



RE

REGOLAMENTO EDILIZIO

APPROVAZIONE  
Delibera C.C. n° 47 del 22/06/2023



Comune  
di Modena



|   |   |
|---|---|
| <b>Sindaco</b>  | Gian Carlo Muzzarelli   |
| <b>Assessora a Urbanistica, Edilizia, Politiche Abitative, Aree Produttive</b>  | Anna Maria Vandelli   |
| <b>Direttrice Generale</b>  | Valeria Meloncelli  |
| <b>Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del territorio e RUP</b>   | Maria Sergio  |
| <b>Coordinamento percorso amministrativo</b>  | Marco Bisconti  |
| <b>coordinamento tecnico</b>  | Simona Rotteglia, Marcella Garulli  |
| <b>Ufficio di piano</b>   |   |
| responsabile ufficio di piano   | Simona Rotteglia  |
| supporto al coordinamento   | Paola Dotti   |
| sistema naturale e ambientale   | Anna Prartissoli  |
| sistema del paesaggio e linee guida per l'inserimento paesaggistico in territorio rurale  | Annalisa Lugli  |
| strumenti per i progetti complessi  | Giulia Ansaloni   |
| <b>Servizio trasformazioni edilizie</b>   | Corrado Gianferrari - dirigente responsabile del servizio   |
| <b>Ufficio attività edilizia</b>  | Marcella Garulli - responsabile ufficio   |
| <b>Servizio Promozione del riuso e della rigenerazione urbana e Politiche abitative</b>   | Michele A. Tropea - dirigente responsabile del servizio   |
| <b>Ufficio amministrativo pianificazione</b>  | Susanna Pivetti - responsabile del servizio   |
| <b>L'elaborazione del Regolamento Edilizio è stato predisposto con il contributo del Commissione per la qualità Architettonica e del Paesaggio</b>  |   |
| Documento di indirizzo in merito agli interventi su edifici soggetti a vincolo di piano   | Ing. Elisa Abati<br>Arch. Anna Allesina - presidente<br>Arch. Cristiano Ferrari<br>Arch. De giovanni Alberto<br>Ing. Facchini Jessica |
| <b>HANNO CONTRIBUITO I SEGUENTI SETTORI E SERVIZI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:</b>  |   |
| <b>settore Ambiente, mobilità, attività economiche e Sportelli unici</b>  | Roberto Bolondi   |
| <b>ufficio sportello unico edilizia (SUE) e controlli</b>   | Fausto Casini   |
| <b>ufficio mobilità, traffico e urbanizzazioni</b>  | Guido Calvarese, Barbara Cremonini  |
| <b>per i seguenti temi</b>  |   |
| linee guida per l'inserimento paesaggistico in territorio rurale e raccordo con il Regolamento del Verde  | Saverio Cioce, Marta Guidi  |
| <b>EQUIPE DI PROGETTAZIONE ESTERNA ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE</b>   |   |
| supporto al coordinamento generale ed elaborazione dei contributi per la disciplina della qualità urbana ed edilizia, della città pubblica, della tutela e valorizzazione dell'edilizia storica | Arch. Filippo Boschi, Arch. Sandra Vecchietti   |



# REGOLAMENTO EDILIZIO



## SOMMARIO

|              |                                    |          |
|--------------|------------------------------------|----------|
| <b>ART 1</b> | <b>ELABORATI COSTITUTIVI .....</b> | <b>8</b> |
| <b>ART 2</b> | <b>DISPOSIZIONI GENERALI .....</b> | <b>8</b> |

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

|                 |  |           |
|-----------------|--|-----------|
| <b>TITOLO A</b> | <b>DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI .....</b>  | <b>10</b> |
| <b>ART. A1</b>  | <b>PARAMETRI E INDICI URBANISTICI .....</b>  | <b>10</b> |
| <b>ART. A2</b>  | <b>OGGETTI, PARAMETRI E INDICI EDILIZI .....</b>   | <b>12</b> |
| <b>ART. A3</b>  | <b>ATTIVITÀ COMMERCIALI IN SEDE FISSA .....</b>  | <b>16</b> |
| <b>ART. A4</b>  | <b>DEFINIZIONI PER GLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE, CONSOLIDATI E DI NUOVO INSEDIAMENTO .....</b>   | <b>18</b> |
| <b>ART. A5</b>  | <b>DEFINIZIONI PER GLI INTERVENTI NEL TERRITORIO RURALE .....</b>  | <b>18</b> |
| <b>ART. A6</b>  | <b>GLOSSARIO PER L'ELABORAZIONE DELLA CARTA DELLE POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICHE DEL TERRITORIO .....</b>  | <b>21</b> |
| <b>TITOLO B</b> | <b>DEFINIZIONI UNIFORMI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE DESTINAZIONI D'USO .....</b>  | <b>23</b> |
| <b>ART. B1</b>  | <b>INTERVENTI EDILIZI .....</b>  | <b>23</b> |
| <b>ART. B2</b>  | <b>USI .....</b>   | <b>24</b> |
| Art. B2.1       | Mutamento di destinazione d'uso negli edifici esistenti e gruppi funzionali per il reperimento delle dotazioni territoriali ai sensi della LR 24/2017 art. 35 e dell'Atto di coordinamento tecnico sulle dotazioni territoriali DGR 110 del 28/01/2021 ..... | 24        |
| Art. B2.2       | Gruppi di categorie funzionali .....   | 25        |
| Art. B2.3       | Uso temporaneo .....   | 27        |
| <b>TITOLO C</b> | <b>DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA .....</b>  | <b>28</b> |
| <b>ART. C1</b>  | <b>PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO E LA PRESENTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI E LE MODALITÀ DI CONTROLLO DEGLI STESSI .....</b>  | <b>28</b> |
| <b>ART. C2</b>  | <b>REQUISITI GENERALI DELLE OPERE EDILIZIE .....</b>   | <b>28</b> |
| Art. C2.1       | Limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini .....   | 28        |
| Art. C2.2       | Rispetti .....   | 31        |
| Art. C2.3       | Accessi stradali .....   | 33        |
| Art. C2.4       | Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante .....  | 33        |
| Art. C2.5       | Siti contaminati .....   | 34        |
| <b>ART. C3</b>  | <b>DISCIPLINA RELATIVA AGLI IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLI E TUTELE DI ORDINE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE, STORICO CULTURALE E TERRITORIALE .....</b>   | <b>34</b> |
| <b>ART. C4</b>  | <b>DISCIPLINE SETTORIALI AVENTI INCIDENZA SULLA DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA (REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE) .....</b>   | <b>34</b> |
| Art. C4.1       | Adempimenti specifici per la normativa sismica .....   | 34        |
| Art. C4.2       | Distanze dalle sorgenti dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici .....   | 36        |
| Art. C4.3       | Microaree familiari .....  | 36        |
| Art. C4.4       | Norme per la rilocalizzazione degli edifici interessati dalla realizzazione di opere pubbliche stradali, ferroviarie e idrauliche (LR 38/1998) .....   | 37        |

|                 |                                    |           |
|-----------------|------------------------------------|-----------|
| <b>TITOLO D</b> | <b>MODULISTICA UNIFICATA .....</b> | <b>38</b> |
|-----------------|------------------------------------|-----------|

## **PARTE II - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**

|                  |  |           |
|------------------|--|-----------|
| <b>TITOLO I</b>  | <b>DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI .....</b>  | <b>40</b> |
| <b>CAPO I</b>    | <b>SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI.....</b>   | <b>40</b> |
| Art. I.I.1       | La composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello Sportello unico per l'edilizia, della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, e di ogni altro organo, consultivo o di amministrazione attiva, costituito secondo la disciplina vigente, ivi compresa quella statutaria locale ..... | 40        |
| Art. I.I.2       | Le modalità di gestione telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale .....  | 42        |
| Art. I.I.3       | Le modalità di coordinamento con il SUAP .....   | 43        |
| <b>CAPO II</b>   | <b>ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI.....</b>  | <b>44</b> |
| Art. I.II.1      | Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati .....   | 44        |
| Art. I.II.2      | Certificato di destinazione urbanistica .....  | 44        |
| Art. I.II.3      | Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi.....  | 45        |
| Art. I.II.4      | Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità .....  | 45        |
| Art. I.II.5      | Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni .....   | 45        |
| Art. I.II.6      | Pareri preventivi .....  | 46        |
| Art. I.II.7      | Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia .....  | 48        |
| Art. I.II.8      | Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio .....   | 48        |
| Art. I.II.9      | Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti.....  | 49        |
| Art. I.II.10     | Concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili .....   | 52        |
| Art. I.II.11     | Procedimento di presentazione degli strumenti attuativi complessi .....  | 52        |
| <b>TITOLO II</b> | <b>DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI.....</b>   | <b>53</b> |
| <b>CAPO I</b>    | <b>NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....</b>  | <b>53</b> |
| Art. II.I.1      | Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, della sicurezza ecc .....  | 53        |
| Art. II.I.2      | Comunicazioni di fine lavori .....   | 54        |
| Art. II.I.3      | Occupazione di suolo pubblico .....  | 55        |
| Art. II.I.4      | Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc .....   | 55        |
| <b>CAPO II</b>   | <b>NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI .....</b>   | <b>56</b> |
| Art. II.II.1     | Principi generali dell'esecuzione dei lavori .....   | 56        |
| Art. II.II.2     | Punti fissi di linea e di livello .....  | 56        |
| Art. II.II.3     | Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie .....   | 56        |
| Art. II.II.4     | Cartelli di cantiere .....   | 56        |
| Art. II.II.5     | Criteri da osservare per scavi e demolizioni .....   | 57        |
| Art. II.II.6     | Misure di cantiere e eventuali tolleranze .....  | 58        |

|                   |  |           |
|-------------------|--|-----------|
| Art. II.II.7      | Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera .....   | 58        |
| Art. II.II.8      | Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici .....   | 58        |
| Art. II.II.9      | Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.....  | 58        |
| <b>TITOLO III</b> | <b>DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.....</b>  | <b>59</b> |
| <b>CAPO I</b>     | <b>DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO .....</b>  | <b>59</b> |
| Art. III.I.1      | Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici.....   | 59        |
| Art. III.I.1.1    | Resistenza meccanica e miglioramento della risposta sismica delle strutture .....  | 59        |
| Art. III.I.1.2    | Sicurezza in caso di incendio.....   | 59        |
| Art. III.I.1.3    | Protezione dall'inquinamento elettromagnetico .....  | 60        |
| Art. III.I.1.4    | Controllo dell'illuminamento naturale .....  | 60        |
| Art. III.I.1.5    | Ventilazione e ricambi d'aria .....  | 64        |
| Art. III.I.1.6    | Smaltimento degli aeriformi .....  | 67        |
| Art. III.I.1.7    | Isolamento acustico e riverberazione sonora.....   | 67        |
| Art. III.I.1.8    | Sicurezza contro le cadute e resistenza ad urti e sfondamento .....  | 68        |
| Art. III.I.1.9    | Superamento delle barriere architettoniche .....   | 71        |
| Art. III.I.1.10   | Organizzazione distributiva, spazi minimi e arredabilità .....   | 72        |
| Art. III.I.1.11   | Spazi per la raccolta dei rifiuti .....  | 74        |
| Art. III.I.2      | Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo..... | 75        |
| Art. III.I.2.1    | Inserimento dell'edificio nel contesto .....   | 75        |
| Art. III.I.2.2    | Risparmio e riuso delle acque .....  | 75        |
| Art. III.I.2.3    | Sostenibilità energetica ed emissiva.....  | 76        |
| Art. III.I.2.4    | Economia circolare dei materiali da costruzione e da scavo .....   | 76        |
| Art. III.I.3      | Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale .....  | 77        |
| Art. III.I.3.1    | Usi temporanei .....   | 77        |
| Art. III.I.3.2    | Impianti di distribuzione carburanti e per la pulizia dei veicoli .....  | 77        |
| Art. III.I.4      | Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia .....   | 78        |
| Art. III.I.5      | Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon .....   | 78        |
| Art. III.I.6      | Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale .....  | 79        |
| Art. III.I.7      | Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita") .....   | 79        |
| Art. III.I.8      | Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa.....   | 79        |
| <b>CAPO II</b>    | <b>DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO .....</b>   | <b>80</b> |
| Art. III.II.0     | Spazi esterni di fruizione collettiva.....   | 80        |
| Art. III.II.1     | Strade .....   | 81        |
| Art. III.II.2     | Portici .....  | 83        |
| Art. III.II.3     | Piste ciclabili .....  | 83        |

|                 |   |            |
|-----------------|---|------------|
| Art. III.II.4   | Aree di parcheggio .....  | 84         |
| Art. III.II.5   | Piazze ed aree pedonalizzate .....  | 85         |
| Art. III.II.6   | Passaggi pedonali e marciapiedi .....   | 86         |
| Art. III.II.7   | Passi carrai ed uscita per autorimesse .....  | 87         |
| Art. III.II.8   | Chioschi, edicole, dehors su suolo pubblico.....  | 88         |
| Art. III.II.9   | Servitù di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi posizionati su suolo pubblico | 88         |
| Art. III.II.10  | Recinzioni .....  | 89         |
| Art. III.II.11  | Numerazione civica .....  | 90         |
| <b>CAPO III</b> | <b>TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE.....</b>  | <b>91</b>  |
| Art. III.III.1  | Aree verdi .....  | 91         |
| Art. III.III.2  | Parchi urbani e giardini di interesse storico documentale .....                                       | 94         |
| Art. III.III.3  | Orti urbani .....   | 94         |
| Art. III.III.4  | Parchi e percorsi in territorio rurale.....   | 95         |
| Art. III.III.5  | Sentieri .....  | 95         |
| Art. III.III.6  | Tutela del suolo e del sottosuolo .....   | 96         |
| <b>CAPO IV</b>  | <b>INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE.....</b>  | <b>97</b>  |
| Art. III.IV.1   | Approvvigionamento idrico.....  | 97         |
| Art. III.IV.2   | Depurazione e smaltimento delle acque.....  | 98         |
| Art. III.IV.3   | Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati .....  | 102        |
| Art. III.IV.4   | Distribuzione dell'energia elettrica .....  | 102        |
| Art. III.IV.5   | Distribuzione del gas .....   | 103        |
| Art. III.IV.6   | Ricarica dei veicoli elettrici.....   | 103        |
| Art. III.IV.7   | Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento .....        | 104        |
| Art. III.IV.8   | Telecomunicazioni.....  | 104        |
| <b>CAPO V</b>   | <b>RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO.....</b>                       | <b>105</b> |
| Art. III.V.1    | Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi .....                        | 105        |
| Art. III.V.2    | Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio .....                                     | 105        |
| Art. III.V.3    | Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali .....                                       | 106        |
| Art. III.V.4    | Allineamenti .....  | 107        |
| Art. III.V.5    | Piano del colore.....   | 107        |
| Art. III.V.6    | Coperture degli edifici .....   | 109        |
| Art. III.V.7    | Illuminazione pubblica .....  | 109        |
| Art. III.V.8    | Griglie ed intercapedini .....  | 110        |
| Art. III.V.9    | Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici .....         | 110        |
| Art. III.V.10   | Serramenti degli edifici.....   | 111        |
| Art. III.V.11   | Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende e targhe .....  | 111        |
| Art. III.V.12   | Cartelloni pubblicitari.....  | 112        |
| Art. III.V.13   | Muri di cinta .....   | 112        |

|                                     |  |            |
|-------------------------------------|--|------------|
| Art. III.V.14                       | Beni culturali ed edifici storici .....  | 113        |
| Art. III.V.15                       | Cimiteri monumentali e storici.....  | 115        |
| Art. III.V.16                       | Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani .....  | 115        |
| Art. III.V.17                       | Corretto inserimento paesaggistico .....   | 115        |
| <b>CAPO VI</b>                      | <b>ELEMENTI COSTRUTTIVI.....</b>   | <b>120</b> |
| Art. III.VI.1                       | Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche .....                       | 120        |
| Art. III.VI.2                       | Serre bioclimatiche.....   | 123        |
| Art. III.VI.3                       | Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici.....   | 124        |
| Art. III.VI.4                       | Coperture, canali di gronda e pluviali .....   | 124        |
| Art. III.VI.5                       | Strade e passaggi privati e cortili.....   | 125        |
| Art. III.VI.6                       | Cavedi, pozzi luce e chiostrine .....  | 125        |
| Art. III.VI.7                       | Intercapedini e griglie di aerazione .....   | 125        |
| Art. III.VI.8                       | Recinzioni .....   | 125        |
| Art. III.VI.9                       | Materiali, tecniche costruttive degli edifici.....   | 125        |
| Art. III.VI.10                      | Disposizioni relative alle aree di pertinenza .....  | 126        |
| Art. III.VI.11                      | Piscine .....  | 126        |
| Art. III.VI.12                      | Altre opere di corredo agli edifici .....  | 126        |
| <b>TITOLO IV</b>                    | <b>VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO .....</b>  | <b>127</b> |
| Art. IV.1                           | Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo a campione dei titoli edilizi relativi alle trasformazioni e usi del territorio..... | 127        |
| Art. IV.2                           | Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori .....  | 127        |
| Art. IV.3                           | Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari.....   | 127        |
| Art. IV.4                           | Vigilanza sulle opere e costruzioni per la riduzione del rischio sismico .....   | 127        |
| <b>MATRICI DI CONVERSIONE .....</b> | <b>130</b>   |            |
|                                     | Coefficienti di conversione di quantità edificatorie tra zone differenti - funzione commerciale .....                                  | 130        |
|                                     | Coefficienti di conversione di quantità edificatorie tra zone differenti - funzione produttiva.....                                    | 131        |
|                                     | Coefficienti di conversione di quantità edificatorie tra zone differenti - funzione terziaria .....                                    | 132        |
|                                     | Coefficienti di conversione di quantità edificatorie tra zone differenti - funzione turistica.....                                     | 133        |

## APPENDICE - MATRICI DI CONVERSIONE

## **ART 1            ELABORATI COSTITUTIVI**

1. Il regolamento edilizio RE si articola in due parti:
  - a      Parte prima: principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia;
  - b      Seconda parte: disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia.
2. Sono parte integrante del presente regolamento i seguenti allegati:
  - a      ALLEGATO 1 - RIDUZIONE DELL'IMPATTO EDILIZIO RIE;
  - b      ALLEGATO 2 – REGOLAMENTO DEL VERDE;
  - c      ALLEGATO 3 – ABACO DEI COLORI STORICI DEL COMUNE DI MODENA
  - d      ALLEGATO 4 – LINEE GUIDA PER L'INSERIMENTO PAESAGGISTICO IN TERRITORIO RURALE;
  - e      ALLEGATO 5 – LINEE GUIDA PER LA DISCIPLINA DI IMMOBILI PRIVATI DA DESTINARE A RESIDENZA TEMPORANEA per universitari, ricercatori, borsisti, dottorandi, destinatari di contratti di lavoro e formazione aziendale;
  - f      ALLEGATO 6 – PROCEDIMENTI PER LE TRASFORMAZIONI COMPLESSE.

## **ART 2            DISPOSIZIONI GENERALI**

1. I riferimenti normativi delle presenti norme si intendono al testo vigente comprensivo delle modificazioni e integrazioni intervenute dopo l'approvazione, pertanto le modifiche alle disposizioni normative conseguenti a leggi, atti di indirizzo, norme della pianificazione sovraordinata e di settore, ecc. intervenute dopo l'approvazione del Regolamento Edilizio sono immediatamente efficaci.

## PARTE I

# PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

## **TITOLO A DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

### **ART. A1 PARAMETRI E INDICI URBANISTICI**

#### **a.1 Superficie territoriale<sup>1</sup> (STer)**

Allegato II alla DGR 922/2017.

#### **a.2 Superficie fondiaria<sup>2</sup> (SF)**

Allegato II alla DGR 922/2017.

#### **a.3 Indice di edificabilità territoriale (IT)**

Allegato II alla DGR 922/2017.

#### **a.4 Indice di edificabilità fondiaria (IF)**

Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie fondiaria comprensiva dell'edificato esistente.

#### **a.5 Superficie coperta (SC)**

Allegato II alla DGR 922/2017.

#### **a.6 Indice di copertura (IC)**

Allegato II alla DGR 922/2017.

#### **a.7 Superficie permeabile (SP)**

Allegato II alla DGR 922/2017.

#### **a.8 Ambito**

Allegato II alla DGR 922/2017.

#### **a.9 Comparto**

Allegato II alla DGR 922/2017.

#### **a.10 Lotto**

Allegato II alla DGR 922/2017.

#### **a.11 Unità fondiaria**

Allegato II alla DGR 922/2017.

#### **a.12 Superficie minima di intervento (Sm)**

Allegato II alla DGR 922/2017.

#### **a.13 Potenzialità edificatoria (Pe)**

Quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici<sup>3</sup>.

#### **a.14 Carico urbanistico (CU)**

Allegato II alla DGR 922/2017.

---

<sup>1</sup> Nel caso si dimostri, a seguito di rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale.

<sup>2</sup> Nel caso si dimostri, a seguito di rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie fondiaria.

<sup>3</sup> La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e/o passaggi di proprietà successivi.

**a.15 Dotazioni territoriali ( DT)**

Allegato II alla DGR 922/2017.

**a.16 Area dell'insediamento all'aperto (Ai)**

Allegato II alla DGR 922/2017.

**a.17 Lottizzazione abusiva<sup>4</sup>**

Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziare opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

**a.18 Perequazione urbanistica**

La pianificazione urbanistica persegue l'equa distribuzione tra i proprietari delle aree e degli edifici interessati dei vantaggi e degli oneri derivanti dalle trasformazioni urbanistiche. Gli strumenti attuativi assicurano la ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici, richiesti dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale, tra tutti i proprietari degli immobili interessati dalle trasformazioni, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree, secondo criteri di perequazione urbanistica.

**a.19 Compensazione urbanistica**

La compensazione urbanistica consiste nell'attribuire ad immobili assoggettati a vincoli espropriativi diritti edificatori suscettibili di trasferimento in ambiti edificabili, previa cessione all'Amministrazione degli immobili vincolati. Nell'accordo sono identificate le aree di nuova urbanizzazione o di rigenerazione destinate ad accogliere le quantità edificatorie generate e definiti i tempi di attuazione dell'intervento.

**a.20 Masterplan**

Progetto urbano che, in attuazione della Strategia, guida le trasformazioni complesse, esplicita e coordina le azioni di indirizzo strategico per la rigenerazione di un'area in relazione al contesto di riferimento e in particolare definisce: il planivolumetrico complessivo per le trasformazioni con particolare riferimento all'assetto tra spazio pubblico e spazio privato; le modalità attuative, indicando quelle che potranno attuarsi con interventi diretti e quelle che dovranno ricorrere a permessi di costruire convenzionati; i soggetti interessati; le possibili fonti di finanziamento (pubbliche e private); le azioni necessarie alla sua attuazione; i processi partecipati che opportunamente dovranno essere attivati. È approvato dal Consiglio Comunale.

