i relativi lavori.
2. In caso di rappresentanza legale o negoziale del soggetto avente titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, si fa riferimento ai poteri effettivamente conferiti dalla legge o dal contratto.
 3. L'elencazione dei soggetti diversi dal proprietario contenuta nel comma n. 1 è esemplificativa ed è dettata al fine di repertoriare i casi in cui normalmente può ravvisarsi la legittimazione in materia di interventi edilizi, fermo restando che la sussistenza della titolarità effettiva e sostanziale ricade nella piena responsabilità del richiedente il quale, deve documentare di essere legittimato ed aver titolo al rilascio degli atti abilitativi richiesti.
 4. L'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie deve intendersi rilasciata comunque ed in tutti i casi con salvezza dei diritti del proprietario, nonché di qualsiasi altro soggetto terzo. L'amministrazione ha sempre facoltà di procedere a verifiche e controlli, anche a campione, sia attraverso l'esame diretto e dettagliato degli atti che dovranno essere prontamente esibiti dall'interessato sotto pena di decadenza, sia attraverso la richiesta di un esplicito atto confermativo di assenso da parte del proprietario o del soggetto terzo.

Art. 2.1.2.4 – Trasferibilità

1. I titoli abilitativi sono trasferibili, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. In tal caso i soggetti interessati dovranno richiedere al SUE/SUAP la voltura dell'atto abilitativo rilasciato facendone apposita richiesta nel caso di permesso di costruire o comunicazione certificata nel caso di SCIA indicando gli estremi del titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento.
2. La volturazione non comporta alcuna modifica al contenuto dei titoli abilitativi

Art. 2.1.2.5 – proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

1. Il rinnovo del permesso di costruire o della SCIA presuppone la sopravvenuta inefficacia dell'originario titolo abilitativo edilizio e costituisce, a tutti gli effetti, un nuovo titolo.
2. La proroga è atto privo di propria autonomia che accede all'originario titolo edilizio ed opera semplicemente uno spostamento in avanti del suo termine finale di efficacia, ed è consentita nel rispetto dei disposti della L.R. 15/2013 e ss.mm.ii., art. 16 comma 2 e art. 19, comma 3.

3. In caso di decadenza del Permesso di Costruire o della SCIA ad opere già iniziate, la realizzazione della parte di opere non realizzate è subordinata a nuovo titolo abilitativo ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione riferito alle sole parti non ancora eseguite.

Art. 2.1.2.6 – Varianti essenziali e varianti in corso d'opera

1. Le varianti essenziali sono disciplinate dall'art. 14bis della L.R. 23/2004 e ss.mm.ii.
2. Le varianti in corso d'opera sono disciplinate dall'art.22 della L.R. 15/2013 e ss.mm.ii.

Art. 2.1.2.7 – Valutazione preventiva

1. La valutazione preventiva è lo strumento, disciplinato dall'art.21 della L.R.15/2013 e ss.mm.ii. con il quale chi abbia titolo può chiedere preliminarmente allo sportello unico per l'edilizia una valutazione sull'ammissibilità di un determinato intervento.
2. La richiesta di valutazione preventiva è corredata dai seguenti elaborati, quando necessari per il tipo di intervento:
 - a) Planimetria in scala 1: 1000 o in scala 1: 2000 per i piani attuativi e 1:200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'area di intervento;
 - b) rilievo dell'area e/o degli edifici, almeno in scala 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze delle strade interne e limitrofe al lotto, e delle alberature esistenti;
 - c) rilievo degli edifici, almeno in scala 1:200, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti ed almeno due sezioni nelle parti più significative;
 - c) fotografie dello stato di fatto relative all'interno ed all'esterno dell'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15 x 10 cm. ed a colori, da punti di ripresa individuati;
 - d) relazione illustrativa dell'intervento predisposta da un professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali con particolare riferimento ai vincoli, alla categoria dell'intervento, agli indici urbanistici ed edilizi e alle destinazioni d'uso, alle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche la descrizione dei principali materiali, componenti e colori;
 - e) elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio, redatti nelle scale minime e con le indicazioni dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe al lotto, e delle alberature esistenti o 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).

Art. 2.1.2.8 – Localizzazione ed esame preventivo insediamenti produttivi

1. La localizzazione degli impianti produttivi di beni e servizi la loro realizzazione, ristrutturazione ed ampliamento, cessazione, riattivazione e riconversione dell'attività produttiva, nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati ad uso impresa di tutti quegli impianti relativi ad attività di produzione di beni e servizi ivi incluse le attività agricole, commerciali ed artigiane, le attività turistiche ed alberghiere, i servizi resi alle banche e dagli intermediari finanziari e i servizi di telecomunicazioni, sono normate dai commi successivi.
2. Le procedure per l'esecuzione delle attività di cui al precedente comma sono da riferirsi a quanto disposto dal D.P.R. n. 160/2010 e ss.mm.ii.
3. L'esame preventivo dei progetti di insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, sarà svolto dallo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP).

4. Il SUAP potrà avvalersi del supporto tecnico delle strutture competenti dell'Azienda USL, che verrà effettuato su richiesta dello stesso SUAP come stabilito dalla Delibera G.R. n° 193/2014.
5. La richiesta di valutazione preventiva è corredata dagli elaborati di cui al comma 2 dell'art. 2.1.2.7 del presente regolamento.

Art. 2.1.2.9 – conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato

1. In tutti i casi di interventi su edifici o impianti preesistenti, la presentazione della domanda di permesso di costruire, della SCIA o della CILA, è subordinata alla preliminare verifica di legittimità dello stato di fatto, sulla base del riscontro con documenti probanti così come definiti dalla normativa sovraordinata e alla presenza di eventuali tolleranze come definite dalla normativa nazionale e/o regionale, riguardante l'immobile oggetto di intervento.
2. Nel caso di conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato, tale conformità deve essere asseverata dal progettista così come previsto dalla modulistica unificata regionale.
3. Nei casi che siano rilevate difformità, la domanda di permesso di costruire o di altro titolo edilizio deve essere preceduta e/o accompagnata, come previsto dalla normativa sovraordinata, per la necessaria regolarizzazione, dalla richiesta di sanatoria a termini di legge. In assenza di tale richiesta non potrà essere presentato alcun titolo edilizio per nuovi interventi.

Art. 2.1.2.10 - Autotutela

1. L'esercizio del potere di annullamento dei titoli edilizi da parte dell'organo competente e le procedure da adottarsi sono regolate dalla Legge n.241 del 07/08/1990.

Art. 2.1.2.11 – Pubblicità dei titoli abilitativi e richiesta di riesame

a) Riesame del Permesso di Costruire e della Segnalazione Certificata di Inizio Attività

1. Presso lo Sportello Unico per l'edilizia chiunque abbia un interesse giuridicamente rilevante può esercitare il diritto di chiedere al Sindaco il riesame dei permessi di costruire rilasciati e delle S.C.I.A. presentate.
2. Il riesame di un permesso di costruire può essere richiesto entro dodici mesi dal relativo rilascio, al fine di ottenerne l'annullamento o la modifica per contrasto con le disposizioni di legge, o per contrasto con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.
3. Il riesame di una S.C.I.A. può essere richiesto entro dodici mesi dalla data della relativa presentazione al fine di ottenerne la verifica della presenza delle condizioni, per le quali l'intervento risulta oggetto a tale titolo abilitativo e la verifica della conformità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.
4. Il Sindaco può disporre l'annullamento del permesso di costruire, o l'applicazione di misure cautelative o sanzionatorie per la S.C.I.A., oppure, non rilevando i contrasti affermati, confermare i procedimenti in corso, esaminati gli atti e sulla base di specifica relazione degli Uffici Competenti.

b) Riesame del provvedimento che si discosta dal parere della Commissione per la qualità Architettonica ed il Paesaggio

1. Il Dirigente che, in sede di determinazione del rilascio o diniego del permesso di costruire, si discosti anche in parte dal parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, deve darne immediata comunicazione al Sindaco.
2. Il Sindaco, entro il termine perentorio di trenta giorni dal ricevimento dalla comunicazione può provvedere ad annullare o modificare la determinazione dirigenziale, qualora vi siano i presupposti.

Art.2.1. 2.12 – Certificato di Destinazione Urbanistica

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) attesta le prescrizioni urbanistiche di un'area secondo le norme degli strumenti urbanistici vigenti alla data di rilascio dello stesso o alla data comunicata in sede di richiesta.
2. La richiesta di rilascio del CDU deve essere presentata utilizzando l'apposita piattaforma telematica ed allegando alla medesima:
 - estratto di mappa catastale, che deve ricomprendere in modo completo le aree dei mappali oggetto di richiesta tali da consentire la corretta individuazione dell'area controfirmato dal richiedente;
 - visura catastale
 - estratto della tavola dello strumento urbanistico vigente con evidenziato l'ambito in richiesta;
 - versamento diritti di segreteria dovuti;
 - documento di identità in corso di validità del richiedente avente titolo;
 - eventuale delega a professionista incaricato.
3. La richiesta di CDU è soggetta al pagamento dei diritti di segreteria, da effettuarsi con le modalità e con gli importi stabiliti dall'Amministrazione Comunale.
4. L'Ufficio Urbanistica provvede al rilascio del CDU entro il termine massimo di 30 giorni dall'istanza corredata dal completo pagamento dei relativi diritti di Segreteria come stabilito dalla Giunta Comunale.
5. È possibile richiedere il Certificato con carattere di urgenza; in questo caso viene rilasciato entro 10 giorni lavorativi dall'istanza corredata dal pagamento completo dei relativi diritti di Segreteria come stabilito dalla Giunta Comunale.

Art. 2.1.2.13 – Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. L'autorità competente, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati accertate dallo Sportello Unico sentiti gli Enti competenti, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.
2. Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e/o dichiarato nella Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità (SCCEA).
3. Per le abitazioni esistenti, dopo l'accertamento da parte dello Sportello Unico unitamente agli Enti coinvolti, l'autorità competente può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
 - a) condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti
 - b) occupanti
 - c) alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
 - d) insufficienti requisiti di superficie o di altezza;
 - e) insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
 - f) mancata disponibilità di acqua potabile;
 - g) assenza di servizi igienici;
 - h) mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.

Per quanto alle lettere c) e d) del presente comma, sono fatte salve le preesistenze legittime.
4. In caso di sito inquinato sottoposto al procedimento di cui all'art. 17 del D.Lgs. 22/97 e D.Lgs. 152/06, qualora risulti incompatibile l'utilizzo dell'immobile con le attività di monitoraggio o bonifica, l'Autorità Competente ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso, ovvero sospende i procedimenti autorizzativi eventualmente in corso.
5. L'unità immobiliare dichiarata inabitabile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità il dirigente del SUE ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

Art. 2.1.2.14 – contributo di costruzione

1. Gli interventi edilizi sono soggetti a contributo di costruzione come stabilito all'art. 29 della LR. 15/2013 e ss.mm.ii.
2. La misura del contributo di costruzione è quella fissata negli atti deliberativi vigenti alla data di presentazione della richiesta di permesso di costruire o di presentazione della S.C.I.A.
3. Il contributo di costruzione è corrisposto con le modalità previste dalla normativa regionale di riferimento e dagli atti di coordinamento regionale e calcolato alla data della proposta di rilascio del titolo abilitativo. Trascorsi sei mesi da tale comunicazione l'importo del contributo dovuto verrà aggiornato con gli importi eventualmente modificati ai quali si aggiungeranno i diritti di segreteria dovuti per la nuova determinazione.
4. La ricevuta dell'avvenuto pagamento dell'intero importo o della prima rata del contributo di costruzione dovrà essere presentata alla proposta di rilascio del permesso di costruire ovvero all'atto della presentazione della S.C.I.A.
5. In caso di pagamento rateale deve essere corrisposta, come prima rata, una quota pari al 50% del contributo di costruzione
6. La seconda rata pari al 25% del debito residuo dovrà essere versata entro diciotto mesi dalla data del ritiro del permesso di costruire o entro diciotto mesi dalla data di presentazione della S.C.I.A. In caso di mancato o ritardato pagamento si applicheranno le sanzioni di legge di cui all'art. 20 della L.R.23/2004 e ss.mm.ii.
7. La terza rata pari al saldo dovrà essere versata entro ventiquattro mesi dalla data del ritiro del permesso di costruire o entro ventiquattro mesi dalla data di presentazione della S.C.I.A. In caso di mancato o ritardato pagamento si applicheranno le sanzioni di legge di cui all'art. 20 della L.R.23/2004 e ss.mm.ii.
8. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in coerenza a quanto stabilito all'art. 30 della LR 15/2013 e ss.mm.ii.
9. Il contributo relativo al costo di costruzione è dovuto in coerenza a quanto stabilito all'art. 31 della LR 15/2013 e ss.mm.ii.
10. Il contributo di costruzione non è dovuto o può essere ridotto secondo i disposti di cui all'art. 32 della LR 15/2013 e ss.mm.ii.
11. Il titolo abilitativo per la realizzazione di interventi di Edilizia abitativa convenzionata è assentito previa stipula di convenzione secondo quanto stabilito all'art. 33 della LR 15/2013 e ss.mm.ii.
12. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti non destinati alla residenza comporta un contributo di costruzione determinato come stabilito all'art. 34 della LR 15/2013 e ss.mm.ii., che può essere rateizzato con le modalità sopra descritte.

Art. 2.1.2.15 – Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia

1. Il decoro e la salubrità dell'ambiente e degli ambiti urbani, quali componenti della vita, dell'economia e della sicurezza della comunità, costituiscono elementi di pubblico interesse per cui l'Autorità competente, attraverso ordinanze, potrà richiedere alle proprietà interessate l'esecuzione di opere quali la manutenzione sulle fronti dei fabbricati visibili da spazi pubblici, il riordino di aree, la sistemazione di recinzioni e di manufatti lasciati in condizioni di disordine, di abbandono o di degrado, al fine di garantire e ripristinare dette condizioni di decoro, salubrità e sicurezza.
2. Gli edifici e le loro parti devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia.

3. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, del preventivo titolo edilizio previsto dalla legislazione vigente.
4. Qualora non provvedano, l'Autorità competente potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro.
5. 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. È 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.
6. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dalla legislazione vigente.

Art. 2.1.2.16 - Accordi Operativi e Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica: procedura e documentazione a corredo

1. Gli strumenti di pianificazione attuativa/operativa disciplinati dall'art.38 della LR.24/2017 e smi, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, devono contenere i seguenti elementi:

I – Stato di fatto

- **I.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, di quelle da espropriare o da vincolare;
- **I.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;
- **I.c** - stato di fatto alla scala 1:500 contenente fra l'altro: rilievo del verde esistente con la indicazione di tutte le essenze legnose, 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;
- **I.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 di intervento, sulla base della Carta dei Vincoli di Piano (o derivanti da piani territoriali sovraordinati) e di ogni altro elemento disponibile;
- **I.e** - documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
- **I.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;
- **I.g** - relazione, per quanto attiene la qualità del suolo, sull'esito della verifica delle precedenti utilizzazioni dell'area interessata, oppure una dichiarazione che la stessa non è mai stata interessata da attività a potenziale rischio di inquinamento del suolo;
- **I.h** - planimetria di inquadramento a scala adeguata

II – Progetto urbano

- **II.a** - 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
 - o (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 della Pianificazione Comunale;
- **II.b** - planimetria di progetto del verde e relativo piano di manutenzione;
- **II.c** - 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;
- **II.d** - viste con simulazione tridimensionale dell'intervento con inserimento nel contesto circostante
- **II.e** - 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);
- **II.f** - 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;
- **II.g** - 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;
- **II.h** - relazione illustrativa, contenente fra l'altro l'analisi del sito, 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;
- **II.i** - eventuale suddivisione del progetto in stralci funzionali;
- **II.l** - norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano; le norme devono in particolare chiarire quali elementi della proposta siano vincolanti per i successivi interventi edilizi e quali elementi possono eventualmente essere variati, e l'entità ammissibile di tali variazioni;
- **II.m** - nel caso l'intervento riguardi ambiti soggetti a tutela paesaggistica: documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, predisposta in conformità a quanto previsto dal D.P.C.M. 12-12- 2005;
- **II.n** - tabella dei dati di progetto e confronto degli indici di progetto con le disposizioni della Pianificazione Comunale, ovvero del PUA o dell'Accordo Operativo vigenti, contenente:
 - superficie territoriale;
 - superficie fondiaria e volume o superficie utile 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;

III – Convenzione Urbanistica

- **III.a** - Schema di convenzione urbanistica, che dovrà contenere:
 - i dati dell'intervento, corrispondenti a quelli della tabella di cui al punto II.n;
 - 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 dell'intervento;
 - 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 dell'intervento, da realizzarsi da parte del Comune o, qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese dei soggetti attuatori le relative garanzie finanziarie;
 - l'elenco degli elaborati costitutivi l'Accordo Operativo o il Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica;
 - 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 dalla Pianificazione Comunale o dal Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica 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.

IV – Relazione economico-finanziaria

- **IV.a** - Relazione elaborata ai sensi della lett.c) comma 3 dell'art.38 della Legge Urbanistica Regionale (LUR) n.24 del 21/12/20217

V – Documento di Valsat

- **V.a** - Elaborata nei casi ed ai sensi della lett.d) comma 3 dell'art.38 della LUR.
- **V.b** - Il Documento di Valsat, per gli interventi ricadenti all'interno o nelle immediate adiacenze dei Siti di Importanza Comunitaria (SIC)/Zone di Protezione Speciale (ZPS) presenti all'interno del territorio comunale, sarà corredato da una specifica Valutazione di Incidenza Ambientale, effettuata nei casi e nelle modalità di cui alla DGR1191/2017 e ss.mm.ii. (*"Direttiva contenente i criteri di indirizzo per l'individuazione la conservazione la gestione ed il monitoraggio dei SIC e delle ZPS nonché le Linee Guida per l'effettuazione della Valutazione di Incidenza ai sensi dell'art. 2 comma 2 della L.R. n.7/04"*).

2. Alla proposta di Piano attuativo possono inoltre essere allegati a cura dei richiedenti i seguenti pareri o autorizzazioni da Enti diversi:

- parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Tale parere è richiesto in conformità all'art. 27 della L. 1570/41 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti.
 - o In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti;

- autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade;
 - approvazione degli schemi degli impianti di cui al punto II.e del precedente comma 1, da parte delle aziende fornitrici dei servizi;
 - parere preventivo dell'Azienda USL, sotto il profilo sanitario e igienico-ambientale (quando richiesto);
 - altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.
3. 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 per attrezzature e spazi collettivi, dovranno 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 essere soddisfacenti in termini di impatto ed inserimento nel contesto.
4. Se previsto dal Documento di Valsat, alla richiesta devono inoltre essere allegati la Documentazione Previsionale di Clima Acustico (DPCA) e/o di impatto acustico.
5. Tutti gli elaborati tecnici di cui precedente comma 1 devono essere consegnati nel formato digitale, firmati digitalmente, conformemente con i parametri e formati richiesti dal Comune e compatibili con il sistema di gestione territoriale in uso presso l'ente medesimo.

Art. 2.1.2.17 - Valutazione previsionale di impatto acustico

1. La Valutazione previsionale di impatto acustico, ovvero di clima acustico nei casi previsti dalla normativa di riferimento, costituisce documentazione a corredo dei progetti di edifici di nuova costruzione e/o di ristrutturazione/ampliamento.
2. Sulla base della Zonizzazione acustica vigente, l'area di intervento può essere articolata in più classi di zonizzazione acustica, in funzione delle diverse destinazioni d'uso specifiche (aree verdi, scolastiche, residenziali, commerciali, ecc...).
3. Sulla base della Valutazione, redatta da un Tecnico Competente in Acustica, l'intervento dovrà dimostrare di garantire il rispetto dei valori limite delle grandezze che determinano i requisiti acustici passivi dei componenti degli edifici e delle sorgenti sonore interne; in alternativa potrà essere richiesta, prima del rilascio dell'abitabilità, una relazione di collaudo in opera che documenti il rispetto dei limiti normativi.
4. La valutazione, ovvero la relazione, di quanto al comma precedente dovrà contenere i valori di:
 - isolamento acustico degli elementi di partizione verticali (interni e di facciata);
 - isolamento acustico degli elementi di partizione orizzontali;
 - livello di calpestio per elementi di partizione orizzontali;
 - livelli di emissione per servizi a funzionamento continuo (impianti di riscaldamento, areazione e condizionamento) e discontinuo (ascensori, scarichi idraulici, bagni, servizi igienici, rubinetteria).
5. I valori limite per le grandezze sopra citate sono riportati nella seguente tabella, relativa ai "Requisiti acustici passivi degli edifici, dei loro componenti e degli impianti tecnologici" di cui al DPCM 05/12/1997:

CATEGORIA	PARAMETRI				
R_w	$D_{2m,nT,w}$	$L_{n,w}$	L_{ASmax}	L_{Aeq}	
1. D	55.0	45.0	58.0	35.0	25.0
2. A – C	50.0	40.0	63.0	35.0	25.0
3. E	50.0	48.0	58.0	35.0	25.0

4. B – F – G	50.0	42.0	55.0	35.0	25.0
differenziati in base ai seguenti “ambienti abitativi”:					
- categoria A	Edifici adibiti a residenza o assimilabili				
- categoria B	Edifici adibiti ad uffici e assimilabili				
- categoria C	Edifici adibiti ad alberghi, pensioni ed attività assimilabili				
- categoria D	Edifici adibiti ad ospedali, cliniche, case di cura e assimilabili				
- categoria E	Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili				
- categoria F	Edifici adibiti ad attività ricreative o di culto o assimilabili				
- categoria G	Edifici adibiti ad attività commerciali o assimilabili				

Definizione dei parametri acustici richiesti:

- R_w – potere fonoisolante apparente di elementi di partizione fra ambienti (valori riferiti a elementi di separazione tra due distinte unità immobiliari);
- $D_{2m,nT}$ – isolamento acustico standardizzato di facciata; $L_{n,w}$ – livello di rumore di calpestio di solai normalizzato;
- $L_{A_{Smax}}$ – livello massimo di pressione sonora ponderata A con costante di tempo slow L_{Aeq} – livello continuo equivalente di pressione sonora ponderata A

NOTA: in riferimento all'edilizia scolastica, i limiti per il tempo di riverberazione sono quelli riportati nella circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n.3150 del 22 Maggio 1967, recante i criteri di valutazione e collaudo dei requisiti acustici negli edifici scolastici.

6. Le attività rumorose temporanee sono disciplinate dal “Regolamento Comunale per la disciplina delle attività rumorose temporanee” approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.22 del 24/04/2018, al quale si rimanda.
7. La trasformazione territoriale negli areali posti all'intero delle fasce IV-V-VI, dovranno prevedere la necessaria mitigazione acustica, riferendosi alla Zonizzazione Acustica Comunale e suoi aggiornamenti.
8. I requisiti prestazionali delle trasformazioni complesse dovranno essere garantite le accortezze acustiche a scala di edificio e a scala urbana attraverso accorgimenti e proposte di mitigazione acustica.