**a.21 Invarianza idraulica**

Per trasformazione del territorio ad invarianza idraulica si intende la trasformazione di un'area che non provochi un aggravio della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall'area stessa.

**a.22 Riduzione dell'impatto edilizio (RIE)**

L'indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE) è un indice numerico di qualità ambientale, finalizzato ad una migliore progettazione integrata in chiave microclimatica, applicato al lotto al fine di certificare la qualità dell'intervento edilizio rispetto alla permeabilità del suolo ed al verde. La relativa disciplina è riportata all'Allegato 1 al presente Regolamento.

---

<sup>4</sup> DPR 380/2001 T.U. Edilizia, art. 30.

## **ART. A2 OGGETTI, PARAMETRI E INDICI EDILIZI**

### **Oggetti edilizi**

#### **b.1 Area di sedime**

Allegato II alla DGR 922/2017.

#### **b.2 Area di pertinenza**

Superficie libera del lotto sul quale insiste un fabbricato.

#### **b.3 Pertinenza urbanistica**

La pertinenza urbanistica o area di pertinenza urbanistica di una costruzione è l'area che viene vincolata per il rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria. Al fine della definizione di pertinenza urbanistica, può essere vincolata un'area non adiacente all'area di insistenza della costruzione, purché funzionalmente contigua, solo nei casi di interventi in zona agricola connessi con la conduzione dei fondi.

#### **b.4 Indice di permeabilità (IPT/IPF)**

Allegato II alla DGR 922/2017.

#### **b.5 Tipo edilizio**

Idea o concetto di casa vigente in un determinato periodo storico, rappresenta la sintesi delle esperienze edilizie dell'abitare codificate nella successione delle fasi storiche in una determinata area culturale.

#### **b.6 Edificio**

Allegato II alla DGR 922/2017.

#### **b.7 Edificio unifamiliare**

Allegato II alla DGR 922/2017.

#### **b.8 Pertinenza**

Allegato II alla DGR 922/2017.

#### **b.9 Unità immobiliare**

Allegato II alla DGR 922/2017.

#### **b.10 Alloggio**

Allegato II alla DGR 922/2017.

#### **b.11 Unità edilizia (Ue)**

Allegato II alla DGR 922/2017.

#### **b.12 Parti comuni / condominiali**

Allegato II alla DGR 922/2017.

#### **b.13 Edifici esistenti**

Si considerano edifici esistenti, ai fini dell'applicazione delle presenti norme, gli edifici:

- costruiti con regolare titolo abilitativo;
- regolarmente condonati ai sensi della legislazione vigente;
- appartenenti al sistema insediativo storico secondo quanto definito dagli strumenti urbanistici comunali;
- realizzati ante 1967, esclusi gli ambiti di conservazione.

### **b.14 Villini**

Si considerano Villini, nei tessuti della città giardino CS4, gli edifici individuati nelle schede di QC agli elaborati QC.C1.4.1.1.5-QC.C1.4.1.1.6-QC.C1.4.1.1.7-QC.C1.4.1.1.8-QC.C1.4.1.1.9 quelli classificati con le seguenti tipologie edilizie: "casa abitazione uni-bi familiare" e "villino – palazzina- cospicua unità".

## **Superfici**

### **c.1 Superficie totale (St)**

Allegato II alla DGR 922/2017.

### **c.2 Superficie linda (Sl)**

Allegato II alla DGR 922/2017.

### **c.3 Superficie utile (Su)**

Allegato II alla DGR 922/2017.

### **c.4 Superficie accessoria (Sa)**

Allegato II alla DGR 922/2017.

### **c.5 Superficie complessiva (Sc)**

Allegato II alla DGR 922/2017.

### **c.6 Superficie calpestabile (Scp)**

Allegato II alla DGR 922/2017.

## **Sagome e Volumi**

### **d.1 Sagoma**

Allegato II alla DGR 922/2017.

### **d.2 Volume totale o volumetria complessiva (Vt)**

Allegato II alla DGR 922/2017.

### **d.3 Volume tecnico**

Allegato II alla DGR 922/2017.

### **d.4 Scannafosso**

Intercapedine realizzata per isolare i muri perimetrali di un edificio quando questo è posto ad una quota inferiore a quella del terreno circostante. Tale intercapedine non può avere in ogni caso una profondità (intesa come distanza tra il muro dell'edificio e il muro esterno dell'intercapedine stessa) maggiore di 1,50 m per tutta la sua estensione.

## **Piani**

### **e.1 Piano di un edificio**

Allegato II alla DGR 922/2017.

### **e.2 Piano fuori terra**

Allegato II alla DGR 922/2017.

### **e.3 Piano seminterrato**

Allegato II alla DGR 922/2017.

#### **e.4 Piano interrato**

Allegato II alla DGR 922/2017.

#### **e.5 Sottotetto**

Allegato II alla DGR 922/2017.

#### **e.6 Soppalco**

Allegato II alla DGR 922/2017.

#### **e.7 Numero dei piani**

Allegato II alla DGR 922/2017.

### **Altezze**

#### **f.1 Altezza utile (Hu)**

Allegato II alla DGR 922/2017.

#### **f.2 Altezza linda (Hl)**

Allegato II alla DGR 922/2017.

#### **f.3 Altezza del fronte (Hf)**

Allegato II alla DGR 922/2017.

#### **f.4 Altezza dell'edificio (H)**

Allegato II alla DGR 922/2017.

#### **f.5 Altezza virtuale (o altezza utile media)<sup>5</sup> (Hv)**

Allegato II alla DGR 922/2017.

### **Distanze**

#### **g.1 Distanze**

Allegato II alla DGR 922/2017.

- distanza dai confini di proprietà (**Dcp**)
- distanza dal confine stradale (**Dcs**)
- distanza tra edifici (**De**)
- distanza dai confini di proprietà con aree qualificate come attrezzature e spazi collettivi o dotazioni ecologiche-ambientali (**Dca**)

#### **g.2 Indice di visuale libera (Ivl)**

Allegato II alla DGR 922/2017.

### **Definizioni di elementi, strutture e sistemi strutturali**

#### **h.1 Portico / porticato**

Allegato II alla DGR 922/2017.

#### **h.2 Loggia / Loggiato**

Allegato II alla DGR 922/2017.

---

<sup>5</sup> Nella LR 11/1988, art. 2, lettera a) l'altezza virtuale o "altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m 1,80 per la superficie utile relativa".

**h.3 Balcone**

Allegato II alla DGR 922/2017.

**h.4 Ballatoio**

Allegato II alla DGR 922/2017.

**h.5 Lastrico solare**

Allegato II alla DGR 922/2017.

**h.6 Terrazza**

Allegato II alla DGR 922/2017.

**h.7 Veranda**

Allegato II alla DGR 922/2017.

**h.8 Serra bioclimatica**

Spazio realizzato in vetro oppure con materiali plastici trasparenti integrato o addossato a un edificio, utile a raccogliere e conservare la luce e il calore del sole.

**h.9 Pensilina**

Allegato II alla DGR 922/2017.

**h.10 Tettoia**

Allegato II alla DGR 922/2017.

**h.11 Altana**

Loggia rialzata al di sopra del tetto, a guisa di torretta.

**h.12 Androne**

Sistema distributivo orizzontale interno all'edificio, situato al piano terreno, di collegamento tra il portone d'ingresso e l'area libera di pertinenza e/o la scala.

**h.13 Galleria**

Ambiente coperto, con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità.

**h.14 Tetto verde**

Allegato II alla DGR 922/2017.

**h.15 Recinzione**

Elementi o strutture che delimitano l'area di pertinenza di un fabbricato o una proprietà.

**Strutture temporanee ed elementi di arredo****i.1 Pergolato**

Allegato II alla DGR 922/2017.

**i.2 Tenda solare**

Elemento pensile in tessuto montato su strutture mobili.

**i.3 Insegna di esercizio**

Scritta in caratteri alfanumerici, completata eventualmente da simboli o da marchi, realizzata e supportata con materiali di qualsiasi natura, installata nella sede dell'attività a cui si riferisce o nelle pertinenze accessorie alla stessa.

#### **i.4 Preinsegna**

Scritta in caratteri alfanumerici, completata da freccia di orientamento, ed eventualmente da simboli e marchi, realizzata su manufatto bifacciale/bidimensionale, supportato da idonea struttura di sostegno e finalizzata alla pubblicizzazione direzionale della sede dove si esercita una determinata attività.

#### **i.5 Cartello pubblicitario**

Manufatto bidimensionale supportato da idonea struttura di sostegno, con una sola o entrambe le facce finalizzate alla diffusione di messaggi pubblicitari sia direttamente sia tramite sovrapposizione di altri elementi.

#### **i.6 Vetrina**

Spazio adibito all'esposizione dei prodotti relativi all'attività, normalmente incluso all'interno della sagoma planivolumetrica dell'edificio.

#### **i.7 Chioschi**

Strutture temporanee autonome, appoggiate o ancorate al suolo con sistemi amovibili, per la vendita di giornali, fiori, ecc. o per la produzione e la vendita di piadina, bevande e altri prodotti.

#### **i.8 Dehors**

Apprestamenti temporanei (mobili, smontabili o facilmente rimovibili) appoggiati o ancorati al suolo, non stabilmente, di pertinenza a pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.) e attività economiche destinati esclusivamente alla somministrazione di alimenti e bevande<sup>6</sup>.

#### **i.9 Altri elementi di arredo**

Costituiscono inoltre elementi di arredo strutture leggere a carattere temporaneo quali: barbecue, vere da pozzo, gazebo e voliere.<sup>7</sup>

### **Impianti tecnici**

#### **I.1 Antenna, palo, traliccio e parabola**

Strutture atte alla ricezione e trasmissione dei segnali radio-televisivi, della telefonia mobile e dell'energia. Sono strutture generalmente puntiformi spesso dotate di relativi impianti.

## **ART. A3 ATTIVITÀ COMMERCIALI IN SEDE FISSA<sup>8</sup>**

#### **m.1 Tipologie di esercizi**

Le tipologie fondamentali di esercizi commerciali, in termini di classi dimensionali, sono le seguenti<sup>9</sup>:

- a esercizi di vicinato: gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq;
- b medie strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie superiore a 250 mq e fino a 2.500 mq.

Tali strutture sono, a loro volta, articolate in:

- b.1** medio-piccole strutture di vendita: gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai 250 mq e fino a 1.500 mq;
- b.2** medio-grandi strutture di vendita: gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq. fino a 2.500 mq;

<sup>6</sup> LR 14/2003 Disciplina dell'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande Art. 2 comma 2.

<sup>7</sup> "Indicazioni applicative in merito all'art. 6 del DPR n. 380 del 2001 relativo all'attività edilizia liberalizzata" (CIL) Circolare Regione Emilia Romagna del 02.08.2010 PG 2010 n. 0196035.

<sup>8</sup> Nella disciplina relativa alle attività commerciali in sede fissa, per popolazione residente si intende quella risultante dal dato anagrafico riferito al 31 dicembre dell'anno precedente.

<sup>9</sup> D.lgs 114/1998; DCR 1253/1999, in applicazione della LR 14/1999.

- c grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a 2.500 mq;
- d grandi strutture di vendita di livello superiore articolate in:
  - d.1.** grandi strutture di vendita alimentari di livello superiore di almeno 4.500 mq di superficie di vendita;
  - d.2.** grandi strutture di vendita non alimentari di livello superiore di almeno 10.000 mq di superficie di vendita.

#### **m.2 Merci ingombranti**

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita (concessionarie auto e relativi accessori, rivendite di legnami, di materiali per l'edilizia e di mobili) è computata:

- nella misura di 1/10 della superficie di vendita quando questa non sia superiore a 1.500 mq (nei Comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti) e a 2.500 mq (nei restanti Comuni);
- nella misura di 1/4 per la parte eccedente i predetti limiti.

#### **m.3 Superficie di vendita Sv**

Superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione.

Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce alla DCR 344/2002.

#### **m.4 Centro commerciale**

Media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.). Nell'ambito dei centri commerciali si definiscono:

1. centri commerciali di vicinato quelli nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio-piccola struttura;
2. centri commerciali d'attrazione suddivisi in:
  - 2.1** attrazione di livello superiore se comprensivi di grandi strutture alimentari di livello superiore, di cui al punto d.1 e comunque di medie o grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessivamente superano i 4.500 mq o di grandi strutture non alimentari di livello superiore, di cui al punto d.2, e comunque di medie o grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10.000 mq;
  - 2.2** attrazione di livello inferiore se comprensivi di medie strutture e/o di grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq di superficie di vendita per le strutture alimentari e di 10.000 mq per le strutture non alimentari e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.

#### **m.5 Superficie di vendita di un centro commerciale**

È la superficie risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

#### **m.6 Non costituisce centro commerciale**

Un'aggregazione di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più esercizi di vicinato, eventualmente con la presenza anche di medio-piccole strutture di vendita, e da esercizi paracommerciali e ricreativi con accessi separati ancorché collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti.

Per tali aggregazioni, definibili "complessi commerciali di vicinato" o "gallerie commerciali di vicinato" non si considera la superficie di vendita complessiva: sia le procedure autorizzative, sia gli indirizzi, direttive e requisiti urbanistici si applicano con riferimento ai singoli esercizi.

### **m.7 Area commerciale integrata**

È un'area di norma interessante almeno due ettari di superficie territoriale, specialmente dedicata al commercio, all'interno della quale esista o venga progettata una pluralità di edifici per strutture commerciali, per attività paracommerciali, per attività ricreative ed altri servizi complementari. L'area commerciale integrata deve comprendere più strutture di medie e/o grandi dimensioni. Essa è configurabile come complesso organico quanto a fruibilità per gli utenti e dotata di servizi esterni comuni (quali parcheggi, percorsi pedonali, parchi gioco per ragazzi e simili), ma costituita da più unità edilizie autonome realizzate o da realizzarsi anche in tempi diversi.

Il livello dell'area commerciale integrata è definito dalla presenza o meno di singole grandi strutture di livello superiore, o dalla superficie territoriale totale.

## **ART. A4 DEFINIZIONI PER GLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE, CONSOLIDATI E DI NUOVO INSEDIAMENTO**

### **o.1 Unità minima di intervento UMI**

È l'area di intervento individuata con apposito perimetro all'interno dell'insediamento storico. Può comprendere più corpi di fabbrica e spazi liberi.

Nel territorio rurale la UMI è costituita dall'insieme di edifici e di spazi comuni che compongono la corte rurale o comunque dall'area di pertinenza dei singoli edifici.

### **o.2 Progetto unitario**

È il progetto d'insieme di tutti gli edifici che compongono una UMI prima e dopo l'intervento. Tale progetto, redatto in scala non inferiore a 1:200, deve indicare:

- il perimetro dell'intero insediamento con la localizzazione degli edifici e dei rispettivi usi;
- l'area di pertinenza con l'individuazione delle eventuali essenze presenti;
- il tipo di intervento proposto, incluse le eventuali demolizioni e la disposizione di eventuali nuovi edifici qualora ammessi, ecc.;
- la sistemazione dell'area di pertinenza.

Nel caso di intervento parziale, il progetto unitario dovrà verificare la compatibilità delle soluzioni proposte con l'assetto complessivo dell'UMI.

### **o.3 Rudere**

Si definisce rudere un organismo in massima parte crollato per il quale non risulta possibile, sulle tracce riscontrabili in loco, ricostruire l'impianto e la consistenza originaria.

### **o.4 Superfetazione**

È un corpo edilizio privo di qualsiasi coerenza con l'organismo storicamente consolidato tanto da comprometterne i caratteri tipici.

Sono comunque superfetazioni le strutture precarie quali tettoie, baracche, ecc. (realizzate in lamiera, legno, ondulati, con tamponamenti precari, ecc.).

## **ART. A5 DEFINIZIONI PER GLI INTERVENTI NEL TERRITORIO RURALE**

### **p.1 Superficie Agricola Utilizzata<sup>10</sup> (SAU)**

Costituisce Superficie agricola utilizzata l'insieme dei terreni investiti a seminativi, orti familiari, prati permanenti e pascoli, coltivazioni legnose agrarie e castagneti da frutto. Essa costituisce la superficie investita ed effettivamente utilizzata in coltivazioni propriamente agricole, non comprende la superficie investita a funghi in grotte, sotterranei od appositi edifici. Ai fini della determinazione della SAU aziendale

---

<sup>10</sup> Istat, Censimento dell'Agricoltura 2010.

o interaziendale possono includersi anche i terreni nei comuni confinanti, previa trascrizione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

#### **p.2 Azienda agricola (forestale, zootecnica)**

Per azienda agricola, forestale e zootecnica s'intende<sup>11</sup> l'unità tecnico-economica costituita da terreni, anche in appezzamenti non contigui ed eventualmente da impianti ed attrezzature varie, in cui si attua la produzione agraria, forestale o zootecnica, ad opera di un conduttore e cioè persona fisica, società od ente che ne sopporta il rischio, sia da solo (conduttore coltivatore o conduttore con salariati e/o compartecipanti), sia in associazione ad un mezzadro o colono parziale.

Nel caso di appezzamenti contigui ma situati in Comuni diversi, l'azienda agricola con centro aziendale sito nel territorio comunale, può utilizzare anche gli appezzamenti situati in Comuni diversi, solamente al fine della costruzione del Programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola.

Sono inoltre definite<sup>12</sup> **piccole aziende** quelle che per la normale coltivazione ed allevamento e governo del bestiame richiedono non più di 1500 giornate lavorative annue.

#### **p.3 Imprenditore agricolo<sup>13</sup>**

È imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse.

Per coltivazione del fondo, per selvicoltura e per allevamento di animali si intendono le attività dirette alla cura ed allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine.

Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge.

#### **p.4 Attività agrituristica**

Per attività agrituristiche, secondo quanto disposto dalla LR 4/2009 e dalla DGR 1693/2009, si intendono esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate in azienda dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del Codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone oppure associati fra loro, in rapporto di connessione con le attività agricole di coltivazione, allevamento e silvicoltura.

Rientrano nell'agriturismo le seguenti attività, anche se svolte disgiuntamente:

- a dare ospitalità in alloggi o in spazi aperti attrezzati destinati alla sosta;
- b somministrare pasti e bevande;
- c organizzare degustazioni di prodotti aziendali trasformati in prodotti enogastronomici ivi inclusa la mescita dei vini;
- d organizzare attività ricreative, culturali, sociali, didattiche, di pratica sportiva, escursionistiche e di ippoturismo, anche in convenzione con enti pubblici, finalizzate alla valorizzazione del territorio, delle attività e del patrimonio rurale.

Ai fini dell'applicazione della normativa relativa alle attività svolte da cooperative sociali iscritte alla sezione B) dell'Albo regionale istituito ai sensi della LR 7/1994 (Norme per la promozione e per lo sviluppo della cooperazione sociale, attuazione della L 381/1991) nell'ambito dell'attività agricola rientra anche l'attività agrituristica.

Possono essere addetti all'attività agrituristica l'imprenditore agricolo ed i suoi familiari, ai sensi dell'articolo 230-bis del Codice civile, nonché tutti i lavoratori dipendenti regolarmente assunti dall'impresa agricola.

---

<sup>11</sup> Istat, Censimento dell'Agricoltura 2010.

<sup>12</sup> L 454/1961 art. 48

<sup>13</sup> Codice Civile art. 2135, come modificato dal D.lgs 228/ 2001

#### **p.5 Fattorie didattiche**

La Regione, nell'ambito delle attività di orientamento dei consumi e di educazione alimentare, così come previsto dalla LR 29/2002 (Norme per l'orientamento dei consumi e l'educazione alimentare e per la qualificazione dei servizi di ristorazione collettiva), articolo 2, comma 1, lettera d), riconosce come fattorie didattiche le imprese agricole singole o associate, che svolgono oltre alle tradizionali attività agricole, anche attività educative rivolte ai diversi cicli di istruzione scolastica e alle altre tipologie di utenze, finalizzate:

- a alla conoscenza del territorio rurale, dell'agricoltura e dei suoi prodotti ed in generale del legame esistente fra alimentazione e patrimonio storico-culturale;
- b all'educazione al consumo consapevole attraverso la comprensione delle relazioni esistenti fra produzione, consumi alimentari ed ambiente, nella prospettiva di uno sviluppo sostenibile;
- c alla conoscenza dei cicli biologici animali e vegetali e dei processi di produzione, trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli locali in relazione alle attività agricole praticate in azienda.

Le fattorie didattiche realizzano, di norma, le loro attività nell'arco di un'unica giornata ed utilizzano metodologie di apprendimento attivo nei locali ove si svolgono le attività produttive, in spazi agricoli aperti nonché in ambienti appositamente allestiti.

#### **p.6 Allevamento domestico**

Si definisce domestico un allevamento destinato al consumo familiare.

#### **p.7 Allevamento zootecnico non intensivo**

Al fine della definizione degli allevamenti non intensivi sono indicati i seguenti parametri:

- a l'azienda agricola deve essere nelle condizioni di soddisfare, mediante le proprie produzioni, almeno il 25% del fabbisogno alimentare del bestiame allevato;
- b il parametro ottimale per l'applicazione del carico animale ammissibile è definito pari a 2 Unità Bovino Adulте (**UBA**) per ettaro di Superficie Agricola Utilizzata per anno. Per gli allevamenti di tipo bovino, ovino-caprino ed equino, tale rapporto dovrà, di preferenza, essere verificato in relazione alla SAU foraggera;
- c per **UBA** si intende l'Unità Bovina Adulta considerata del peso di 500 Kg.

**Tabella 1 – Conversione dei capi di bestiame in UBA. Fonte: Piano Strategico della Politica Agricola Comune 2023-2027. Le classi o specie di animali da allevamento diversi dall'Unità Bovina Adulta sono rapportate a quest'ultima secondo i valori della seguente tabella.**

| Categoria di animali  | Indice di conversione in UBA |
|---|------------------------------|
| Bovidi di oltre due anni di età   | 1,0                          |
| Bovidi da sei mesi a due anni di età  | 0,6                          |
| Bovidi di meno di sei mesi  | 0,4                          |
| Equidi di oltre 6 mesi  | 1,0                          |
| Ovini e caprini di età superiore a 12 mesi  | 0,15                         |
| Scrofe riproduttrici di oltre 50 kg   | 0,5                          |
| Altri suini di età superiore a 70 giorni  | 0,3                          |
| Galline ovaiole   | 0,014                        |
| Altro pollame   | 0,03                         |
| Struzzi oltre 1 anno di età, lama e alpaca oltre 1 anno di età, selvaggina da allevamento oltre 1 anno di età | 0,15                         |

**p.8 Allevamenti intensivi**

Si definiscono allevamenti intensivi quelli che superano i parametri indicati al precedente punto p.7.