Art. 2.1.2.18 - Finalità, contenuti, elaborati del Piano di Riconversione e Ammodernamento (PRA)

1. Per i contenuti del PRA si rimanda all'art. 5.2.3, *Programma di Riconversione Ammodernamento dell'attività agricola (PRA)*, delle Disposizioni Normative degli Interventi del Piano Urbanistico Generale (PUG).

Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

Art. 2.2.1.1 - Comunicazione di inizio lavori, differimento, variazioni

1. Il Titolare di permesso di costruire 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:
 - il nominativo del titolare del permesso di costruire;
 - il nominativo del direttore dei lavori;
 - il nominativo del Coordinatore per la Sicurezza in Fase di Esecuzione;
 - il nominativo della impresa esecutrice delle opere (o delle imprese) con indicazione del codice fiscale o partita IVA;
 - gli estremi della notifica preliminare (estremi del codice SICO) quando necessaria;
 - gli estremi delle comunicazioni presentate in materia di attività rumorose (quando necessarie in base ai limiti previsti);
 - le dichiarazioni in materia di normativa antimafia previste della legislazione vigente;
 - le documentazioni in materia antisismica previste dalla legislazione vigente.
3. Il direttore dei lavori e il costruttore, a loro volta, devono sottoscrivere la comunicazione di inizio lavori per accettazione dell'incarico loro affidato.
4. Nel caso in cui nel corso dei lavori venisse sostituito una delle persone citate i lavori dovranno essere sospesi fino alla comunicazione al Comune dell'assunzione dell'incarico da parte di una nuova figura.
5. Per quanto riguarda le imprese esecutrici delle opere dovrà essere presentata, prima dell'inizio dei lavori o alla presentazione della S.C.I.A., ove occorra l'autocertificazione antimafia.
6. Qualunque variazione degli operatori deve essere tempestivamente comunicata per iscritto.
7. Qualora l'intervento ricada nelle parti di territorio individuato come sito archeologico, occorre produrre la documentazione comprovante l'avvenuto controllo e/o il rilascio del nulla osta necessario.
8. Qualora nel corso di verifiche, venga accertata la carenza dei documenti relativi all'impresa, il Dirigente del Settore competente, procede ad emanare il provvedimento di sospensione dell'efficacia del titolo abilitativo, come previsto dal D. LGS. 81/2008.

Art. 2.2.1.2 - Comunicazione di fine lavori e Segnalazione Certificata di conformità Edilizia ed Agibilità

1. La data di fine lavori per gli interventi assoggettati a Permesso di Costruire e SCIA è comunicata contestualmente alla SCEA (Segnalazione Certificata di conformità Edilizia ed Agibilità)
2. La Segnalazione Certificata di conformità edilizia e agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto approvato o presentato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, e, in particolare, la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, secondo quanto disposto dalla normativa vigente.
3. La Segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità è disciplinata dall'art.23 della L.R. 15/2013 e ss.mm.ii.
4. La data di fine lavori per gli interventi assoggettati a CILA è comunicata con apposita modulistica regionale ai sensi dell'art.7, comma 6, della LR.15/2013 e ss.mm.ii.

Art. 2.2.1.3 - Occupazioni di suolo pubblico

1. Il titolare del titolo abilitativo edilizio, quando l'esecuzione delle opere comporti l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere allo specifico Servizio competente del Comune la relativa formale autorizzazione.
2. L'autorizzazione viene rilasciata secondo le norme comunali vigenti in materia, soggetta a tassazione di plateatico ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino del suolo alla scadenza.
3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito il titolare del titolo abilitativo ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo della autorizzazione.
4. Si rimanda al: *"Regolamento per la disciplina del canone patrimoniale di esposizione pubblicitaria, delle pubbliche affissioni, di occupazione del suolo pubblico e del canone mercatale"*, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°7 del 30/03/2021 e ss.mm.ii.
5. Si rimanda alla direttiva "Sistemi di arredo dello spazio pubblico dehors, linee guida per la progettazione" e al "Piano di Arredo Urbano".

Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

Art. 2.2.2.1 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti Organi comunali, delle Forze dell'Ordine, dell'ARPAE, VVF, Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio, AUSL e, per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro ai sensi del D.P.R. n. 164/1956 e del D.lgs. n. 81 del 09 modificati e integrati.
2. Il permesso di costruire deve sempre essere perfezionato prima che si dia effettivo inizio ai lavori ed analogamente la S.C.I.A. deve essere presentata prima dell'avvio dei lavori, in caso contrario si procederà all'applicazione delle relative sanzioni.
3. Copia del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere e dei relativi elaborati di progetto e, quando dovuto, atti di assenso o comunque denominati, devono essere tenuti in cantiere a disposizione degli incaricati dei controlli o comunque prontamente messi a disposizione degli organi di controllo.
4. Il Comune, per mezzo degli organi di controllo, può effettuare, in qualsiasi momento, sopralluogo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al titolo abilitativo.

Art. 2.2.2.2 - Verifica punti fissi di linea e di livello

1. Prima dell'inizio lavori, il Titolare può, per le nuove costruzioni, presentare al Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia richiesta di visita di controllo, per le verifiche di tracciato e delle quote altimetriche e planimetriche. La visita è eseguita da un Tecnico Comunale, individuato dal Responsabile del SUE, entro quindici giorni dalla richiesta.
2. Gli allineamenti esecutivi sono riportati negli elaborati grafici di progetto, con il visto del Tecnico Comunale incaricato.

Art. 2.2.2.3 – Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

1. Ogni cantiere deve esporre e mantenere aggiornato, ben visibile e ben leggibile, dalle aree pubbliche prospicienti l'accesso alle aree private, per tutta la durata dei lavori e fino alla rimozione di ogni attrezzatura e materiale residuo, un cartello di cantiere.
2. Il cartello di cantiere è disciplinato dall'art. 2 comma 4 bis della LR 23/2004, atto di coordinamento tecnico regola anche digitalizzazione cartello;
3. Il Costruttore, il Titolare ed i Tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare, debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc... e la loro propagazione nell'ambiente.
4. Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato, in conformità alle norme del D.Lgs. n. 81/2008 per le prescrizioni di salute e sicurezza da effettuare nei cantieri: deve essere recintato

decorosamente e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori ed anche durante le loro eventuali interruzioni; apposito contenitore deve essere allestito per la raccolta di materiali di scarto non inerti, da conferire successivamente presso gli impianti di recupero e/o smaltimento.

5. Sul fronte strada il cantiere deve essere opportunamente segnalato e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria, con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale e gestite dall'Impresa esecutrice che ne è responsabile.
6. Per l'occupazione di suolo pubblico, e per attraversamenti e parallelismi stradali, il Titolare deve presentare, al Servizio Infrastrutture, separata domanda di concessione del suolo per la durata dei lavori, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere.
7. Gli Addetti al controllo 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.
8. Nel caso di instabilità del terreno in prossimità di strada pubblica o di altri spazi di uso pubblico, gli intestatari del titolo abilitativo edilizio e/o CILA, devono provvedere al consolidamento, previa presentazione allo Sportello Unico per l'Edilizia, di un progetto delle opere che si intendono eseguire.
9. 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.
10. Al termine del cantiere tutta l'area occupata deve essere ripristinata e pulita.

Art. 2.2.2.4 – Ritrovamenti archeologici

1. Nel caso che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, o comunque di presumibile interesse culturale, il Responsabile del cantiere (o Capo cantiere) deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate.
2. Dei ritrovamenti il Responsabile darà immediata comunicazione al Direttore dei lavori nonché all'Amministrazione Comunale, che a sua volta richiederà l'intervento della competente Soprintendenza Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Parma e Piacenza, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dal D.Lgs. 42/2004.
3. Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, secondo le istruzioni impartite dalla Soprintendenza stessa.

Art. 2.2.2.5 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

1. Nel caso in cui, per esigenze di cantiere o per motivi di sicurezza e di tutela dell'incolumità pubblica, nella gestione del cantiere si fosse reso necessario occupare il suolo pubblico con il rilascio della relativa autorizzazione e qualora sia stato prescritto il deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo eventualmente manomesso, tale deposito cauzionale sarà restituito, previo accertamento da parte dell'Ufficio Tecnico, che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte.
2. Tale accertamento sarà effettuato su richiesta del proprietario e a seguito della comunicazione dell'avvenuto ripristino dello stato dei luoghi. A tale comunicazione dovrà essere allegato un certificato di regolare esecuzione da parte del direttore dei lavori.
3. La manomissione del suolo pubblico dovrà essere richiesta e specificatamente autorizzata.
4. L'autorizzazione riporterà le modalità di esecuzione dei lavori di ripristino.

TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.

Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio

Art. 2.3.1.1 – Usi

1. Gli usi disciplinati dal presente RE sono raggruppati per Funzioni, nel seguente modo:

A- Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale	
f) Uso A1 - Abitazione agricola	Vedi art.5.2.2 comma 3
f) Uso A2 - Servizi agricoli	La cromia della copertura in teli plastici, di strutture a tunnel costituite da elementi in acciaio, dovrà essere scelta nella gamma dei verdi e delle terre naturali. Vedi art.5.2.2 comma 3
f) Uso A3 - Allevamento aziendale	Vedi art.5.2.2 comma 3 Specificando che in relazione all'attività di allevamento cani o altri animali di affezione, dovranno essere rispettate le seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none">- SAU minima dell'unità agricola 2 Ha- Su massima = 200 mq Con la prescrizione che i nuovi insediamenti dovranno tenere conto, sia per quanto attiene sia la localizzazione che le preesistenze del contesto, di ogni accorgimento utile da evitare stimoli tali da provocare reazioni rumorose degli animali.
f) Uso A4 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola	Vedi art.5.2.2 comma 3
f) Uso A5 - Serre fisse	Vedi art.5.2.2 comma 3
f) Uso A6 - Attività agrituristiche	Vedi art.5.2.2 comma 3
C-D Funzione commerciale e funzione direzionale (appartenente al settore terziario)	
e) Uso C1 - Struttura commerciale di vicinato	<i>Specificazione delle attività ammesse</i> Commercio al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari secondo le specifiche della L n.114/98 e della L.R. n. 14/99 <i>Spazi fisici e strutture</i> Edifici ed aree di pertinenza destinati a: <ul style="list-style-type: none">- esposizione e vendita per un massimo di mq 250 di Sv;- magazzino e servizi; (v.di art.2.2.3, comma 5)

<p>e) Uso C2- Media struttura di vendita alimentari e non alimentare</p>	<p><i>Specificazione delle attività ammesse</i> Commercio al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari secondo le specifiche del D.lgs. n.114/98 e della L.R. n. 14/99</p> <p><i>Spazi fisici e strutture</i> Edifici ed aree di pertinenza destinati a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - esposizione e vendita compresa tra mq 250 e mq 2500 di Sv; - magazzino e servizi; <p><i>Prescrizioni</i> Dovranno essere rispettate le specifiche dei “Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa” adottati dal Consiglio Regionale con atto n. 1253 del 13/09/99 in ordine particolarmente alle condizioni e criteri per l’individuazione delle aree idonee per la localizzazione delle strutture, e ai requisiti urbanistici. La possibilità di insediamento, ancorché prevista dalle presenti norme, rimane soggetta alle procedure indicate al comma 2 degli artt. 6 e 7 della L.R. n. 14/1999. Sono escluse nuove attività di vendita di prodotti alimentari. (v.di art.2.2.3, comma 5)</p>
<p>e) Uso C2 bis – Medio-piccola struttura di vendita alimentare</p>	<p><i>Specificazione delle attività ammesse</i> Commercio al dettaglio di prodotti alimentari secondo le specifiche del D.Lgs n. 114/98 e della L.R. 14/99 e ss.mm.ii.</p> <p><i>Spazi fisici e strutture</i> Edifici ed aree di pertinenza destinati a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - esposizione e vendita compresa tra mq. 250 e mq. 1.500 di Sv - magazzino e servizi <p><i>Prescrizioni</i> Dovranno essere rispettate le specifiche dei “Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa” adottati dal Consiglio Regionale con atto n. 1253 del 13/09/1999 in ordine particolarmente alle condizioni e criteri per l’individuazione delle aree idonee per la localizzazione delle strutture ed ai requisiti urbanistici. La possibilità di insediamento, ancorché prevista dalle presenti norme, rimane soggetta alle procedure indicate al comma 2 degli artt. 6 e 7 della L.R. n. 14/1999. (v.di art.2.2.3, comma 5)</p>
<p>e) Uso C3 - Esercizio pubblico</p>	<p><i>Specificazione delle attività ammesse</i> Somministrazione e vendita di alimenti e bevande, ristoranti, osterie, trattorie, tavole calde, pizzerie, bar, caffè, gelaterie, pasticcerie, paninoteche ed esercizi similari</p>

	<p>Spazi fisici e strutture</p> <p>Locali ed aree di pertinenza destinati a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - somministrazione o vendita degli alimenti; - intrattenimento dei clienti; - preparazione e confezionamento degli alimenti; - amministrazione e servizi.
<p>e) Uso C4 - Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta</p>	<p>Specificazione delle attività ammesse</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fornitura di servizi alla persona nei settori delle confezioni, della salute, dell'igiene e dell'estetica (esempio: sarti, odontotecnici, estetisti, parrucchieri, tatuatori, massaggiatori estetici, fisioterapisti, ...) - Fornitura di servizi per la casa e l'ufficio nei settori della pulizia, editoria, fotografia e arredo - Fornitura di piccoli servizi alle aziende, non comportanti lavorazione o movimentazione e comunque su superficie fondiaria del lotto inferiore a mq. 1.000 - Noleggio di beni di uso personale e domestico, di automezzi, di attrezzature per l'ufficio - Riparazione e rinnovo di beni personali, per la casa e per l'ufficio; riparazione e rinnovo di autoveicoli (con eccezione delle autocarrozzerie), di motoveicoli e biciclette per superfici complessive non superiori a 100 mq - Produzione e diretta commercializzazione di generi alimentari, di prodotti e utensili per la casa - Produzioni artistiche e di oggettistica minore - Attività simili <p>Sono escluse le attività classificate insalubri dalle disposizioni legislative vigenti.</p> <p>Spazi fisici e strutture</p> <p>Locali ed aree di pertinenza destinati a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - esercizio attività di produzione e/o riparazione e vendita; - deposito delle macchine ed attrezzature; - amministrazione e servizi. <p>Prescrizioni</p> <p>Sono escluse quelle attività che producono rischi di disturbo o nocività a causa di rumorosità, vibrazioni, emissione di odori, radiazioni, scarichi inquinanti in fognatura, scarichi inquinanti in atmosfera, movimentazione di mezzi e macchine all'interno dell'edificio, nell'area di pertinenza, sulla viabilità pubblica.</p>

	<p>Le nuove officine di riparazione di autoveicoli devono essere dotate di una superficie di parcheggio privato integrativo di quello indicato nella tabella degli usi del PUG in misura di 2 volte la superficie utile.</p>
<p>e) Uso C5 - Commercio all'ingrosso e non compatibile con la residenza</p>	<p><i>Specificazione delle attività ammesse</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Commercio all'ingrosso di prodotti alimentari e non alimentari - Commercio di autoveicoli ed assistenza comprensiva di officina riparazioni, vendita ricambi, installazione accessori, ecc. - Deposito e mostra di utensili, mezzi, materiali e merci in genere che comportano un'elevata movimentazione di mezzi all'esterno degli edifici, un'elevata occupazione di spazi scoperti (superiore in genere al 100% della superficie complessiva) o che abbiano annessa una significativa attività di sub-produzione, montaggio, riparazione - Commercio di materie prime o prodotti che per motivi igienico-sanitari o di sicurezza non sono compatibili con le zone residenziali <p>Vi sono comprese le attività commerciali di cui alla Delibera del Consiglio Regionale n. 2613 del 26/03/2002</p> <p><i>Spazi fisici e strutture</i></p> <p>Locali ed aree di pertinenza destinati a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - stoccaggio delle merci; - deposito delle macchine ed attrezzature; - amministrazione e servizi; - abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione; <p><i>Prescrizioni</i></p> <p>L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con superficie complessiva a destinazione produttiva non inferiore a mq 330, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una superficie utile non superiore né al 30% della superficie utile destinata alla produzione né a mq. 8</p> <p>0 fatta salva quella esistente se superiore.</p> <p>Le attività commerciali con caratteristiche di medie e grandi strutture di vendita sono comunque soggette alle procedure e al rispetto degli standard e dei requisiti di cui alla L.R. n. 14/1999.</p>
<p>e) Uso C6 - Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni</p>	<p><i>Specificazione delle attività ammesse</i></p> <p>Attività attinenti il trasporto di merci il magazzinaggio e la custodia</p> <p><i>Spazi fisici e strutture</i></p>

	<p>Edifici ed aree di pertinenza destinati a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attività di corrieri e spedizionieri; - stoccaggio delle merci; - rimessa dei mezzi di trasporto e delle attrezzature; - amministrazione e servizi; - abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione. <p><i>Prescrizioni</i></p> <p>L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con superficie utile a destinazione produttiva non inferiore a mq 330, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una superficie utile non superiore né al 30% della superficie utile destinata alla produzione né a mq. 80; fatta salva quella esistente se superiore.</p>
e) Uso C7 - Distribuzione di carburanti ed altre attività di manutenzione per autoveicoli	<p><i>Specificazione delle attività ammesse</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Vendita carburanti e di prodotti per autoveicoli; - Lavaggio autoveicoli; - Ordinaria e minuta manutenzione e riparazione dei veicoli a motore; - Attività commerciale ed esercizi pubblici a servizio dell'utente automobilista. <p><i>Spazi fisici e strutture</i></p> <p>Stazione di rifornimento e attrezzature di servizio connesse, eventuali impianti per l'autolavaggio o assistenza automobilistica, attività commerciale e di pubblico esercizio limitate all'utenza automobilistica</p> <p><i>Prescrizioni</i></p> <p>Come da leggi e normative vigenti in materia (L. 28/12/1999 n. 496 e D.C.R. n. 355 del 08/05/2002).</p>
d) Uso D1 - Intermediazione monetaria e finanziaria	<p><i>Specificazione delle attività ammesse</i></p> <p>Attività bancarie e creditizie in genere, assicurative, ausiliarie della intermediazione finanziaria</p> <p><i>Spazi fisici e strutture</i></p> <p>Locali ed aree di pertinenza destinati a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rapporto col pubblico; - amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi;
d) Uso D2 - Attività professionali e imprenditoriali	<p><i>Specificazione delle attività ammesse</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Attività di consulenza, intermediazione e gestione nei settori immobiliare, informatico, legale, fiscale, contabile, commerciale; - Attività di consulenza, produzione e distribuzione nei settori tecnici, pubblicitario,

	<p>della ricerca, della organizzazione, dell'informazione, della comunicazione, dello spettacolo e attività similari;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Attività di consulenza, assistenza, ricerca nei settori professionali medici, della salute, delle scienze naturali (ad esempio: studi olistici, fisioterapisti, odontoiatri, osteopati, baby parking dopo scuola diversi da uso S6) - Fornitura di beni e servizi immateriali. <p><i>Spazi fisici e strutture</i> Locali aventi superficie utile non superiore a 500 mq. ed aree di pertinenza destinati a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rapporto col pubblico; - lavorazione, amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi.
d) Uso D3 - Attività direzionali	<p><i>Specificazione delle attività ammesse</i> Attività direzionali di rilevante dimensione nei settori tecnici, commerciali, del servizio alle imprese, di rappresentanza, di ricerca e sviluppo, dell'informazione, ecc.</p> <p><i>Spazi fisici e strutture</i> Locali aventi superficie utile superiore a 500 mq. ed aree di pertinenza destinati a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rapporto col pubblico; - lavorazione, amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi.
N- Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo	
c) Uso N1 - Allevamento industriale	<p>Vedi art.5.2.2 comma 3</p> <p><i>Spazi fisici e strutture</i> Spazi destinati alla stabulazione, corsia di alimentazione, eventuali locali per la mungitura, la riproduzione, il trattamento sanitario ed altri spazi di diretto servizio, i fabbricati di deposito connessi, uffici, abitazione del titolare o del personale di custodia.</p>
c) Uso N2 - Attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli non connessi ad aziende agricole	<p>Vedi art.5.2.2 comma 3</p> <p><i>Spazi fisici e strutture</i> Spazi destinati agli impianti di trasformazione, ai fabbricati di deposito di prodotti agricoli, agli uffici, ai locali per la vendita dei prodotti di trasformazione, all'abitazione del titolare o del personale di custodia.</p> <p>Gli spazi destinati all'eventuale allevamento la cui alimentazione è fornita dai sottoprodotti della attività di trasformazione principale non appartengono al presente uso e sono considerati "allevamento"</p>
c) Uso N3 - Attività di lavorazione agricola per conto terzi	<p><i>Spazi fisici e strutture</i> Locali per il ricovero delle macchine agricole dell'azienda e per gli interventi di riparazione sulle medesime.</p>

	<p><i>Prescrizioni</i></p> <p>L'insediamento o gli ampliamenti delle attività produttive sono ammessi attraverso specifici procedimenti di settore</p>
c) Uso N4 - Attività di riparazione di macchine agricole	<p><i>Spazi fisici e strutture</i></p> <p>Locali per la riparazione delle macchine agricole, relativi spazi di servizio</p> <p><i>Prescrizioni</i></p> <p>L'insediamento o gli ampliamenti delle attività produttive sono ammessi attraverso specifici procedimenti di settore</p>
f) Uso N5 - Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica	<p><i>Specificazione delle attività ammesse</i></p> <p>Attività che pur avendo carattere di ruralità non è connessa alle pratiche produttive agricole e può essere esercitata da non addetti all'agricoltura; comprende il ricovero, la cura, l'addestramento di animali da compagnia e affezione, da sella, da competizione, da esposizione, da attività venatoria, ecc.</p> <p><i>Spazi fisici e strutture</i></p> <p>È ammesso il recupero e il mutamento d'uso dei fabbricati esistenti.</p>
f) Uso N6 - Ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali non connessi all'esistenza di un'azienda agricola	<p><i>Specificazione delle attività ammesse</i></p> <p>Spazi funzionali ad una economia agricola di autoconsumo o comunque marginale non condotta, da operatori agricoli a titolo principale</p> <p><i>Spazi fisici e strutture</i></p> <p>È ammesso il recupero e il mutamento d'uso dei fabbricati esistenti.</p>
d) Uso N7- Servizi offerti alle aziende agricole o ad attività svolte nel territorio rurale	<p><i>Specificazione delle attività ammesse</i></p> <p>Attività svolte nell'ambito della fornitura di servizi ad aziende agricole locali o ad attività comunque svolte in territorio agricolo e che per il loro corretto esercizio richiedono l'insediamento nel territorio rurale e che attengono esemplificativamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'assistenza sanitaria o clinica veterinaria; - la consulenza ed assistenza in campo tecnico gestionale; - la fornitura di materie prime e prodotti necessari alle aziende agricole o ad interventi di manutenzione ambientale. <p><i>Prescrizioni</i></p> <p>Insediabile solo attraverso il recupero e/o il mutamento d'uso dei fabbricati esistenti.</p>
c) Uso N8- Serre per acquacoltura non connesse ad aziende agricole	<p><i>Specificazione delle attività ammesse e della relativa localizzazione</i></p> <p>Impianti di acquacoltura realizzabili nelle "Aree rurali di valore naturale ed ambientale" nella frazione di Scipione Ponte in immediata adiacenza alla lottizzazione artigianale in corso.</p>

	<p><i>Spazi fisici e strutture</i> Spazi destinati alle serre fisse, in quanto costituite da strutture permanenti ancorate al suolo, e dai locali per il ricovero attrezzi ed impianti e per le attività gestionali ad esse pertinenti.</p> <p><i>Prescrizioni</i> L'insediamento o gli ampliamenti delle attività produttive sono ammessi attraverso specifici procedimenti di settore</p>
P- Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale	
c) Uso P1 - Artigianato produttivo	<p><i>Specificazione delle attività ammesse</i> Attività produttiva su superficie fondiaria non superiore, salvo diverse disposizioni nelle presenti norme, a mq 10.000</p> <p><i>Spazi fisici e strutture</i> Edifici ed aree di pertinenza destinati a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - produzione e trasformazione delle merci, loro magazzinaggio e trasporto; - esposizione e vendita di merci direttamente prodotte e trasformate dall'azienda; - amministrazione, direzione e servizi, deposito e manutenzione delle attrezzature aziendali; - abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione. <p><i>Prescrizioni</i> L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con superficie utile non inferiore a mq 500, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una superficie utile non superiore né al 30% della superficie utile complessiva destinata alla produzione, né a mq. 80, fatta salva quella esistente se superiore. Le attività complementari di esposizione e vendita, amministrazione e servizi devono essere subordinate a quella di produzione o trasformazione e non devono superare il 30% della superficie utile complessiva</p>
c) Uso P2 - Artigianato di servizio non congruente con la residenza	<p><i>Specificazione delle attività ammesse</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Fornitura di servizi alla produzione e al commercio, ad alta domanda di spazi per la lavorazione e la movimentazione, su superficie fondiaria del lotto superiore a mq 2.000; - Riparazioni meccaniche con problemi di impatto sull'ambiente urbano per emissioni sonore superiori a quelle consentite nelle zone residenziali;

	<ul style="list-style-type: none"> - Officine per autoveicoli per superfici utili superiori a 100 mq. e autocarrozzieri. <p><i>Spazi fisici e strutture</i></p> <p>Locali ed aree di pertinenza destinati a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - esercizio attività di produzione, riparazione, vendita; - deposito delle macchine ed attrezzature - amministrazione e servizi; - abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione. <p><i>Prescrizioni</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con superficie utile non inferiore a mq 300, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una superficie utile destinata alla produzione non superiore né al 30% della superficie utile destinata alla produzione, né a mq. 80 fatta salva quella esistente se superiore.
c) Uso P3 - Industria manifatturiera	<p><i>Specificazione delle attività ammesse</i></p> <p>Attività produttiva su superficie fondiaria superiore a mq 10.000</p> <p><i>Spazi fisici e strutture</i></p> <p>Edifici ed aree di pertinenza destinati a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - produzione e trasformazione delle merci, loro magazzino e trasporto; - amministrazione e direzione, attività sindacale ricreativa e sociale al servizio degli addetti; - esposizione e vendita di merci direttamente prodotte o trasformate dall'azienda; - laboratori di ricerca e controllo della produzione; - abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione. <p><i>Prescrizioni</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con superficie utile non inferiore a mq 3.000, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una superficie utile non superiore né al 30% della superficie utile destinata alla produzione, né a mq. 80 fatta salva quella esistente se superiore. - Le attività complementari di esposizione e vendita, amministrazione e servizi devono essere subordinate a quella di produzione o trasformazione e non devono superare il 30% della superficie utile complessiva.

<p>c) Uso P4 - Attività di rottamazione e di smaltimento o recupero rifiuti</p>	<p><i>Specificazione delle attività ammesse</i> Attività di raccolta, deposito, demolizione, trattamento, smaltimento, riciclo di materiali di rifiuto</p> <p><i>Spazi fisici e strutture</i> Edifici ed aree di pertinenza destinati a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - recupero, separazione, rottamazione, riciclaggio di cascami e rottami (metallici e non metallici), rifiuti solidi urbani o industriali e biomasse. <p><i>Prescrizioni</i> Devono essere previste e messe in atto tutte le misure atte ad evitare inquinamento delle acque superficiali e sotterranee con l'installazione di opportuni trattamenti primari delle acque di dilavamento dei piazzali, congrua impermeabilizzazione delle aree di stoccaggio con eventuale realizzazione di bacini di contenimento, abbattimento delle polveri e del rumore, secondo il parere degli enti competenti in materia di tutela ambientale e sanitaria. L'area dovrà essere perimetrata da una mitigazione visiva (muraria, metallica, vegetale...). La realizzazione di superficie accessoria sarà ammessa solo se ritenuta necessaria da specifiche normative o da prescrizioni igienico sanitarie per la copertura delle aree di stoccaggio e/o rifiuti. Le abitazioni di custodia sono ammesse nella misura massima di mq. 80 di Su purché siano poste a distanza non inferiore di m. 10 dalle aree di lavorazione, dovranno prevedere accesso ed area di pertinenza autonoma e dovranno essere poste in atto tutte le misure cautelative e di mitigazione rispetto al tipo di lavorazione che si andrà ad insediare. Dette abitazioni rimarranno pertinenziali e non cedibili singolarmente</p>
<p>d) Uso P5 - Attività di deposito di attrezzature, materiali e prodotti di piccole imprese</p>	<p><i>Specificazione delle attività ammesse</i> Attività di deposito e custodia di materiali</p> <p><i>Spazi fisici e strutture</i> Edifici ed aree di pertinenza destinati a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - deposito e custodia. <p><i>Prescrizioni</i> L'area dovrà essere perimetrata da una mitigazione visiva (muraria, metallica, vegetale...). Le abitazioni di custodia sono ammesse nella misura massima di mq. 80 di Su per le attività localizzate in ambiti produttivi, mentre negli ambiti agricoli possono essere ammessi soltanto in recupero di edifici esistenti di tipologia A o Ra. Dette abitazioni rimarranno pertinenziali e non cedibili singolarmente</p>

	L'abitazione di custodia potrà essere realizzata all'interno della Su del deposito o magazzino costruito nelle misure sopra determinate. Nei casi di depositi all'aperto per l'abitazione di custodia potrà essere utilizzata soltanto un'attrezzatura amovibile su ruote.
R- Funzione abitativa	
a) Uso R1 - Residenza	<p><i>Specificazione delle attività ammesse</i> Attività necessitanti alla permanenza abitativa dei nuclei familiari, svolte nell'ambito dell'abitazione nei limiti delle norme igienico sanitarie. Può comprendere, con specifico atto d'obbligo, l'uso A1.</p> <p><i>Spazi fisici e strutture</i> Edifici ed aree di pertinenza destinati a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alloggi - locali di diretto servizio alla residenza quali autorimesse, locali per deposito di materiali d'uso domestico, lavanderia e stenditoio, locali per centrale termica ed impianti tecnici, locali diversi di uso condominiale - locali per attività laboratoriali posti all'interno del volume residenziale, nel rispetto delle norme di Igiene, per il lavoro domestico che non comportino impiego di personale estraneo al nucleo familiare, impiego di sostanze, attrezzature, risorse energetiche tali da configurare una attività produttiva autonoma, ovvero rapporti usuali e continui con la clientela o con i fornitori tali da indurre flussi non sporadici di veicoli. <p><i>Prescrizioni</i> I parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi devono essere realizzati, per quota parte, al coperto nella misura minima di un posto auto per ogni abitazione. La superficie utile media degli alloggi previsti in ciascun edificio non può essere inferiore a mq. 50. Nel caso di nuova costruzione, ampliamento o di recupero all'uso residenziale di fabbricati esistenti, dovrà essere riservato un rapporto minimo di 1 mq di superficie accessoria ogni 3 mq di superficie utile, nel rispetto dei limiti massimi stabiliti dal successivo art. 2.4.1.12, fatto salvo prescrizioni di casi specifici. In caso di interventi su fabbricati esistenti già residenziali potranno essere mantenuti i rapporti esistenti tra Su/Sa se legittimi.</p>
a) Uso R2 - Residenza collettiva	<i>Specificazione delle attività ammesse</i>

	<p>Attività necessitanti alla permanenza abitativa e all'assistenza in alloggi, convitti, case per studenti, comunità abitative non aventi le caratteristiche di cui all'uso S3: Sanità e altri servizi sociali e assistenziali.</p> <p><i>Spazi fisici e strutture</i></p> <p>Edifici ed aree di pertinenza destinate a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alloggi, camere, spazi comuni; - 1 bagno con WC, Lavandino e doccia per ogni alloggio; - locali per lo svolgimento delle attività specifiche connesse all'uso (Bar, cucine, piscine, refettori, impianti sportivi...); - autorimesse, locali per deposito di materiali d'uso domestico, lavanderia e stenditoio, locali per impianti, locali diversi di uso comune; - adeguata sistemazione delle aree di pertinenza. <p><i>Prescrizioni</i></p> <p>Dovrà essere prevista una sola unità immobiliare, con impegno a non frazionarla, all'interno della quale è possibile avere uno o più locali adibiti a cucina.</p>
a) Uso R3 - Residenza turistica (B&B)	<p><i>Specificazione delle attività ammesse</i></p> <p>Attività ricettive extralberghiere esercitabili normalmente negli immobili a destinazione residenziale. Comprendono l'attività di affittacamere, le case e appartamenti per vacanza, in conformità alla LR n. 16/2004 e alla Deliberazione G.R. n. 2186/2005.</p> <p><i>Spazi fisici e strutture</i></p> <p>Edifici ed aree di pertinenza destinati a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alloggi; - locali di diretto servizio alla residenza quali autorimesse, locali per deposito di materiali d'uso domestico, lavanderia e stenditoio, locali per centrale termica ed impianti tecnici, locali diversi di uso condominiale
a) Uso R4 - Accessori alla residenza e usi compatibili	<p><i>Specificazione delle attività ammesse</i></p> <p>Attività di servizio alla residenza</p> <p><i>Spazi fisici e strutture</i></p> <p>Edifici destinati a locali di servizio alla residenza, quali autorimesse, locali per deposito di materiali d'uso domestico, lavanderia e stenditoio, locali per impianti, locali diversi di uso comune, o ad attività compatibili, quali locali per archivio o deposito e comunque non destinati alla permanenza delle persone.</p>
S- Funzione di servizio	
d) Uso S1 - Pubblica amministrazione	<i>Specificazione delle attività ammesse</i>

	<p>Sedi politico amministrative e istituzionali</p> <p><i>Spazi fisici e strutture</i></p> <p>Edifici ed aree di pertinenza destinati a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rapporto col pubblico - amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi
d) Uso S2 - Istruzione	<p><i>Specificazione delle attività ammesse</i></p> <p>Istruzione primaria e secondaria, scuole di formazione e avviamento al lavoro, corsi di specializzazione, ecc.</p> <p><i>Spazi fisici e strutture</i></p> <p>Edifici ed aree di pertinenza destinati a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - spazi per l'attività didattica e curriculare; - attrezzature per attività sportive educative; - amministrazione, direzione e servizi, archivi, magazzini, depositi...
d) Uso S3 - Sanità e altri servizi sociali	<p><i>Specificazione delle attività ammesse</i></p> <p>Servizi sanitari pubblici o privati</p> <p><i>Spazi fisici e strutture</i></p> <p>Edifici ed aree di pertinenza destinati a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - servizi ospedalieri, ambulatoriali, laboratori di analisi, di riabilitazione, servizi di ambulanza, assistenza sociale, geriatria e infermieristica, per la donazione del sangue ed altre istituzioni e servizi di tipo sanitario e socio-assistenziale tra cui quelle previste dalla L.R. n.2/2003, L.R. n.4/2008 e relative delibere regionali di applicazione, fra le quali la delibera G.R. n 564/2000 definisce le strutture per anziani (centro diurno assistenziale, comunità alloggio, casa di riposo/casa albergo/albergo per anziani, casa protetta RSA), le strutture per disabili (centro socio-riabilitativo diurno, centro socio-riabilitativo residenziale), le strutture per malati di AIDS o con infezione da HIV (casa alloggio, centro diurno) - Strutture di accoglienza residenziali e semiresidenziali per minori -L.R. 14/2008 DGR 1904/2011 e ss.mm.ii. (strutture di tipo familiare, strutture educative, di pronta accoglienza, per l'autonomia, strutture per gestanti). - amministrazione, direzione e servizi
d) Uso S4 - Organizzazioni associative	<p><i>Specificazione delle attività ammesse</i></p> <p>Attività di organizzazioni: economiche, professionali, sindacali, politiche, culturali, ricreative, religiose, no-profit...</p> <p><i>Spazi fisici e strutture</i></p> <p>Edifici ed aree di pertinenza destinati a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rapporto con il pubblico

	<ul style="list-style-type: none"> - amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi
d) Uso S5 - Organizzazione del culto religioso	<p><i>Spazi fisici e strutture</i></p> <p>Edifici ed aree di pertinenza destinati a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - culto religioso, quali chiese, oratori, spazi assembleari, per l'assistenza spirituale; - limitatamente alle finalità dell'uso e ai propri soci sono consentite attività educative, ricreative e per l'espressione della comunità religiosa quali attrezzature per il gioco, l'educazione, il tempo libero, l'attività sportiva; - Le abitazioni di custodia sono ammesse nella misura massima di mq. 80 di Su per le attività localizzate all'interno del Territorio Urbanizzato (TU), mentre negli ambiti agricoli possono essere ammessi soltanto in recupero di edifici esistenti di tipologia A o Ra. - amministrazione, direzione e servizi; - cappelle votive.
d) Uso S6 - Attività ricreative e culturali	<p><i>Specificazione delle attività ammesse</i></p> <p>Attività sia pubbliche, che private, che di enti e di associazioni a fini culturali e ricreativi</p> <p><i>Spazi fisici e strutture</i></p> <p>Edifici ed aree di pertinenza destinati a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attività culturali: biblioteche, archivi, musei, mostre, centri di studio, sedi per conferenze e congressi; - intrattenimento e spettacolo: locali per proiezioni cinematografiche e video, locali da ballo, rappresentazioni teatrali, musicali e artistiche in genere, baby parking e similari che prevedono solo attività ricreative senza servizio mensa; - amministrazione, direzione e servizi.
d) Uso S7 - Attività sportive	<p><i>Specificazione delle attività ammesse</i></p> <p>Attività sia pubbliche, che private, che di enti e di associazioni a fini sportivi e ricreativi</p> <p><i>Spazi fisici e strutture</i></p> <p>Edifici ed aree di pertinenza destinati a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attività sportive in genere: stadi, piscine, palestre, maneggi per equitazione, campi attrezzati per i diversi sport; - amministrazione, direzione e servizi funzionali all'attività sportiva svolta (spogliatoi, tribune, uffici, chioschi, bar ecc.).
d) Uso S8 - Difesa e protezione civile	<p><i>Specificazione delle attività ammesse</i></p> <p>Attività di presidio militare esercitata dalle Forze armate dello Stato, di controllo del territorio esercitate da Carabinieri, Polizia di Stato,</p>

	<p>Guardia di Finanza, Corpo Forestale, Polizia Locale e Associazioni di protezione civile, Vigili del Fuoco ed altri soggetti istituzionalmente deputati.</p> <p><i>Spazi fisici e strutture</i></p> <p>Edifici ed aree di pertinenza destinati a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - caserme ed impianti; - amministrazione e servizi. - Autorimesse, magazzini, sedi, uffici.
c) Uso S9 - Servizi tecnici e tecnologici	<p><i>Spazi fisici e strutture</i></p> <p>Edifici ed aree di pertinenza, che prevedano l'accesso al solo personale appositamente incaricato a fini di sorveglianza e manutenzione, destinati a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - produzione e distribuzione di energia elettrica, gas, acqua; raccolta, selezione e smaltimento dei rifiuti solidi, raccolta e depurazione delle acque di scarico; manutenzione della viabilità e delle aree pubbliche; controllo e manutenzione del territorio, ponti radio; gestione dei servizi pubblici di trasporto, rimessaggio mezzi e attrezzature per la gestione dei servizi pubblici, attrezzature e impianti simili per la fornitura di servizi di interesse pubblico.
c) Uso S10 - Impianti per le telecomunicazioni	<p><i>Spazi fisici e strutture</i></p> <p>Strutture funzionali alla trasmissione e ripetizione dei messaggi radio, televisivi e telefonici.</p> <p><i>Prescrizioni</i></p> <p>La localizzazione e la tipologia degli impianti è disciplinata dalle specifiche leggi di settore.</p>
Uso S11 - Attrezzature cimiteriali	<p><i>Spazi fisici e strutture</i></p> <p>Spazi destinati alla sepoltura, al culto, alla vendita di oggetti sacri e fiori, agli impianti ed attrezzature connesse (crematori, ossari, sale del commiato...)</p>
Uso S12 - Attrezzature per la mobilità	<p><i>Spazi fisici e strutture</i></p> <p>Stazione o fermata ferroviaria, autostazione, servizi annessi alla mobilità pedonale e ciclabile comprensivi di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - spazi per l'utenza, la direzione, i servizi per il personale - spazi commerciali, esercizi pubblici ed altre attività connesse e compatibili a giudizio dell'Amministrazione Comunale e dell'Ente proprietario e gestore del servizio di mobilità.
Uso S13 - Fruizione del verde	<p><i>Specificazione delle attività ammesse</i></p> <p>Attività di tipo ricreativo, gioco, riposo, incontro, iniziative culturali, educative, ecc.</p> <p><i>Spazi fisici e strutture</i></p>

	<p>Aree non edificate organizzate a verde in funzione delle attività ammesse, con eventuali modeste attrezzature per lo sport non ricadenti negli impianti sportivi.</p> <p>Possono esservi previste costruzioni massimo di mq.12 aventi altezza al colmo massimo m.3 e un volume massimo di mc.25 di modesta dimensione e rimovibili per lo svolgimento delle attività ammesse.</p>
Uso S14 - Spettacoli e manifestazioni all'aperto	<p><i>Specificazione delle attività ammesse</i> Feste, raduni, spettacoli musicali, giochi circensi, luna park, manifestazioni in genere con afflusso di pubblico</p> <p><i>Spazi fisici e strutture</i> Aree non edificate organizzate parzialmente a verde, con modesta superficie pavimentata e con costruzioni di contenuta dimensione a carattere non permanente</p>
Uso S15 - Parcheggio	<p><i>Specificazione delle attività ammesse</i> Organizzazione della sosta temporanea dei veicoli</p> <p><i>Spazi fisici e strutture</i> La superficie dei parcheggi è da computarsi, ai fini della verifica dello standard, al lordo delle corsie di servizio, delle piazzole spartitraffico e al lordo del verde di arredo quando richiesto.</p> <p><i>Prescrizioni</i> Il Comune può determinare che, in caso di obbligo di cessione di spazi di parcheggio pubblico a seguito di interventi edilizi, la cessione medesima avvenga secondo tempi stabiliti dal Comune e su richiesta dello stesso, venendone comunque convenzionato l'uso pubblico sino a quel momento.</p>
Uso S16 – Attrezzature termali e Centri benessere > 1.000,00 mq	<p><i>Spazi fisici e strutture</i> Edifici ed aree di pertinenza destinati a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - cure termali, sanitarie e centro benessere; - spazi coperti o scoperti per manifestazioni e attività connesse all'organizzazione, alla ricerca, all'erogazione dei servizi termali; - servizi ospedalieri, ambulatoriali, laboratori di analisi, di riabilitazione anche con degenza, assistenza infermieristica e servizi di tipo sanitario; - strutture commerciali di vicinato, esercizio pubblico e artigianato di servizio per attività e categorie merceologiche a diretto servizio dell'utenza della struttura entro il limite del 10% della SU; - relativi spazi per l'amministrazione, direzione e servizi;

T- Funzione turistico ricettiva ricreativa**b) Uso T1 - Albergo****Specificazione delle attività ammesse**

Attività pertinente l'ospitalità alberghiera ed i servizi turistici connessi così come definiti dalla Legge Regionale n.16 del 28/07/2004i.

Sono "alberghi " le strutture ricettive a gestione unitaria aperte al pubblico che, ubicate in uno o più stabili o parti di stabili, forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente ristorazione, in camere, suite o unità abitative fornite di servizio autonomo di cucina, destinate alla ricettività. Negli alberghi la capacità ricettiva può riguardare le unità abitative in misura non superiore al 40 per cento del totale.

Possono assumere la denominazione di "motel" gli alberghi particolarmente attrezzati per l'alloggiamento e l'assistenza delle autovetture. I motel, qualunque sia il numero di stelle assegnato, dovranno assicurare uno standard minimo di servizio di autorimessa, nonché servizi di primo intervento, di assistenza meccanica, rifornimento di carburante, ristorante o tavola calda e fredda, bar.

Di norma assumono la specificazione di "meublé" o "garni" gli alberghi che forniscono il solo servizio di alloggio e normalmente di prima colazione, senza ristorante

Possono assumere la specificazione di "centro benessere" gli alberghi dotati di impianti e attrezzature per fornire servizi specializzati per il relax ed il benessere psicofisico, anche aperti ad utenti non alloggiati nell'albergo.

Possono assumere la specificazione di "beauty farm" gli alberghi che forniscono servizi specializzati finalizzati a cicli di trattamenti dietetici ed estetici, anche aperti ad utenti non alloggiati nell'albergo.

Possono assumere la denominazione di "villaggio-albergo" le aziende alberghiere caratterizzate dalla centralizzazione dei servizi in funzione di più stabili facenti parte di uno stesso complesso ed inseriti in area attrezzata per il soggiorno e lo svago della clientela.

Possono assumere la specificazione aggiuntiva di "centri congressi" le strutture alberghiere dotate di strutture, attrezzature e servizi specializzati per l'organizzazione di manifestazioni congressuali e convegni.

L'assunzione delle denominazioni e specificazioni sopraelencate non comporta modifica della destinazione d'uso alberghiera.

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

	<ul style="list-style-type: none"> - esercizi alberghieri e simili con o senza servizi di ristorazione - attrezzature connesse alla ricettività alberghiera (sale convegni, impianti sportivi, coperti e scoperti, per il fitness e le cure termali, spazi per l'intrattenimento, ecc.) - relativi amministrazione, direzione e servizi - alloggi del titolare e/o del personale di custodia <p><i>Prescrizioni</i></p> <p>L'abitazione del titolare o del personale addetto è ammessa nella misura di un alloggio avente Su non superiore a mq. 80, fatta salva quella esistente se superiore.</p>
b) Uso T2 - Residenza turistica alberghiera e locazione breve	<p><i>Specificazione delle attività ammesse</i></p> <p>Attività così come definiti dalla Legge Regionale n.16 del 28/07/2004, art. 5 comma 2</p> <p>Sono "residenze turistico-alberghiere" e possono utilizzare la specificazione "residence", le strutture che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente ristorazione, in unità abitative costituite da uno o più locali, fornite di servizio autonomo di cucina, camere o suite e che posseggono i requisiti indicati nell'atto di giunta regionale di attuazione. Nelle residenze turistico alberghiere la capacità ricettiva può riguardare camere o suite in misura non superiore al 40 per cento del totale.</p> <p>Per quanto alla "Locazione breve" si rimanda alla Legge Regionale n.10 del 19/12/2025, in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il contratto di locazione di durata non superiore a trenta giorni; - le esclusioni di cui all'art.3 della summenzionata Legge Regionale (sono da ritenersi escluse dall'ambito applicativo della locazione breve: le unità immobiliari concesse parzialmente in locazione breve, ove il soggetto locatore, anche se non proprietario, risiede anagraficamente e mantiene la propria dimora abituale; le abitazioni collettive pubbliche e private oggetto di contratti di locazione breve per un numero di giorni complessivi annui pari o inferiore a sessanta, anche non continuativi; immobili aventi destinazione ricettiva alberghiera) - Non è ammesso il mutamento d'uso verso la locazione breve degli immobili aventi destinazione ricettiva alberghiera, soggetti al vincolo alberghiero.