**p.9 Serra fissa**

Si intendono le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili destinate alla produzione di colture specializzate.

**p.10 Attività agricola non intensiva**

Si definisce attività agricola non intensiva quella a basso impatto ambientale.

**p.11 Fabbricati di servizio alla produzione agricola**

Sono fabbricati di servizio alla produzione agricola:

- depositi macchine e attrezzi,
- strutture di stoccaggio quali fienili e depositi in genere,
- strutture per allevamenti non intensivi,
- fabbricati di servizio all’attività agritouristica,
- impianti agro - alimentari aventi carattere aziendale o interaziendale,
- strutture per la lavorazione - confezionamento e vendita di prodotti agricoli – zootecnici aziendali,
- cantine in aziende viticole,
- piccoli invasi e vasche per l’abbeveraggio del bestiame,
- ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti funzionale all’azienda agricola.

**ART. A6 GLOSSARIO PER L’ELABORAZIONE DELLA CARTA DELLE POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICHE DEL TERRITORIO<sup>14</sup>**

**q.1 Deposito archeologico**

Complesso delle testimonianze materiali residue di un insediamento umano, comprese le evidenze funerarie, considerate sia a livello di stratigrafica verticale di estensione orizzontale.

**q.2 Profondità di giacitura dei depositi archeologici**

Superficiale: quando il deposito archeologico è affiorante in superficie, oppure coperto solamente dallo strato arativo o di humus. La possibilità del suo affioramento si aggira tra il piano di calpestio attuale e i 50 cm di profondità.

Sepolto: il deposito inizia a una profondità superiore a 1 metro dal piano di calpestio attuale ed è coperto da uno strato di notevole potenza che lo ha occultato in modo che nessuna traccia della sua presenza emerga a livello del piano di calpestio attuale, anche quando l’area sia stata oggetto di attività antropiche recenti legate allo sfruttamento agricolo.

**q.3 Scavi e modificazioni del sottosuolo**

Ai fini dell’applicazione della normativa di tutela delle potenzialità archeologiche del territorio si definiscono “scavi e/o modificazioni del sottosuolo” gli interventi, da qualunque soggetto effettuati, che eccedano la normale prassi di lavorazione agronomica corrispondente all’arativo (50 cm), compreso attività che non prevedano asportazione di terreno, come l’installazione di pali.

**q.4 Definizioni e note sulle indagini archeologiche**

**Riconoscione di superficie:** consiste nel percorrere un’area a piedi, alla ricerca di resti o manufatti visibili in superficie, raccogliendo informazioni utili a riconoscere e definire la distribuzione e l’organizzazione degli insediamenti nel territorio analizzato. Nella riconoscione sistematica (applicabile ai terreni coltivati nel

---

<sup>14</sup> Regione Emilia-Romagna, MiBACT, Linee guida per l’elaborazione della Carta delle potenzialità archeologiche del territorio, Glossario.

periodo dell’aratura), supportata dalla presenza di un archeologo, i ricognitori, organizzati di solito in squadre, attraversano il campo per linee parallele e a intervalli regolari.

**Splateamento dell’arativo:** asportazione del terreno arato con escavatore provvisto di benna a lama piatta, onde mettere in luce il terreno non disturbato dalle pratiche agricole, con assistenza di un archeologo che rileverà le eventuali evidenze archeologiche, previa ripulitura manuale delle stesse.

**Ripulitura superficiale:** interventi di ripulitura superficiale sono eseguiti nei casi in cui il terreno non sia soggetto ad arature (ad esempio in presenza di cotica erbosa o in generale nelle aree pertinenziali degli edifici); la scelta dell’esecuzione manuale o con mezzo meccanico dipende dalle condizioni generali di cantiere, nonché dall’estensione dell’area interessata. Ripulitura superficiale assistita: interventi di ripulitura superficiale con escavatore provvisto di benna a lama piatta, con assistenza di un archeologo che rileverà le eventuali evidenze archeologiche, previa ripulitura manuale delle stesse.

**Carotaggio:** tecnica per prelevare campioni di terreno dal sottosuolo. Per mezzo della carotatrice è possibile eseguire un carotaggio continuo con prelievo di campione indisturbato (con diametro di circa 8-10 cm) che permette all’archeologo di studiare le sequenze stratigrafiche di natura antropica. Rappresenta uno strumento utile per la verifica di aree a stratificazione complessa e molto consistente (ad esempio nelle aree urbane), nonché per l’individuazione di depositi archeologici sepolti a grandi profondità.

**Sondaggio archeologico:** trincee o saggi di minore entità (come scavo stratigrafico eseguito su un’area ristretta allo scopo di saggiare la consistenza del deposito), associati o meno ad altre indagini, vanno effettuati allo scopo di delimitare i depositi in senso verticale e di circoscriverne l’estensione, in una percentuale stimabile fra il 15% ed il 30% dell’area complessivamente interessata da operazioni di movimento terra. Attraverso l’utilizzo del sondaggio l’archeologo dovrà pervenire ad una conclusione certa delle aree non interessate da depositi archeologici.

**Scavo stratigrafico:** metodo di indagine che consiste nella documentazione e successiva asportazione manuale delle unità stratigrafiche individuate nel terreno sulla base delle loro caratteristiche fisiche, quali composizione, consistenza, colore codificato. Il riconoscimento dei rapporti fisici tra le singole US (acronimo che indica l’unità stratigrafica, ossia qualsiasi traccia di un’azione singola e omogenea o di un evento leggibile sul terreno, di origine antropica o naturale, materialmente visibile e constatabile) permette di ricostruire la storia del sito/area/monumento, attraverso un’indagine che segue un ordine inverso rispetto a quello di formazione (dalla più recente alla più antica).

**Indagini indirette (prospezioni):** indagini non invasive che consistono nella misurazione con apparecchi di alcune proprietà fisiche del terreno (prospezioni geofisiche ed eventuali altre tipologie offerte nel tempo dall’evolversi della metodologia di ricerca) che possono rivelarne la struttura, consentendo di individuare non solo la presenza di depositi archeologici, ma anche, con una certa attendibilità, la loro dimensione e profondità di giacitura. Il ricorso a indagini indirette va attentamente valutato, scegliendo la metodologia più consona alla natura dei terreni e alla consistenza e profondità dei depositi archeologici attesi. Possono rivelarsi utili quando la problematica archeologica dell’area da indagare (tipologia strutturale dei resti e profondità di giacitura) sia già nota nelle linee generali, nonché in aree poco urbanizzate che restituiscono una minore densità di anomalie e, di conseguenza, dati più chiaramente interpretabili. Va tenuto presente che di norma le diverse metodologie devono essere impiegate in modo integrato e che le anomalie individuate necessitano quasi sempre di successivi controlli diretti sul terreno.

**Assistenza archeologica:** presenza di un archeologo che segue i lavori di movimentazione terra previsti dal cantiere edile a presenze archeologiche che rileverà, previa ripulitura manuale delle stesse, e documenterà attraverso elaborati grafici e fotografie.

#### **q.5 Relazione sulle indagini archeologiche preventive**

La “Relazione sulle indagini archeologiche preventive”, redatta dall’archeologo responsabile di cantiere a conclusione delle indagini, documenta tutte le attività svolte fornendo uno strumento valido per valutare se il progetto di trasformazione interferisce, interferisce solo in parte o non interferisce affatto con la tutela degli elementi di interesse storico-archeologico. La relazione dovrà contenere la sintesi grafica e descrittiva delle indagini preliminari svolte e dei risultati ottenuti.

## **TITOLO B DEFINIZIONI UNIFORMI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE DESTINAZIONI D'USO**

### **ART. B1 INTERVENTI EDILIZI**

#### **Manutenzione ordinaria a)**

Allegato alla LR 15/2013 “definizione degli interventi edilizi” di cui all’art. 9, c.1.

#### **Manutenzione straordinaria b)**

Allegato alla LR 15/2013 “definizione degli interventi edilizi” di cui all’art. 9, c.1.

#### **Restauro scientifico c)**

Allegato alla LR 15/2013 “definizione degli interventi edilizi” di cui all’art. 9, c.1.

#### **Restauro e risanamento conservativo d)**

Allegato alla LR 15/2013 “definizione degli interventi edilizi” di cui all’art. 9, c.1.

#### **Ristrutturazione edilizia<sup>15</sup> f)**

Sono interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono:

il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell’edificio, l’eliminazione, la modifica e l’inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l’installazione o la revisione di impianti tecnologici **“conservativa”**.

Nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica, per l’applicazione della normativa sull’accessibilità, per l’istallazione di impianti tecnologici e per l’efficientamento energetico **“demolitiva”**.

Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che nei seguenti casi gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell’edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria **“ricostruttiva”**:

a) con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

---

<sup>15</sup> Art. 3 DPR 380/2001; LR 15/2013, Allegato. Incrementi del volume connessi a premialità previste da disposizioni normative nazionali complessivamente entro il 20 % del volume si attuano con ristrutturazione edilizia, a condizione che non vi sia cambio d’uso o incremento di unità immobiliari, secondo quanto disposto all’art. 3.3.2 del PUG.

b) nei centri storici e negli insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale, qualora il piano urbanistico non abbia stabilito la disciplina particolareggiata degli interventi e usi ammissibili e le forme di tutela degli edifici di particolare interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale.

### **Nuova costruzione g)**

Allegato alla LR 15/2013 “definizione degli interventi edilizi” di cui all’art. 9, c.1.

### **Ristrutturazione urbanistica h)**

Allegato alla LR 15/2013 “definizione degli interventi edilizi” di cui all’art. 9, c.1.

### **Demolizione i)**

Allegato alla LR 15/2013 “definizione degli interventi edilizi” di cui all’art. 9, c.1.

### **Recupero e risanamento delle aree libere l)**

Allegato alla LR 15/2013 “definizione degli interventi edilizi” di cui all’art. 9, c.1.

### **Significativi movimenti di terra<sup>16</sup> m)**

Sono rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all’attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti quando comportano movimenti di terreno superiori a 30 mc e/o scavi di profondità superiori a 0,5 m.

### **Specifiche applicative**

1. Gli interventi di trasformazione dell’esistente di cui al l’art. 3.3.2 comma 2 lett a) del PUG che generano più lotti o modificano morfologia e tipologia edilizia sono soggetti a PdC convenzionato secondo lo schema tipo allegato al Regolamento Edilizio.
2. Gli interventi di trasformazione che richiedono la realizzazione o manutenzione di dotazioni territoriali sono soggetti a PdC convenzionato secondo lo schema tipo allegato al Regolamento Edilizio.

## **ART. B2 Usi**

### **Art. B2.1 Mutamento di destinazione d’uso negli edifici esistenti e gruppi funzionali per il reperimento delle dotazioni territoriali ai sensi della LR 24/2017 art. 35 e dell’Atto di coordinamento tecnico sulle dotazioni territoriali DGR 110 del 28/01/2021**

1. Gli interventi di mutamento di destinazione d’uso negli edifici esistenti, anche non connessi a trasformazioni fisiche, con aumento di carico urbanistico comportano l’onere per il soggetto attuatore del reperimento e cessione delle dotazioni territoriali (o loro monetizzazione) e del reperimento dei parcheggi pertinenziali.

---

<sup>16</sup> LR 15/2013, Allegato.

2. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30% della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 mq. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20% della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq, ovvero, in caso di aziende florovivaistiche, di 500 mq. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture temporanee o amovibili.
3. Il carico urbanistico relativo ad ogni uso è quello derivante dall'applicazione della Tabella 6, Parte IV, delle Norme del PUG. Nel cambio d'uso si riscontra incremento di carico urbanistico quando le quantità calcolate per gli usi finali sono maggiori rispetto a quelle iniziali o se aumentano le unità immobiliari.

#### **Art. B2.2 Gruppi di categorie funzionali**

1. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti. Nella Tabella 2 sono riportati i gruppi di categorie funzionali, in appendice al presente regolamento sono riportate le matrici con i coefficienti di conversione di quantità edificatorie tra le differenti zone riferite alle funzioni diverse da quella abitativa.

**Tabella 2 - Gruppi di categorie funzionali**

|          |   |
|----------|---|
| <b>a</b> | <b>Funzione abitativa</b>   |
|          | <b>a1</b> abitazioni, bed and breakfast   |
|          | <b>a2</b> residenze brevi, affittacamere  |
|          | <b>a3</b> collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, ecc.   |
|          | <b>a4</b> residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.)   |
|          | <b>a5</b> impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa  |
| <b>b</b> | <b>funzioni turistico-ricettive</b>   |
|          | <b>b1</b> alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, motel  |
|          | <b>b2</b> spazi congressuali ed espositivi  |
|          | <b>b3</b> campeggi e villaggi turistici   |
|          | <b>b4</b> altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, case per ferie, ecc.)  |
|          | <b>b5</b> strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc. |
|          | <b>b6</b> aree attrezzate per la sosta temporanea di camper   |
|          | <b>b7</b> impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive   |
| <b>c</b> | <b>funzioni produttive</b>  |
|          | <b>c1</b> attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 mq  |
|          | <b>c2</b> artigianato di servizio   |
|          | <b>c3</b> funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1, comprensivo di impianti per l'ambiente  |
|          | <b>c4</b> attività commerciali all'ingrosso, ingombranti, magazzini e depositi  |

|          |  |
|----------|--|
|          | <b>c5</b> attività di deposito a cielo aperto  |
|          | <b>c6</b> insediamento di tipo agro-industriale  |
|          | <b>c7</b> attività connesse all'autotrasporto delle merci, logistica al servizio del ciclo produttivo  |
|          | <b>c8</b> impianti zootecnici intensivi  |
|          | <b>c9</b> serre o altre strutture permanenti per attività culturali di tipo intenso o industriale  |
|          | <b>c10</b> attività di ricerca   |
| <b>d</b> | <b>funzioni direzionali</b>  |
|          | <b>d1</b> studi professionali  |
|          | <b>d2</b> funzioni direzionali, finanziarie, assicurative  |
|          | <b>d3</b> funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private: |
|          | <b>1</b> con affluenza fino a 100 persone  |
|          | <b>2</b> con affluenza superiore alle 100 persone  |
|          | <b>d4</b> autorimesse e parcheggi pubblici e privati   |
|          | <b>d5</b> rimessaggio camper   |
| <b>e</b> | <b>funzioni commerciali</b>  |
|          | <b>e1</b> commercio al dettaglio: esercizi di vicinato, centri di vicinato   |
|          | <b>e2</b> medie strutture di vendita:  |
|          | <b>1</b> medio piccole strutture di vendita  |
|          | <b>2</b> medio grandi strutture di vendita non alimentari  |
|          | <b>3</b> medio grandi strutture di vendita alimentari  |
|          | <b>e3</b> grandi strutture di vendita  |
|          | <b>e4</b> grandi strutture di vendita di livello superiore:  |
|          | <b>1</b> alimentari  |
|          | <b>2</b> non alimentari  |
|          | <b>e5</b> pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.)  |
|          | <b>e6</b> impianti di distribuzione carburanti   |
|          | <b>e7</b> logistica commerciale  |
| <b>f</b> | <b>funzioni rurali</b>   |
|          | <b>f1</b> abitazioni agricole  |
|          | <b>f2</b> impianti e attrezzature per la produzione agricola:  |
|          | <b>1</b> depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, semi, antiparassitari   |
|          | <b>2</b> rimesse per macchine agricole   |
|          | <b>3</b> allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere   |
|          | <b>4</b> allevamenti aziendali o interaziendali  |
|          | <b>5</b> serre o altre strutture permanenti o mobili per colture aziendali   |

|  |   |
|--|---|
|  | <b>6</b> impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche |
|  | <b>7</b> ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata                    |
|  | <b>f3</b> ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti:   |
|  | <b>1</b> laboratori per la ricerca  |
|  | <b>2</b> foresterie aziendali   |
|  | <b>3</b> consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria  |
|  | <b>4</b> lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale;                            |
|  | <b>5</b> agriturismo;   |
|  | <b>6</b> impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche  |
|  | <b>7</b> fattoria didattica   |
|  | <b>8</b> cantina vinicola, caseificio, acetaia  |
|  | <b>f4</b> colture intensive:  |
|  | <b>1</b> attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici                 |
|  | <b>2</b> abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di tipo f4.1                                    |
|  | <b>f5</b> allevamento, ricovero, cura, addestramento animali  |
|  | <b>f6</b> attività correlate all'agricoltura (contoterzisti fornitori di servizi agromeccanici e tecnologici alle aziende, ecc.)                    |

### Art. B2.3 Uso temporaneo

1. Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di significativi contenitori e spazi urbani, dismessi o in via di dismissione, e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali, il Comune può consentire, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tali edifici, anche per usi diversi da quelli cui sono destinati. L'uso temporaneo può riguardare sia immobili privati che edifici pubblici concessi in comodato per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico.

## **TITOLO C DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA<sup>17</sup>**

### **ART. C1 PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO E LA PRESENTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI E LE MODALITÀ DI CONTROLLO DEGLI STESSI**

1. Le procedure e la documentazione per il rilascio, la presentazione e le modalità di controllo dei titoli abilitativi sono disciplinate dalla LR 15/2013 e dai relativi Atti regionali di coordinamento tecnico.

### **ART. C2 REQUISITI GENERALI DELLE OPERE EDILIZIE**

#### **Art. C2.1 Limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini**

##### **Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà (Dcp)**

1. Interventi su edifici esistenti. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportano modifiche di sagoma sono ammesse le distanze preesistenti. Negli interventi che modificano la sagoma dell'edificio esistente, la porzione dell'edificio modificata deve rispettare la distanza minima dai confini di proprietà di 5,00 m. Deve comunque essere rispettato l'indice di visuale libera.
2. Interventi di nuova costruzione. Negli interventi di nuova costruzione la distanza minima dai confini di proprietà deve essere  $\geq$  5,00 m. Deve comunque essere rispettato l'indice di visuale libera.
3. È consentita la costruzione sul confine in aderenza tra edifici, in base a un atto d'accordo, nelle forme di legge, con la proprietà confinante registrato e trascritto nei registri immobiliari.
4. Possono essere ammesse distanze inferiori da quelle indicate nel presente articolo per complessi di edifici, purché l'intervento sia oggetto di PAIP, AO o PdC convenzionati.
5. Nello specifico, per costruzioni temporanee, per costruzioni di arredo urbano, per campi per attività sportive e ricreative e per costruzioni che si sviluppano solo al piano interrato, ed a condizione che questo sia completamente interrato rispetto al livello del confine, fatte salve distanze minori di edifici esistenti, ed a meno che non si costruisca in aderenza, la distanza può essere ridotta fino a:
  - Dcp = m. 2,00 nella generalità dei casi,
  - Dcp = m. 0,50 per rampe a cielo aperto.

##### **Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà con aree qualificate come attrezzature e spazi collettivi o dotazioni ecologiche-ambientali (Dca)**

1. La distanza di edifici dal confine di proprietà sul lato prospiciente ad aree qualificate come attrezzature e spazi collettivi e dotazioni ecologico-ambientali deve essere  $\geq$  7,00 m. Deve comunque essere rispettato l'indice di visuale libera.
2. Possono essere ammesse distanze inferiori da quelle indicate nel presente articolo per le aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi, sia nel caso di singoli fabbricati che di complessi di edifici, purché siano oggetto di PAIP, AO o PdC convenzionati.

---

<sup>17</sup> Allegato III della DGR 922/2017.

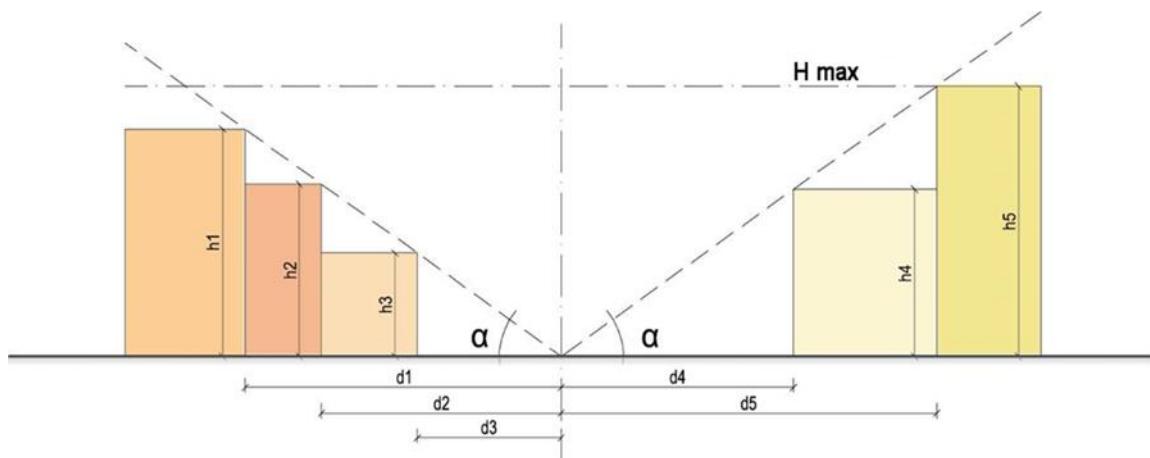
## Distanza minima tra edifici (De)

- La distanza minima da osservare tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è pari a 10 m. Nel caso di pareti non finestrate la distanza minima non può essere inferiore a 6 m.
- Negli edifici esistenti oggetto di demolizione e ricostruzione sono ammesse distanze inferiori se non sono modificati sagoma e sedime, o per variazioni in diminuzione.

## Indice di visuale libera (IVL)

- L'indice di visuale libera costituisce il rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti.

Schema IVL 1



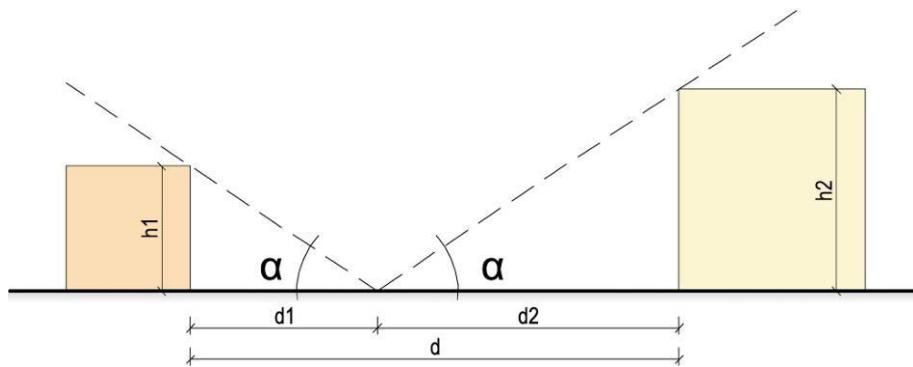
Caso generale:  $d_1/h_1 = d_2/h_2 = d_3/h_3 = d/h = 0,5$  (posto  $h=h_f$ )

$$d=d_1+d_2=0,5 \quad (h_1+h_2) \geq 10 \text{ m}$$

Il profilo di ogni edificio, ricavato dall'intersezione di ogni suo fronte con un piano verticale ad esso ortogonale, deve sempre essere contenuto verso un angolo di visuale libera costante.