	<p><i>Spazi fisici e strutture</i> Edifici ed aree di pertinenza destinati ad attività pertinente l'ospitalità alberghiera ed i servizi turistici connessi in forma anche residenziale.</p> <p><i>Prescrizioni</i> L'abitazione del titolare o del personale addetto è ammessa nella misura di un alloggio avente Su non superiore a mq. 80, fatta salva quella esistente se superiore.</p>
b) Uso T3 - Ostello e altre forme di ricettività per il turismo itinerante	<p><i>Specificazione delle attività ammesse</i> Attività così come definiti dalla Legge Regionale n.16 del 28/07/2004, pertinenti l'ospitalità del turismo itinerante Sono ostelli per la gioventù le strutture ricettive attrezzate prevalentemente per il soggiorno e il pernottamento per periodi limitati dei giovani e degli accompagnatori di gruppi di giovani. Gli ostelli sono gestiti, di norma, da enti pubblici, enti di carattere morale o religioso, associazioni operanti, senza scopo di lucro, ai fini del turismo sociale e giovanile. Gli ostelli possono essere gestiti anche da altri operatori privati, previa convenzione con il Comune.</p> <p><i>Spazi fisici e strutture</i> Edifici ed aree di pertinenza destinati a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ricettività di tipo non alberghiero, priva di servizi di ristoro e trattenimento; - relativi amministrazione e servizi; - alloggio del personale di custodia. <p><i>Prescrizioni</i> L'abitazione del personale addetto è ammessa nella misura di un alloggio avente Su massima di mq. 80 fatta salva quella esistente se superiore.</p>
b) Uso T4 - Campeggio	<p><i>Specificazione delle attività ammesse</i> Attività così come definiti dalla Legge Regionale n.16 del 28/07/2004, pertinenti il turismo all'aria aperta. Sono campeggi i complessi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati per la sosta e il soggiorno di turisti prevalentemente provvisti di tenda o di altri mezzi autonomi di pernottamento. I campeggi, per dare alloggio a turisti sprovvisti di mezzi autonomi di pernottamento, possono mettere a disposizione, in un numero di piazzole non superiore al 35 per cento del numero complessivo delle piazzole autorizzate, tende o unità abitative mobili quali roulotte, caravan, case mobili, maxicaravan, autocaravan o camper e unità abitative fisse. Possono assumere la specificazione aggiuntiva di "centro vacanza" i campeggi dotati di rilevanti impianti e servizi sportivi, di svago e commerciali,</p>

	<p>così come stabilito dallo specifico atto di Giunta regionale di cui all'articolo 3, comma 2 della L.R. n 16/2004</p> <p><i>Spazi fisici e strutture</i></p> <p>Comprendono gli edifici destinati alla reception, ai servizi igienici, alla ristorazione, al divertimento, agli acquisti di generi alimentari e per il campeggio, alle pratiche sportive, all'alloggio di custodia, al rimessaggio delle attrezzature.</p> <p><i>Prescrizioni</i></p> <p>L'abitazione del personale addetto è ammessa nella misura di un alloggio avente Su massima di mq. 80 fatta salva quella esistente se superiore.</p>
b) Uso T5 - Villaggio turistico	<p><i>Specificazione delle attività ammesse</i></p> <p>Attività così come definiti dalla Legge Regionale n.16 del 28/07/2004, pertinenti il turismo all'aria aperta.</p> <p>Sono villaggi turistici i complessi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, prevalentemente attrezzati per il soggiorno di turisti sprovvisti di tenda o di altri mezzi autonomi di pernottamento, che forniscono alloggio in tende, unità abitative mobili o fisse. Nei villaggi turistici almeno il 35 per cento delle piazzole autorizzate è attrezzato con unità abitative fisse o mobili messe a disposizione dal gestore. Tale percentuale può riguardare anche la totalità delle piazzole.</p> <p>Possono assumere la specificazione aggiuntiva di "centro vacanza" i villaggi turistici dotati di rilevanti impianti e servizi sportivi, di svago e commerciali, così come stabilito dallo specifico atto di Giunta regionale di cui all'articolo 3, comma 2 della L.R. n 16/2004</p> <p><i>Spazi fisici e strutture</i></p> <p>Comprendono gli edifici destinati alla reception, ai servizi igienici, alla ristorazione, al divertimento, agli acquisti di generi alimentari e per il campeggio, alle pratiche sportive, all'alloggio di custodia, al rimessaggio delle attrezzature.</p> <p><i>Prescrizioni</i></p> <p>L'abitazione del personale addetto è ammessa nella misura di un alloggio avente Su massima di mq. 80 fatta salva quella esistente se superiore.</p>
b) Uso T6 - Attività ludiche a carattere privato	<p><i>Specificazione delle attività ammesse</i></p> <p>Attività così come definiti dalla Legge Regionale n.16 del 28/07/2004, pertinenti l'intrattenimento, il divertimento, lo spettacolo</p> <p><i>Spazi fisici e strutture</i></p> <p>Edifici ed aree di pertinenza destinati a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attività ricreative e di spettacolo, quali cinema, sale di ritrovo, discoteche, locali da

	<p>ballo e nights, eventualmente integrate con bar caffè;</p> <ul style="list-style-type: none"> - impianti sportivi privati al coperto; - relativi amministrazione, direzione e servizi; - alloggio del titolare e/o del personale di custodia. <p><i>Prescrizioni</i></p> <p>L'abitazione del titolare o del personale addetto alla custodia è ammessa nella misura di un alloggio con una superficie utile non superiore né al 10% della superficie utile destinata all'attività né a mq. 80 fatta salva quella esistente se superiore.</p>
b) Uso T6bis – Sale da gioco	<p><i>Specificazione delle attività ammesse</i></p> <p>Sale da gioco, installazione di apparecchi da gioco, raccolta di scommesse, offerta di servizi telematici di trasmissione dati finalizzati al gioco d'azzardo e alle scommesse.</p> <p><i>Spazi fisici e strutture</i></p> <p>Locali ed aree di pertinenza destinati a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sale attrezzate per il gioco; - preparazione degli alimenti; - somministrazione di alimenti e bevande; - amministrazione e servizi. <p>Vedi art.2.4.1.11 del presente Regolamento Edilizio oltre a Legge Regionale n°5/2013 e Delibera di Giunta Regionale n°831/2017</p>
b) Uso T7 - Attività sportive ricreative all'aperto	<p><i>Specificazione delle attività ammesse</i></p> <p>Attività specifiche pertinenti l'intrattenimento, il divertimento, lo sport</p> <p><i>Spazi fisici e strutture</i></p> <p>Edifici ed aree di pertinenza a servizio di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - laghetti per la pesca; - attrezzature per il volo sportivo; - relativi amministrazione, direzione e servizi.
b) Uso T8 - Attrezzature termali	<p>Ogni riferimento all'uso T8 presente nelle norme del PUG è da intendersi all'uso S16</p>
b) Uso T9 - Attività di benessere	<p><i>Specificazione delle attività ammesse</i></p> <p>Attività legate al benessere e all'estetica del corpo, anche integrate a cure fisiche-sanitarie</p> <p><i>Spazi fisici e strutture</i></p> <p>Edifici e spazi di pertinenza destinati a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cure fisiche, estetiche e sanitarie; - Servizi correlati (spogliatoi, uffici, sala ristoro, locali per massaggi...)
Z- Altre funzioni	
Uso Z1 - Usi in atto	<p><i>Specificazione delle attività ammesse</i></p> <p>La destinazione d'uso (o uso) in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza, concessione edilizia o</p>

	<p>permesso di costruire ovvero dalla autorizzazione rilasciata ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.</p> <p><i>Spazi fisici e strutture</i></p> <p>Quelli interessati dagli usi in atto legittimati</p>
Uso Z2 - Opere di infrastrutturazione del territorio	<p><i>Specificazione delle attività ammesse</i></p> <p>Sono opere di infrastrutturazione del territorio le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le strade agricole, i sentieri e percorsi di vario tipo; - le strade vicinali private o pubbliche; - le opere di governo idraulico, le opere di sistemazione idrogeologica, le opere per l'irrigazione, gli invasi per la raccolta d'acqua; - opere similari indispensabili per la corretta conduzione agricola dei suoli o per opere pubbliche o di interesse pubblico compatibili con l'assetto e l'uso del territorio. <p><i>Prescrizioni</i></p> <p>Le modalità di esecuzione delle opere suddette sono disciplinate dalle leggi specifiche di settore</p>
Uso Z3 - Attrezzature private di pertinenza	<p><i>Specificazione delle attività ammesse</i></p> <p>Attività pertinenti la fruizione privata all'aperto connesse alla presenza della funzione abitativa</p> <p><i>Spazi fisici e strutture</i></p> <p>Costruzioni di uso privato poste all'interno delle aree di pertinenza di costruzioni residenziali e destinate all'arredo, alla gestione ed alla fruizione del verde privato, non computabili ai fini del calcolo della superficie utile.</p> <p>Sono costituite da strutture poste totalmente o parzialmente entro terra (piscine), ovvero sul terreno naturale o rimodellato (attrezzature sportive scoperte), ovvero poste in elevazione ma con caratteristiche di amovibilità e precarietà (gazebo, pergolati, casette in legno di modesta entità per uso hobbistico o di gioco) aventi altezza al colmo non superiore a m. 3 e superficie coperta non superiore a mq 12, con un massimo di 25 mc e nel rispetto delle distanze delle costruzioni dal confine.</p>
Uso Z4 - Autorimesse non pertinenziali	<p><i>Specificazione delle attività ammesse</i></p> <p>Rimessaggio al coperto di veicoli e relative attrezzature</p> <p><i>Spazi fisici e strutture</i></p> <p>Spazi specializzati, in costruzioni autonome o in altri edifici, destinati a svolgere un servizio di</p>

	parcheggio di uso pubblico o privato o di autorimessa.
--	--

- a) Nei casi di ristrutturazione o di ampliamento della Su esistente, lo standard previsto da ciascun uso disciplinato delle presenti norme, si intende riferito alla Su ristrutturata e/o a quella aggiuntiva;
- b) Nei casi di interventi di cambi d'uso, anche senza opere, con un incremento di Carico Urbanistico si applicano le seguenti procedure:
 - **b1)** se per l'uso precedente era già stata realizzata e ceduta o mantenuta una quota di aree per standard di primo insediamento o se la realizzazione è avvenuta entro il 1968, la quantità di aree di standard richiesta è pari alla differenza fra quanto prescritto al nuovo uso e quanto già realizzato e ceduto o monetizzato; per tale differenza è prevista comunque la monetizzazione nei casi previsti dalle presenti norme.
 - **b2)** se per l'uso precedente non si sono verificati i casi di cui sopra lett. b1, è fatto obbligo di reperire sull'area oggetto di intervento la quantità di standard richiesta nella misura prevista per il nuovo uso; solo quando vi siano condizioni oggettive che non consentono il reperimento di detti standard, ne è consentita la monetizzazione.
2. Qualora gli usi richiesti in un particolare intervento attuativo non siano identificabili tra quelli elencati e descritti nelle presenti norme il Responsabile SUE/SUAP procederà per analogia, assimilando cioè gli usi richiesti ad usi già definiti dalle presenti norme.
3. La lettera in neretto che precede ogni singola destinazione d'uso rimanda alla categoria funzionale di appartenenza di cui al comma 3 dell'art. 28 della LR 15/2013 e ss.mm.ii.
4. Fatte salve norme specifiche relative agli interventi di riuso e rigenerazione urbana di cui al TITOLO IV delle Disposizioni Normative di PUG, le dotazioni territoriali minime per i diversi usi di cui al presente Regolamento Edilizio, si fa riferimento all'art.2.2.3, comma 5, delle Disposizioni Normative di PUG.
5. Sono fatte salve le deroghe fissate dal comma 5 bis dell'art. 28 della LR 15/2013

Art. 2.3.1.2 – Usi temporanei di cui alla L.R. 24/2017 art.16

1. Il Comune, attraverso una convenzione approvata dal Consiglio Comunale, consente l'utilizzazione temporanea di edifici e spazi dismessi, definendo criteri e modalità di utilizzo degli spazi.
2. La convenzione regola, tra l'altro, le cause di decadenza per gravi motivi dell'assegnazione di immobili e spazi urbani dismessi.
3. Si definisce temporaneo un uso per il quale viene fatta richiesta di insediamento per un periodo non superiore a 3 anni, scaduti i quali sarà possibile una proroga per un ulteriore anno.
4. L'uso temporaneo non comporta il mutamento d'uso delle unità immobiliari interessate.
5. La stipula della convenzione costituisce titolo, previo assenso della proprietà se diversa dall'Ente pubblico, per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento che si rendano necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute, da attuare comunque con modalità reversibili; interventi eccedenti tali opere sono soggetti a titolo edilizio.

Art. 2.3.1.3 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

1. La progettazione degli interventi edilizi relativi a nuove costruzioni, ricostruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti e ristrutturazioni, deve assicurare il perseguimento degli obiettivi di qualità ambientale a livello urbanistico e architettonico, in relazione a:
 - la compatibilità ambientale;
 - l'efficienza energetica;
 - il confort abitativo;
 - la salute dei cittadini.

2. Le caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici devono rispettare le normative di cui all'Allegato III - "Ricognizione disposizioni normative" dell'Atto regionale di Coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia di edilizia, ai sensi degli articoli 2-bis e 12 della LR. 15/2013, approvato con DGR 922/2017 e smi, oltre a quanto riportato ai seguenti articoli.
3. In particolare, fanno diretto riferimento alle disposizioni sovraordinate vigenti i requisiti in materia di:
 - 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 (attivo e passivo);
 - smaltimento delle acque reflue;
 - infrastrutturazione digitale degli edifici.
4. Sono oggetto di ulteriori disposizioni specifiche riportate ai successivi articoli, oltre a quelle sovraordinate generali, i requisiti in materia di:
 - 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.
5. Per ciascuno dei requisiti richiesti viene definita la prestazione da assicurare in termini generali e i livelli specifici di prestazione che devono essere rispettati negli interventi edilizi in relazione alla destinazione d'uso prevista, in relazione alla categoria dei locali, e inoltre, a seconda di due distinte casistiche di interventi edilizi:
 - a) interventi di nuova costruzione e assimilati; sono assimilati all'intervento di nuova costruzione gli interventi di ristrutturazione edilizia nel caso di demolizione dell'edificio e sua ricostruzione;
 - b) interventi manutentori, conservativi qualora non comporti la completa demolizione e ricostruzione.
6. Per gli interventi conservativi il livello di prestazione può essere inoltre distinto per il caso di edifici soggetti a tutela, rispetto agli edifici non soggetti a tutela. Si intendono soggetti a tutela sia gli edifici a cui si applicano le disposizioni della Parte seconda del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), sia gli edifici individuati dal PUG come immobili di interesse storico-culturale o testimoniale.
7. Per gli interventi di nuova costruzione e assimilati, come pure per gli interventi conservativi del patrimonio edilizio esistente, il rispetto di tutti i requisiti di cui al presente Capo si intende asseverato dal progettista nel momento in cui dichiara che l'intervento è assoggettato ed è conforme ai requisiti igienico sanitari previsti dal D.M. 5 luglio 1975 e/o a eventuali deroghe allo stesso. Analogamente il direttore dei lavori, nelle dichiarazioni e attestazioni da produrre in base al presente regolamento ed alla legislazione vigente, dichiara che sono stati rispettati tutti i requisiti di cui al presente Capo.

Art. 2.3.1.4 - Classificazione dei locali

1. Negli organismi edilizi, ai fini della definizione dei requisiti prestazionali si distinguono le seguenti categorie di locali (o vani):
 - a) **A1:**

- Soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva, sia in strutture ricettive e similari per caratteristiche e utilizzo (es. studio, tinello, ecc);
- uffici, studi, ambulatori medici.

b) A2:

- Negozi di vendita, pubblici esercizi, sale di esposizione, sale di riunione, sale di lettura, sale da gioco, palestre, camere e sale di degenza, aule scolastiche;
- Laboratori scientifici-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
- Officine meccaniche, laboratori e locali adibiti ad attività lavorativa, cucine collettive;
- Parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- Magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni:

c) S1

- bagni negli edifici di abitazione individuale e collettiva, servizi igienici e spogliatoi nei complessi scolastici e di lavoro (ad esclusione di quelli ricompresi nella categoria A2);
- corridoi, disimpegni e ripostigli;

d) S2

- lavanderie, stenditoi, cantine e legnaie;
- vani scala;
- magazzini e depositi in genere, dove la permanenza delle persone è limitata alle sole operazioni di carico, scarico e pulizia, (ad esclusione di quelli ricompresi nella categoria A2);
- autorimesse di solo posteggio (ad esclusione di quelli ricompresi nella categoria A2);
- locali e vani tecnici, salette di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza.

2. L'articolazione di cui ai commi precedenti, 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 al Regolamento Comunale sul Benessere Animale.
3. I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio del Responsabile del SUE.
4. Sono fatte salve le disposizioni di legge e regolamentari che disciplinano l'edilizia speciale (scuole, ospedali, case di cura, palestre scolastiche, alberghi).

Art. 2.3.1.5 - Dimensioni e caratteristiche dei locali

1. In caso di interventi di nuova costruzione e assimilati, relativamente alle dimensioni planimetriche e alle altezze utili dei locali, si applicano le seguenti specifiche prestazionali (sono fatte salve le previsioni di cui alle disposizioni normative sovraordinate):

a) Locali di categoria A1:

- Tutti i locali di Cat. A1 devono ricevere aria e luce direttamente da spazi liberi esterni;
- Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9, se per una persona, e di mq. 14, se per due persone.
- L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie, comprensiva dei servizi igienici, non inferiore a mq. 28, e non inferiore a mq. 38 se per due persone a cui si aggiungono 10 mq per ogni ulteriore persona. Oltre alla porta di ingresso, l'alloggio monostanza deve essere sempre provvisto di una finestra apribile all'esterno;
- Ogni alloggio diverso da quello monostanza, deve avere una stanza di soggiorno di almeno mq.14.
- Ogni appartamento ad uso abitazione deve comprendere:
 - o Un servizio igienico con almeno un lavandino, un Water e una doccia;

- un locale, o uno spazio, adibito a cucina dotato di tutte gli accorgimenti necessari per l'areazione anche con bocchetta per ventilazione esterna regolabile, indipendente dalla finestra.
- L'illuminazione e la ventilazione naturali dovranno essere commisurate alla somma delle superfici del locale.
- $H_u \geq 2,70$ m;

b) Locali di categoria A2:

- I locali di Cat. A2 devono risultano ammissibili le disposizioni sovraordinate relative ai luoghi di lavoro.
- Fatte salve disposizioni sovraordinate per funzioni specifiche e/o motivate esigenze e/o specifiche prescrizioni dei competenti uffici AUSL, la superficie minima dei locali è di seguito rappresentata:
 - Laboratori, magazzini, depositi: 20 mq/addetto;
 - Spogliatoi: 1,2 mq/addetto con una SU minima di 6 mq;
- $H_u \geq 2,70$ m.

c) Locali di categoria S:

- Ogni unità edilizia di abitazione, appartamento o alloggio monolocale, deve essere fornito di un servizio igienico completo di almeno un lavandino, un water, un bidet (o soluzione alternativa) e di uno spazio doccia e devono avere il pavimento e le pareti sulle quali sono installati i sanitari, trattati con materiale impermeabile e facilmente lavabile fino almeno all'altezza minima di m.2,00
- $H. \geq 2,40$
- Dovrà essere prevista, in almeno un bagno, una finestra come da dimensione minima definita al successivo art. 2.4.2.6
- Il vano lavanderia dovrà essere dotato esclusivamente di lavandino/pilozza e dell'impiantistica necessaria alla dotazione dello stesso, di lavatrici, asciugatrici, scaldabagni, caldaie ed elettrodomestici simili.

2. In caso di interventi conservativi, su edifici soggetti a tutela o interni al Centro storico, si applicano le seguenti specifiche prestazionali:

- a) gli interventi conservativi che mantengono la destinazione d'uso legittimamente in essere sono ammessi anche se non rispettano i requisiti di cui al precedente comma, qualora i requisiti non vengano peggiorati;
- b) In caso di interventi conservativi che modificano la destinazione d'uso, si applicano le seguenti specifiche prestazionali:
 - rispettare i requisiti di cui al precedente comma 1 in materia di superfici minime qualora eccedano la manutenzione ordinaria;
 - rispettare i requisiti di cui al precedente comma 1 in materia di altezze utili qualora si previsto il rifacimento di una o più delle strutture portanti orizzontali.

3. Non è comunque ammesso trasformare spazi di categoria S in spazi di categoria A1 o A2 se non rispettando tutti i requisiti richiesti per le nuove costruzioni e, in riferimento alle H_u , rispettando il limite minimo previsto per l'uso di arrivo.

4. Sono fatti salvi dall'applicazione dei precedenti commi 2-3 gli interventi conservativi a fini abitativi dei sottotetti, attuati nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. n. 11/1998 e ss.mm.ii..

Art. 2.3.1.6 – requisiti in materia di illuminamento naturale

1. I livelli di prestazione sono quantificati dal fattore di luce diurna medio (FLDm), definito come rapporto [%], fra l'illuminamento medio dello spazio chiuso e l'illuminamento esterno ricevuto, nelle identiche condizioni di tempo e di luogo, dall'intera volta celeste su una superficie orizzontale esposta all'aperto, senza irraggiamento diretto del sole (vedi anche Circ. Min. LL.PP 22/11/1974 n. 13011).
2. il rispetto di quanto al comma 1, fatto salvo il ricorso alla soluzione conforme, di cui al comma 3, può essere dimostrato con i metodi di calcolo di seguito illustrato.

Il valore del FLDm è ottenibile mediante la seguente relazione:

$FLD_m = \frac{A_f t \varepsilon}{S_{tot} (1 - r_m)}$	<p>dove:</p> <p>A_f è la superficie dell'apertura (m²);</p> <p>t è il coefficiente di trasmissione luminosa del vetro;</p> <p>ε è il fattore finestra, inteso come rapporto tra illuminamento della finestra e radianza del cielo (vale 1 per superficie orizzontale o lucernario e 0,5 per parete verticale non ostruita);</p> <p>S_{tot} è l'estensione complessiva delle superfici che delimitano l'ambiente interno (compresa la superficie delle finestre) (m²)</p> <p>r_m è il coefficiente medio pesato di riflessione luminosa delle superfici interne (-).</p>
---	--

I valori convenzionali del coefficiente di trasmissione luminosa **t** sono desumibili da “Tabella I”, mentre quelli del coefficiente di riflessione **r** sono desumibili da “Tabella II”.

Tabella I - Valori convenzionali del coefficiente di trasmissione luminosa t	
tipo di SUPERFICIE TRASPARENTE	Valori di t
Vetro semplice trasparente	0.95
Vetro retinato	0.90
Doppio vetro trasparente	0.85
NB. Il valore di t è comunque desumibile dal produttore dei vetri	

Tabella II Valori convenzionali del coefficiente di riflessione r	
Materiale e natura della superficie	Coefficiente di riflessione r
Intonaco comune bianco recente o carta	0,8
Intonaco comune o carta di colore molto chiaro (avorio, giallo, grigio)	0,7
Intonaco comune o carta di colore chiaro (avorio, rosa chiaro)	0,6 ÷ 0,5
Intonaco comune o carta di colore medio (verde chiaro, azzurro chiaro)	0,5 ÷ 0,3
Intonaco comune o carta di colore scuro (verde oliva, rosso)	0,3 ÷ 0,1
Mattone chiaro	0,4
Mattone scuro, cemento grezzo, legno scuro, pavimenti di tinta scura	0,2
Pavimenti di tinta chiara	0,6 ÷ 0,4
Alluminio	0,8 ÷ 0,9

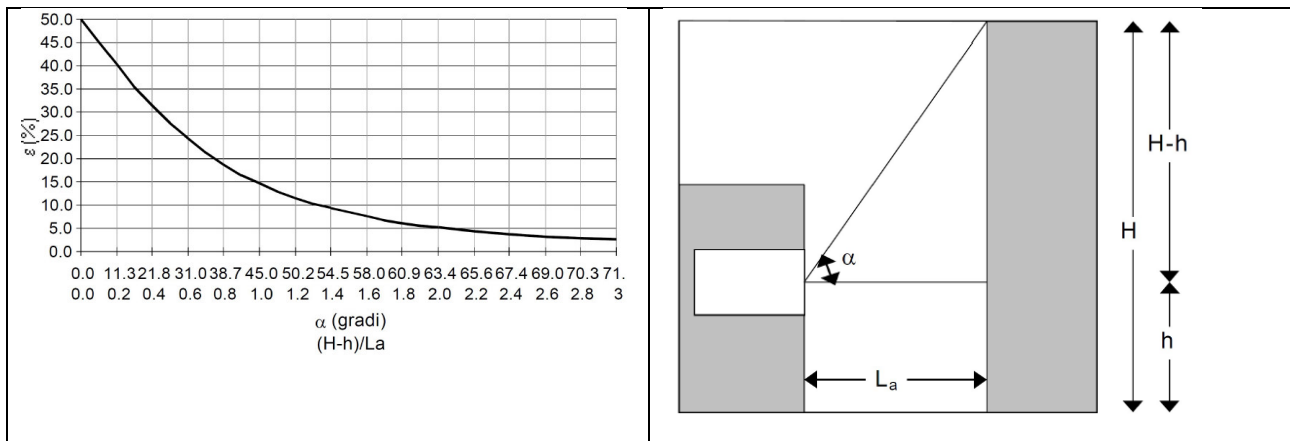
Il calcolo del fattore finestra **ε** è desumibile dai grafici di Figura 1 e 2.

I parametri geometrici sono riferiti al centro della finestra; per le portefinestre si esclude un'altezza pari a 60 cm dal pavimento.

ε si può calcolare con le seguenti relazioni:

Con ostruzione frontale:

$\varepsilon = \frac{1 - \sin \alpha}{2}$	<p>dove α è l'angolo piano di altitudine che sottende la parte ostruita di cielo (in assenza di ostruzione ε = 0,5).</p>
---	--



dove:

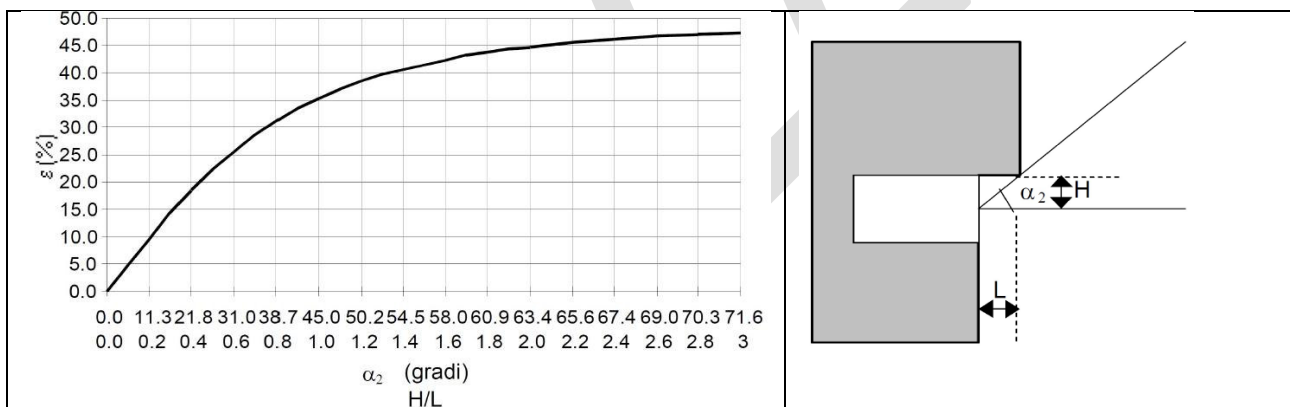
h è l'altezza del baricentro della finestra al piano stradale

H è l'altezza del fabbricato contrapposto del piano stradale

L_a è la distanza tra il fabbricato contrapposto (o comunque dell'ostacolo) e la finestra).

Con ostruzione collocata nella parte superiore:

$\varepsilon = \frac{\text{sen} \alpha_2}{2}$	dove α_2 è l'angolo piano che sottende la parte visibile di cielo
---	--



dove:

H è l'altezza del baricentro della finestra all'elemento di aggetto

L è la profondità di aggetto.

Con ostruzione frontale e superiore (v. Figure 3a e 3b):

$\varepsilon = \frac{\text{sen} \alpha_2 - \text{sen} \alpha}{2}$	<p>dove:</p> <p>α è l'angolo piano di altitudine che sottende la parte ostruita di cielo</p> <p>α_2 è l'angolo piano che sottende la parte visibile di cielo</p>
---	--

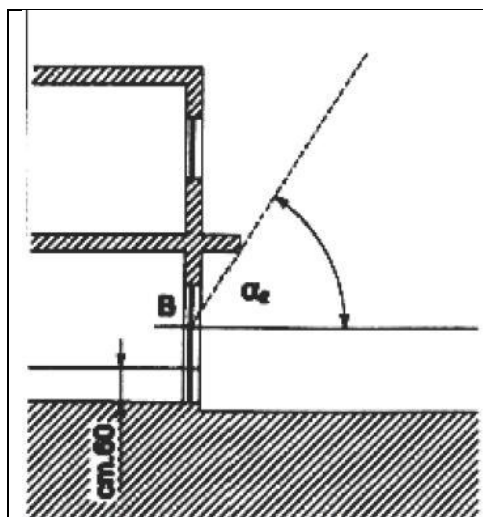


Figura 3a Parametri geometrici per ostruzione superiore

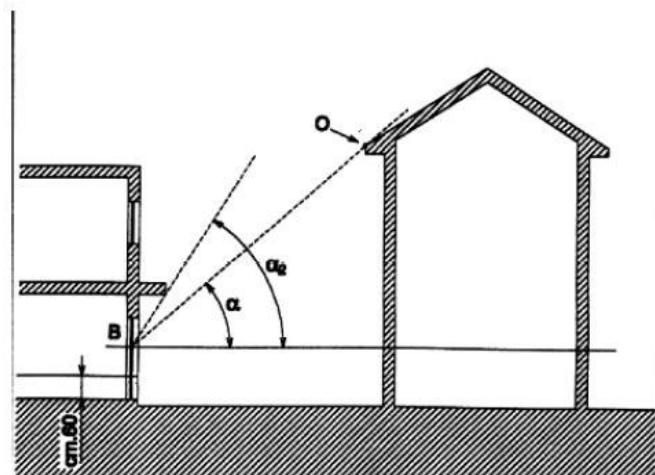


Figura 3b Parametri geometrici per ostruzione frontale e superiore

3. La soluzione conforme è applicabile nei seguenti casi:

- superfici vetrate con coefficienti di trasparenza $t > 0,7$, come da tabella seguente

UBICAZIONE DELL'EDIFICIO	GIACITURA DELLA FINESTRA	ATTIVITA'	
		NON INDUSTRIALE O INDUST. PULITO	INDUSTRIALE SPORCO
Area non industriale	Verticale	0.9	0.8
	Inclinata	0.8	0.7
	Orizzontale	0.7	0.6
Area industriale	Verticale	0.8	0.7
	Inclinata	0.7	0.6
	Orizzontale	0.6	0.5

- profondità dello spazio (ambiente), misurata perpendicolarmente al piano della parete finestrata, minore od uguale a 2,5 volte l'altezza dal pavimento del punto più alto della superficie trasparente dell'infilso;

Procedendo con il calcolo così come di seguito illustrato:

- rapporto di illuminazione $R_i \Rightarrow 1/8$ (R_i = rapporto fra la superficie dell'infilso e la superficie del pavimento, esclusa quella posta ad un'altezza compresa tra il pavimento e 60 cm. ed al netto di velette, elementi architettonici verticali del medesimo organismo edilizio che riducano l'effettiva superficie illuminante (es. pilastri, colonne, velette esterne, ecc);
- Per finestre che si affacciano sotto porticati (vedi Figura 5), il rapporto di illuminazione R_i va calcolato con riferimento alla superficie del pavimento (S) dello spazio interessato, aumentata della quota di superficie (S') del porticato prospiciente l'ambiente stesso: $R_i = (S + S')/8$.
- Qualora sotto il porticato (vedi Figura 6), in corrispondenza della finestra, sia inserita un'apertura complanare (lucernario) di larghezza pari alla larghezza della finestra stessa e posta ad essa in corrispondenza, la quota di superficie S' potrà essere ridotta della quota di superficie del lucernario (S''):
 - $R_i = (S + S' - S'')/8$.

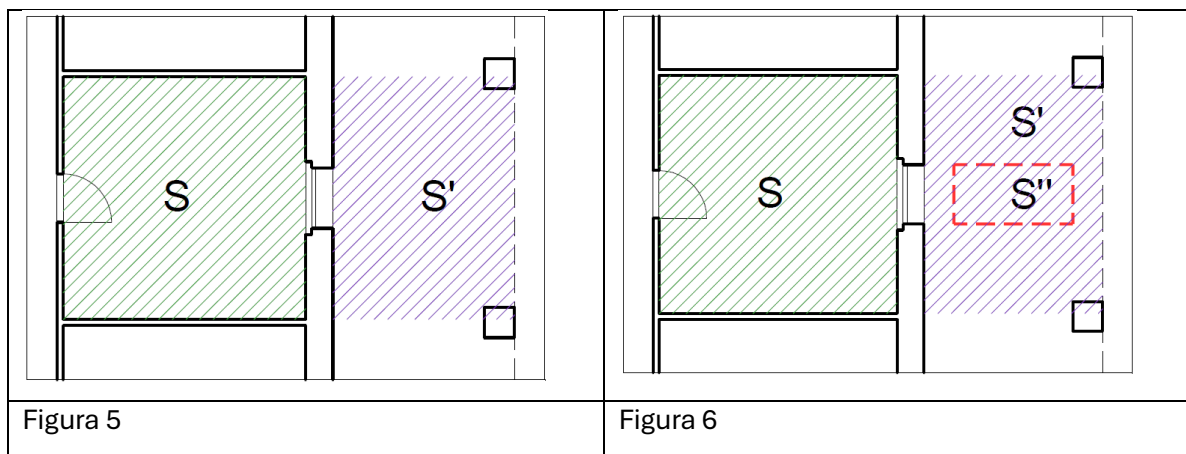


Figura 5

Figura 6

- per finestre con superficie trasparente ostruita da balconi o aggetti di profondità superiore a 1 m, la dimensione della superficie illuminante dovrà essere aumentata di 0,05 m² ogni 5 cm di ulteriore aggetto oltre 1 m.

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

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

4. Per i locali di categoria A2, per tutti i tipi di intervento salvo quanto indicato al successivo comma 4, si applicano le seguenti specifiche prestazionali:

- Specifiche disposizioni nazionali definiscono i livelli di prestazione per diverse funzioni: strutture scolastiche, ospedali, luoghi di lavoro.
- In ogni caso le soluzioni tecniche progettuali devono essere conformi alle normative di settore.
- In assenza di disposizioni nazionali o di specifiche prescrizioni dei competenti uffici AUSL, in ciascun punto fisso che costituisce postazione di lavoro deve essere assicurato un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%. Il requisito si intende convenzionalmente soddisfatto, anche senza procedere al calcolo del FLDm, qualora siano rispettate le seguenti condizioni:
 - rapporto di illuminazione $R_i \geq 1/8$;
 - superfici vetrate con coefficienti di trasparenza $t > 0,7$;
 - per finestre con superficie trasparente ostruita da portici, tettoie, balconi o aggetti di profondità superiore a 1 m, la dimensione della superficie illuminante dovrà essere calcolata come specificato al comma precedente.

5. In caso di interventi conservativi, si applicano le seguenti specifiche prestazionali:

- a) per gli edifici soggetti a tutela, qualora non si raggiungano i livelli previsti ai commi precedenti, i livelli di prestazione progettati non dovranno comunque essere peggiorativi rispetto all'esistente;
- b) per gli altri edifici, qualora non si raggiungano i livelli previsti ai commi precedenti, è ammesso il mantenimento del livello di prestazione preesistente solo in assenza di cambio d'uso o qualora il nuovo uso non richieda livelli di prestazione superiori all'uso precedente; comunque, i livelli di prestazione non dovranno essere peggiorativi rispetto all'esistente;
- c) in ogni caso non è ammesso utilizzare locali di categoria S come locali di categoria A1 o A2 qualora non rispettino i requisiti richiesti per le nuove costruzioni;
- d) per le funzioni diverse dalla residenza, sono comunque fatte salve eventuali specifiche prescrizioni dei competenti uffici AUSL;
- e) per gli edifici esistenti è ammessa la prova strumentale relativamente alla verifica dell'FLDM.

6. Per la verifica del rapporto di illuminazione è ammessa prova strumentale da allegare alla Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità con dichiarazione, in sede progettuale, del rispetto del fattore di luce diurna medio pari o maggiore del 2%.

Art. 2.3.1.7 – requisiti in materia di aerazione e ventilazione

1. Il livello di prestazione è espresso in numero di ricambi d'aria orario "n" [mc/hmc]. Il numero di ricambi d'aria orario "n" rappresenta il rapporto tra il volume dello spazio e il volume d'aria rinnovato in un'ora all'interno del medesimo spazio.

I ricambi d'aria si distinguono in:

- a. continui, se ottenuti attraverso le prese d'aria esterne;
- b. discontinui, se avvengono con il controllo da parte dell'utente, ad esempio, tramite l'apertura delle finestre, oppure tramite la ventilazione meccanica comandata dall'utente.

2. Per tutti gli interventi si applicano le seguenti specifiche prestazionali:

a) locali di categoria A1:

- superficie apribile verso aria libera $\geq 1/8$ della superficie di pavimento
- Qualora non vengano rispettati i parametri suddetti in tema di aerazione, deve essere realizzato un sistema di ventilazione meccanica che assicuri il ricambio d'aria, ovvero:
 - $n > 0,5$ mc/hmc;
 - $n > 0,5$ mc/hmc e, in aggiunta, $n > 3$ mc/hmc da ubicare in corrispondenza dei punti di cottura, con collegamento esterno tramite canna di esalazione di diametro minimo 120 mm.

b) Per i locali di categoria A2, salvo differenti prescrizioni dei competenti uffici AUSL nei casi dovuti, si applicano le seguenti specifiche prestazionali:

- superficie apribile $\geq 1/10$ della superficie di pavimento (ricambio discontinuo);
- almeno il 50% della superficie apribile deve essere a parete e le finestre situate in copertura o ad altezza superiore a m. 1,80, devono avere meccanismi di apertura azionabili, meccanicamente, dal basso.

Qualora non vengano rispettati i parametri suddetti in tema di aerazione, deve essere realizzato un sistema di ventilazione meccanica che assicuri un parametro $n > 2,5$ mc/hmc (salvo maggiori livelli richiesti in rapporto alla specifica destinazione);

c) Per i locali di categoria S, si applicano le seguenti specifiche prestazionali:

- Servizi igienici:

- nelle abitazioni, almeno un bagno deve avere superficie apribile di almeno $1/12$ della superficie di pavimento;
- nelle altre funzioni, i servizi igienici possono essere ventilati artificialmente;
- per i servizi igienici "in batteria" almeno uno deve poter essere areato naturalmente.

Gli impianti di ventilazione meccanica devono assicurare:

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

- Vani scala:

nei vani scala che collegano più unità immobiliari i ricambi discontinui devono essere garantiti dalla presenza di finestre apribili al fine di garantire adeguate condizioni di igiene.

- Autorimesse:

per le autorimesse si vedano le disposizioni specifiche di Legge.

- Spazi ad uso comune condominiale (es: lavanderie, stenditoi, deposito cicli, ecc):

per i suddetti vani, se privi di finestre apribili, dovrà essere garantito un ricambio d'aria pari a $n > 0,5$ mc/hmc, o, in alternativa, il ricambio d'aria (tramite opportuna grigliatura della porta).

Le aperture di illuminazione e ventilazione devono comunicare direttamente ed esclusivamente con l'esterno dell'edificio e mai con ambienti di abitazione, cucine, scale e passaggi interni.

Art. 2.3.1.8 – Requisiti in materia di sicurezza contro le cadute e resistenza meccanica ad urti e sfondamento

1. Le specifiche dei livelli di prestazione per tutti gli interventi, oltre alle disposizioni sovraordinate vigenti, sono le seguenti:

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

- le scale devono essere dotate, sui lati aperti, di parapetto o difesa equivalente dalle cadute di altezza, minima pari cm.100 oltre a essere munite di corrimano posto ad un'altezza tra 0,90 m e 1,00 m;
- nelle pareti delle scale, per un'altezza di 2 m dal piano di calpestio, non devono esserci sporgenze;
- le rampe devono essere preferibilmente rettilinee e avere ogni 15 gradini un ballatoio;
- i gradini di scale di uso comune o di uso pubblico devono essere caratterizzati da un corretto rapporto tra alzata e pedata (pedata minimo 30 cm): la somma tra il doppio dell'alzata e la pedata deve essere compresa tra 62/64 cm;
- negli altri casi i gradini di scale possono essere caratterizzati da un corretto rapporto tra alzata e pedata (pedata minimo 25 cm): la somma tra il doppio dell'alzata e la pedata deve essere compresa tra 62/64 cm;
- le rampe di scale ad uso comune e pubblico devono avere larghezza, al netto del corrimano, non inferiore a 1,2 m e una pendenza costante all'interno di ogni tratto; le altre scale devono avere larghezza, al netto del corrimano, non inferiore a 0,8 m.
- le porte devono aprirsi in corrispondenza dei pianerottoli e l'apertura delle stesse non deve interferire con la percorribilità degli spazi su cui si aprono;
- la larghezza dei pianerottoli deve essere almeno pari a quella delle rampe.
- Le scale “a chiocciola” devono avere diametro minimo di 1,60 m se colleganti piani ad uso principale e 1,20 m se colleganti spazi secondari.

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

- i parapetti devono avere un'altezza, rispetto al livello più alto di calpestio, non inferiore a 1,10 m;
- i parapetti dovranno essere realizzati in modo da non permettere la scalabilità;
- i parapetti e i corrimani di qualsiasi materiale devono garantire la resistenza meccanica alle spinte orizzontali ai sensi della Normativa tecnica delle costruzioni.
- la distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie, non deve essere superiore a m 0,10.

c. FORATURE ESTERNE (in tutti gli spazi):

- tutte le forature su pareti esterne di diametro superiore a 4 cmq devono essere dotate di sistemi di protezione anticaduta nel vuoto.

d. PAVIMENTAZIONI (limitatamente agli spazi di circolazione ad uso comune o agli spazi aperti al pubblico):

- non devono avere superfici sdruciolevoli i pavimenti di ingressi, pianerottoli e scale interne ed esterne, camminamenti, marciapiedi esterni e comunque tutti i pavimenti di percorsi che costituiscono vie di fuga in caso di pericolo di qualsiasi tipo, affinché sia garantita la percorrenza senza rischi di cadute anche in caso di emergenza;

e. COPERTURE (in tutti gli spazi):

- le coperture, accessibili e non accessibili, devono resistere allo sfondamento ed in particolare devono sopportare i sovraccarichi verticali ripartiti e concentrati indicati nella vigente normativa.
- devono essere predisposti i dispositivi di aggancio (“Linee vita”), ai sensi delle disposizioni vigenti.

2. Le specifiche dei livelli di prestazione per interventi conservativi, qualora si intervenga con sostituzioni o rifacimenti di elementi di cui al comma precedente, sono le medesime di quelle relative alle nuove costruzioni.

Art. 2.3.1.9 – Requisiti in materia di tenuta all'acqua

1. Le disposizioni di cui ai successivi commi si applicano per tutte le funzioni, ad eccezione degli usi produttivi manifatturieri e assimilabili e usi agricoli, come definite dal PUG.
2. A livello prestazionale:
 - a) Le chiusure verticali e superiori non devono consentire infiltrazioni d'acqua all'interno dei locali;
 - b) I solai di locali umidi (ad es. bagni, cucine, cantine ecc.) devono impedire le infiltrazioni d'acqua di condensa e di quella presente in rapporto all'uso;
 - c) Deve essere garantita un'adeguata impermeabilità degli elementi tecnici destinati alla distribuzione, allo smaltimento o, più in generale, al contenimento di liquidi;
 - d) Deve essere impedita la risalita dell'acqua nelle murature dal suolo per capillarità.
3. In caso di interventi di nuova costruzione, i fabbricati devono assicurare e mantenere nel tempo le seguenti specifiche prestazionali:
 - a) nessuna infiltrazione d'acqua attraverso le chiusure (pareti esterne, coperture, solai delimitanti spazi aperti, infissi, pareti contro terra) né attraverso i giunti tra gli elementi tecnici;
 - b) scelta degli infissi in base all'esposizione al vento della zona in cui l'edificio è collocato, al clima del Comune, al tipo di esposizione ai punti cardinali e all'altezza dell'edificio;
 - c) nessuna risalita di acqua per capillarità dagli elementi di fondazione, dai vespai e dalle altre strutture a contatto con il terreno;
 - d) tenuta all'acqua del giunto a terra delle pareti di spazi in cui sia previsto l'uso di acqua di lavaggio dei pavimenti ed impermeabilità della finitura superficiale delle pareti degli spazi dove possano verificarsi fenomeni di condensa superficiale o getti d'acqua sulla parete stessa;
 - e) nessuna infiltrazione dai solai delimitanti spazi umidi (ad es. bagni, cucine, cantine ecc.).
4. In tutti gli interventi conservativi che eccedono la manutenzione ordinaria, vanno assicurate le prestazioni prescritte per i nuovi edifici, limitatamente alle porzioni di edificio che sono oggetto dell'intervento.