La distanza fra i fronti dello stesso edificio e di edifici frontistanti risulterà dalla somma dei distacchi definiti dalla IVL e pertinenti i fronti prospicienti. L'indice di Visuale libera non si applica fra le pareti cieche o prive di vedute.

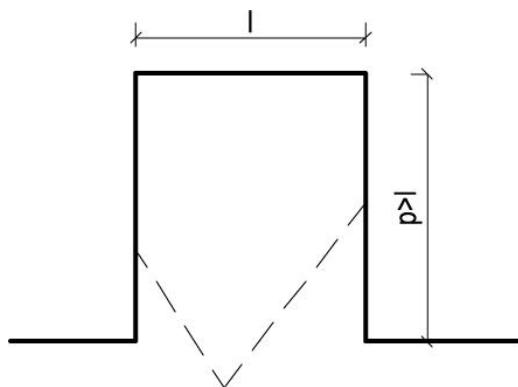
Schema IVL 2



Distacco fra due fronti prospicienti di due edifici distinti che sorgono sullo stesso lotto o fra due fronti prospicienti lo stesso edificio.

L'indice di visuale libera non si applica fra le pareti cieche o prive di vedute o che abbiano finestre di scala. In corrispondenza degli angoli dei fabbricati le zone di visuale libera relative ai due fronti, non devono sovrapporsi, raccordandosi in linea retta e non in modo radiale.

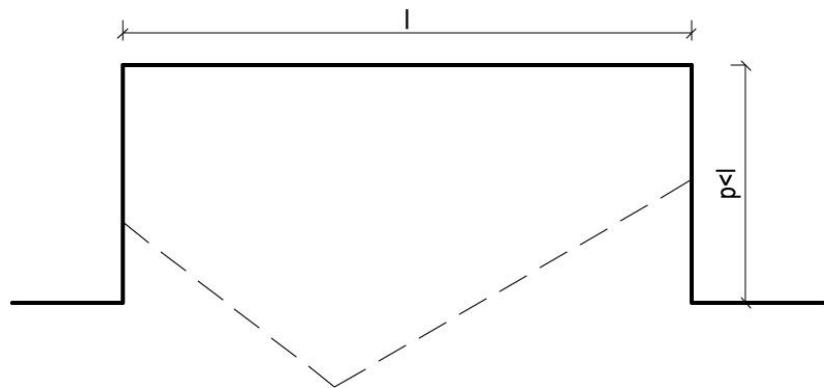
Schema IVL 3



Si applica l'indice di visuale libera se le pareti sono finestrate, non si applica se hanno finestre di scala o di servizio.

L'indice di visuale libera non si applica nel caso di fronti costituenti rientranze altimetriche e/o planimetriche di uno stesso corpo di fabbrica quando dette rientranze abbiano una profondità non superiore della loro larghezza.

Schema IVL 4



Non si applica l'indice di visuale libera.

## Art. C2.2 Rispetti

### Rispetti stradali

- Per l'individuazione delle fasce di rispetto si rimanda alla Tavola VT3.1 e alla Scheda dei vincoli.
- Nelle aree destinate a sede stradale sono ammesse sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano, ecc.
- Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche sono indicate, con riferimento alla funzionalità della singola infrastruttura, nelle Tavole VT3.1 e la loro profondità deve, in ogni caso, intendersi non inferiore a quella stabilita dal Nuovo Codice della Strada<sup>18</sup>. Qualora la fascia di rispetto non sia indicata in cartografia, si applicano le ampiezze delle fasce indicate nella seguente Tabella.

**Tabella 3 - Distanza minima dal confine stradale (Dcs)**

|   | Fuori dai Centri abitati m | Entro i Centri abitati m |
|---|----------------------------|--------------------------|
| A- Autostrade                           | 60                         | 30                       |
| B - Strade extraurbane principali       | 40                         | 20                       |
| C - Strade extraurbane secondarie       | 30                         | 10                       |
| D - Strade urbane di scorrimento        | -                          | 20                       |
| E - Strade urbane di quartiere          | -                          | 5                        |
| F - Strade locali (provinciali)         | 20                         | 10                       |
| F - Strade locali (comunali e vicinali) | 10                         | 10                       |
| Fbis - Strade locali                    | 10                         | 10                       |

<sup>18</sup> D.lgs. 285/1992, Nuovo Codice della Strada e DPR 495/1992, regolamento di esecuzione e attuazione del Nuovo Codice della Strada.

4. È vietato costruire, ricostruire o ampliare, nelle fasce di rispetto delle strade, edificazioni di qualsiasi tipo e materiale. Sono fatti salvo gli allineamenti prevalenti dell'edilizia aggregata lungo strada.
5. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati da rispettare nella costruzione di muri di cinta e recinzioni di qualsiasi natura e consistenza, qualora non conformati come costruzione ai sensi del Codice Civile, non possono essere inferiori a:
  - a 5 metri per strade di tipo A
  - b 5 metri per strade di tipo B
  - c 3 metri per strade di tipo C
  - d 5 metri per le strade di tipo D
  - e 5 metri per le strade di tipo F e F-bis
6. Le distanze dal confine stradale fuori dai centri abitati da rispettare nella costruzione di muri di cinta e recinzioni di qualsiasi natura e consistenza, qualora non conformati come costruzione ai sensi del Codice Civile, non possono essere inferiori a:
  - a 5 metri per strade di tipo A e B
  - b 3 metri per strade di C ed F
7. Le distanze dal confine stradale fuori dai centri abitati da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di specie a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6,00 m. Per l'impianto di siepi e piantagioni, recinzioni in rete metallica, ecc. nelle fasce di rispetto stradale, valgono le disposizioni particolari del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione.

### Rispetti ferroviari

1. Lungo i tracciati delle linee ferroviarie, ai sensi dell'art. 49 del DPR 753/1980, è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi tipo, ad eccezione di quelli di competenza dell'esercente il servizio ferroviario, ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di 30 metri lineari misurati dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.
2. Interventi in deroga al precedente comma 1 possono eventualmente essere attuati, previa autorizzazione degli organismi competenti, con le modalità indicate all'art. 60 del DPR 735/1980.
3. Per l'individuazione delle fasce di rispetto si rimanda alla Tavola VT3.1 e alla Scheda dei vincoli.
4. In attesa dell'approvazione di specifico Masterplan che regoli le trasformazioni, ai fini della tutela e valorizzazione infrastrutturale, ambientale e paesaggistica del corridoio definito dalla strategia del PUG "percorso della Diagonale" (ST2.6 Le piattaforme pubbliche e la mobilità pubblica), le trasformazioni (diffuse e complesse) che interessano immobili (aree ed edifici) in confine con le aree in precedenza occupate dalla ferrovia e dalle relative fasce di rispetto sono soggette a preliminare verifica di compatibilità alla trasformazione da parte del Comune e all'eventuale acquisizione del parere, da parte dell'ente proprietario, in merito alle distanze.

### Fasce di rispetto di aeroporti

1. Per l'individuazione delle fasce di rispetto si rimanda alla Tavola VT3.1, alla Scheda dei vincoli e al Piano del Rischio.
2. Per l'individuazione delle zone di rispetto relative alle direzioni di atterraggio si rimanda alla Tavola VT3.1, alla Scheda dei vincoli e al Piano del Rischio.

### Rispetto cimiteriale

1. Per l'individuazione delle fasce di rispetto si rimanda alla Tavola VT3.2 e alla Scheda dei vincoli.

---

**RE – Regolamento Edilizio**

**Norme**

2. Le zone cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l'inenumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi. È ammesso inoltre (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico) il commercio al dettaglio limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.
3. Le fasce di rispetto dei cimiteri sono determinate ai sensi dell'art. 4 della LR 19/2004. In tali fasce è vietato costruire nuovi edifici; l'eventuale ampliamento degli edifici esistenti è ammesso, sentita l'Azienda Unità Sanitaria Locale competente per territorio. È ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici.

#### **Fasce di rispetto e zone di tutela delle acque superficiali e sotterranee**

1. Si rimanda alla Tavola VT2.3 e alla Scheda dei vincoli.

#### **Fasce di rispetto dei depuratori**

1. Per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto o al suo ampliamento, definita in 100 m dal perimetro dell'area di pertinenza dell'impianto, secondo quanto disposto dall'art. 94 del D.lgs. 152/2006 e punto 1.2 Delibera Comitato Interministeriale 04/02/77.
2. Per gli edifici esistenti nella fascia, qualora adibiti a permanenza di persone per non meno di 4 ore continue, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro.
3. Per l'individuazione delle fasce di rispetto si rimanda alla Tavola VT3.2 e alla Scheda dei vincoli.

#### **Distanze dalle sorgenti dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici**

1. Per l'individuazione delle fasce di rispetto si rimanda alla Tavola VT2.3 e alla Scheda dei vincoli.

#### **Distanze di Prima Approssimazione degli elettrodotti**

1. Per l'individuazione delle Distanze di Prima Approssimazione si rimanda alla Tavola VT2.3 e alla Scheda dei vincoli.

#### **Fasce di rispetto dei metanodotti**

1. Per l'individuazione delle fasce di rispetto si rimanda alla Tavola VT2.3 e alla Scheda dei vincoli.

#### **Art. C2.3 Accessi stradali**

1. Si rimanda al Nuovo Codice della Strada D.lgs. 285/1992.

#### **Art. C2.4 Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante**

1. Si rimanda all'elaborato VT3.3.1 Elaborato tecnico rischio di incidenti rilevanti.

## **Art. C2.5 Siti contaminati**

1. Si rimanda al Piano regionale di gestione dei rifiuti e di bonifica dei siti inquinati.

## **ART. C3 DISCIPLINA RELATIVA AGLI IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLI E TUTELE DI ORDINE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE, STORICO CULTURALE E TERRITORIALE**

1. Per la disciplina relativa ai beni culturali si rimanda agli elaborati: Tavola VT4.1, Relazione VT4.2, Tavole VT6, Schede VT6.5, Schede VT6.6, Disciplina DU1.

## **ART. C4 DISCIPLINE SETTORIALI AVENTI INCIDENZA SULLA DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA (REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE)**

1. Si rimanda alle lettere D ed E della Tabella Allegato III alla DGR 992/2017 Ricognizione sulle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e dell'attività edilizia, aventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale, riportato in Appendice 1.

### **Art. C4.1 Adempimenti specifici per la normativa sismica**

1. Adempimenti titoli ordinari:
  - a **Procedure di deposito e autorizzazione.** Le procedure in materia sismica sono normate dal DPR 380/2001, testo vigente, Parte II, Capo IV, e dalla LR 19/2008 "Norme per la riduzione del rischio sismico", testo vigente, e dai suoi atti di indirizzo. Il deposito del progetto esecutivo delle strutture (art. 13, LR 19/2008) e l'istanza di autorizzazione sismica (articoli 11 e 12, LR 19/2008) sono presentati esclusivamente in modalità telematica; la modulistica da utilizzare, MUR, approvata dalla Regione Emilia-Romagna con DGR 1878/2011, è consultabile sul sito della Regione, oppure sul sito istituzionale del Comune. I contenuti del progetto esecutivo delle strutture sono definiti dall'Allegato B alla DGR 1373/2011.
  - b **Varianti in corso d'opera.** Le modifiche in corso d'opera al progetto esecutivo riguardante le strutture comportano una diversa disciplina a seconda che rivestano o meno carattere sostanziale. Le varianti non sostanziali (VNS) di cui all'art. 9, comma 4, della LR 19/2008, non richiedono il deposito preventivo della documentazione progettuale o l'autorizzazione sismica preventiva, in quanto non introducono variazioni significative degli effetti dell'azione sismica o delle resistenze delle strutture o della loro duttilità. Tali varianti sono individuate nell'Allegato 2 alla DGR 2272/2016, unitamente alla documentazione necessaria e da presentare per dimostrarne la ricorrenza. Per le varianti sostanziali di cui all'art. 9, comma 2, della LR 19/2008, prima di dare corso ai lavori oggetto di variante è necessario depositare il progetto esecutivo delle strutture in variante o il rilascio dell'autorizzazione sismica, secondo le procedure di cui al Titolo IV della LR 19/2008.
  - c **Valutazione della sicurezza.** Alcuni interventi edilizi possono dare luogo o evidenziare situazioni che, ai sensi di quanto disposto nella normativa tecnica per le costruzioni vigente, richiedono adempimenti e verifiche specifiche in relazione alla sicurezza delle costruzioni. L'obbligo di tali adempimenti può ricorrere anche in assenza di previsione di interventi strutturali, a titolo d'esempio: cambio d'uso senza opere. Per gli adempimenti e la trattazione dell'argomento si faccia riferimento al Capitolo 8 del DM 17/01/2018 "Norme tecniche per le costruzioni". Le procedure per la presentazione della valutazione della sicurezza sono esposte nell'art. 14 della LR 19/2008.
  - d **Violazioni della normativa sismica.** Nei casi di violazioni delle norme tecniche per le costruzioni o della disciplina in materia sismica contenuta nel DPR 380/2001, testo vigente, il regime sanzionatorio di riferimento è contenuto nel Capo IV, Sezione III, del medesimo decreto.
  - e **Comunicazione di fine lavori strutturali.** Completate le opere strutturali, il direttore dei lavori predisponde la documentazione prevista dall'art. 65, comma 6, del DPR 380/2001 e la modulistica

- specifica scaricabile dal sito indicato nella precedente lettera a o dal sito istituzionale del Comune e ne dà comunicazione al SUE e al collaudatore, per via telematica, ai sensi di quanto disposto dall'art. 65, commi 6 e 8, del DPR 380/2001 e dall'art. 19 della LR 19/2008. Per i lavori di cui all'art. 94 bis, comma c, lettera b, n. 2, e comma c, n. 1 del DPR 380/2001, testo vigente, le disposizioni di cui all'art. 65, comma 6, del DPR 380/2001 non si applicano e la comunicazione di fine lavori strutturali è costituita dal modulo regionale MUR A.16/D.10, dal modulo regionale MUR A.17/D.11 (attestazione di rispondenza), dalla dichiarazione di regolare esecuzione da redigere ai sensi dell'art. 67, comma 8-ter, del DPR 380/2001, allegando i certificati relativi ai materiali impiegati se, e solo se, ricorrono i casi per cui sia stata presentata Denuncia Lavori L. 1086/71.
- f **Relazione a struttura ultimata.** Come disposto dall'art. 65, comma 6, del DPR 380/2001, entro sessanta giorni dall'ultimazione delle opere strutturali, il direttore dei lavori deve redigere e presentare la relativa relazione, sulla quale è indicata la data di conclusione dei lavori, allegando la documentazione prevista dal medesimo comma 6. La relazione a struttura ultimata non è dovuta per i lavori di cui all'art. 94 bis, comma c, lettera b, n. 2, e comma c, n. 1 del DPR 380/2001, testo vigente.
  - g **Collaudo.** Il collaudo deve essere eseguito da un ingegnere o da un architetto, iscritto all'albo da almeno dieci anni, che non sia intervenuto in alcun modo nella progettazione, direzione, esecuzione dell'opera, e non collegato professionalmente, in modo diretto o indiretto, al costruttore, ai sensi di quanto disposto dall'art. 67, comma 2, del DPR 380/2001 e dall'art. 19, comma 5, della LR 19/2008.
  - h Ai sensi di quanto disposto dall'art. 67, comma 4, del DPR 380/2001, quando il costruttore esegue in proprio, è fatto obbligo al costruttore stesso di chiedere, anteriormente alla presentazione del deposito sismico o alla richiesta di autorizzazione sismica, all'Ordine provinciale degli ingegneri o a quello degli architetti, la designazione di una terna di nominativi fra i quali sceglie il collaudatore.
  - i Il collaudatore, nominato dal committente prima dell'inizio dei lavori, provvede a depositare il certificato di collaudo, per via telematica, congiuntamente al modulo regionale MUR A.18/D.12, entro sessanta giorni dalla comunicazione di fine lavori strutturali, ai sensi di quanto disposto dall'art. 67, comma 5, del DPR 380/2001 e dall'art. 19, comma 3, della LR 19/2008. Per gli interventi di riparazione e per gli interventi locali sulle costruzioni esistenti, come definiti dalla normativa tecnica, e per i lavori di cui all'art. 94 bis, comma c, lettera b, n. 2, e comma c, n. 1 del DPR 380/2001, testo vigente, il certificato di collaudo è sostituito dalla dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori, ai sensi di quanto disposto dai commi 8-bis e 8-ter dell'art. 67 del DPR 380/2001.
  - j Il deposito del certificato di collaudo statico equivale al certificato di rispondenza dell'opera alle norme tecniche per le costruzioni previsto dall'art. 62 del DPR 380/2001, ai sensi di quanto disposto dall'art. 67, comma 7, del DPR 380/2001 e dall'art. 19, comma 4, della LR 19/2008.

## 2. CONTENUTI IN MATERIA STRUTTURALE DEI TITOLI IN SANATORIA

- 1) Le opere realizzate in assenza o difformità dal titolo edilizio e/o dal progetto esecutivo precedentemente depositato o autorizzato devono essere inquadrare anche rispetto alla rilevanza strutturale delle stesse ed agli effetti che le medesime hanno indotto sulla sicurezza statica e sismica dei fabbricati. Tale valutazione deve essere commisurata e tarata in relazione all'entità dell'abuso ed all'epoca di realizzazione dello stesso.
- 2) Nel caso le opere abusive risultassero di carattere non strutturale, tali devono essere dichiarate nel titolo edilizio mediante un'asseverazione fornita da un progettista abilitato ed individuate sugli elaborati.
- 3) Nel caso di opere abusive non classificabili come non strutturali ma che, rispetto allo stato legittimato, non comportano modifiche alle parti strutturali dell'edificio o agli effetti dell'azione sismica sulle stesse, al titolo edilizio devono essere allegati degli elaborati e delle relazioni atte a dimostrare le suddette condizioni, nonché l'asseverazione di cui all'art. 22 della LR n. 19/2008 a firma di un progettista abilitato. Possono rientrare in questa categoria, a titolo indicativo e non esclusivo, gli interventi non rilevanti ai fini sismici di cui alla DGR n. 2272/2016 i quali, in ogni caso, dovranno essere validati mediante la documentazione sopra indicata, a prescindere dal codice associato nella suddetta Delibera.

- 4) Le procedure e la documentazione richiesta per opere abusive di rilevanza strutturale, ovvero per opere non ricadenti nelle tipologie dei commi precedenti, si diversificano in relazione al periodo di realizzazione dei lavori abusivi ed al loro rispetto delle norme tecniche vigenti all'epoca dei lavori. Si possono distinguere:
    - a opere di rilevanza strutturale realizzate prima del 23 ottobre 2005, quale data di entrata in vigore della classificazione sismica per il Comune di Modena, che rispettano le norme tecniche vigenti all'epoca dell'abuso;
    - b opere di rilevanza strutturale realizzate dopo il 23 ottobre 2005 ma che rispettano le norme tecniche vigenti all'epoca dell'intervento abusivo;
    - c opere di rilevanza strutturale che, a prescindere dalla data di realizzazione dell'abuso, non rispettano le norme tecniche per le costruzioni vigenti all'epoca della realizzazione dell'abuso.
  - 5) Nel caso a del precedente elenco, al titolo edilizio devono essere allegati elaborati e relazioni tecniche atte a dimostrare che le opere abusivamente realizzate rispettano la norma tecnica dell'epoca e che l'edificio, nella configurazione allo stato di fatto, così come rilevato, risulti staticamente idoneo. Tale documentazione dovrà essere accompagnata dall'asseverazione di cui all'art. 22 della LR 19/2008 a firma di un progettista abilitato.
  - 6) Nel caso b del precedente elenco, al titolo edilizio dovranno essere allegati un'istanza di autorizzazione sismica in sanatoria e tutti gli elaborati grafici e le relazioni tecniche e di calcolo necessari a dimostrare che le opere abusive rispettano le norme tecniche per le costruzioni vigenti alla data di realizzazione dell'abuso. Tale documentazione dovrà essere accompagnata dall'asseverazione di cui all'art. 22 della LR 19/2008 a firma di un progettista abilitato.
  - 7) Nel caso c del precedente elenco, al titolo edilizio dovranno essere allegati un'istanza di autorizzazione e gli elaborati del progetto esecutivo dei lavori necessari a rendere conforme il fabbricato oggetto delle opere abusive alle norme tecniche vigenti alla data di presentazione dell'istanza in sanatoria, in accordo con quanto disposto all'art. 22 della LR n. 19/2008.
3. In materia di vigilanza sulle opere e costruzioni per la riduzione del rischio sismico si rimanda all'art. IV.4 del presente Regolamento.

#### **Art. C4.2 Distanze dalle sorgenti dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici**

1. Il Piano provinciale di localizzazione dell'emittenza radio e televisiva (PLERT), previsto dall'art. 3 della Legge Regionale 31 ottobre 2000, n. 30, ed approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale 14 aprile 2004, n. 72, prevede per il Comune di Modena, un solo nuovo impianto, collocato in località Baggiovara, identificato nella cartografia del PUG elaborato VT3.2.
2. Il relativo sito potrà essere parzialmente o interamente recintato e/o interessato dall'area di rispetto assoluto.
3. Tale nuovo impianto dovrà essere caratterizzato da un unico supporto, senza limiti di altezza. Esso non potrà generare volumi di rispetto ad altezze inferiori a 15 m dal suolo e la relativa area di attenzione, che sarà esattamente definita dalla progettazione dell'impianto, viene dimensionata provvisoriamente nel raggio di 50 m. All'interno dell'area di attenzione l'altezza massima degli edifici non potrà superare 15 m.
4. Per le definizioni ed ogni altra indicazione, direttiva o prescrizione, con particolare riferimento agli impianti esistenti risanabili o da delocalizzare, si rinvia al PLERT approvato dalla Provincia con la deliberazione sopra indicata.

#### **Art. C4.3 Microaree familiari**

1. Gli interventi di cui all'art. 3.4.3 della disciplina del PUG si attuano nel rispetto della LR 11/2015 nonché dei criteri e requisiti di cui alla direttiva sui requisiti tecnici delle microaree familiari, Delibera di Giunta Regionale n. 43 del 25 gennaio 2016. In particolare, per la realizzazione degli interventi sono rilasciati appositi permessi di costruire previa stipula di specifica convenzione.