Art. 2.3.1.10 – Requisiti in materia di smaltimento degli aeriformi (fumi, vapori, esalazioni)

1. Le disposizioni di cui ai successivi commi si applicano per tutte le funzioni in presenza di impianto di smaltimento di prodotti aeriformi.
2. A livello prestazionale:
 - a) L'impianto di smaltimento dei prodotti della combustione deve garantire un'efficace espulsione degli aeriformi prodotti, il reintegro con aria esterna, affinché siano soddisfatte le esigenze di benessere respiratorio olfattivo e di sicurezza;
 - b) I terminali delle canne di esalazione di qualsiasi prodotto aeriforme non devono interferire con aperture di ventilazione poste nelle vicinanze;
 - c) L'impianto deve inoltre assicurare la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento e la massima economia d'esercizio.
3. In caso di interventi di nuova costruzione, il requisito è soddisfatto quando le caratteristiche degli spazi destinati a contenere i generatori di calore, il dimensionamento e i requisiti tecnici delle canne di esalazione, le condizioni di installazione ed il sistema di tiraggio dei gas combusti rispettano quanto prescritto dalla vigente normativa. Per le canne fumarie ramificate è necessario uno specifico progetto esecutivo coerente con quello architettonico. In particolare:
 - a) ciascun apparecchio a fiamma libera va dotato di un proprio adeguato impianto di aspirazione dei gas combusti, a funzionamento meccanico o naturale;
 - b) gli spazi dove sono installati apparecchi a fiamma libera devono essere dotati di prese d'aria esterne di opportune dimensioni (minimo 314 cmq);
 - c) i camini, per tutto il loro sviluppo (ad eccezione del tronco terminale emergente dalla copertura), vanno sempre distaccati dalla muratura e circondati da una controcanna formante intercapedine, tale da avere una temperatura esterna inferiore ai 35°C;
 - d) le canne di esalazione di qualsiasi prodotto di combustione e aeriforme vanno convogliate sempre a tetto;

- e) i terminali vanno localizzati fuori dalla zona di reflusso e localizzati in modo tale da non interferire con eventuali aperture di ventilazione naturale o artificiale poste nelle vicinanze;
 - f) le bocche dei camini devono essere posizionate in modo tale da consentire una adeguata evacuazione e dispersione dei prodotti della combustione e da evitare la reimmissione degli stessi nell'edificio o negli edifici circostanti attraverso qualsiasi apertura. A tal fine le bocche dei camini devono risultare più alte di almeno 1 metro rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti (di balconi, terrazze e simili), a pareti finestrate ed a qualunque altra struttura muraria distante meno di 10 metri.
4. In caso di interventi conservativi, si applicano le seguenti specifiche prestazionali:
- a) Qualora l'intervento preveda la sostituzione, modifica, rifacimento o spostamento di elementi dell'impianto di smaltimento di aeriformi, devono essere assicurati i medesimi livelli di prestazione dei nuovi edifici, fatte salve le deroghe previste dalle disposizioni di legge (in part. l'art. 5 comma 9 e seguenti del D.P.R. 26/08/1993 n. 412).
 - b) Per impianti di smaltimento di aeriformi prodotti da attività economiche (pubblici esercizi, attività artigianali) posti in zone a destinazione residenziale, qualora, per motivi di ordine tecnico o in relazione ai vincoli di tutela che riguardano l'edificio, sia verificata l'impossibilità di rispettare compiutamente le predette norme, può essere ammesso lo scarico a quote inferiori, o quello a parete, previa adozione di apposite misure di abbattimento di vapori, odori e fumi che siano considerate idonee per il caso specifico ed espressamente approvate dai competenti uffici AUSL.
L'autorizzazione è espressamente condizionata al mantenimento della costante efficienza dei sistemi di abbattimento mediante regolare manutenzione e pulizia a cura del gestore dell'impianto.

Art. 2.3.1.11 – Reti idriche e dotazioni impiantistiche minime

1. In caso di interventi di nuova costruzione, per tutte le destinazioni d'uso, in presenza di impianto idrosanitario o di usi per imprese alimentari, si applicano le seguenti specifiche prestazionali:
- a. l'alimentazione delle reti di distribuzione dell'acqua deve garantire la costanza dell'approvvigionamento;
 - b. il raccordo tra la fonte di approvvigionamento e l'impianto idro-sanitario deve essere realizzato in modo da evitare potenziali contaminazioni dell'acqua da parte di agenti esterni e da consentire la ispezionabilità di giunti, apparecchi e dispositivi: tra questi deve essere compresa una apparecchiatura che eviti la possibilità del riflusso delle acque di approvvigionamento (valvola unidirezionale di non ritorno, ecc.);
 - c. deve essere evitata la contaminazione delle acque potabili da parte delle acque reflue; a tal fine, le condotte di acqua potabile devono essere poste ad idonea distanza da fognoli, pozzetti o tubature di fognatura e ad almeno 0,50 cm al di sopra di queste ultime. Quando non sia possibile rispettare le condizioni di cui sopra e in caso di intersezioni, le tubature fognarie (oltre ad essere realizzate in modo da evitare qualsiasi perdita) dovranno essere collocate (per il tratto interessato) in un cunicolo con fondo a pareti impermeabili e dotato di pozzetti di ispezione;
 - d. sono consentiti all'interno degli organismi edilizi solo gli accumuli di acqua potabile previsti da apparecchiature specifiche, (come autoclavi, scaldacqua, ecc.); nel caso si rendano necessari altri tipi di accumulo va dimostrata l'idoneità del contenitore, sia al fine di prevenire contaminazioni, sia al fine di permettere la periodica pulizia;
 - e. le apparecchiature ad uso domestico per il trattamento delle acque potabili devono rispettare le prescrizioni dell'apposita normativa;
 - f. gli immobili composti da più unità immobiliari devono disporre di un dispositivo di contabilizzazione del consumo di acqua distinto per ciascuna unità immobiliare.
2. In caso di interventi di nuova costruzione, per gli usi residenziali (singoli e /o collettivi), le cucine devono essere dotate di:
- a. un terminale della rete di distribuzione dell'acqua potabile calda e fredda, dotato di rubinetto/i per la regolazione della portata e della temperatura (miscelatore);
 - b. un lavello di dimensioni tali da consentirne un uso appropriato;

- c. un terminale della rete di distribuzione dell'acqua potabile dotato di rubinetto e predisposto per il collegamento con un'eventuale lavastoviglie, se l'installazione non è prevista in altro locale apposito all'interno dell'alloggio;
 - d. rivestimento delle pareti ove sono collocati il lavabo e la zona di cottura realizzato con materiale impermeabile e facilmente lavabile, per un'altezza idonea all'uso previsto.
3. In caso di interventi di nuova costruzione, per gli usi residenziali (singoli e /o collettivi), i bagni devono essere dotati di:
- a. apparecchi idrosanitari;
 - b. terminali della rete di distribuzione dell'acqua potabile calda e fredda, a servizio di ciascun lavabo, bidet e vasca da bagno o piatto doccia, dotati di rubinetto/i per la regolazione della portata e della temperatura (miscelatore). Il bidet può essere sostituito da soluzione tecnica alternativa ed equivalente;
 - c. un terminale, a servizio del water, per l'erogazione di una quantità d'acqua tale da garantire la pulizia del water stesso, dotato di regolazione manuale per almeno due diversi volumi d'acqua ai fini del contenimento del consumo di acqua;
 - d. distinti terminali per lo scarico di acque domestiche, collegati a ciascun bidet, lavabo e vasca da bagno o piatto doccia;
 - e. un terminale, collegato al water, per lo scarico delle acque fecali;
 - f. rivestimento delle pareti, realizzato con materiale impermeabile e facilmente lavabile.
4. In caso di interventi di nuova costruzione, per usi diversi da quelli residenziali si applicano le seguenti specifiche prestazionali:
- a. Ogni unità immobiliare che costituisca luogo di lavoro deve essere dotata di servizi/o igienici/o ed eventualmente spogliatoi ai sensi del Dlgs 9.04.2008, n.81 Allegato IV, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali ed al personale che ne usufruisce;
 - b. Sono comunque fatte salve eventuali specifiche prescrizioni dei competenti uffici AUSL.
5. In caso di interventi conservativi, si applicano le seguenti specifiche prestazionali:
- a. Devono essere rispettate le specifiche di prestazione di cui precedente comma 1 in tutti gli interventi che comportino rifacimenti, modifiche, sostituzioni anche parziali:
 - della rete di distribuzione dell'acqua per gli edifici composti da un'unica unità immobiliare;
 - della rete di distribuzione dell'acqua all'esterno delle singole unità immobiliari per gli edifici composti da più unità immobiliari.
 - b. Devono essere rispettate le specifiche di prestazione di cui ai precedenti commi 2, 3 e 4:
 - in tutti gli interventi di RC e RE e in tutti gli interventi che comportino il cambiamento di destinazione d'uso;
 - negli interventi di manutenzione straordinaria qualora interessino i bagni e/o le cucine.
6. Per il raggiungimento degli obiettivi di qualità dell'aria, in attuazione del Piano dell'Aria Integrato Regionale delle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto PAIR.

Art. 2.3.1.12 - Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta delle scommesse

- 1. Le sale da gioco sono consentite esclusivamente negli ambiti produttivi, direzionali, commerciali e turistico ricettivi e nel rispetto di una distanza dalle zone di classe acustica 1 non inferiore a m 200 o superiore per specifici luoghi sensibili individuati con Delibera della Giunta Comunale.
- 2. la realizzazione di sale da gioco è soggetta alle disposizioni di cui alla LR n 5/2013 ss.mm.ii., con particolare riferimento all'art. 6.

Art. 2.3.1.13 – Definizione e applicazione dei parametri e indici urbanistici

- 1. L'urbanizzazione e l'edificazione dei vari ambiti del territorio comunale è regolata dai parametri di cui alle Definizioni Tecniche Uniformi contenute nell'allegato A della D.A.L. n°279/2010 come modificato dall'allegato II alla Delibera di G.R. n. 922/2017.
- 2. I parametri di cui al precedente comma 1 sono integrati e specificati dalla tabella che segue riportando nella colonna di sinistra le definizioni regionali e nella colonna di destra i perfezionamenti

e le integrazioni necessarie al fine di garantire l'equivalenza delle dimensioni tra quanto stabilito dalle precedenti norme del piano e il dettato regionale.

NORMATIVA REGIONALE	RAPPORTI- PARAMETRI
<p>13. SUPERFICIE PERMEABILE (SP)</p> <p>Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.</p> <p>Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità.</p> <p>La superficie permeabile, in questi casi, sarà computata con riferimento a specifici valori percentuali definiti dal regolamento edilizio RUE, in relazione alla tipologia dei materiali impiegati.</p>	<p>La quota di permeabilità riconoscibile al suolo in base alle diverse pavimentazioni è la seguente:</p> <ul style="list-style-type: none"> – terreno erboso: 100% – autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità: 50% – autobloccanti pieni: 10% – ghiaia: 80% <p>Tali coefficienti sono indicativi e potranno essere perfezionati, sulla base della dimostrazione delle specifiche prestazioni dei materiali utilizzati.</p>
<p>14. INDICE DI PERMEABILITA' (IPF/IPT)</p> <p>Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).</p>	<p>Si stabilisce, sia per IPF (indice di permeabilità fondiaria), che per IPT (indice di permeabilità territoriale) un rapporto minimo pari al 30%.</p>
<p>19. SUPERFICIE ACCESSORIA (Sa)</p> <p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La Superficie accessoria può ricomprendere ad esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i portici e le gallerie pedonali, se non gravati da servitù di uso pubblico (se gravati da servitù vedi definizione n. 20); • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie con profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile (vedi definizione n. 20) 	<p>Per gli usi da A2 ad A5, da N1 a N7, P, si ammette il rapporto massimo di $\frac{1}{4}$ mq di Su, per gli usi da C2 a C7 e da S7 a S15 si ammette il rapporto massimo di $\frac{1}{2}$ mq di Su.</p> <p>È ammesso il seguente rapporto massimo tra locali accessori e Su:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per gli usi da A2 ad A5, da C2 a C7, da N1 a N7, P, da S7 a S15: mq. $\frac{1}{2}$ mq. calcolato sulla Su effettivamente realizzata; - per gli altri usi si ammette il rapporto massimo di mq. $\frac{3}{10}$ mq. calcolato sulla Su effettivamente realizzata (**). <p>Le tettoie con profondità sup. a mt 1,50 non sono ammesse.</p> <p>Le stesse tettoie per gli usi P sono considerate come i portici e le gallerie pedonali.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; • le cantine poste ai piani superiori al primo fuori terra con altezza utile inferiore a m. 2,70; <ul style="list-style-type: none"> • sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile (vedi definizione n. 18) <ul style="list-style-type: none"> • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; • spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; <ul style="list-style-type: none"> • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile. 	<p>La definizione di cantine comprende anche lavanderia, legnaia, deposito cicli e collegamenti orizzontali non condominiali. L'altezza utile delle cantine è misurata al rustico dell'edificio con le seguenti caratteristiche: H max inferiore a 2,70 mt. Le cantine poste al primo piano fuori terra (compreso piano terra) o ai piani superiori non possono essere interne o collegate alla Su degli alloggi e devono essere accessibili solo da spazi comuni o esterni o autorimesse, con disimpegno nei casi di edifici monofamiliare e a schiera. Esse dovranno avere rapporto aero-illuminante non superiore a 1/16.</p> <p>La superficie illuminante dei locali sottotetto (comprese le aperture di qualsiasi tipo), dovrà essere inferiore a 1/50 della superficie di pavimento; non è consentita la suddivisione in locali. Ove prescritto il sottotetto inclinato, deve essere garantita una inclinazione minima del 8%. Il sottotetto condominiale non avente accesso diretto da unità immobiliare potrà avere altezza netta interna massima pari a 2,70 mt.</p> <p>Le autorimesse e i posti auto coperti non dovranno superare il rapporto di mq. 3/10 mq. Su; per i fabbricati esistenti alla data 24/03/89 è consentito il raggiungimento del rapporto 1mq/2mq Su ai sensi dell'art. 9 della L.122/89; (**)</p> <p>L'altezza interna minima delle autorimesse dovrà essere 2,40 m e comunque conforme alle norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.</p> <p>Le parti comuni, ad esclusione dei collegamenti orizzontali condominiali, concorrono al conteggio e alle verifiche del rapporto di mq. 3/10mq. riferito alle cantine e simili di cui sopra.</p>
<p>(**): Ad eccezione degli usi da da A2 ad A5, da C2 a C7, da N1 a N7, P, da S7 a S15 è consentito considerare cumulativamente il calcolo delle due voci rimanendo fermo che l'una o l'altra delle due non deve superare il 70% del totale cumulativo.</p> <p>Per il solo uso residenziale: le superfici accessorie sono ammesse anche in misura superiore a quelle sopra definite qualora interessino un solo piano dell'edificio (interrato, seminterrato, o piano terra) e siano comprese nel limite dei muri perimetrali che delimitano le superfici utili del piano sovrastante escluse le logge e i porticati.</p>	

Per il solo uso alberghiero (T1): non costituiscono, ai fini dell'applicazione degli indici urbanistici, ove presenti, né Su, né Sa, gli spazi destinati ad attrezzature sportive e ricreative (palestra, piscina, ecc.) connesse con attività ricettive, purché venga sottoscritto atto d'obbligo, registrato e trascritto, con il quale ci si impegna ad utilizzare, alla dismissione dell'attività, tale superficie unicamente come accessoria.

Per gli usi C5, P sono considerate superfici accessorie le pensiline a sbalzo fino al 15% della Su e con Vl non superiore a 0,4.

In caso di uso R1 è possibile realizzare una ulteriore quota di autorimesse, non superiore a 1,5/10 mq. di Su, purché venga registrato e trascritto all'unità immobiliare con vincolo pertinenziale.

In questo caso non è ammessa la verifica cumulativa tra autorimesse e cantine, e pertanto le cantine e similari non possono superare il rapporto di 3 mq su 10 mq calcolato sulla superficie utile effettivamente realizzata.

20. SUPERFICI ESCLUSE DAL COMPUTO DELLA Su E DELLA Sa

Non costituiscono né superficie utile né accessoria:

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

- i pergolati a terra;

Non costituiscono né superficie utile né accessoria le serre solari con funzione bioclimatica che soddisfino le seguenti condizioni:

- non superino il 10% della Su dell'unità immobiliare con un massimo di 20 mq
- siano integrati nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud-est e sud-ovest
- non modifichino le condizioni di sicurezza per quanto concerne la ventilazione e l'areazione delle cucine, o locali in cui esistano impianti di cottura cibi o di riscaldamento a fiamma libera, con essa comunicanti. In tali casi devono essere previsti adeguati sistemi di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno
- siano fisicamente separate dall'ambiente climatizzato, ovvero interessato dal funzionamento degli impianti energetici
- non vengano installati impianti o sistemi di riscaldamento
- conservino, nei locali retrostanti, il prescritto rapporto aerante e illuminante (le aperture verso la serra bioclimatica non sono considerate ai fini del rapporto aero-illuminante)
- rispettino i limiti di altezza massima e le distanze tra fabbricati anche qualora siano integrate nell'involucro edilizio esterno (es: chiusura di balconi o logge)
- siano dotate di schermature, anche amovibili, tali da impedire il surriscaldamento estivo
- consentano un risparmio di energia per la climatizzazione invernale pari ad almeno il 10%:

$$\frac{Q_{h,o} - Q_{h,s}}{Q_{h,o}} \geq 10\%*$$

Sono esclusi i pergolati ad ogni livello.

<ul style="list-style-type: none"> • gli spazi con altezza inferiore a m.1,80: • i vani tecnici e spazi praticabili che ospitano qualsivoglia impianto tecnologico dell'edificio (tra cui: le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di areazione, le condotte, le intercapedini tecniche) 	<p>Per gli usi residenziali è ammesso un unico vano tecnico/centrale termica la cui superficie non potrà superare i mq. 20 per edificio e per unità immobiliare nel caso di ville a schiera</p>
<p>* - $Q_{h,o}$ è il fabbisogno di energia primaria per il riscaldamento dell'edificio, valutato in regime di funzionamento continuo (kWh/anno);</p> <p>- $Q_{h,s}$ è il fabbisogno ricalcolato di energia per il riscaldamento dell'edificio, valutato al netto del contributo del sistema di captazione solare, valutato in regime di funzionamento continuo (kWh/anno)</p>	
<p>32. SOPPALCO</p> <p>Partizione orizzontale interna praticabile, che non determina un ulteriore piano nell'edificio, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso. La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio.</p> <p>Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.</p>	<p>Il soppalco è ammissibile quando l'altezza media del locale soppalcato (Volume utile V_u diviso superficie del vano originario sommata alla superficie del soppalco) non sia inferiore a m. 2,70. Soppalco e vano originario sono computati come S_u e dovranno rispettare quanto al D.M. 5 luglio 1975. Le altezze utili risultanti dall'intervento non potranno essere inferiori a m 2,20 sia per la parte sottostante il soppalco, sia per la parte sovrastante.</p>
<p>35. ALTEZZA DEL FRONTE</p> <p>L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista nel progetto - All'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane. <p>Nella determinazione delle altezze sono comunque esclusi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - I manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, i dispositivi anticaduta dall'alto 	<p>Nella determinazione dell'altezza si opera dividendo l'area del fronte per la lunghezza della proiezione della base sul piano orizzontale</p>
<p>40. INDICE VISUALE LIBERA (IVL)</p> <p>Rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti.</p>	<p>L'indice di visuale libera, IVL, è fissato pari a 0,5</p>
<p>58. VERANDA</p> <p>Locale o spazio coperto, avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.</p>	<p>La veranda è computata come S_u</p>

3. Le definizioni regionali sono inoltre così precisate:
- gli indici che esprimono, per le varie aree, la densità territoriale e fondiaria sono i seguenti:
 $Ut = \text{indice di edificabilità territoriale} = Su/St$
 $Uf = \text{indice di edificabilità fondiaria} = Su/Sf$
4. Nelle aree artigianali industriali, le aree ACV, dove prescritte, possono essere ridotte qualora impediscano una corretta e sicura accessibilità all'insediamento produttivo nei limiti documentati della suddetta necessità.
5. L'utilizzazione totale degli indici fondiari, corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di permesso di costruire o presentazione di SCIA relativi alla utilizzazione degli indici sulle stesse superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà o tipo di intervento.
6. La superficie di intervento può essere costituita anche da più proprietà; in questo caso il rilascio del permesso di costruire e la presentazione di SCIA sono subordinati alla sottoscrizione del progetto da parte di tutti i proprietari interessati.
7. Il piano del terreno sistemato non potrà eccedere i ml 3.00 in sbancamento ed i ml 2.00 in riporto rispetto al piano di campagna preesistente, sempreché sbancamenti e riporti siano giustificati dalla configurazione originaria del terreno. Esclusivamente per gli edifici ad uso alberghiero è consentito di raggiungere i ml 4.00 in sbancamento. Per gli edifici a schiera o a terrazza le altezze saranno calcolate per ogni singolo corpo, sempreché la profondità di ogni corpo non sia inferiore a ml 6.00.
8. In caso di ampliamento, ristrutturazione e nuova costruzione di edifici residenziali previsti dalle Disposizioni Normative del PUG, oltre a quanto ai commi precedenti, dovrà essere mantenuto o realizzato, nel rispetto dei parametri previsti dalle Disposizioni Generali del P.U.G., il rapporto di mq.3 di S_a , ad esclusione di balconi, sottotetti, portici, logge, terrazze, ogni mq.10 di S_u finale riferita al singolo corpo di fabbrica, salvo i casi normati dall'art. 5.3.1, "disciplina particolareggiata del patrimonio diffuso", delle "Disposizioni Normative del PUG".
9. In caso di ampliamento, ristrutturazione e nuova costruzione di edifici ad uso diverso dal residenziale previsto dalle Disposizioni Normative del PUG, oltre a quanto ai commi precedenti, potranno essere recuperati, nel rispetto dei parametri previsti dalle Disposizioni Generali del P.U.G., a superficie utile spazi esistenti ad uso accessorio del piano terreno, seminterrato ed interrato laddove siano presenti i requisiti igienico sanitari necessari all'uso previsto.