2. La convenzione specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume per poter conseguire il rilascio del titolo edilizio. Gli impegni che la convenzione deve necessariamente prevedere attengono a:
  - a aspetti urbanistici ed edilizi e alle caratteristiche delle microaree: a) all'impegno a non realizzare ampliamenti, pertinenze, strutture accessorie e ogni altra superfetazione ulteriore rispetto alle opere previste nel permesso di costruire; b) alla sistemazione delle aree di pertinenza e alla realizzazione degli eventuali allacci alle reti e dei collegamenti al sistema infrastrutturale; c) alle speciali modalità di pagamento degli oneri di urbanizzazione e ai costi di costruzione dovuti per la realizzazione delle microaree o per la loro messa a norma;
  - b aspetti attinenti all'inclusione sociale e al rispetto dei doveri e responsabilità nei confronti della società e delle istituzioni: a) agli impegni circa la corretta gestione delle microaree (regolare pagamento delle utenze, corretti rapporti di vicinato, ecc.); b) all'obbligo di comunicare al Comune ogni episodio di ospitalità e di ampliamento del nucleo familiare per matrimonio o nascita di figli e di richiedere preventiva autorizzazione per ogni ulteriore modifica del nucleo; c) all'obbligo di consentire ai delegati comunali il periodico controllo della corretta gestione delle aree; d) all'assolvimento degli obblighi scolastici dei figli minori e di ogni altro impegno definito in accordo con i Servizi sociali.
3. L'amministrazione comunale può poi concordare con il responsabile della microarea ulteriori impegni da inserire nella Convenzione, che possono riguardare anche la cura di aree vicine o l'adozione di spazi di città, di orti, ecc., proprio per favorire comportamenti virtuosi di integrazione. La convenzione individua puntualmente la composizione del nucleo familiare residente nella microarea ed è sottoscritta dal Responsabile della microarea e dal proprietario o titolare del contratto di locazione/concessione, nel caso non coincidano. È inoltre controfirmata per condivisione dagli altri componenti adulti del nucleo.
4. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al pagamento del contributo di costruzione, quantificato secondo la disciplina ordinaria di cui al Titolo III della LR n. 15 del 2013. Il Comune provvede alla rateizzazione del pagamento dello stesso, concordando con gli interessati anche un periodo superiore a quello previsto dal regolamento comunale, tenendo specificamente conto della capacità economica del nucleo familiare.
5. L'accertamento della ripetuta violazione degli obblighi assunti in convenzione, previa formale diffida a provvedere entro il termine di trenta giorni, comporta la decadenza della previsione del Programma relativo alla microarea interessata e il conseguente obbligo di ripristino dello stato dei luoghi. La Convenzione può regolamentare il ripristino delle aree a seguito di detta decadenza, specificando le modalità e i tempi per la rimozione delle strutture abitative insediate e per la restituzione delle aree interessate alla destinazione originaria. La convenzione può inoltre prevedere misure premiali legate al raggiungimento di obiettivi e/o al mantenimento di impegni definiti in accordo con i servizi sociali (ad esempio riduzione costi, ecc.).
6. Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi l'Amministrazione comunale approva una convenzione tipo con la quale sono stabiliti i parametri di cui ai commi precedenti.

#### **Art. C4.4 Norme per la rilocalizzazione degli edifici interessati dalla realizzazione di opere pubbliche stradali, ferroviarie e idrauliche (LR 38/1998)**

1. Gli edifici funzionali all'agricoltura e ricadenti in zone rurali che debbono essere demoliti in conseguenza di provvedimenti espropriativi connessi alla realizzazione di opere pubbliche stradali o ferroviarie o idrauliche, di cui all'art. 1 comma 1 della LR 38/1998, possono essere ricollocati con PdC convenzionati.
2. Gli edifici diversi da quelli di cui al comma 1 sono rilocalizzati con AO.

## **TITOLO D MODULISTICA UNIFICATA**

1. Si rimanda all'Allegato IV dell'Atto regionale di coordinamento tecnico approvato con DGR 922/2017.
2. Le istanze che richiedono l'applicazione dei seguenti modelli individuati dalle norme PUG:
  - a quantità edificatorie derivati dall'applicazione degli indici perequativi di cui all'art 2.1.3;
  - b valutazione del beneficio pubblico VBP di cui all'art. 2.4;
  - c indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio RIE 3.3.5;dovranno essere elaborati utilizzando gli appositi fogli di calcolo pubblicati sul sito web istituzionale, liberamente accessibile. Tali elaborazioni dovranno essere presentate anche in formato digitale editabile.

## PARTE II

# DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

## **TITOLO I DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

### **CAPO I SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI**

#### **Art. I.I.1 La composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello Sportello unico per l'edilizia, della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, e di ogni altro organo, consultivo o di amministrazione attiva, costituito secondo la disciplina vigente, ivi compresa quella statutaria locale**

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) esercita le funzioni attribuitegli dalla LR 15/2013 art. 4. Ai sensi del comma 3 del citato articolo, il SUE, limitatamente alle funzioni in materia edilizia, svolge unitariamente le competenze dello Sportello unico per l'edilizia e le competenze dello Sportello unico per le attività produttive (SUAP) di cui all'art. 5 della LR 15/13, con la sola esclusione quindi delle competenze in merito al rilascio, controllo e validazione delle attività commerciali o produttive soggette alle rispettive e specifiche discipline (rif. DPR n.160 del 2010) che, come tali, rimangono in capo al SUAP, comunque individuato e a ciò preposto. I procedimenti di competenza del SUE sono disciplinati dal DPR 160/2010 e dall'art. 4 della LR 15/2013, comprensivi quindi degli interventi edilizi anche produttivi, tra i quali quelli relativi alle pratiche sismiche LR 19/2008 e L 241/1990.
2. Lo Sportello Unico costituisce, pertanto (rif. comma 3 e 4 dell'art. 4 LR 15/13), l'unico punto di accesso per il privato interessato, in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti le CILA, le SCIA edilizie, i permessi di costruire e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, che fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte. Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dallo Sportello unico; gli altri uffici comunali e le amministrazioni pubbliche diverse dal Comune, che sono interessati al procedimento di rilascio del permesso di costruire o di presentazione della CILA o della SCIA, non possono trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati e sono tenuti a trasmettere immediatamente allo Sportello unico le denunce, le domande, le segnalazioni, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente.
3. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è disciplinata dall'art. 6 della LR 15/2013 quale organo consultivo del Comune alla quale spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale. Si esprime per i casi previsti dallo stesso articolo e, ai sensi del comma 2 lettera c esprime altresì parere sull'approvazione di PdC convenzionati art. 28 bis DPR 380/2001 e 19 bis della LR 15/2013, PdC in deroga articolo 20 della LR 15/2013, accordi operativi AO art. 38 della LR 24/2017 e procedimenti unici articolo 53 della LR 24/2017 nonché PAIP articolo 36 della LR 24/2017; sugli interventi edilizi relativi agli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale individuati dal PUG nell'elaborato VT 6.1-4 "Immobili di valore storico testimoniale" ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (beni culturali); si esprime in relazione ai "villini" di cui all'art. 3.6.4. del PUG qualora a fronte di relazione storico-tipologica asseverata siano richiesti interventi di RE non conservativa; si esprime, nell'ambito di un procedimento edilizio, in relazione allo stato di conservazione indicato nelle schede relative agli edifici storici in territorio rurale, di cui all'elaborato VT6.6, qualora a fronte di specifica relazione asseverata sia dimostrata diversa condizione; infine si esprime in merito a quanto indicato nell'art. II.II.3 "Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie";
  - a La CQAP all'atto dell'insediamento può redigere un apposito documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri; al termine del proprio mandato, la CQAP redige un rapporto consuntivo sulla propria attività, che viene trasmesso alla Giunta ed al Consiglio Comunale, nonché alla nuova CQAP.
  - b La CQAP 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 e restauro. Dei componenti la Commissione la rappresentanza di genere, sia maschile che femminile, non può essere inferiore a 2/5.
- c La selezione dei componenti della Commissione viene effettuata tramite acquisizione di curricula, mediante avviso pubblico, secondo criteri di pubblicità e di trasparenza. Non possono far parte della CQAP i rappresentanti di Organi o Istituzioni non comunali ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sull'opera da esaminare. Non possono fare parte della commissione coloro che si trovano nelle condizioni previste dall'art. 1 comma 46 della L 190/2012 cd "anticorruzione".
  - d La CQAP dura in carica cinque anni. È fatto salvo quanto stabilito dall'art. 3 della Legge 15 luglio 1994, n. 444 e s.m., in materia di disciplina della proroga degli organi amministrativi.
  - e I Componenti che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.
4. In caso di cessazione o decadenza di Componenti della CQAP, 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 CQAP stessa.
  5. L'indennità spettante ai Componenti della CQAP, in misura corrispondente all'attività di consulenza loro richiesta, è stabilita dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 342 del 1986 e successive modificazioni.
  6. La CQAP all'atto del suo insediamento nomina tra i componenti di essa il Presidente ed il Vicepresidente.
  7. La CQAP si riunisce almeno una volta al mese su convocazione del Dirigente responsabile o suo delegato.
  8. Alle sedute della CQAP possono partecipare, senza diritto di voto, il Dirigente responsabile ed il responsabile del procedimento, che possono farsi coadiuvare dai funzionari referenti dei progetti sottoposti al parere della stessa commissione. Il Dirigente assicura altresì alla CQAP le funzioni di segreteria e verbalizzazione, tramite i tecnici referenti del proprio ufficio, appositamente nominati.
  9. Le adunanze sono valide se intervengono più della metà dei componenti, tra cui il Presidente o il Vicepresidente.
  10. La CQAP esprime sui progetti, esaminati secondo l'ordine di ricevimento:
    - a parere favorevole;
    - b parere favorevole con prescrizioni architettoniche non sostanziali, motivato;
    - c parere contrario, motivato;
    - d rinvio parere o esame, motivato
  11. È valido il parere approvato a maggioranza dei Componenti presenti; in caso di parità, il voto del Presidente determina la valutazione.
  12. Il Progettista incaricato può motivatamente chiedere al responsabile del procedimento di poter illustrare alla CQAP il progetto prima della sua valutazione.
  13. La CQAP si esprime entro i termini di legge. Qualora esprima un parere con prescrizioni architettoniche o di usabilità non sostanziali che comporti la necessità di adeguamento del progetto, compete al responsabile del procedimento verificare tale adeguamento. Decoro il termine dell'acquisizione del parere, il Responsabile del procedimento procede indipendentemente dall'acquisizione del parere stesso, precisandone la mancanza. Nei casi di CILA o SCIA per interventi soggetti a parere obbligatorio della CQAP, l'efficacia di tali titoli rimane sospesa nei termini sopra indicati. Decorsi tali termini, i suddetti titoli divengono efficaci.
  14. I Componenti della CQAP non possono presenziare all'esame dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati.
  15. Delle adunanze della CQAP viene redatto verbale firmato dal Presidente e dal Segretario. Dell'esito dei pareri si dà atto nei titoli abilitativi edilizi nel gestionale informatico.

16. I pareri della CQAP sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare per quindici giorni consecutivi, e, per esteso, in forma telematica, visibili sul sito istituzionale del Settore comunale competente; sono, altresì, comunicati su richiesta al Richiedente ed al Progettista.
17. Le conclusioni del responsabile del Procedimento o del Dirigente responsabile al rilascio del provvedimento, non conformi anche in parte, al parere reso dalla CQAP, sono immediatamente comunicate dal Dirigente preposto al SUE al Sindaco per lo svolgimento dell'esercizio del potere di riesame previsto dall'art. 27 della LR 15/2013. Sulla base di motivata relazione del responsabile del Procedimento (SCIA o CILA) o del Dirigente del Servizio preposto al rilascio del provvedimento, in relazione al discostamento assunto, su proposta del Dirigente dello Sportello Unico, il Sindaco adotta l'eventuale provvedimento di riesame disponendone l'assegnazione a diverso Responsabile del procedimento o Dirigente per il provvedimento, ovvero si dispone la conferma delle determinazioni come assunte. Gli esiti di tale valutazione sono comunicati al richiedente e/o agli interessati a cura del SUE entro il termine massimo di 60 gg. (rif. comma 3 art. 27 LR 15/2013).

#### **Art. I.I.2 Le modalità di gestione telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale**

1. I procedimenti relativi alla richiesta e al rilascio del permesso di costruire (PdC) e al deposito delle segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA), delle comunicazioni di inizio lavori asseverate (CILA e CILAS) nonché della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità (SCEA) e al loro controllo, sono disciplinati dal DPR n. 380/2001, dal D.lgs. n. 222/2016, dalla LR n. 15/2013 e dal presente regolamento.
2. Tutti i titoli edilizi e le comunicazioni di cui al precedente comma dovranno essere presentate tramite il portale informatico delle pratiche edilizie. Ai sensi dell'articolo 2 bis della LR 15/2013 la presentazione delle istanze edilizie deve essere fatta unicamente attraverso l'utilizzo della modulistica edilizia unificata, predisposta dalla Regione con atto di coordinamento tecnico. Ogni istanza edilizia relativa ad interventi di qualificazione edilizia (così come richiamate all'art 2.3.1) e conseguente titolo, dovrà essere riferita ad una singola unità edilizia.
3. Le istanze edilizie sono presentate allo Sportello unico per l'edilizia (SUE). Devono essere sempre presentate allo SUE le integrazioni richieste dagli uffici competenti all'esercizio di controllo e le varianti.
4. Sono allegati obbligatori, a pena di inefficacia della CILA o della SCIA e di improcedibilità della richiesta di PdC e dell'istanza di conferenza di servizi preventiva, quelli approvati nella modulistica edilizia unificata approvata con Deliberazione di Giunta Regionale n. 933 del 07 luglio 2014 e successivi aggiornamenti e Deliberazione di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017 e s.m. nonché i documenti integrativi se richiesti dal presente regolamento.  
Elaborati grafici e relazioni tecniche attinenti le valutazioni sulla riduzione del rischio sismico previste nell'Allegato A alla Delibera di Giunta Regionale 26 settembre 2011, n. 1373, qualora l'intervento preveda opere di rilevanza strutturale.
5. Il Comune di Modena ha scelto di procedere in applicazione all'articolo 3 comma 1 bis della LR 15/2013 avvalendosi di piattaforme telematiche operative aventi caratteristiche tecniche equivalenti a quella regionale.
6. Tutti gli elaborati devono essere in forma scritta e modalità digitale, firmati digitalmente dal soggetto attuatore e dal progettista o dai tecnici specializzati. La sottoscrizione digitale degli elaborati deve avvenire in formato Pades, così da consentire un'agevole e più celere gestione della proposta nel periodo di pubblicazione e deposito presso Polo archivistico regionale dell'Emilia-Romagna (ParER).
7. Gli elaborati dell'Accordo Operativo, Accordo di Programma o Procedimento Unico, (procedimenti speciali), al fine di assicurare l'agevole trasmissione, utilizzazione e conservazione, come stabilito nell'art. 49 della Legge Regionale 24/2017, devono essere forniti nel rispetto dell'atto di coordinamento Regionale sulle "Specifiche tecniche degli elaborati di piano predisposti in formato digitale" di cui alla DGR 2134/2019 e successive integrazioni. I nomi dei file devono corrispondere con la nominazione della tavola riportata in

copertina e devono indicare in modo chiaro, l'oggetto e il contenuto dell'elaborato stesso. I nomi dei file non devono contenere caratteri speciali quali ad esempio: "+", ",", "&", "?".

8. Si raccomanda di utilizzare formati dichiarati idonei per la conservazione nelle regole tecniche o linee guida emanate in riferimento al CAD, adottando preferenzialmente formati PDF/A. Si raccomanda che i file PDF abbiano il testo non bloccato, così da consentire ricerche e copie di porzioni.

#### **Art. I.I.3 Le modalità di coordinamento con il SUAP**

1. Il Comune svolge attraverso gli sportelli unici SUE e SUAP le funzioni in materia edilizia come disciplinate dal DPR n. 380/2001 e dalla LR n. 15/2013 e quelle per l'esercizio delle attività produttive di cui alla LR n. 10/2008.
2. Gli sportelli costituiscono il punto unico di accesso e di risposta diretta per i soggetti interessati agli adempimenti amministrativi riguardanti gli interventi urbanistico-edilizi ed i relativi titoli edili nonché a tutte le vicende amministrative concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi, incluse quelle dei prestatori di servizi di cui alla direttiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 12/12/2008 relative al mercato interno.

## **CAPO II ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI**

### **Art. I.II.1 Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati**

#### AUTOTUTELA

1. L'autotutela amministrativa si definisce come quell'insieme di attività con cui ogni pubblica amministrazione risolve i conflitti attuali e potenziali relativi ai suoi provvedimenti. L'autotutela viene disciplinata dalla Legge n. 241/1990.

#### RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI

2. Il cittadino titolare di un interesse differenziato e giuridicamente rilevante, ossia giuridicamente collegato all'oggetto del provvedimento finale, può esercitare il diritto di prendere visione e richiedere al Sindaco il riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati.
3. Il riesame dei titoli abilitativi può essere richiesto, entro dodici mesi dal relativo rilascio o efficacia del titolo, al fine di ottenere l'annullamento o la modifica, per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.
4. Il Sindaco, valutate l'ammissibilità della richiesta di cui all'articolo 27 della LR 15/2013, in quanto motivata, presentata entro il termine di dodici mesi, e la non manifesta infondatezza dei vizi di legittimità indicati, adotta l'eventuale provvedimento di riesame disponendone l'assegnazione a diverso Responsabile del procedimento o Dirigente per il provvedimento di cui all'istanza, ovvero si dispone la conferma delle determinazioni come assunte. Gli esiti di tale valutazione sono comunicati al richiedente e/o agli interessati a cura del SUE entro il termine massimo di 60 gg. (rif. comma 3 art. 27 LR 15/13).
5. Dell'avvio del procedimento è notificata comunicazione ai sensi dell'art 7 della Legge n. 241/1990 sia al soggetto richiedente il riesame sia al titolare del titolo abilitativo.
6. Il Sindaco, nei successivi quindici giorni, in base alle risultanze dell'istruttoria di cui sopra, contesta al titolare del titolo abilitativo i vizi eventualmente riscontrati, assegnando allo stesso un termine di 30 giorni per esprimere le proprie osservazioni. Trascorso tale termine, il Sindaco assume, entro quindici giorni, le proprie determinazioni conclusive in merito all'eventuale annullamento del titolo, tenendo in debita considerazione le osservazioni eventualmente pervenute.

### **Art. I.II.2 Certificato di destinazione urbanistica**

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) è disciplinato dall'art. 30, comma 3, DPR 06/06/2001 n. 380 e art. 12, comma 3, LR 21/10/2004 n. 23.
2. IL CDU viene rilasciato dal Dirigente o Responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio purché non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
3. Per particolari esigenze possono essere richieste certificazioni attestanti le previsioni urbanistiche riferite a specifiche date o periodi temporali del passato (CDU storici).
4. Tutti i CDU sono rilasciati solo in modalità digitale a fronte di altrettanta richiesta presentata in forma digitale. Qualsiasi altra modalità di istanza e/o rilascio potrà essere valutata su preventiva richiesta motivata.
5. La richiesta e il CDU sono soggetti a diritti di segreteria e imposta di bollo ai sensi della normativa vigente in materia. La possibilità di richiedere il rilascio del CDU entro 10 giorni ("urgente") comporta una maggiorazione dei diritti di segreteria e l'applicazione dell'imposta di bollo ai sensi della normativa vigente.

#### **Art. I.II.3 Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi**

1. Il titolare del Permesso di costruire, della SCIA e della CILA può rinunciare per iscritto all'istanza, dichiarando di non aver mai dato inizio alle opere e allegando idonea documentazione fotografica datata e firmata dalla quale risulti che i lavori non siano stati eseguiti e richiesta di rimborso, qualora sia stato pagato in tutto o in parte il contributo di costruzione, con riserva di controllo previo sopralluogo da parte degli uffici competenti.
2. Sia il termine di inizio dei lavori, che quello di ultimazione, sono perentori. Le proroghe dei termini, di inizio e fine lavori, sono possibili purché comunicate anteriormente alla scadenza del termine e sono disciplinate per la SCIA dall'articolo 16 comma 2 della LR 15/2013 e per il PdC dall'articolo 19 della LR 15/2013. Le comunicazioni di proroga sono soggette a controllo da parte degli uffici competenti.
3. Decorsi tali termini il titolo decade di diritto per le opere non eseguite e la realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuovo titolo edilizio ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione.
4. Diversamente dalla proroga, che comporta solo novazione del termine nell'ambito di un provvedimento ancora efficace, il rinnovo costituisce a tutti gli effetti un nuovo titolo edilizio e l'intervento dovrà essere conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, con la conseguenza che la modificazione della disciplina urbanistica potrebbe risultare ostativa al rilascio del permesso di costruire relativamente al progetto originariamente presentato e assentito e potrebbe pertanto richiedere una modifica di quest'ultimo. Il rinnovo costituisce autonomo titolo abilitativo, in relazione alle opere ancora da realizzarsi, per il quale è quindi necessario ex novo il completamento dell'intero iter procedimentale, che prenda a riferimento l'attuale contesto e non quello riferibile al vecchio titolo edilizio.
5. Le proroghe per le istanze di autorizzazione e le denunce di deposito dei progetti esecutivi delle strutture seguono le modalità disciplinate dagli art. 12 e 13 della LR n. 19/2008.

#### **Art. I.II.4 Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità**

1. La dichiarazione di inagibilità è il provvedimento conseguente all'esercizio, con esito negativo, della pubblica amministrazione, di verifica, in ogni momento e successivamente alla certificazione o provvedimento iniziale per l'utilizzo degli immobili, della sussistenza e della permanenza delle condizioni necessarie di sicurezza, igiene, salubrità, degli edifici, vecchi e nuovi.
2. L'emissione della dichiarazione di inagibilità, totale o parziale dell'edificio, a seguito di ordinanza contingibile e urgente oppure a seguito di istanza di parte, correlata da idonea perizia (valutazione della sicurezza) redatta da tecnico abilitato, è di competenza del Sindaco o Dirigente Responsabile del Settore/Servizio competente.

#### **Art. I.II.5 Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni**

1. Il contributo di costruzione, compresi i casi di riduzione o esonero dello stesso, è disciplinato nella Sezione II - artt. 16-21 del DPR 380/2001 e nel Titolo III artt. 29-34 della Legge Regionale n. 15/2013, ed è determinato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 69/2019 in recepimento della Deliberazione dell'Assemblea Legislativa (DAL) della Regione Emilia-Romagna del 20/12/2018 n. 186 e da norme di settore.
2. Le modalità di corresponsione delle quote dovute a titolo di monetizzazione dei parcheggi e della dotazione ecologico-ambientale che non vengono realizzate sono determinate da apposita Delibera di Giunta Comunale (Del. G.C. 608 del 09/10/2007 e Del. G.C. 684 del 03/12/2019).
3. Il contributo di costruzione può essere corrisposto in unica soluzione o ratealmente.