Art. 2.3.1.14 – Distanze

1. Le distanze si misurano rispettivamente:
- dai confini di ambito urbanistico (DA);
 - dai confini di proprietà (DC);
 - dagli edifici prospicienti (DE);
 - dalle strade (DS).
2. Nel caso in cui il PUG non preveda altre prescrizioni particolari in materia di distanza minima, si applicano i minimi indicati ai commi successivi.
3. Le distanze di cui al presente articolo si applicano nei casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento.
4. Le distanze di cui al presente articolo non si applicano:
- nel caso di opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione del territorio quali cabine elettriche ed altri impianti tecnici;
 - agli edifici accessori completamente interrati (l'estradosso di tali locali deve essere inferiore alla quota più bassa dei terreni delle proprietà/aree circostanti), fatta salva, nel caso delle distanze dalle strade, la necessità dell'autorizzazione dell'ente competente;
 - agli impianti tecnologici posti all'esterno di fabbricati produttivi, che non abbiano una superficie interna calpestabile (es. canne fumarie, camini, ecc.), ancorché rivestiti da strutture di protezione sia con funzioni estetiche che ambientali, nei casi in cui la zona oggetto di intervento confini con un'altra area con destinazione di tipo produttivo, ovvero con ambito del territorio rurale. Eventuali norme specifiche più restrittive derivanti dalla legislazione nazionale o

regionale che regolamentino le distanze da strutture e infrastrutture tecniche, prevalgono necessariamente sulle presenti disposizioni

- alle scale di sicurezza e agli impianti tecnologici di edifici esistenti se prescritti da normative relative alla sicurezza e non altrimenti collocabili.
 - muri di contenimento imposti dalle condizioni orografiche con altezza non superiore a m. 3,00.
5. Per gli interventi su edifici ricadenti all'interno del centro storico urbano e degli insediamenti storici extraurbani e per gli interventi di tipo conservativo si mantengono le distanze preesistenti se inferiori ai minimi successivamente indicati.
6. Le distanze significative sono le seguenti:

A. DA - Distanze da confini di ambito urbanistico.

Si applica nei confronti delle zone normate dal PUG come:

- a) Aree soggette ad interventi specifici di riordino, completamento e rifunzionalizzazione (art. 4.2.9)
- b) Accordi operativi (art.4.2.10; sia per le zone individuate cartograficamente che per quelli privi di individuazione cartografica)
- c) Interventi soggetti a specifiche misure di salvaguardia e disposizioni transitorie (art. 1.1.4, comma 4)

Per tutte le nuove costruzioni, e per le sopraelevazioni si applica una distanza minima di m 5; per gli ampliamenti di edifici esistenti è ammessa la costruzione fino sul confine d'ambito, purché appartenente alla medesima proprietà, nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà (DC), della distanza tra edifici (DE) e della distanza dalle strade (DS).

B. DC - Distanze dai confini di proprietà.

Per tutte le nuove costruzioni e per parti nuove di edifici esistenti, si applica una distanza minima di m 5.

In caso di sopraelevazione parziale di edifici esistenti, si applica una distanza minima di m 5; se le distanze preesistenti sono inferiori a m 5, si applica una distanza minima non inferiore a m 3, né inferiore alle distanze preesistenti, fermo restando il rispetto di m 10,00 tra pareti finestrate. Sono ammesse distanze inferiori, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile, esclusivamente per la realizzazione ai sensi della L. n. 122/1989 di autorimesse al servizio di fabbricati esistenti che ne risultino privi o carenti, dietro presentazione di consenso scritto su carta legale da parte del proprietario confinante interessato.

Possono essere applicate distanze inferiori a quelle minime, previa Delibera di Giunta Comunale, ai confini di proprietà relativi alle aree di urbanizzazione primaria cedute in conseguenza dell'intervento edilizio da realizzare.

Nel caso di piano attuativo, le distanze dai confini di proprietà si applicano esclusivamente nei confronti del perimetro di comparto.

C. DE - Distanze tra edifici

Per le nuove costruzioni e per parti nuove di edifici esistenti, nel caso in cui almeno una delle due pareti sia finestrata, si applica una distanza non inferiore a 10 metri.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di piano attuativo con previsioni planovolumetriche unitarie, secondo quanto previsto all'art. 9 del D.l. n. 1444 del 1968. Nei confronti degli edifici esterni all'ambito soggetto a piano attuativo, si applica comunque una distanza minima di 10 metri.

E' ammessa la costruzione in aderenza rispetto a edifici preesistenti costruiti a confine e la costruzione in aderenza relativa a due o più edifici nuovi su lotti confinanti purché l'intervento sia oggetto di un unico permesso di costruire ovvero avvenga dietro presentazione da parte del confinante di un atto di vincolo, registrato e trascritto, di costruzione in aderenza e secondo la medesima tipologia edilizia.

D. DS - Distanza dalle strade

Fatto salvo quanto stabilito dall'art. 9 del DM n 1444/1968 e in forza di quanto previsto dal successivo art. 9.95, per le nuove costruzioni e per parti nuove di edifici esistenti, nel caso in cui gli edifici esistenti a lato di strade urbane configurino un allineamento prevalente, la distanza dei nuovi fabbricati negli interventi di attuazione edilizia diretta potrà essere determinata da tale allineamento, ove non sia prescritta dalle presenti norme o da eventuali indicazioni grafiche una

specifica distanza di rispetto. L'esistenza di un allineamento prevalente è determinata dallo Sportello unico per l'edilizia considerando la posizione dei fabbricati sul lato stradale dell'area oggetto di intervento edilizio.

Art. 2.3.1.15 - Parcheggi di pertinenza (Pp)

1. In tutti gli interventi edilizi, con esclusione per gli interventi di manutenzione e per il mutamento d'uso senza opere che non comporta incremento del carico urbanistico e per i fabbricati compresi nel centro storico di Salsomaggiore e negli insediamenti storici extraurbani e negli interventi previsti dal Programma di Riqualificazione Urbana, devono essere realizzati, per i diversi usi insediati, parcheggi di pertinenza nelle quantità indicate agli articoli relativi ai singoli usi. Tale quantità sono da considerarsi al lordo delle aree di verde ornamentale e degli eventuali pedonali di servizio al parcheggio, ma al netto delle corsie di servizio, degli spazi di accesso ai singoli lotti e della viabilità di transito da e per aree esterne.
2. Nei casi di ristrutturazione o di ampliamento della superficie utile esistente, le quantità indicate si intendono riferite alla SU ristrutturata o a quella aggiuntiva.
3. Nel caso di compresenza di più usi nella stessa unità edilizia, la quota di parcheggi di pertinenza da realizzare dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
4. In caso di impossibilità di reperimento del parcheggio pertinenziale per tutti i tipi di intervento in caso di espressa impossibilità e a richiesta dell'istante, potrà essere concessa la monetizzazione; il contributo è determinato dalla specifica Delibera Comunale.

Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico

Art. 2.3.2.1 – 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.
2. 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, nel rispetto delle Norme Tecniche CNR.
3. I progetti di nuove strade e quelli di modifica o di ripavimentazione di quelle esistenti dovranno essere redatti in accordo con il Responsabile del Servizio Tecnico comunale competente

Art. 2.3.2.2 – Requisiti tipologici dei percorsi pedonali

1. La progettazione dei percorsi pedonali dovrà essere eseguita in accordo con il Responsabile del Servizio Tecnico comunale competente

Art. 2.3.2.3 – Requisiti tipologici delle piste ciclabili

1. Le piste ciclabili, nonché la relativa segnaletica, dovranno essere realizzate in conformità al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 557 del 30/11/1999, al Codice della Strada D.Lgs. 285 del 30/04/92 e ss.mm.ii. ed al relativo regolamento di esecuzione D.P.R. 495 del 16/12/1992 e s.m.i. in accordo con il responsabile del Servizio Tecnico Comunale competente.

Art. 2.3.2.4 – Requisiti tipologici dei 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. Gli stalli dei parcheggi pubblici devono essere delimitati con segnaletica orizzontale e verticale e la progettazione degli stessi dovrà essere eseguita in accordo con il Responsabile del Servizio Tecnico comunale competente.
3. negli spazi specificamente destinati a parcheggio a raso devono essere distribuite alberature, preferibilmente in numero minimo di 1 albero ogni 3 posti auto; tale numero può cambiare in relazione alla grandezza della pianta (di norma terza o quarta), in modo che sia garantito spazio sufficiente al suo completo sviluppo
4. L'illuminazione dei parcheggi pubblici dovrà prevedere un numero idoneo di punti luce, calcolati attraverso specifica relazione illuminotecnica ed in conformità al PRIC
5. I parcheggi pertinenziali possono essere costituiti da spazi aperti (scoperti oppure coperti), oppure da autorimesse chiuse, entro terra o fuori terra.
6. È obbligatoria l'installazione di impianti per la ricarica dei veicoli elettrici ai sensi dell'art.4 comma 1ter del DPR.380/2001 e s.m.i, come previsto al successivo art. 2.4.4.6 del presente Regolamento.
7. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, nell'ambito delle quantità di edificazione ammesse.
8. È comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale urbano.
9. Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali di uso comune andranno previsti inoltre spazi specificamente commisurati anche per la sosta di motocicli e disabili commisurati alle esigenze specifiche.

Art. 2.3.2.5 – Tabelle stradali

1. Il Comune può collocare sui fronti degli edifici tabelle toponomastiche; i proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverle, di non occultarle alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso venissero distrutte, danneggiate o rimosse per cause loro imputabili.
2. L'esposizione, in vista al pubblico, di tabelle che indicano l'area di circolazione è soggetta alla procedura prevista dall'art. 41 del D.P.R. 30/05/04989 n. 223 – Regolamento anagrafico.
3. La presente disposizione si applica anche se le stesse sono esposte su proprietà privata.

Art. 2.3.2.6 – 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 su suoli privati, ma in posizione fruibile da suolo pubblico o di uso pubblico (es. porticati di uso pubblico), è necessaria l'autorizzazione amministrativa (se del caso) e la 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 diversi dal punto precedente non è soggetta a procedure autorizzative.

Art. 2.3.2.7 – Numerazione civica

1. Gli accessi agli edifici di qualsiasi genere (escluso chiese, fienili, stalle e simili) devono essere provvisti di appositi numeri da indicarsi su targhe di materiale resistente chiaramente riconoscibili, posizionati preferibilmente in alto a destra di ciascuna porta o, in caso di cancello, sul pilastro destro.
2. A costruzione ultimata e comunque prima che il fabbricato possa essere occupato, il proprietario deve richiedere al SUE apposita domanda per ottenere l'indicazione della numerazione. Ottenuta l'indicazione del numero civico, il proprietario deve provvedere, a proprie spese, all'acquisto e alla esposizione dello stesso. L'indicatore applicato sul fabbricato dovrà essere mantenuto visibile; lo stesso dicasi, ove del caso, per eventuali targhe toponomastiche e per eventuali targhe illustrative della storia e della progettazione dell'edificio.
3. Con la domanda di cui al comma 2 il proprietario del fabbricato deve provvedere anche all'indicazione della numerazione interna, seguendo le indicazioni previste dall'ISTAT10.
4. Il Comune dispone, inoltre, la collocazione delle tabelle con la denominazione delle strade e di altri segnali riferiti alla toponomastica, di dimensioni e con ubicazione che consentano una buona leggibilità; le installazioni di tali tabelle e segnali all'interno di strumenti urbanistici attuativi, sono curate dai soggetti attuatori seguendo le prescrizioni ed indicazioni del Comune.

Art. 2.3.2.8 – 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 aree 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 (vedi regolamento polizia urbana), 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 (distanti dal confine se infiammabili). 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.
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 della Pianificazione Urbanistica Comunale o ai sensi del D.Lgs 42/2004.
4. Nelle zone agricole è vietata 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.

Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

Art. 2.3.3.1 – Verde privato e condominiale

1. Le dotazioni di verde privato e di verde condominiale dovranno rispettare il Regolamento Comunale, quando indicate come prescrizioni dalle norme del PUG, devono corrispondere, fatto salvo il caso di diversi dimensionamenti specificamente richiesti dall'Amministrazione comunale nell'ambito di piani attuativi, ai seguenti valori minimi.
2. Ogni 100 mq di superficie permeabile devono essere impiantate strutture verdi così composte:

- almeno 2 essenze ad alto fusto,
- l'area dovrà essere provvista nella sua massima parte di copertura vegetale, salvo gli accessi carrabili e i percorsi pedonali strettamente necessari,
- i nuovi alberi ad alto fusto da mettere a dimora dovranno presentare un'altezza non inferiore a m. 3 e di diametro almeno 25 cm.

Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche

Art. 2.3.4.1 - Approvvigionamento idrico, distribuzione dell'energia elettrica e distribuzione del gas

1. L'approvvigionamento idrico, la distribuzione dell'energia elettrica e la distribuzione del gas, sono garantiti dagli enti ed aziende competenti che si esprimono, nell'ambito delle procedure per i titoli edilizi, degli Accordi Operativi etc..., circa le condizioni che dovranno essere seguite per garantire opportunamente le forniture.

Art. 2.3.4.2 - Esecuzione di impianti a rete nel sottosuolo e relativi impianti fuori terra

1. È vietato eseguire scavi o sconnettere la pavimentazione di strade pubbliche o 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 dell'Organo Competente, 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. Le medesime aziende di cui al comma 2 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.
4. 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.
5. Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti alle disposizioni del Regolamento comunale per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, 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. 2.3.4.3 - Recupero per usi compatibili delle acque meteoriche

1. Dovrà essere garantita, dove necessario, l'autosufficienza del fabbisogno idrico a scopo irriguo delle alberature presenti negli spazi pubblici attraverso il riutilizzo delle acque meteoriche. In particolare, il progetto dovrà prevedere manufatti per il recupero delle acque meteoriche destinate ad alimentare la linea irrigua goccia a goccia che andrà integrato con l'acquedotto.
2. Il recupero delle acque meteoriche può essere utilizzato per l'innaffio delle aree verde privato o per alimentazione, con doppia rete, delle cassette WC.

Art. 2.3.4.4 - Regolamentazione degli scarichi delle acque reflue

1. Gli scarichi idrici domestici e/o industriali sono soggetti alle specifiche disposizioni sovraordinate di settore, oltreché al Regolamento dell'ente gestore del servizio idrico integrato.
2. Il titolo a scaricare le acque reflue (autorizzazione all'allacciamento) nella pubblica fognatura è rilasciato dal comune contestualmente al titolo abilitativo edilizio, previo parere di conformità tecnica dell'Ente Gestore del Servizio ovvero dell'avvio dei lavori se trattasi di opere soggette a SCIA.
3. Nelle nuove urbanizzazioni e in tutti gli interventi di Nuova Costruzione e in quelli di Ristrutturazione Edilizia, che comportino la completa demolizione e ricostruzione, le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.

Art. 2.3.4.5 - Raccolta differenziata dei rifiuti urbani ed assimilabili

1. Per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia di interi edifici, per i piani attuativi, dovranno essere previste all'interno degli edifici, delle aree cortilizie e in adiacenza alle aree pubbliche, idonei spazi per il deposito dei contenitori dei rifiuti in coerenza con il sistema di raccolta attivo presso il Comune e con i regolamenti dell'Ente gestore.
2. Nei Piani Attuativi, in particolare, devono essere previsti idonei spazi da attrezzare per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, aventi i seguenti requisiti:
 - devono essere dimensionati per accogliere i diversi contenitori in relazione alle varie tipologie di rifiuti;
 - devono essere realizzate su superfici opportunamente impermeabilizzate e dotate di sistema di raccolta dei liquidi di percolazione;
 - devono essere direttamente accessibili dalla viabilità pubblica, distaccandosi da questa in modo da consentire la sosta dell'automezzo di raccolta fuori della sede stradale senza pregiudizio per la circolazione pedonale;
 - devono presentare condizioni di decoro e di protezione, ad esempio con recinzioni in legno, siepi sempreverdi, ecc., rispetto ad aree con frequentazione pedonale;
 - devono essere chiaramente separati da spazi attrezzati per il gioco bimbi.
3. In ogni caso gli spazi devono essere conformi alle regole per la costruzione di isole ecologiche condominiali dell'ente gestore del servizio raccolta rifiuti.

Art. 2.3.4.6 - Ricarica dei veicoli elettrici

1. È stabilito l'obbligo per la predisposizione all'allaccio delle colonnine di ricarica di ricarica elettrica ai sensi della legislazione vigente (art. 4, comma 1ter, del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.).
2. Per quanto alla dotazione minima e al campo di applicazione si rimanda alla Delibera di Giunta Regionale n.1548/2020 del 09/11/2020 e ai suoi successivi, eventuali, atti di aggiornamento.
3. Salvo diversamente indicato dalla legislazione nazionale e/o regionale in vigore, ciascuna stazione di eco-ricarica dovrà essere inequivocabilmente identificata da segnaletica che individua il punto di stazionamento. La stessa potrà essere utilizzata esclusivamente per la ricarica dei veicoli, ovvero per il collegamento attivo tra il veicolo e la stazione, e non per lo stallo.
4. La realizzazione di punti di ricarica in immobili e aree private anche aperte ad uso pubblico, resta attività libera, non soggetta ad autorizzazione né a SCIA, a condizione che vengano rispettati i requisiti e le condizioni specificate dal Decreto del Ministero dello Sviluppo economica del Decreto del ministero delle Infrastrutture e dei trasporti 3 agosto 2017.

Art. 2.3.4.7 - Produzione di energia da fonti rinnovabili, cogenerazione e teleriscaldamento

1. Gli impianti fotovoltaici/solari ubicati su edifici all'interno delle aree urbane e sugli edifici esistenti del territorio comunale, e nelle relative aree di pertinenza, dovranno essere realizzati:
 - a. su tetti esistenti senza modificare la conformazione delle falde, sovrapponendosi ad esse senza determinare sporti, sbalzi o sopraelevazioni superiori agli spessori minimi necessari per l'installazione e, comunque, senza superare il limite di altezza del colmo. Gli elementi aggiuntivi

che eccedono l'impronta planimetrica delle costruzioni esistenti costituiscono incremento della superficie coperta.

- b. a terra, con o senza fondazione propria, o su terrazzi e tetti piani esistenti: in questi casi sono ammessi i moduli montati su strutture in elevazione con altezza, dal piano della pavimentazione o del terreno, non superiore a 1,50 m, ed essi non rientrano nel computo della superficie coperta;
 - c. integrati in tetti o tettoie di nuova costruzione nel rispetto della conformazione delle coperture.
 - d. sulle facciate, solamente se concepiti come elementi morfologici funzionalmente integrati nella facciata; per tale intervento dovrà preventivamente essere richiesto parere preventivo al Servizio Tecnico Comunale che potrà avvalersi del parere della CQAP per particolari casi.
2. Le prescrizioni di cui sopra si applicano sempre fatte salve le seguenti specifiche:
- a. edifici vincolati ai sensi dell'art.10 del Dlgs 42/2004 di cui all'art.19 e nelle aree sottoposte a vincolo di carattere storico-ambientale ai sensi dell'art.136 del Dlgs 42/2004, per i quali la posa di pannelli è subordinata a specifico assenso da parte della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio;
 - b. edifici soggetti a interventi di RS e RC ed edifici ricadenti in aree di centro o nucleo storico, come definiti dal PUG, per i quali è ammessa la posa di pannelli soltanto qualora venga dimostrata adeguatamente la mitigazione dell'impatto prodotto dalla modifica tecnologica da introdursi mediante l'applicazione dei seguenti indirizzi progettuali:
 - inserimento su coperture esistenti senza modificare la conformazione delle falde, sovrapponendosi ad esse senza determinare sporti, sbalzi o sopraelevazioni superiori agli spessori minimi necessari per l'installazione. Sono preferibili, in relazione ad un razionale sfruttamento del soleggiamento, le falde che presentano minore visibilità da strade o minore esposizione rispetto ad elementi di tutela paesaggistico-ambientale.

Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

Art. 2.3.5.1 – Manutenzione e sicurezza delle costruzioni

- 1. Gli edifici e le loro parti devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia.
- 2. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, di titolo abilitativo.
- 3. Allo scopo di assicurare la conservazione del patrimonio architettonico, il Sindaco può intimare ai proprietari la realizzazione di interventi di recupero di edifici interessati da fenomeni di degrado.
- 4. Parimenti il Sindaco può intimare ai proprietari, per ragioni di salvaguardia del decoro e dell'ornato pubblico, di attuare interventi:
 - a) di recupero delle facciate di edifici, dei muri di cinta o delle recinzioni prospicienti vie, piazze o altri luoghi aperti al pubblico, che presentino un cattivo stato di conservazione;
 - b) di rimozione di strutture precarie che contrastano con le caratteristiche storico-architettoniche dei luoghi;
 - c) di rimuovere o portare ad altezza di sicurezza tende, tendoni, insegne, ecc.
- 5. I proprietari degli immobili di cui ai commi 3 e 4 provvedono a presentare la S.C.I.A., ove richiesto, e a realizzare i lavori entro il termine perentorio indicato dall'ordinanza del Sindaco. In caso di mancata ottemperanza, il Sindaco ha facoltà di realizzare direttamente gli interventi necessari.
- 6. Gli oneri necessari per la progettazione e realizzazione degli interventi previsti dai commi precedenti sono a carico del proprietario dell'immobile e il Comune provvede al loro recupero.
- 7. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede su ordinanza del Sindaco mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventiva acquisizione del titolo abilitativo richiesto per la tipologia dell'intervento.

Art. 2.3.5.2 – Conservazione degli elementi di pregio

1. È prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico- artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole sacre, maestà, antichi numeri civici, fittoni, ecc.
2. Gli elementi architettonici di pregio che si rinverranno durante gli interventi edilizi, devono essere salvaguardati e messi in evidenza. Tutti gli elementi di pregio non possono essere deturpati dal passaggio di elementi quali: tubi di gronda, tubi del gas o dell'acqua, cavi elettrici o telefonici.

Art. 2.3.5.3 – Elementi aggettanti delle facciate

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorsi di uso comune non devono presentare aggetti maggiori di cm 10 al di sotto della quota di m 3, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio.
3. Tale limitazione vale anche per le parti mobili degli infissi. Nel caso in cui gli infissi posti a quota inferiore debbano necessariamente aprirsi verso l'esterno, gli stessi debbono essere opportunamente arretrati.
4. I balconi aperti e le pensiline debbono essere posti ad una altezza minima di m 3,5 dall'eventuale marciapiede rialzato (nel caso non esista marciapiede o che lo stesso non sia rialzato l'altezza minima è di m 4) e non debbono mai sporgere sul suolo pubblico oltre m 1,20 e comunque mai più della larghezza dell'eventuale marciapiede rialzato.
5. I balconi chiusi lateralmente e i bow-windows osserveranno la distanza dai confini fissata per le ordinarie fronti del fabbricato.
6. 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 2,20. 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 coordinati per fronti unitari di via o piazza secondo le disposizioni del Piano dell'arredo.
7. Gli isolamenti "a cappotto" dei fabbricati confinanti con aree pubbliche possono essere eseguiti a partire dal primo piano fuori terra e comunque ad un'altezza minima di 2.7m.

Art. 2.3.5.4 – Allineamenti

1. Gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente. Il responsabile dello sportello unico per l'edilizia potrà imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti conformi o diversi da quelli esistenti, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.

Art. 2.3.5.5 – Coperture, canali di gronda, pluviali

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerati elementi architettonici dell'edificio, in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione, e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali.
2. Per quanto attiene nuove aperture realizzate nelle falde di copertura degli edifici, dovranno essere osservati criteri di corretto inserimento nel contesto edilizio di appartenenza.
3. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada. Non è consentito lo scarico a perdere.
4. Possono essere permesse, situazioni di scarico in vasconi, cisterne, piscine e/o simili che dovranno prevedere sistemi di troppo pieno da confluire nella fogna dell'immobile.

5. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche.
6. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno 2,50 m dal piano stradale e devono essere canalizzati nella pubblica fognatura.

Art. 2.3.5.6 – Procedura per l'assistenza, la campionatura, il controllo di materiali, tecniche e colori negli interventi sui paramenti murari degli edifici ubicati nell'ambito storico di Salsomaggiore e negli insediamenti storici extraurbani o sottoposti a vincolo conservativo

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria e restauro dei paramenti murari esterni degli edifici ubicati negli insediamenti storici urbani ed extraurbani o in altre zone se sottoposti a vincolo conservativo dovranno presentare idonea documentazione, studi e campionatura e verrà effettuato controllo da parte del competente ufficio, di materiali, tecniche e colori, siano essi realizzati in base a titolo abilitativo (CILA), ordinanza comunale o manutenzione ordinaria, previo parere del Servizio Tecnico Comunale che potrà avvalersi del parere della C.Q.A.P.

Art. 2.3.5.7 - Antenne

1. Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni il sistema per la ricezione radiotelevisiva posta al di sopra della copertura dell'edificio deve essere obbligatoriamente unitario.
2. Le antenne debbono essere collocate ed ancorate in modo da presentare una sufficiente sicurezza nei confronti delle azioni atmosferiche ragionevolmente prevedibili in loco.
3. Le discese delle antenne mediante cavi volanti sono vietate; i cavi devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni;

Art. 2.3.5.8 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, arredi esterni, costruzioni accessorie, depositi a cielo aperto

1. Il Comune disciplina la materia oggetto del presente articolo con appositi regolamenti integrativi del presente Regolamento Edilizio, in assenza dei quali si applicano le indicazioni e prescrizioni contenute nei commi seguenti.
2. 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 ed il suo intorno e posti in opera a regola d'arte.
3. Tali opere sono soggette ad autorizzazione amministrativa, intesa come Autorizzazione unica ai sensi del DPR 160/2010, e i relativi provvedimenti sono stabiliti dagli specifici regolamenti di cui al comma 1.

Capo VI - Elementi costruttivi

Art. 2.3.6.1 – Passi carrai, uscita dalle autorimesse e accessi pedonali

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada e al rispetto delle norme dettate in materia dal Codice della Strada.
2. L'ubicazione dei passi carrai e di quelli pedonali dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà. Le rampe carraie devono essere realizzate in materiali antisdrucchiole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a ml 2,50 se la rampa è rettilinea e ml 3,50 se curva, salvo diverse disposizioni in ordine al rispetto delle norme antincendio. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 4,50 metri, atto alla sosta di un'autovettura fatte salve lunghezze minori in casi particolari valutati dagli Uffici Comunali competenti.

3. Nella realizzazione degli accessi carrai e pedonali si devono adottare gli accorgimenti quali caditoie o griglie, atti ad evitare il deflusso incontrollato dell'acqua dell'area cortiliva sulla strada con trasporto di materiali quali fango, ghiaia, foglie, ecc. sugli spazi pubblici.

Art. 2.3.6.2 – Cavedi, pozzi di luce, chiostrine e intercapedini

1. I cavedi, i pozzi luce e le chiostrine (definiti come spazi interni di superficie inferiore a mq 9,00) potranno aerare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone (vani scale, servizi igienici, cantine, magazzini, depositi, locali tecnici e similari). L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.
2. È vietata la realizzazione di bocche di lupo su suolo pubblico.
3. 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.
4. Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi oggetti di alcun tipo.
5. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per il deflusso delle acque.

Art. 2.3.6.3 – Recinzioni

1. Le recinzioni, i muri di cinta, le cancellate devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente ed alla tipologia prevalente nel fronte strada. Per motivi di sicurezza o qualora ubicate in aderenza a marciapiedi di uso pubblico, non devono presentare fili spinati, punte o altri elementi pericolosi e devono rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio strada e dalle curve previste dal Codice della Strada, nonché richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano;
2. Le recinzioni su strada urbana a schermo pieno non debbono superare l'altezza di m 1,00 nelle curve o in zona di visibilità scarsa e m 1,50 negli altri casi;
3. I muri di contenimento realizzati verso i confini di proprietà non potranno avere altezza superiore a ml 2,00 e dovranno essere arretrati dal confine di almeno ml 1,50;
4. L'altezza massima delle recinzioni non potrà superare m. 2,50;
5. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dal territorio urbanizzato e urbanizzabile, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso;
6. Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi.
7. È consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.

Art. 2.3.6.4 – Aperture dei vani seminterrati su spazi pubblici o ad uso pubblico

1. Le aperture dei vani seminterrati che si affacciano su spazi pubblici dovranno essere praticate verticalmente sui muri delle fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri.

Art. 2.3.6.5 – Piscine

1. In territorio rurale è ammessa la costruzione di piscine aventi le caratteristiche di pertinenzialità all'edificio principale.
2. Potrà essere pavimentata un'area contermina alla piscina, per una profondità massimo di m.2.5.

Art. 2.4.1 – Sanzioni per violazione Regolamento edilizio.

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.

BOLZA

COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME

Regolamento Edilizio RE.2

Linee guida per l'inserimento nel paesaggio

Art.1 interventi complessi fuori dal TU

1. Si riferiscono agli interventi così come descritti nell'articolo 2.1.3 delle Disposizioni Normative del PUG.
2. Ai fini dell'inserimento paesistico di quanto al presente articolo si rimanda all'articolo 7.7.6 del Documento di VALSAT, con particolare riferimento al quadro: "Qualità ambientale paesaggistica", di cui alla "Matrice dei requisiti prestazionali di qualità per le trasformazioni complesse fuori dal TU".

Art.2 realizzazione di nuovo organismo edilizio diversi da quelli complessi

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e le nuove costruzioni, anche in caso di demolizione e ricostruzione, devono essere realizzati in armonia con i caratteri architettonici e tipologici tipici dell'edilizia rurale del luogo, anche per quanto riguarda le delimitazioni delle pertinenze e le sistemazioni esterne.
2. Andrà evitata l'introduzione acritica di modelli estranei ai caratteri dei luoghi o derivati dalla ripresa di modelli figurativi astratti o ripresi da altre aree geografiche o culturali e la mimesi di forme, materiali e tecniche costruttive del passato
3. Per favorire il consolidamento della coerenza paesaggistica complessiva degli insediamenti, dovranno essere tenute in considerazione la specificità delle soluzioni architettoniche, materiche e costruttive riconoscibili come specifiche dei luoghi.

Art.3 Rete ecologica locale

1. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia, anche demo-ricostruzione, e Nuova Costruzione dovranno prevedere la riqualificazione e l'implementazione della rete ecologica locale attraverso:
 - densificazione delle fasce di vegetazione arborea e arbustiva esistenti;
 - disposizione di nuove alberature riprendendo la giacitura principale dei campi;
2. Qualora gli interventi riguardino mappali confinanti con strade d'uso pubblico o siano relativi alla realizzazione di nuova strada si dovrà prevedere l'abbinamento di alberi e arbusti che rompano la linearità stradale, riproducendo le direttrici del tessuto paesistico, senza costituire richiami per la fauna, in modo da non costituire trappola ecologica e prevedere, a distanza adeguata, ecodotti e sottopassi faunistici prevedendo la realizzazione di adeguati spazi erbosi adiacenti alla strada.
3. La realizzazione di nuovi canali o la manutenzione di quelli esistenti, non dovranno comportare la diminuzione della vegetazione spondale

COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME

Regolamento del Verde

Art. 1 - PRINCIPI E FINALITÀ

1. Il Comune di Salsomaggiore Terme, in conformità ai principi sanciti dall'articolo 9 della Costituzione, riconosce l'importanza vitale che il verde riveste come componente fondamentale del paesaggio, nonché come bene da tutelare e conservare, sia per il benessere delle persone che per la salvaguardia dell'ambiente presente e futuro. Il verde esplica, tra le altre, funzioni di depurazione delle acque e dell'aria, di rigenerazione del suolo, di assorbimento dell'anidride carbonica, di rifugio per la vita animale e di tutela della varietà biologica del territorio e in generale, di miglioramento qualitativo delle condizioni di vita, anche sotto un profilo culturale, sociale e ricreativo.
2. Al fine di sensibilizzare i cittadini e in particolare, i giovani al rispetto del verde, il Comune di Salsomaggiore Terme promuove iniziative di educazione ed informazione.
3. Il presente regolamento ha validità esclusivamente per gli interventi nel territorio urbanizzato.

Art. 2 - AFFIDAMENTO E ATTIVITA' DI SUPPORTO DELLE AREE VERDI

1. La partecipazione diretta di privati alle opere di manutenzione delle aree a verde pubblico e/o alla gestione di servizi ad esse collegati, è demandata al Regolamento di cittadinanza attiva approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 45 del 03/11/2023.

Art. 3 – CONDIZIONI GENERALI

1. Le disposizioni di cui al presente Regolamento sono sempre da intendersi fatte salvi i diritti di terzi, nei cui confronti l'Amministrazione Comunale non si assume alcuna responsabilità. Il proprietario, l'avente titolo e/o gli esecutori dei lavori sono interamente responsabili dei danni provocati a cose o persone dai lavori finalizzati all'esecuzione dell'intervento ancorché autorizzato.

Art. 4 - VERDE IN AREE PRIVATE

1. I proprietari di aree verdi sono tenuti a provvedere al decoro, alla cura e alla manutenzione delle stesse secondo le migliori pratiche agronomiche, al rispetto delle norme obbligatorie di salvaguardia fitopatologia e di profilassi delle malattie epidemiche delle piante.
2. I proprietari di aree verdi, ai sensi dell'art. 20 c. 2 del regolamento di Polizia Urbana e Rurale, hanno la responsabilità e l'obbligo di provvedere alla manutenzione costante delle proprie piante e/o siepi affinché non invadano, oltre il confine di proprietà, spazi di uso pubblico (strade, marciapiedi etc.) o altre proprietà, interferendo con la circolazione pedonale e/o veicolare, ostruendo la visibilità della segnaletica stradale, mettendo a rischio la sicurezza e l'incolumità altrui o trasgredendo a quanto previsto dal Codice Civile e dal Codice della Strada.
3. Qualora il privato non provveda a quanto sopra, passati 30 giorni dalla richiesta dell'Amministrazione, il Comune può esercitare i poteri sostitutivi compiendo le opere richieste, rivalendosi poi sulla proprietà. In caso di inadempienza verranno applicate le sanzioni previste dell'art. 20 c. 6 del regolamento di Polizia Urbana e Rurale

Art. 5 - ABBATTIMENTO DELLE ALBERATURE PRIVATE

1. L'abbattimento delle alberature private aventi una circonferenza del tronco inferiore a 63 cm, (cm. 20 di diametro) misurata a 1 metro dal suolo o qualora formati da più tronchi quando la somma delle circonferenze dei singoli tronchi sia di almeno 1 metro, è libera.

2. L'abbattimento delle alberature private aventi una circonferenza del tronco superiore a 63 cm, (cm. 20 di diametro) misurata a 1 metro dal suolo o qualora formati da più tronchi quando la somma delle circonferenze dei singoli tronchi sia di almeno 1 metro, è consentito in caso di:
 - a) morte della pianta;
 - b) grave patologia o avanzato deperimento della pianta, non altrimenti trattabili;
 - c) pericolo di crollo con rischio di danno a persone, animali o cose dimostrato da un'analisi di stabilità degli alberi, eseguita da un professionista abilitato.
3. Quanto al comma 2 dovrà essere comunicato, almeno 15 giorni prima dell'intervento, al Servizio Gestione Patrimonio – Ufficio Verde Pubblico, specificando le ragioni dell'abbattimento, anche dovuta a diradamento di impianto troppo fitto, da dimostrare con apposita perizia, unitamente all'impegno a ripiantumare una quantità di esemplari come stabilito nel successivo art.8. L'impegno dovrà inoltre prevedere la garanzia di mantenimento (innaffiatura) delle piante per due anni, comprensivo di sostituzione dell'esemplare in caso di non attecchimento.
4. Ai fini dell'abbattimento, da parte del proprietario o dell'avente titolo, per quanto riguarda la necessità, ai fini dello svolgimento dei lavori, di occupazione temporanea di area pubblica o pubblica via, si rinvia alla specifica disciplina regolamentare per l'occupazione di suolo pubblico.
5. Ogni albero abbattuto deve essere sostituito, all'interno della medesima area privata o in altra area privata nel territorio del Comune, entro sei mesi dall'abbattimento medesimo, fatto salvo quanto previsto dall'art. 8 c. 4.
6. L'abbattimento non rispettoso del presente regolamento è soggetto a specifica sanzione. In questo caso il proprietario o l'avente titolo devono inoltre provvedere alla monetizzazione degli oneri corrispondenti alla sostituzione dell'albero abbattuto, calcolati ai sensi dell'articolo 9.

Art. 6 - TUTELA DELLE ALBERATURE NEGLI INTERVENTI EDILIZI PRIVATI

1. Tutti gli interventi edilizi privati, che prevedono la modificazione di un'area verde esistente, devono essere progettati nel pieno rispetto dei principi di cui all'articolo 1, in particolare con l'obiettivo di mantenere e conservare il verde e le alberature esistenti.
2. Ove l'alberatura sia di ostacolo alla realizzazione dell'intervento oppure determini un danno diretto a strutture edificate esistenti o interferisca con impianti, infrastrutture e/o sottoservizi, e ciò sia dimostrato da apposita perizia tecnica che consideri lo stato di fatto, il progetto edilizio e ogni altro criterio rispondente al principio di tutela, conservazione e implementazione del patrimonio arboreo esistente, può essere abbattuta purché non risulti classificata fra gli alberi di pregio comunale.
3. Negli interventi edilizi sono tutelati anche le siepi e macchie miste spontanee e i filari di alberi campestri.
4. Ogni albero abbattuto deve essere sostituito all'interno della medesima area privata o in altra area privata nel territorio del Comune, entro il termine dei lavori, fatto salvo quanto previsto dall'art. 8 c. 4 e con l'impegno di prevedere la garanzia di mantenimento (innaffiatura) delle piante per due anni, comprensivo di sostituzione dell'esemplare in caso di non attecchimento.
5. Nell'ambito della domanda relativa all'intervento edilizio privato che comporti l'abbattimento di alberature deve essere presentata la comunicazione di abbattimento, corredata dalla documentazione da cui risulti:
 - la specifica motivazione dell'abbattimento;
 - lo stato di fatto con il rilievo puntuale della vegetazione arborea esistente;
 - lo stato di progetto che evidenzi le interferenze del progetto edilizio con le alberature esistenti, private e/o pubbliche;
 - l'assenza di altri vincoli dettati da altri regolamenti o da specifiche norme di tutela paesaggistica;
 - la specifica documentazione tecnica che dimostri l'eventuale danno diretto prodotto dagli alberi da abbattere a strutture edificate esistenti o l'eventuale interferenza degli alberi da abbattere con impianti, infrastrutture e/o sottoservizi, non altrimenti ovviabili;
 - la dichiarazione della sostituzione degli alberi e il relativo progetto di messa a dimora delle nuove alberature. In tal caso la sostituzione degli alberi deve essere garantita da idonea polizza fideiussoria quantificata ai sensi dell'art. 9.

- l'eventuale richiesta di monetizzazione in alternativa alla sostituzione, anche parziale, degli alberi all'interno della medesima area privata, o in altra area privata nel territorio del Comune di Salsomaggiore Terme.
6. Laddove l'intervento edilizio privato comporti lavori edili o di scavo nell'area di rispetto degli alberi vanno applicate le disposizioni di cui al successivo articolo 7.

Art. 7 – CRITERI DI TUTELA DELLE ALBERATURE E DEL VERDE NEI CANTIERI EDILI

1. Tutte le attività di cantiere che coinvolgano aree di rispetto di alberature pubbliche e private devono osservare le seguenti disposizioni:
 - a) delimitare l'area di rispetto dell'albero, ovvero la superficie individuata dalla proiezione a terra della chioma dell'albero, con idonea recinzione di protezione, ove possibile;
 - b) quando non sia tecnicamente possibile circoscrivere con recinzione l'area di rispetto dell'albero, predisporre l'incamiciatura del tronco delle piante prossime al cantiere mediante l'apposizione di tavole in legno dello spessore minimo di cm. 2 e dell'altezza minima di m. 2,50 appoggiate e fissate verticalmente al tronco lungo tutto il suo perimetro;
 - c) eseguire l'eventuale scarifica della superficie con la massima attenzione, senza arrecare danno alcuno alle radici portanti di diametro superiore a cm. 8 e/o superiori al 5% del diametro del tronco;
 - d) non transitare con mezzi pesanti entro l'area di rispetto dell'albero. Nel caso in cui il transito con mezzi pesanti sia indispensabile, deve essere depositato su tutta la superficie interessata uno strato di sabbia o di altro materiale protettivo dello spessore minimo di cm. 20, ricoperto a sua volta con tavolame in legno o con piastre metalliche.
2. Tutti i lavori di scavo effettuati entro il raggio pari a 5 volte il diametro del tronco delle alberature pubbliche e private, misurato ad un metro d'altezza, devono osservare le seguenti disposizioni:
 - a) in prossimità delle radici eseguire gli scavi a mano o mediante l'uso di idonei mezzi ad aspirazione;
 - b) non danneggiare o amputare le radici portanti di diametro superiore a cm. 8 e/o superiori al 5% del diametro del tronco, in presenza delle quali vanno eseguiti scavi a tunnel per sottopassare eventuali sottoservizi. In alternativa, possono essere impiegate macchine spingi tubo;
 - c) in caso di taglio di radici di piccolo calibro (non superiore a cm. 8 di diametro e/o non superiori al 5% del diametro del tronco), utilizzare idonei utensili da taglio (ed esempio sega; accetta), che consentano di eseguire tagli netti senza slabbrature evitando sempre di strappare o recidere le radici con i mezzi meccanici di escavazione o con altri mezzi inadeguati.
3. In tutte le aree verdi pubbliche, in condizioni di terreno bagnato, è vietato il transito di automezzi e macchine operatrici di qualsiasi tipo finché non si siano ristabilite le normali condizioni di umidità del suolo.
4. In tutte le aree verdi pubbliche è inoltre vietato lo spargimento di rifiuti di qualsiasi natura: materiali da costruzione, materie cementizie, oli minerali, bitume, carburanti, lubrificanti, acque di lavaggio di betoniere, acidi.
5. Gli abbattimenti di alberi privati e/o pubblici divenuti pericolosi a causa dei danni prodotti all'apparato radicale o per lavori edili non correttamente eseguiti, sono soggetti a sanzione amministrativa. I responsabili devono provvedere a versare il DOPPIO dell'importo della monetizzazione degli oneri corrispondenti alla sostituzione dell'albero abbattuto, calcolati ai sensi dell'art. 9.

Art. 8 – SOSTITUZIONE DELLE ALBERATURE ABBATTUTE

1. La messa a dimora di nuovi alberi in sostituzione di quelli abbattuti costituisce un ripristino delle condizioni ambientali preesistenti ed è esercitata dal privato. Nel caso di atti abusivi, i responsabili sono obbligati alla monetizzazione degli oneri corrispondenti, calcolati ai sensi dell'art.9.
2. La sostituzione deve avvenire per circonferenza equivalente del tronco o con un numero di esemplari pari al numero degli alberi abbattuti a seconda che gli alberi interessati siano rispettivamente vegeti oppure non vegeti.
3. L'impianto delle nuove alberature deve essere realizzato con piante della dimensione minima di 16-18 cm di circonferenza del tronco misurata ad un metro di altezza.

4. Qualora i privati non possano sostituire le alberature nella stessa area dell'abbattimento o in altra area privata nel territorio comunale, dovranno corrispondere al Comune la somma corrispondente, calcolata ai sensi del successivo art. 9.
5. Entro 24 mesi dalla data di scadenza dell'obbligo di sostituzione, il Comune potrà effettuare i controlli per verificare l'adempimento della disciplina prevista nel presente Titolo, e l'avvenuto attecchimento delle nuove alberature.

Art. 8.1 – SOSTITUZIONE DELLE ALBERATURE VEGETE

1. Si considerano vegeti gli alberi che si trovano nelle condizioni di poter continuare a svolgere pienamente le specifiche funzioni di miglioramento dell'ambiente urbano che gli sono proprie, che si presentano quindi in buono stato di salute, non disseccati né gravemente deperiti o compromessi, che non costituiscono pericolo di crollo con rischio di danno a persone animali o cose.
2. Ai fini del comma 1, la sostituzione di un albero vegeto deve avvenire con un numero di alberi tale che la somma delle loro circonferenze del tronco sia equivalente a quella dell'albero abbattuto, in modo da garantire nel breve periodo una compensazione equivalente in termini di beneficio ambientale.

Art. 8.2 – SOSTITUZIONE DEGLI ALBERI NON VEGETI

1. Per albero non vegeto si intende quello di cui è consentito l'abbattimento come indicato all'art. 5 comma 1.
2. La sostituzione di alberi non vegeti avviene con un unico esemplare per ciascun albero abbattuto.

Art. 9 - MONETIZZAZIONE

1. Il privato che dichiara di non poter procedere alla sostituzione delle alberature in area privata all'interno del territorio comunale, secondo le norme di cui agli articoli precedenti, è tenuto a versare al Comune un corrispettivo monetario finalizzato alla messa a dimora (e al suo mantenimento per almeno 2 anni) del corrispondente numero di nuove alberature secondo quanto previsto al successivo comma 3.
2. La monetizzazione da parte del privato è obbligatoria nei seguenti casi:
 - abbattimento abusivo;
 - *capitozzatura* abusiva quando ne consegua la necessità di abbattimento;
 - danneggiamento quando ne consegua la necessità di abbattimento;
 - impossibilità documentata di ripiantumare nell'area di proprietà
3. Ai fini della determinazione del corrispettivo monetario delle alberature private abbattute non sostituite viene assunto come valore di riferimento il PREZZO MEDIO DI MERCATO (Pm) di un albero con circonferenza del tronco 16/18 cm, corrispondente al prezzo calcolato come valore medio tra le diverse specie rappresentative del verde ornamentale, oltre i costi delle operazioni di messa a dimora della pianta e al suo mantenimento per almeno 2 anni). Il valore Pm viene determinato, con determina dirigenziale sulla base dei prezzi di mercato corrispondenti desunti dall'elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche della Regione Emilia-Romagna. Il valore **Pm** viene di norma aggiornato ogni 2 anni sulla base delle variazioni eventuali dei valori di mercato corrispondenti.
4. Il valore del corrispettivo monetario di cui al comma 3 del presente articolo costituisce l'importo da garantire con fideiussione.

Art.10 - TUTELA AREE VERDI IN AMBITO EDILIZIO

1. Oltre a quanto previsto dalle Disposizioni Normative del P.U.G e al Regolamento Edilizio, ogni intervento edilizio dovrà essere conforme a quanto previsto dalla Delibera di Giunta Regionale n°1174 del 10/07/2023.