4. La ricevuta dell'avvenuto pagamento dell'intero o della prima rata, unitamente ad una fideiussione bancaria o assicurativa per le rate residue, devono essere prodotte al momento del ritiro del Permesso di Costruire ovvero contestualmente alla presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) o della Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), ovvero prima dell'inizio dei lavori, in caso di SCIA e di CILA con inizio lavori differito. Per il Permesso di costruire i termini per il pagamento della prima rata o unica soluzione decorrono dalla notifica del rilascio del titolo. Per le varianti in corso d'opera, a fine lavori o in sede di controllo della SCCEA, l'esito della verifica può comportare il conguaglio del contributo stesso.
5. La fideiussoria bancaria o assicurativa, rilasciata da un primario istituto di credito in ambito nazionale, ai sensi degli artt. 1944 e segg. del codice civile, dovrà essere incondizionata e prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escusione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune, senza obbligo di messa in mora o preventiva diffida, ma con il solo rilievo dell'inadempimento. La garanzia fideiussoria verrà ridotta a fronte del pagamento di ogni singola rata e verrà svincolata, solo una volta effettuato il pagamento dell'ultima rata dovuta, previa comunicazione scritta da parte del Comune di Modena al Fideiussore o mediante la restituzione della fideiussione stessa. La fideiussione non deve contenere scadenza e comunque deve garantire l'obbligazione nei confronti del Comune di Modena, fino all'integrale pagamento di tutte le somme dovute.
6. Il ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione, o ritardato pagamento dei singoli ratei alle scadenze fissate, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 42 del DPR 380/2001 e art. 20 della LR 23/2004.
7. Ai sensi dell'art. 43 del T.U. Edilizia ed art. 22 della LR 23/2004 in difetto di versamento, da parte del soggetto obbligato, delle somme riconducibili al contributo di costruzione, si procederà alla riscossione coattiva, secondo le norme vigenti in materia di entrate dell'ente precedente.
8. L'obbligo di restituzione delle somme corrisposte a titolo di contributi per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione è riconosciuto nel caso in cui l'attività di trasformazione non sia stata avviata, pertanto ove il titolo edilizio sia stato utilizzato anche solo parzialmente le suddette somme non saranno restituite.

#### **Art. I.II.6 Pareri preventivi**

1. Possono essere presentate istanze relative a:
  - a Valutazione preventiva, di cui all'art. 21 della LR n. 15/2013 sull'ammissibilità dell'intervento limitatamente agli aspetti evidenziati al comma 2;
  - b Pre-parere della CQAP;
  - c Valutazione di ammissibilità e dell'interesse pubblico per gli interventi di trasformazione complessi, ai sensi del comma 7 art.38 LR 24/2017.

#### **VALUTAZIONE PREVENTIVA, DI CUI ALL'ART. 21 DELLA LR N. 15/2013 SULL'AMMISSIBILITÀ DELL'INTERVENTO LIMITATAMENTE AGLI ASPETTI EVIDENZIATI AL COMMA 2**

2. È disciplinata dall'articolo 21 della LR 15/2013 e può essere richiesta in relazione a: elementi e parametri di tutela storico, architettonico e testimoniale indicate dal PUG che condizionano la trasformazione, strumenti e modalità di attuazione degli interventi, destinazione d'uso, concorso alla realizzazione delle dotazioni territoriali.
3. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione di un titolo abilitativo può chiedere preliminarmente allo SUE una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento.
4. Le istanze devono essere corredate dalle seguenti documentazioni:
  - a dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (art. 47 DPR 445/2000) relativa al titolo di disponibilità dell'immobile eventualmente accompagnata da copia dell'atto comprovante il titolo;
  - b copia dell'eventuale provvedimento di concessione d'uso di suolo pubblico (qualora l'opera insista su suolo pubblico);

- c planimetria catastale, se esistente, richiesta qualora possa chiarire aspetti relativi alle fasi costruttive dell'edificio;
  - d planimetria generale di inquadramento del contesto che individui l'area e l'immobile oggetto di intervento nel rione di riferimento sintetizzando i principali contenuti in esso riportati;
  - e planimetria generale (in scala 1:1.000 o 1:500) che consenta l'individuazione dell'area e dell'immobile oggetto di intervento, con indicazione della toponomastica, delle distanze dai confini e di eventuali specie arboree; rilievo quotato (se necessario al tipo di valutazione richiesto) in scala adeguata (scala 1:100) delle parti di immobile oggetto di intervento (piante, prospetti e sezioni necessarie a descrivere adeguatamente il manufatto) con indicazioni della destinazione d'uso dei locali, delle altezze interne dei locali e di tutte le informazioni utili a comprendere la consistenza dell'immobile su cui si interviene, rendering dell'inserimento del progetto nel contesto e rendering del progetto;
  - f planimetria in scala con individuazione dell'intervento, dichiarazione relativa all'esistenza di vincoli (compresi quelli storico-architettonico e testimoniali) e tutte le limitazioni urbanistiche e edilizie relative alla proprietà;
  - g documentazione fotografica idonea ad una lettura completa, chiara ed univoca della consistenza del lotto o dell'immobile oggetto d'intervento (compresi i locali interni se interessati dai lavori), nonché delle aree ed edifici contermini e delle preesistenze vegetazionali. Le immagini sono accompagnate da indicazione planimetrica dei punti di ripresa;
  - h relazione tecnica descrittiva dell'intervento predisposta da un professionista abilitato, con le indicazioni del titolo di intervento o aspetto normativo, gli elementi di cui al comma 2 per cui si chiede la valutazione.
5. Entro quindici giorni dalla data di presentazione della proposta progettuale, i termini del procedimento possono essere interrotti, per una sola volta e per un periodo non superiore a trenta giorni, per l'acquisizione di documentazione integrativa e riprendono a decorrere interamente (45 gg) dalla data di presentazione della stessa. Scaduto tale termine, senza che sia stata presentata la documentazione richiesta, l'istanza si intende rinunciata e si procede all'archiviazione della stessa.
  6. La valutazione preventiva è formulata dal responsabile del procedimento edilizio dallo sportello unico per l'edilizia sentiti i settori competenti entro quarantacinque giorni dalla presentazione della proposta. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata a condizione che il progetto sia elaborato in conformità agli aspetti di cui al comma 2 e a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva e in conformità alle norme vigenti per i rimanenti aspetti non trattati.

#### PRE-PARERE DELLA CQAP

7. Visto l'articolo I.I.1 comma 3 del presente Regolamento Edilizio, l'avente titolo all'intervento ha la facoltà di chiedere alla CQAP, tramite istanza al SUE, un pre-parere al titolo edilizio relativamente agli aspetti di competenza della commissione medesima.
8. La commissione nell'espressione del proprio parere potrà eventualmente fornire indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.
9. La documentazione allegata alla richiesta di pre-parere deve permettere alla commissione di disporre di tutti gli elementi utili al fine di una valutazione di merito nell'ambito delle proprie competenze.
10. Dopo la verifica della completezza della documentazione indicata nel seguente capoverso, il progetto preliminare viene iscritto in CQAP che esamina il progetto nella prima seduta utile, secondo i criteri indicati al precedente Art. I.I.1, comma 11.
11. Il pre-parere della CQAP segue il procedimento indicato nell'articolo I.I.1 del presente Regolamento Edilizio. Se il progetto definitivo risulta congruente al pre-parere non sarà necessario acquisire un nuovo parere, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente al momento dell'espressione del parere.

12. La domanda deve essere presentata compilando l'apposita modulistica contenuta nel gestionale telematico del comune e deve contenere una documentazione tecnica con le seguenti informazioni: tipologia di intervento (nuova costruzione, demolizione, ristrutturazione etc.); tipologia del manufatto; ubicazione dell'intervento; classificazione urbanistica; vincoli (di legge, da piani sovraordinati, comunali, fasce di rispetto, servitù di uso pubblico); ecc..
13. Inoltre, a seconda della complessità dell'intervento, la domanda dovrà contenere quanto previsto all'articolo I.II.6 comma 4, lettera d, e, f, g, h.
14. La valutazione preventiva ha la funzione di orientare la redazione del progetto finale verso esiti soddisfacenti e non attesta la conformità normativa del progetto.

#### VALUTAZIONE DI AMMISSIBILITÀ E DELL'INTERESSE PUBBLICO PER GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE COMPLESSI, AI SENSI DEL COMMA 7 ART.38 LR 24/2017

15. I privati possono richiedere un parere preventivo in ordine all'elaborazione dei documenti, alla definizione dei principali elementi condizionanti la trasformazione con particolare riferimento alla valutazione dell'interesse pubblico alla realizzazione dell'intervento ai sensi dell'art. 38, comma 7 della LR24/1017. La procedura è onerosa e viene disciplinata all'allegato 5 – PROCEDIMENTI PER LE TRASFORMAZIONI COMPLESSE.

#### Art. I.II.7 Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia

1. Nel caso di opere da realizzarsi in esecuzione di un'ordinanza contingibile e urgente emanata dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.lgs. del 18 agosto 2000 n. 276, non è richiesto il titolo abilitativo limitatamente alla realizzazione delle opere ingiunte per la messa in sicurezza o rimozione del pericolo. L'immobile, l'albero o il manufatto, oggetto di pericolo, nel più breve tempo possibile, deve essere messo in sicurezza anche con mezzi provvisori. I lavori, nel rispetto dell'ordinanza, devono essere eseguiti sotto la direzione lavori di un tecnico abilitato che, una volta ultimati, deve redigere perizia tecnica asseverata, dell'avvenuta messa in sicurezza dell'immobile, correlata da documentazione fotografica e inviare immediatamente al Comune.
2. Quando le opere urgenti sono necessarie per evitare un pericolo o danno grave, imprevisto e imprevedibile, l'interessato, sotto la sua personale responsabilità e sotto la direzione lavori di un tecnico abilitato, deve procedere alla loro esecuzione anche senza preventivo titolo abilitativo, con l'obbligo di dare immediata comunicazione di avvio dei lavori, per la messa in sicurezza del manufatto, al Dirigente del Settore o ad altro Ufficio competente, e di presentare entro i successivi 30 giorni il relativo titolo abilitativo.
3. Se l'evento, imprevisto ed imprevedibile, ha comportato il venir meno delle condizioni necessarie di sicurezza, igieniche e di salubrità, dell'edificio, il Sindaco o il Dirigente Responsabile del Settore/Servizio competente provvede ad emanare la dichiarazione di inagibilità, totale o parziale, dell'edificio.
4. Se l'ordinanza adottata è rivolta a persone determinate e se queste non ottemperano all'ordine impartito, il Sindaco, o suo delegato, può provvedere d'ufficio a spese degli interessati, senza pregiudizio dell'azione penale per i reati in cui siano incorsi.

#### Art. I.II.8 Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

1. È possibile ottenere la copia o la visione di provvedimenti, documentazione ed elaborati grafici relativi a pratiche rilasciate od asseverate in materia edilizia, depositati presso gli archivi comunali formalizzando la richiesta di accesso agli atti in modalità telematica ai sensi e nel rispetto della L. 241/90, D.lgs. 33/2013 e nel rispetto dei regolamenti comunali vigenti in materia di accesso atti ai documenti, Accesso civico e accesso civico generalizzato.
2. Nella "Sezione Amministrazione trasparente Pianificazione e governo del territorio", posta nel sito web dell'amministrazione comunale, sito liberamente accessibile e consultabile, sono pubblicati e tempo per

tempo aggiornati, gli atti di governo del territorio, quali, tra gli altri, piani territoriali, piani di coordinamento, piani paesaggistici, strumenti urbanistici generali e di attuazione, nonché loro varianti.

Inoltre all'interno della suddetta pagina è pubblicata la documentazione relativa a ciascun procedimento di presentazione e approvazione delle proposte di trasformazione urbanistica d'iniziativa privata o pubblica in variante allo strumento urbanistico generale vigente, nonché delle proposte di trasformazione urbanistica d'iniziativa privata o pubblica in attuazione dello strumento urbanistico generale che comportino premialità edificatoria a fronte dell'impegno del privato alla realizzazione di opere di urbanizzazione extra oneri o della cessione di aree o volumetrie per finalità di pubblico interesse.

3. È possibile visionare e ottenere copia dei provvedimenti edilizi rilasciati. La copia può essere semplice o conforme con l'applicazione di diritti e diritti di visura. La prenotazione delle visure dei progetti edilizi avviene attraverso l'agenda digitale on-line, consultabile direttamente dalla home page dedicata: <https://prenotazionevisure.comune.modena.it/prenotazionevisure/#>.

Le informazioni sono accessibili e consultabili liberamente sulla pagina web dell'amministrazione comunale, collegandosi al seguente link: <https://www.comune.modena.it/servizi/catasto-urbanistica-edilizia/edilizia-privata/pratiche-e-procedimenti-in-materia-edilizia/richiesta-appuntamenti-per-visura-di-progetti-edilizi>

4. Nell'ambito della funzione di informazione svolta dal Comune, l'attività informativa relativamente al processo edilizio comprende di norma servizi anche in via telematica per semplificare i rapporti tra l'amministrazione comunale e l'utenza, con particolare riferimento alle categorie professionali, ai proprietari di immobili, a coloro i quali hanno titolo a richiedere provvedimenti in materia edilizia e urbanistica, nonché ad altri soggetti comunque interessati all'attività edilizia.
5. I servizi di cui al comma precedente sono forniti dal Settore Pianificazione e gestione del territorio - Sportello Unico con competenze tecnico-amministrative.

In particolare, le attività della struttura consistono in:

- a informazioni sulla normativa urbanistica – edilizia;
- b informazioni sulle procedure;
- c informazioni sull'utilizzo del portale informatico utilizzato nel Comune di Modena allineato alla modulistica unificata regionale;
- d informazioni sullo stato dei procedimenti;
- e visione degli atti depositati e rilascio di copie;
- f accesso telematico agli atti;
- g altre funzioni previste dal presente e da altri regolamenti.

#### **Art. I.II.9 Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti**

1. L'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio sono disciplinate dalle norme legislative e regolamentari in materia di accesso e trasparenza nel rispetto della vigente normativa in materia di privacy.
2. Il Comune promuove e favorisce il processo di partecipazione dei cittadini alle scelte per la definizione dei progetti complessi di iniziativa pubblica e privata, con particolare riferimento agli spazi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico.
3. Al fine di consentire trasparenza e partecipazione l'Amministrazione in relazione a tutti i progetti complessi (PdC convenzionati, AO, art. 53, PAIP, AP) provvede:
  - a alla pubblicazione sul sito istituzionale del progetto, successivamente ad aggiornare lo stesso con le integrazioni, gli esiti della istruttoria e la delibera del Consiglio Comunale;
  - b alla indicazione del Garante della comunicazione e della partecipazione GdP (art. 56 LR 24/2017).
4. Ove la LR 24/2017 preveda la pubblicazione ai fini della presentazione di osservazioni, l'Ufficio di Piano attiva forme ulteriori di informazione:
  - a invio dell'estratto dell'avviso di avvenuta pubblicazione sul BURERT al Presidente del Consiglio e del Quartiere perché vengano informati tutti i consiglieri;

- b illustrazione alla competente Commissione consigliare e al Consiglio del quartiere entro i 45 gg del progetto oggetto di pubblicazione sul BURERT per favorire la presentazione di osservazioni.
5. Nell'osservanza dei principi fondamentali di buon andamento, imparzialità, trasparenza e partecipazione e secondo criteri di responsabilità, economicità, efficacia, flessibilità e semplificazione dell'azione amministrativa, senza pregiudizio dei tempi del procedimento di cui alla LR 24/2017, l'Ufficio di piano insieme al garante della comunicazione e della partecipazione GdP attivano ulteriori forme di partecipazione in relazione: ai progetti PAIP, ai progetti di demolizione e sostituzione edilizia proposti da privati che interessano aree di dimensioni superiori ai 2 ha, progetti di nuova urbanizzazione che interessano aree di dimensioni superiori ai 3 ha presentati in seguito ad una procedura di evidenza pubblica oggetto di apposito atto di indirizzo del Consiglio comunale (art. 3.1.1 delle norme PUG).
6. Nei casi di cui al comma 5 l'Ufficio di piano unitamente al GdP curano l'illustrazione pubblica del progetto entro 45 giorni dall'avvenuta pubblicazione sul BURERT per favorire la presentazione di osservazioni.
7. I soggetti indicati al comma 9, con richiesta motivata in relazione a condizioni di fragilità e vincoli presenti nel contesto e/o a specifiche condizioni di degrado urbano, possono richiedere al GdP, la illustrazione pubblica nei casi non compresi nel precedente comma 5.
8. Per i progetti di cui ai commi 5 e 7 è altresì possibile attivare l'istruttoria pubblica o il contraddittorio pubblico ove venga richiesto entro il termine per la presentazione delle osservazioni.
9. L'istruttoria pubblica o contraddittorio pubblico possono essere attivati inviando apposita richiesta al Garante della comunicazione e della partecipazione:
- a sottoscritta dal Sindaco, anche valutando eventuali richieste formali di cittadini o associazioni, o dalla Giunta;
  - b sottoscritta dalla maggioranza assoluta del Consiglio Comunale;
  - c mediante l'approvazione di apposita mozione del Consiglio Comunale.
10. **L'istruttoria pubblica UE (urbanistica\_edilizia)** è finalizzata a conoscere e comprendere direttamente dagli enti l'esito delle valutazioni da questi espresse, interloquendo con i tecnici; ha pertanto un carattere tecnico; si sviluppa attraverso una seduta pubblica, ovvero due quando i partecipanti attivi siano maggiori di 20. Sono partecipanti attivi:
- a il proponente: illustra il progetto come presentato ed eventuali integrazioni;
  - b gli osservanti che abbiano fatto richiesta di partecipare e partecipano attraverso un esperto: tramite una sintetica illustrazione tecnica e possono formulare brevi quesiti ai quali i tecnici progettisti o gli enti possono rispondere;
  - c gli enti preposti alla cura di specifici aspetti e l'Amministrazione comunale: esprimono lo stato di approfondimento, le richieste istruttorie e l'esito delle valutazioni e le eventuali prescrizioni ai fini dell'ammissibilità.
11. La data della seduta è comunicata almeno 15 gg prima. Entro 3 gg prima della seduta l'osservante deve comunicare al GdP il nominativo dell'esperto di riconosciuta competenza allegando il curriculum.
12. Partecipano alla istruttoria pubblica senza diritto di interlocuzione chiunque abbia interesse (uditore); sono partecipanti attivi coloro che hanno presentato osservazioni e ne hanno fatto richiesta. Partecipano attraverso un esperto qualificato.
13. L'istruttoria pubblica deve svolgersi entro 45 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni. Il GdP redige un sintetico verbale che viene acquisito al procedimento, trasmesso agli enti convocati in sede di conferenza dei servizi istruttoria e richiamato nella delibera dell'organo competente alla determinazione finale.
14. **Il contraddittorio pubblico UE (urbanistica\_edilizia)** è finalizzato non solo a sviluppare gli aspetti tecnici di cui al precedente comma 10 ma altresì gli aspetti generali, la coerenza con gli indirizzi generali e le strategie del PUG. Si sviluppa attraverso una seduta pubblica, ovvero due quando i partecipanti attivi siano maggiori di 20. Sono partecipanti attivi:
- a il proponente: illustra il progetto come presentato ed eventuali integrazioni;
  - b gli enti preposti alla cura di specifici aspetti e l'Amministrazione comunale: esprimono l'esito delle valutazioni e le eventuali prescrizioni ai fini dell'ammissibilità;

- c gli osservanti che abbiano fatto richiesta di partecipare e partecipano attraverso un esperto;
  - d le associazioni costituite per la tutela di interessi diffusi e non individuali e partecipano attraverso un esperto: tramite una sintetica illustrazione tecnica e possono formulare brevi quesiti ai quali i tecnici progettisti o gli enti possono rispondere.
15. Partecipa al contraddittorio pubblico senza diritto di intervento chiunque abbia interesse (uditore); sono partecipanti attivi, oltre al proponente e le Amministrazioni pubbliche coinvolte nell'espressione della decisione finale:
- a coloro che hanno presentato osservazioni e ne hanno fatto contestuale richiesta. Partecipano attraverso un esperto qualificato, tramite una sintetica illustrazione tecnica e possono formulare brevi quesiti ai quali i tecnici progettisti o gli enti possono rispondere;
  - b i soggetti dalla lettera c e d che ne hanno fatto esplicita richiesta entro il termine di presentazione delle osservazioni.
16. Il contraddittorio si sviluppa attraverso una seduta pubblica, ovvero due quando i partecipanti attivi siano maggiori di 30, alla quale i soggetti richiedenti possono partecipare e in cui:
- a il proponente illustra il progetto come presentato ed eventuali integrazioni;
  - b i partecipanti attivi, attraverso un esperto, espongono i temi e i diversi punti di vista con una breve relazione;
  - c gli enti pubblici preposti alla cura di specifici aspetti e l'Amministrazione comunale esprimono l'esito delle valutazioni e le eventuali prescrizioni ai fini dell'ammissibilità e rispondono alle annotazioni espresse dai partecipanti attivi.
17. La data della seduta è comunicata almeno 15 gg prima. Tre giorni prima della seduta il partecipante attivo deve comunicare il nominativo dell'esperto di riconosciuta competenza allegando il curriculum.
18. Il contraddittorio pubblico deve svolgersi entro 45 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni. Il responsabile della partecipazione redige un sintetico verbale che viene acquisito al procedimento, trasmesso agli enti convocati in sede di conferenza dei servizi e richiamato nella delibera dell'organo competente alla determinazione finale.
19. Il Comune individua il Quartiere come forma strutturata di consultazione e partecipazione degli abitanti. Tale sede è strumento stabile nel tempo sia nella fase di definizione degli strumenti attuativi ma anche per la fase di attuazione degli stessi interventi.

#### GARANTE DELLA COMUNICAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

20. Per ogni procedimento attuativo complesso di cui all'art Art. I.II.9, comma 4, l'amministrazione procedente nomina, nell'ambito del personale assegnato all'ufficio di piano, il "Garante della comunicazione e della partecipazione", distinto dal responsabile del procedimento, il quale ha il compito di garantire:
- a il diritto di accesso alle informazioni;
  - b la partecipazione al procedimento dei cittadini e delle associazioni costituite per la tutela di interessi diffusi;
  - c il diritto al contraddittorio dei soggetti nei confronti dei quali il piano è destinato a produrre effetti diretti, prevedendo l'approvazione di un vincolo di natura espropriativa o conformativa;
  - d il proficuo svolgimento dei processi partecipativi, di istruttoria pubblica e contraddittorio pubblico, ove disposti ai sensi Art. I.II.9.
21. A tale scopo il Garante:
- a cura lo svolgimento degli adempimenti previsti dalla presente legge che attengono alla pubblicità del progetto, alla trasmissione dei suoi elaborati, alla pubblicazione, alla comunicazione e alla notifica degli avvisi di deposito;
  - b rende accessibili sul sito web dell'amministrazione e fornisce ai richiedenti, senza costi aggiuntivi per l'amministrazione, ogni informazione disponibile in relazione a ciascun procedimento, sulle osservazioni, presentate tempestivamente e l'esito finale;

- c partecipa allo svolgimento dei processi partecipativi, collaborando alla predisposizione della sintesi delle opinioni, contributi, proposte e valutazioni raccolte in tali sedi.

#### **Art. I.II.10 Concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili**

1. Nel caso in cui l'Amministrazione intenda indire un concorso pubblico di urbanistica, architettura e paesaggio, troveranno applicazione le norme contenute nel Capo IV, art. 152 e seguenti, del D.lgs. n. 50/2016, nel rispetto dei principi di trasparenza e partecipazione di cui all'art. 22 del medesimo Decreto.
2. Il Comune favorisce e sostiene, anche attraverso i propri canali di comunicazione, i concorsi di architettura promossi da altri soggetti in particolare quelli previsti per l'elaborazione di Accordi Operativi definiti dal Piano Urbanistico Generale.
3. Il ricorso ai concorsi di architettura è finalizzato all'elaborazione di progetti di alta qualità. Le modalità e le caratteristiche dei concorsi saranno commisurate in funzione delle esigenze di programmazione, delle risorse disponibili e dei tempi garantiti. Si chiede comunque di garantire:
  - a un livello di partecipazione adeguato al tema: nazionale, europeo ed internazionale;
  - b la commissione giudicatrice deve essere palese, possibilmente prevedendo la presenza di almeno un membro indicato dal Comune tutte le volte che vengono coinvolti attrezzi e spazi pubblici o di uso pubblico.
4. Il Comune potrà finanziare i concorsi attraverso i contributi regionali previsti all'art. 17 comma 6 della LR 24/2017.

#### **Art. I.II.11 Procedimento di presentazione degli strumenti attuativi complessi**

1. Nell'allegato Procedimenti Strumenti di pianificazione Allegato 1 è definito il procedimento che i privati potranno attivare ai fini dell'elaborazione dei documenti di progetto e la definizione dei principali elementi condizionanti la trasformazione.

## **TITOLO II DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **CAPO I NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

#### **Art. II.I.1 Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, della sicurezza ecc.**

##### **COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI**

1. Il Titolare di Permesso di Costruire deve presentare, su apposita modulistica, allo SUE, la denuncia dei lavori che intende realizzare, prima dall'effettivo inizio degli stessi, ai sensi dell'art. 4 della Legge 1086/1971 e dell'art. 65 del DPR 380/2001. Il costruttore può richiedere, ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale 19/2008 che la presentazione del progetto esecutivo riguardante le strutture, di cui agli artt. 12 e 13 della LR 19/2008, produca gli effetti della denuncia dei lavori, purché il progetto abbia i contenuti previsti dal DPR 380/2001. Nel caso di PdC, l'inizio dei lavori deve avvenire entro un anno dalla data del rilascio. Decorsi tali termini il titolo è da intendersi decaduto e verrà archiviato d'ufficio. Sono fatti salvi diversi e minori termini eventualmente stabiliti in sede di convenzione attuativa. Non è in ogni caso consentito l'inizio dei lavori di opere aventi rilevanza strutturale ai fini sismici senza la preventiva acquisizione dell'autorizzazione sismica o della presentazione allo Sportello Unico della denuncia di deposito del progetto esecutivo delle strutture, secondo le modalità e le casistiche disciplinate dalla LR n. 19/2008 e dalla DGR n. 1814/2020. Restano esclusi da tale obbligo gli interventi ricadenti nelle casistiche definite "prive di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici" dalla DGR n. 2272/2016 e le opere di natura non strutturale.
2. La comunicazione di inizio lavori per il PdC è disciplinata dall'art. 18 della LR 15/2013; la comunicazione di inizio lavori per la SCIA è disciplinata dall'articolo 15 della LR 15/2013; la comunicazione di inizio lavori per la CILA è disciplinata dall'articolo 7 comma 4 della LR 15/2013. Per la SCIA e la CILA è consentito differire l'inizio lavori, indicandone data certa non oltre il termine di un anno. L'efficacia dei titoli edilizi per quali viene differita la presentazione di atto o parere presupposto (es. deposito strutture per sismica, ecc.) rimane sospesa sino all'avvenuta integrazione di tali atti o pareri comunque denominati.
3. Così come previsto dal D.lgs. 81/2008, nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi del titolare, del direttore dei lavori (architettonico e strutturale), del coordinatore delle opere e dell'impresa esecutrice dei lavori e del collaudatore nei casi previsti dalla legge.
4. Per quanto riguarda l'impresa esecutrice, come previsto dall'art. 90, comma 9, del D.lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e s.m., il committente o il responsabile dei lavori, per ciascuna impresa o lavoratore autonomo, deve:
  - a dichiarare di avere verificato la documentazione prevista dall'art. 90, comma 9, lett. a) e b) del D.lgs. 81/2008;
  - b allegare la documentazione necessaria all'acquisizione d'ufficio, da parte del Comune, del Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC);
  - c allegare copia della notifica preliminare trasmessa all'Azienda USL e alla Direzione Provinciale del Lavoro (art. 99 D. Lgs. 81/2008) o la dichiarazione di avere adempiuto alla trasmissione mediante l'utilizzo del sistema informatico, ovvero dichiarare che il cantiere non è soggetto alla notifica preliminare.

##### **INIZIO LAVORI DIFFERITO**

5. L'istituto dell'inizio dei lavori differito, valido solo per le SCIA, ai sensi dell'art. 15 della LR 15/2013, ammette la possibilità di indicare/comunicare che i lavori non saranno iniziati prima della conclusione del procedimento di controllo della stessa, ovvero può indicare una data successiva, comunque non posteriore ad un anno dalla medesima data. In tal caso l'efficacia decorre dalla data ivi indicata. Nel caso la SCIA sia

subordinata all'acquisizione degli atti d'assenso o all'esecuzione di verifiche preventive, la stessa diviene efficace dalla data di positiva conclusione della Conferenza di Servizio.

#### MODIFICA DELL'INTESTAZIONE DEL TITOLO ABILITATIVO

6. I titoli abilitativi edilizi relativi agli interventi diretti sono trasferibili ai successori o a venti causa del titolare. A tale scopo questi dovranno richiedere, per iscritto, al Responsabile del procedimento edilizio o dello Sportello Unico per l'Edilizia, la modifica dell'intestazione, sull'apposita modulistica all'uopo predisposta, allegando copia del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del diritto di proprietà o altro diritto reale di godimento redatto nelle forme di legge. Se l'intervento è oneroso, dovrà essere precisato se sia stato integralmente corrisposto il contributo di costruzione, o prestata una nuova garanzia, in sostituzione di quella precedente, per le somme ancora da pagare. Solo in tal caso, alla predisposizione del provvedimento di mutamento dell'intestazione, sarà altresì svincolata l'eventuale precedente garanzia.
7. Dell'avvenuta modifica di intestazione è data comunicazione scritta sia al nuovo, sia al precedente titolare. Essa non comporta alcuna modifica al contenuto del titolo abilitativo edilizio.
8. Il nuovo intestatario dovrà precisare se ritiene nominare lo stesso direttore dei lavori (sia architettonico che strutturale e collaudatore ove nominato) e la stessa impresa costruttrice (o imprese). In caso contrario dovrà darne comunicazione ai sensi di legge, nominandone dei nuovi.

#### Art. II.I.2 Comunicazioni di fine lavori

1. Entro 15 giorni dalla data di ultimazione dei lavori, il titolare del titolo edilizio (PdC, SCIA, CILA e CILAS) è tenuto a darne comunicazione al SUE. La comunicazione di fine lavori del PdC e della SCIA è disciplinata dagli articoli 16, 19, 23, 25, 26 della LR 15/2013, e dagli articoli 24 e 26 del DPR 380/2001. La comunicazione di fine lavori della CILA è disciplinata dalla 7 comma 6 della LR 15/2013. Per la comunicazione è necessario utilizzare la modulistica edilizia unificata approvata con atto tecnico di coordinamento recepito con Delibera GR 993/2014. Tale modulistica è stata recepita dal portale comunale attraverso il quale devono essere obbligatoriamente inviate tutte le istanze.

#### ULTIMAZIONE LAVORI RELATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE E DELLA SCIA

2. Sono ammesse dichiarazioni di parziale ultimazione dei lavori, per le quali contestualmente deve essere presentata la SCCEA per l'agibilità parziale di cui all'art. 24 del DPR n. 380/2001 e dell'art. 25 della LR 15/2013, in questo caso la dichiarazione di ultimazione lavori, inclusa nel modulo unico della SCCEA, sarà riferita alla sola parte oggetto dell'agibilità parziale.
3. Nel caso in cui, per specifici motivi botanici e previa acquisizione del parere favorevole dell'Ufficio competente in materia, la posa a dimora delle alberature previste nei progetti approvati verrà effettuata posteriormente alla ultimazione dei lavori, questa dovrà essere garantita da apposita fideiussione bancaria o polizza assicurativa di importo pari ad almeno a 5 volte il valore delle opere e/o degli interventi.
4. Nel caso in cui, il committente intenda avvalersi della procedura di cui ai precedenti commi 3 e 4, dovrà inoltrare apposita comunicazione allegata alla SCEA corredata da una dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei lavori attestante la non sussistenza di pericoli derivanti dall'utilizzazione della porzione di immobile ultimata, in rapporto al permanere del cantiere, nonché un elaborato grafico su cui sono rappresentati i percorsi agibili e le parti interdette per la presenza del cantiere, fermo restando che le seguenti opere siano state completamente ultimate:
  - a le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, previste nel titolo edilizio, siano state integralmente realizzate e le stesse siano state collaudate (anche parzialmente) o dichiarate, dai competenti uffici comunali, funzionali (anche parzialmente) sulla base di altrettanta relazione asseverata del DL di tali opere (se differente dal precedente) e collaudatore quando nominato;

- b le opere strutturali siano state completamente realizzate e a tal riguardo dovrà essere allegato il collaudo statico di tutta la costruzione;
- c tutta l'impiantistica risulti essere completata;
- d le parti comuni, necessarie all'utilizzabilità delle unità immobiliari ultimate, siano state completate.

#### PRESCRIZIONI GENERALI RELATIVE ALL'ULTIMAZIONE LAVORI

5. In caso di mancata comunicazione della data di ultimazione dei lavori, ovvero in caso di sua incompletezza e/o mancanza anche parziale della documentazione, si applica la sanzione da definirsi secondo le modalità previste dall'art. IV.3 del presente regolamento.
6. Ai fini dell'ispezione delle opere realizzate si assume la disciplina degli artt. 23 e 25 della LR 15/2013 e dell'atto di coordinamento tecnico regionale di cui alla DGR 76/2014 riguardante i criteri di definizione dei campioni di pratiche edilizie soggette a controllo e sulle modalità di svolgimento dell'ispezione delle opere realizzate.

#### **Art. II.I.3 Occupazione di suolo pubblico**

1. Per l'occupazione di suolo pubblico relativa ad interventi edilizi da indicare in istanza, l'avente titolo a richiedere l'occupazione deve presentare separata domanda di concessione temporanea del suolo, per la durata dei lavori, secondo le disposizioni dello specifico "Regolamento per l'applicazione della tassa per l'occupazione di spazi e aree pubbliche e per il rilascio delle concessioni di suolo pubblico – Tosap".

#### **Art. II.I.4 Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc.**

1. Al verificarsi di un evento, anche conseguente ad attività edilizia, libera o soggetta a titolo edilizio, che si palesi potenzialmente in grado di contaminare il sito, il responsabile dell'inquinamento deve adottare e mettere in opera entro ventiquattro ore e a proprie spese, ogni necessaria misura di prevenzione e di messa in sicurezza, provvedendo a darne comunicazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 304 del D.lgs. n.152/2006.
2. La procedura di cui al comma 1 si applica anche all'atto di individuazione di contaminazioni storiche che possano ancora comportare rischi di aggravamento della situazione di contaminazione già in essere. Successivamente, ove ne emergesse la necessità, il medesimo responsabile dovrà procedere con gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 242, comma 3 e seguenti, del D.lgs. n.152/2006 e s.m.i.
3. Nel caso in cui il coordinatore intenda procedere alla relativa bonifica, dovrà avvalersi di impresa specializzata in possesso dei requisiti di cui al DM n. 82/2015 ("Regolamento per la definizione dei criteri per l'accertamento dell'idoneità delle imprese ai fini dell'iscrizione all'albo delle imprese specializzate in bonifiche da ordigni esplosivi residuati bellici, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, della legge 1 ottobre 2012, n. 177").
4. In base alla normativa vigente, ogni soggetto proprietario o avente titolo di qualsiasi tipo di immobile deve eseguire la valutazione delle coperture dei materiali in cemento amianto e di altri manufatti contenenti amianto, a sue spese e tramite tecnico competente di sua fiducia. In relazione ai risultati della valutazione, si devono mettere in opera degli interventi che possono essere di manutenzione e controllo (nel caso di materiali in stato "discreto") o di bonifica (nel caso di materiali in stato "scadente" o "pessimo").
5. I proprietari di manufatti in cemento amianto sono tenuti ad effettuare la valutazione dello stato di degrado dei manufatti stessi in conformità a quanto previsto dal DM 06/09/1994 e dalle linee guida regionali, e ad effettuare gli eventuali interventi di risanamento e bonifica in conformità alla normativa vigente.
6. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 7-bis D.lgs. n. 267/2000 e come previsto al successivo art.3 parte II, titolo IV - vigilanza e sistemi di controllo.

## **CAPO II NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **Art. II.II.1 Principi generali dell'esecuzione dei lavori**

1. L'esecuzione delle opere deve avvenire nel rispetto del progetto così come asseverato e degli obblighi indicati nel titolo abilitativo o discendenti direttamente dalla legge, da convenzioni e atti d'obbligo, nonché dalle eventuali prescrizioni contenute nel titolo stesso.

### **Art. II.II.2 Punti fissi di linea e di livello**

1. Quando l'intervento riguarda nuove costruzioni, ampliamento dei fabbricati esistenti o interventi di ristrutturazione edilizia che comportano la demolizione del fabbricato preesistente e la sua successiva ricostruzione, il Direttore dei lavori, prima dell'inizio dei lavori, deve procedere autonomamente, prima di dar corso all'edificazione, a fissare sul posto i punti fissi, consistenti in non meno di 4 capisaldi piano/altimetrici di coordinate certe, collocati nell'intorno dell'immobile oggetto di intervento e consistenti all'intervento stesso, cui riferire la costruzione progettata e redigere un apposito elaborato da conservarsi in cantiere.

### **Art. II.II.3 Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie**

1. Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato, in conformità alle norme del Decreto Legislativo 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. Per gli apparati di cantiere, impalcature e recinzioni, poste o fronteggianti il suolo pubblico degli interventi soggetti al parere della CQAP, col medesimo titolo presentato in Commissione dovrà essere predisposta relazione o documentazione atta a valutare il decoro degli stessi apparati proposti.
2. Sul fronte strada il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti, 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.
3. Gli Addetti alla vigilanza che, nell'effettuare sopralluoghi, anche senza preavviso, 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.
4. Un'attenzione particolare deve essere rivolta al rivestimento dei ponteggi e alle recinzioni: i teli di rivestimento dei ponteggi devono essere omogenei nel colore, ben tesi e oggetto di continua manutenzione nel periodo dei lavori, a cura del soggetto titolare del titolo abilitativo alla esecuzione dei lavori.

### **Art. II.II.4 Cartelli di cantiere**

1. Ogni cantiere deve essere provvisto di cartello ben visibile dalla pubblica via, di dimensione non inferiore a cm. 70x100, con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo, dei nominativi del Titolare, del Progettista responsabile dell'intera opera, degli altri eventuali Progettisti aventi specifiche responsabilità, del Direttore dei lavori, del Responsabile della sicurezza, dell'Impresa esecutrice e installatrice, e del Responsabile del cantiere. Devono inoltre essere indicati la posizione INPS, INAIL e Cassa edili dell'impresa esecutrice. La mancata esposizione del cartello cantiere è soggetta a sanzione pecuniaria minima di euro 50 /dia se non diversamente disposto da regolamenti altri (P.L.).

2. Il cartello di cantiere per la realizzazione di opere di urbanizzazione ed infrastrutturali nei comparti di intervento attuati sia con interventi complessi (AO, art.53, ecc.) che con interventi diretti convenzionati, deve essere integrato con le indicazioni richieste dal vigente codice sugli appalti.

#### **Art. II.II.5 Criteri da osservare per scavi e demolizioni**

##### **SCAVI**

1. La stabilità degli scavi, verificata in sede progettuale secondo quanto richiesto dalla normativa vigente, deve essere assicurata con mezzi idonei a contenere la spinta del terreno circostante e a garantire la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze. La sicurezza degli edifici eventualmente adiacenti deve comunque essere controllata mediante operazioni di monitoraggio e di verifica in relazione alle caratteristiche dello scavo riferite al tipo di terreno. Tali operazioni devono essere condotte a cura e spese del titolare del Titolo abilitativo.
2. Gli scavi non devono impedire od ostacolare l'ordinario uso degli spazi pubblici ed in particolare di quelli stradali; ove risulti peraltro necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta la relativa autorizzazione di cui all'art. II.I.3 del presente regolamento.
3. Per la definizione di significativi movimenti di terra si rimanda alla Legge Regionale 15/2013 e suo Allegato.
4. Tutti gli interventi di sbancamento, livellamento e riporti di terreno dovranno rispettare tutte le norme sulle rocce e terre da scavo, di cui al Decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del Territorio e del Mare 161 del 10/08/2012 ("Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo").
5. Per interventi rientranti all'interno di quanto tutelato ai sensi dell'elaborato VT4.1 occorre richiedere, quando previsto, il nullaosta della competente Soprintendenza.
6. Per gli interventi di iniziativa privata è necessario acquisire il nullaosta della competente Soprintendenza, settore archeologia, per opere che prevedono scavi con profondità tra i 50 e i 100 cm dal piano di calpestio su areali uguali o maggiori di 80 mq, nonché per tutte le opere che prevedono scavi con profondità superiori a 100 cm.
7. Nelle aree di cantiere e nei casi di occupazione di suolo pubblico è fatto obbligo di adottare tutti gli accorgimenti utili ad evitare il danneggiamento della vegetazione esistente (lesioni alla corteccia e alle radici, rottura di rami, ecc.) nel rispetto dei divieti di danneggiamento di cui all'allegato 2 – Regolamento del verde.
8. Nell'esecuzione di scavi necessari alla realizzazione di opere, manufatti e alla posa in opera di nuove reti tecnologiche interrate (tubazioni gas, acqua, linee elettriche e telefoniche, fognature, ecc.) in aree limitrofe alle piante, dovranno essere rispettate le distanze minime indicate all'allegato 2 – Regolamento del verde.

##### **DEMOLIZIONI**

9. Nelle opere di demolizione devono essere utilizzate tecniche di selezione dei materiali di risulta in modo da ottenere frazioni di materiali di composizione il più possibile omogenea a cui applicare appropriate forme di smaltimento differenziato.
10. I materiali di demolizione devono essere fatti scendere previa bagnatura a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.
11. I materiali derivanti da attività di costruzione e demolizione dovranno essere conservati in area di cantiere, con protezioni per il suolo in caso di materiali che possono dar luogo a fuoruscite liquide; è vietata la combustione in loco di tali materiali.

12. Nelle opere di demolizione parziale di un singolo fabbricato o di una singola unità strutturale costituente un aggregato edilizio dovranno essere adottate le necessarie precauzioni atte a garantire un livello di sicurezza della parte da conservare o delle unità strutturali adiacenti almeno equivalente a quello dello stato ante demolizioni.

#### **Art. II.II.6 Misure di cantiere e eventuali tolleranze**

1. La tolleranza in esecuzione dei lavori è disciplinata all'art. 19bis della LR 23/2004.

#### **Art. II.II.7 Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera**

1. Ogni cantiere deve rispettare tutte le norme sovraordinate e le misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera, come previsto dall'art. 1 della LR15/2013.
2. La Polizia locale può svolgere, anche senza preavviso, controlli nei cantieri per le verifiche in materia edilizia, sicurezza dei luoghi di lavoro, salute, ambiente, secondo la normativa nazionale e regionale vigente, segnalandolo ai competenti organismi o ispettorati.

#### **Art. II.II.8 Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici**

1. I ritrovamenti di presumibile interesse paleontologico, archeologico, storico od artistico; i ritrovamenti soggetti ad interventi di bonifica e i ritrovamenti di ordigni bellici devono essere posti a disposizione delle Autorità competenti.
2. Dei ritrovamenti il Responsabile darà immediata comunicazione al Direttore dei lavori nonché al Dirigente del Settore, che a sua volta richiederà l'intervento della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, 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. II.II.9 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori**

1. Al termine dei lavori, occorre garantire il completo ripristino del suolo e degli impianti pubblici; il mancato ripristino comporta l'irrogazione della sanzione di cui all'art. IV.3 del presente regolamento.  
Il Comune potrà procedere inoltre in danno dei responsabili al fine di eseguire le opere necessarie al ripristino.

## **TITOLO III DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**

### **CAPO I DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO**

#### **Art. III.I.1 Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici**

1. L'edificio, inteso come sistema edificio-impianto, incluse le sue pertinenze (aperte o chiuse) si compone di:
  - spazi di fruizione per attività principale (soggiorno, cucina, camera da letto e simili);
  - spazi di fruizione per attività secondaria (corridoi, disimpegni in genere, bagni, ripostigli e simili);
  - spazi di circolazione e collegamento (singola unità immobiliare o comuni a più unità) salette e altri locali condominiali;
  - locali e vani tecnici aperti o chiusi;
  - impianti e loro componenti.
2. Negli edifici produttivi tettorie, depositi (aperti o chiusi) costituiscono spazi per attività secondaria.
3. L'attività edilizia è subordinata alla conformità dell'intervento alla normativa tecnica vigente.
4. L'intervento deve garantire il corretto inserimento dell'edificio nel contesto urbano e ambientale.
5. L'opera edilizia, ai fini della resistenza meccanica e della stabilità dell'edificio, deve fornire adeguate garanzie di sicurezza in rapporto alle azioni cui potrà essere sottoposta, rispettando le condizioni necessarie per il suo normale esercizio.

#### **Art. III.I.1.1 Resistenza meccanica e miglioramento della risposta sismica delle strutture**

1. Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati e realizzati nel rispetto dei livelli di sicurezza strutturale previsti dalle vigenti norme tecniche per le costruzioni. Tale requisito non è richiesto per fabbricati esistenti costruiti secondo norme tecniche superate o in epoche antecedenti alla classificazione sismica del Comune di Modena;
2. Lo stato di conservazione delle strutture portanti, dei tamponamenti, delle partizioni interne e di ogni altro elemento di rilevanza strutturale dovrà in ogni caso essere monitorato durante la vita utile dei fabbricati, al fine di verificare il mantenimento dei livelli di sicurezza strutturale e di funzionalità previsti in relazione alle attività e destinazioni d'uso dei fabbricati. Per edifici dotati di un piano di manutenzione si dovranno seguire le indicazioni riportate in tale documento facente parte del progetto esecutivo delle strutture;
3. Nel caso durante la vita utile del fabbricato dovessero insorgere riduzioni evidenti di capacità della struttura portante o di alcune sue parti, causate da eccessivo degrado, calamità naturali (sisma, vento, neve) o azioni di natura eccezionale (urti, esplosioni, ecc..), si dovrà procedere a svolgere una valutazione della sicurezza del fabbricato secondo quanto disposto dalle vigenti norme tecniche per le costruzioni e ad adottare le necessarie precauzioni al fine di garantire la sicurezza dei luoghi e la salvaguardia della pubblica incolumità dei cittadini. Si rimanda nel merito alle disposizioni delle norme tecniche per le costruzioni di cui al DM 17 gennaio 2018 ed alla correlata Circolare Esplicativa n. 7 del 21 gennaio 2019.

#### **Art. III.I.1.2 Sicurezza in caso di incendio**

1. Ai fini della sicurezza in caso di incendio, occorre che le opere edilizie siano progettate e realizzate in modo da: garantire per un determinato tempo la capacità portante dell'organismo edilizio e dei suoi componenti; limitare all'interno dell'organismo edilizio la produzione e la propagazione del fuoco e del fumo; limitare la propagazione del fuoco agli organismi edilizi vicini; garantire agli occupanti l'edificio modi di fuga e di soccorso efficaci e tempestivi; possibilità per i mezzi di soccorso, anche pesanti, di accedere e manovrare

rapidamente per raggiungere ogni parte dell'organismo edilizio in condizione di massima sicurezza per le squadre di soccorso.

## 2. ADEMPIMENTI IN FASE PROGETTUALE.

Negli elaborati di progetto deve essere fornita una descrizione dettagliata delle soluzioni tecnologiche adottate.

### Art. III.I.1.3 Protezione dall'inquinamento elettromagnetico

1. Ai fini del benessere ambientale degli spazi interni ed esterni degli edifici è necessario che l'organismo edilizio e le sue pertinenze non siano esposti a campi elettromagnetici con livelli superiori agli obiettivi di qualità.

#### 2. PRESTAZIONI.

Negli interventi edilizi e negli interventi che prevedano cambi d'uso verso funzioni residenziali (a) e verso usi che prevedono spazi con permanenza di persone:

- adottare misure di riduzione del campo elettrico e magnetico dell'impianto di distribuzione;
- garantire il mantenimento della massima distanza tra gli spazi dell'organismo edilizio in cui si preveda la permanenza di persone e le sorgenti di campo elettrico e magnetico esterne esistenti e di previsione, nonché le cabine elettriche secondarie, quadri elettrici, montanti, dorsali di conduttori e ogni principale sorgente di campo magnetico interna all'edificio;
- nel caso di presenza di DPA o fasce di rispetto derivanti dalla rete di distribuzione dell'energia elettrica esistente o di progetto, individuare le aree non soggette a permanenza di persone per più di 4 ore giornaliere.

#### 3. ADEMPIMENTI IN FASE PROGETTUALE.

Negli elaborati di progetto deve essere fornita una dettagliata individuazione delle aree non soggette a permanenza di persone per più di 4 ore giornaliere. Le tavole di progetto devono rappresentare le fasce di rispetto derivanti dalla presenza di elettrodotti (aerei e interrati di alta e media tensione) e delle cabine di trasformazione secondaria (MT/BT) come "aree non soggette a permanenza di persone per più di 4 ore giornaliere".

### Art. III.I.1.4 Controllo dell'illuminamento naturale

1. Al fine di favorire il mantenimento dell'equilibrio omeostatico dell'uomo e di garantirne il benessere ottico-visivo occorre utilizzare al meglio l'apporto di luce naturale nell'edificio. L'illuminazione artificiale deve integrarsi a quella naturale contemplando le esigenze di benessere visivo con quelle di risparmio energetico.

2. Tipologia di intervento: tutte le tipologie **limitatamente agli spazi per attività principale** dell'organismo edilizio.

Per le attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente e la salute<sup>19</sup> è previsto il parere AUSL<sup>20</sup>.

#### 3. PRESTAZIONI

##### a **Usi abitativi**, in tutti gli interventi:

- Garantire un adeguato livello di illuminazione naturale, la vista sull'esterno e una buona distribuzione del livello di illuminamento in tutti gli spazi di attività principale o dove sia prevista presenza fissa di persone.

---

<sup>19</sup> Allegato A - Deliberazione Giunta Regione ER n.193 del 17/02/2014.

<sup>20</sup> Comma 4, lettera f), art. 12 della LR 15/2013.

- Negli interventi sull'esistente, nella dimostrata impossibilità, per vincoli oggettivi, di raggiungere i livelli d'illuminazione naturale prescritti e di intervenire su numero e dimensione delle aperture esterne, assumere livelli di prestazione inferiori, purché non minori del valore minimo richiesto.
  - Negli interventi su edifici oggetto di interesse storico-architettonico modulare il livello di illuminazione naturale da garantire in rapporto agli obiettivi di conservazione.
- b **Altri usi**, in tutti gli interventi:
- Garantire un adeguato livello di illuminazione naturale, la vista sull'esterno e una buona distribuzione del livello di illuminamento in tutti gli spazi di attività principale e in quegli spazi per attività secondaria nei quali siano previste postazioni di lavoro o presenza di persone.
  - Negli interventi sull'esistente, eventualmente assumere livelli prestazionali d'illuminazione naturale inferiori purché sia comunque garantito il soddisfacimento delle condizioni di benessere ottico-visivo in corrispondenza delle postazioni di lavoro o dove sia prevista la presenza fissa di persone.
  - Negli interventi su edifici oggetto di interesse storico-architettonico e di interesse documentale sono ammessi livelli di prestazione inferiori, purché non peggiorativi rispetto a quelli esistenti.
- c **Tutti gli usi**, in tutti gli interventi:
- Coordinare la quantità di luce artificiale con quella naturale, incrementandola progressivamente, anche attraverso sistemi di automazione a servizio degli edifici, in ragione del deficit di illuminamento cui rispondere.
  - Solo in specifiche condizioni per particolari tipologie di spazi, ricorrere all'apporto esclusivo dell'illuminazione artificiale, purché siano comunque garantiti adeguati livelli di illuminamento e distribuzione della luce.

I livelli di prestazione sono quantificati dal fattore di luce diurna medio “ $FLD_m$ ”, 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.

Sono fatte salve le funzioni per le quali esiste una specifica normativa sovraordinata<sup>21</sup>.

#### 4. ILLUMINAMENTO NATURALE

##### a. **Illuminamento naturale per le funzioni: abitativa, turistico-ricettiva, abitazioni agricole e a servizio delle funzioni produttive.**

Negli interventi di nuova costruzione g), ampliamento e ristrutturazione edilizia f) con demolizione e ricostruzione, negli spazi di attività principale, il livello di  $FLD_m$  deve essere:

$$FLD_m \geq 2\%$$

Negli interventi su edifici esistenti. Qualora non si raggiungano i livelli previsti per le nuove costruzioni e non sia possibile, per vincoli oggettivi, intervenire sul numero e dimensione delle aperture esterne, il progettista deve dimostrare il valore del fattore di luce diurna medio  $FLD_m$  nella situazione esistente e di progetto, garantendo livelli di prestazione progettati non peggiorativi dell'esistente.

Nel caso non ci siano i suddetti vincoli, il livello di prestazione precedente è ammesso solo in assenza di cambio d'uso.

##### b. **Illuminamento naturale per le altre funzioni:**

Negli Interventi di nuova costruzione g), ampliamento e ristrutturazione edilizia f) con demolizione e ricostruzione. Negli spazi per attività principale il livello del fattore di luce diurna medio deve essere:

$$FLD_m \geq 2\%$$

---

<sup>21</sup> Per le funzioni educativa e scolastica vanno osservati i requisiti di illuminamento fissati dal D.M. 18/12/1975 e per gli ospedali i requisiti della Circolare n. 13011 del 22/11/1974.

Negli spazi di attività principale destinati a funzioni plurime deve essere assicurato un  $FLD_m$  non inferiore all'1%; inoltre deve essere assicurato un livello  $FLD_m \geq 2\%$  in ogni punto dell'ambiente.

Una quota della superficie finestrata deve assicurare la visibilità dell'ambiente esterno dai punti di lavoro.

Negli interventi su edifici esistenti. Qualora non si raggiungano i livelli previsti per le nuove costruzioni e non sia possibile, per vincoli oggettivi, intervenire sul numero e sulla dimensione delle aperture, il progettista deve dimostrare il valore del fattore di luce diurna medio  $FLD_m$  nella situazione esistente e di progetto, purché i livelli di prestazione di progetto non siano peggiorativi dell'esistente.

Nel caso non ci siano i suddetti vincoli, il livello di prestazione precedente è ammesso solo in assenza di cambio d'uso.

Per l'edilizia specialistica (funzione scolastica, ospedali) vanno osservati specifici requisiti di illuminamento.

c. **Negli interventi devono essere rispettate le seguenti condizioni<sup>22</sup>:**

Nuova costruzione g) e demolizione e ricostruzione f):

- rapporto di illuminazione **Ri > 1/8** (Ri = rapporto fra la superficie del pavimento e la superficie dell'infisso, ed al netto di velette, elementi architettonici verticali del medesimo organismo edilizio che riducano l'effettiva superficie illuminante (es. pilastri, colonne, velette esterne, ecc.));
- profondità dello spazio (ambiente), misurata perpendicolarmente al piano della parete finestrata, minore o uguale a **2,5** volte l'altezza misurata dal pavimento al punto più alto della superficie dell'infisso (sotto l'architrave);
- per finestre che si affacciano sotto porticati o logge il rapporto di illuminazione **Ri** va calcolato con riferimento alla superficie del pavimento dello spazio interessato, aumentata della quota di superficie del porticato o loggia prospiciente l'ambiente stesso;
- per finestre con superficie trasparente ostruita da balconi o aggetti di profondità superiore a **1 m**, nel calcolo del **Ri > 1/8**, la dimensione della superficie dell'infisso deve essere aumentata<sup>23</sup> del **2% ogni 5 cm** di ulteriore aggetto oltre **1 m**;
- superfici vetrate con coefficienti di trasparenza **t > 0,7**.

d. **Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

1) Interventi di recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente privo di valore storico architettonico e testimoniale culturale:

- sono ammessi rapporti Ri inferiori a 1/8 solo negli spazi in cui viene mantenuta la destinazione d'uso in essere, purché i livelli di prestazione non siano peggiorativi dell'esistente.

2) Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di valore storico architettonico e testimoniale culturale:

- ove per vincoli di tutela non risulti possibile intervenire sul numero e sulla dimensione delle aperture, sono ammessi rapporti Ri inferiori a 1/8 fermo restando che i livelli di prestazione, anche nei cambi d'uso, non siano peggiorativi dell'esistente e comunque, per i locali adibiti ad attività principale, il rapporto di cui sopra non potrà essere inferiore ad 1/16.
- Il progettista, in entrambi i casi, deve evidenziare, negli elaborati relativi al titolo abilitativo, il valore del rapporto superficie apribile/superficie del pavimento nella situazione esistente e di progetto.

---

<sup>22</sup> I valori di Ri sono da applicare a tutti gli spazi per attività principale di tutte le funzioni tranne i casi in cui l'apertura di finestre sia in contrasto con le attività svolte (cinematografi, sale operatorie, ecc.). In presenza di ostruzioni esterne è consigliabile considerare una visibilità del cielo superiore al 50% dal baricentro della finestra.

<sup>23</sup> Esempio: in un soggiorno di 14 mq per soddisfare il requisito  $Ri > 1/8$  occorre prevedere una finestra con infisso (a vetro) di superficie minima 1,75 mq ( $14 \text{ mq}/1,75 \text{ mq} = 8$ ): nel caso in cui quella finestra risulti essere ostruita da un balcone di 1,50 m di aggetto (ovvero  $>$  di 0,50 m rispetto al metro) il calcolo è il seguente: superficie infisso senza ostruzioni = 1,75 mq ( $Ri = 1/8$ ), incremento del 2% ogni 5 cm di ulteriore aggetto oltre 1 m:  $50 \text{ cm}/5 = 10 \times 2\% =$  incremento del 20%, superficie infisso ostruita dal balcone di 1,50 m di aggetto =  $1,75 \text{ mq} + (1,75 \times 20\%) = 2,1 \text{ mq}$ . In questo caso l'Ri, per soddisfare il requisito, sarà =  $14 \text{ mq}/2,1 \text{ mq} = 1/6,6$ . Nei casi in cui in un vano siano presenti più finestre, tale incremento dovrà essere applicato solo alle finestre che presentano ostruzioni  $> 1 \text{ m}$ .

3) Recupero a fini abitativi di sottotetti iscritti al catasto alla data del 31 dicembre 2013, sono dalla LR 11/1998 stabiliti rapporti d'illuminazione diversi.

## 5. ADEMPIMENTI IN FASE PROGETTUALE.

In sede di progetto deve essere prodotta una relazione asseverata da tecnico abilitato che dimostri il raggiungimento dei livelli di prestazione sopra indicati per la soluzione utilizzata. Per dimostrare il rispetto del livello di prestazione richiesto si possono usare i metodi di calcolo indicati al successivo punto 6.

Per tutti i metodi riportati di seguito e ove non espressamente specificato e giustificato nella relazione di calcolo si può considerare il **coefficiente medio di riflessione luminosa** delle superfici interne pari a **0,6**.

Ai fini del calcolo, il telaio delle finestre occupa al massimo il **20%** della superficie dell'apertura prevista.

## 6. METODI DI CALCOLO

Il metodo<sup>24</sup> di calcolo a) è applicabile limitatamente al caso di:

- finestre verticali (a parete);
- spazi di forma regolare con profondità, misurata perpendicolarmente al piano della parete finestrata, minore o uguale a 3,5 volte l'altezza dal pavimento al punto più alto del vano finestra, alla condizione che i posti fissi di lavoro, nonché gli spazi vissuti con continuità, siano individuati negli elaborati di progetto entro una profondità massima di 2,5 volte l'altezza dal pavimento al punto più alto del vano finestra;
- ostruzioni esterne orizzontali (sono esclusi i casi di finestre prospicienti logge, chiostrine, ecc. che presentino anche solo una componente non trascurabile di ostruzione verticale).

Per spazi con due o più finestre si calcola il valore di fattore medio di luce diurna ( $FLD_m$ ) di ogni finestra e si sommano i risultati ottenuti.

La formula per il calcolo del  $FLD_m$  è la seguente:

$$FLD_m = (t * A * \varepsilon * \psi) / (S * (1 - r_m))$$

t = Coefficiente di trasparenza del vetro

A= Area della superficie trasparente della finestra mq

$\varepsilon$  = Fattore finestra inteso come rapporto tra illuminamento della finestra e radianza del cielo

$\psi$  = Coefficiente che tiene conto dell'arretramento del piano della finestra rispetto al filo esterno della facciata

S = Area delle superfici interne che delimitano lo spazio mq

$r_m$  = Coefficiente medio di riflessione luminosa delle superfici interne, comprese le finestre

Per il calcolo si procede come segue:

1. determinare t in funzione del tipo di vetro;
2. calcolare A in funzione del tipo di telaio da installare;
3. calcolare S come area delle superfici interne (pavimento, soffitto e pareti comprese le finestre) che delimitano lo spazio;
4. calcolare  $r_m$  come media pesata dei coefficienti di riflessione delle singole superfici interne dello spazio (si ritiene accettabile convenzionalmente un valore di 0,6 per superfici chiare);
5. calcolare il coefficiente  $\psi$  previa determinazione dei rapporti  $h_f/p$  e di  $L/p$ . Individuare sull'asse delle ascisse del grafico della medesima figura il valore  $h_f/p$  indi tracciare la retta verticale fino a che s'incontra il punto di intersezione con la curva corrispondente al valore di  $L/p$  precedentemente determinato. Da quest'ultimo punto si traccia la retta orizzontale che individua, sull'asse delle ordinate, il valore del coefficiente di riduzione  $\psi$ ;
6. calcolare il fattore finestra  $\varepsilon$  secondo il tipo di ostruzione eventualmente presente:
  - a) nel caso non vi siano ostruzioni nella parte superiore della finestra (aggettivi) il fattore finestra può essere determinato in due modi:

---

<sup>24</sup> Norma UNI 10840.

a.1) il rapporto H-h/L viene individuato sull'asse delle ascisse; si traccia poi la verticale fino all'intersezione con la curva e si legge sull'asse delle ordinate il valore di  $\epsilon$ .

a.2) In alternativa si calcola:  $\epsilon = 1 - \sin \alpha / 2$

b) nel caso di ostruzione nella parte superiore della finestra  $\epsilon$  è determinato con la seguente formula:  $\epsilon = \sin \alpha_2 / 2$

c) nel caso di duplice ostruzione della finestra: ostruzione orizzontale nella parte superiore e ostruzione frontale:  $\epsilon = (\sin \alpha_2 - \sin \alpha) / 2$

**Il metodo<sup>25</sup> di calcolo b)** consiste nel calcolo del  $FLD_m$  all'interno dell'ambiente considerato mediante l'uso di strumenti di calcolo informatizzati; quelli individuati sono:

- Superlite (Predicting Daylighting and Lighting performance)<sup>26</sup>: applicabile nei casi di ambienti dalla forma non particolarmente complessa (ad esempio sono ammessi spazi trapezoidali e ambienti a forma di L), con un numero non eccessivo di superfici, finestre, ed ostruzioni esterne semplici.
- Radiance: applicabile genericamente in tutte le situazioni, ovvero:
  - spazi di forma sia regolare, sia complessa;
  - spazi prospicienti logge, balconi, ballatoi;
  - qualsiasi tipo di aperture finestrata (finestre verticali, lucernari, camini di luce, ecc.).

Entrambi gli strumenti consentono di calcolare il  $FLD_m$  per tutte le condizioni di cielo; ai fini della verifica il calcolo va effettuato scegliendo il cielo coperto CIE standard<sup>27</sup>.

### Art. III.I.1.5 Ventilazione e ricambi d'aria

1. Al fine di garantire adeguate condizioni d'igiene, salubrità e benessere ambientale, la ventilazione degli spazi chiusi costituisce condizione essenziale per il mantenimento dell'equilibrio omeostatico dell'uomo.

Nella progettazione e realizzazione dell'organismo edilizio pertanto è necessario:

- controllare il grado di umidità relativa, per garantire adeguati livelli di benessere igrotermico invernale;
- contenere gli effetti della condensa del vapore ed evitare la formazione di colonie microbiche;
- contribuire al raggiungimento di un sufficiente benessere igrotermico estivo;
- assicurare le condizioni di benessere respiratorio olfattivo;
- assicurare un adeguato ricambio d'aria, per evitare la presenza di impurità dell'aria e di gas nocivi;
- assicurare l'afflusso dell'aria richiesta dalla combustione nei locali in cui sono installati apparecchi a combustione.

Al raggiungimento del requisito concorrono le caratteristiche dell'edificio: tipologiche ed esposizione al vento.

---

<sup>25</sup> Norma UNI 10840.

<sup>26</sup> Il programma è prodotto da Lawrence Berkeley Laboratory, Building Technologies Program Energy & Environment Division, Building 90-3111, Berkeley, CA 94720 USA, successivamente aggiornato da un gruppo di lavoro di ricercatori del Danish Building Research Institute (DN), del Leso-PB dell'Ecole Polytechnique de Lusanne (CH) del Fraunhofer Institute of Building Physics (D), del Lawrence Berkeley National Laboratory (U.S.A.), del Swiss Material Testing Institute EMPA (CH). Superlite è gratuitamente scaricabile dal sito <http://btech.lbl.gov/tools/superlite> (si segnala che l'indirizzo del sito potrebbe avere subito modifiche).

<sup>27</sup> Tale condizione semplificata è quella considerata implicitamente o esplicitamente anche nel metodo di calcolo A (CIE=Commission Internationale de l'Eclairage).

2. Il requisito si applica a tutte le funzioni e nelle tipologie di intervento previste dalla normativa di settore. Per le attività caratterizzate da significative interazioni con l’ambiente<sup>28</sup> è previsto il parere AUSL<sup>29</sup>.

3. PRESTAZIONI.

Il livello di prestazione di un edificio in termini di ventilazione degli spazi chiusi è espresso in numero di ricambi d’aria orario “n”, che rappresenta il rapporto tra il volume dello spazio e il volume d’aria rinnovato in un’ora all’interno del medesimo spazio (mc/hm<sup>3</sup>).

I ricambi d’aria si distinguono in:

- continui, se ottenuti attraverso la permeabilità degli infissi e/o attraverso le prese d’aria esterne;
- discontinui, se avvengono con il controllo da parte dell’utente (ventilazione meccanica).

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

a) **Ventilazione e ricambi d’aria per le funzioni: abitativa, turistico-ricettiva, abitazioni agricole e a servizio delle funzioni produttive.**

Spazi per attività principale con permanenza continuativa di persone:

- superficie apribile  $\geq 1/8$  della superficie di pavimento (ricambio discontinuo);
- **Cucine** (comprese quelle in nicchia e zona cottura):  
superficie apribile  $\geq 1/8$  della superficie di pavimento (compresa la superficie della zona cottura);  
 $n \geq 3$  mc/hm<sup>3</sup> (ricambio discontinuo) da posizionare in corrispondenza dei punti di cottura, con collegamento esterno tramite canna di esalazione.

Eventuali sistemi di ventilazione meccanica non possono essere sostitutivi della ventilazione naturale tranne nei casi in cui l’apertura delle finestre sia in contrasto con le attività svolte.

Bagni e servizi igienici:

- $n \geq 10$  mc/hm<sup>3</sup> se non dotati di apertura all’esterno, assicurata da impianto di estrazione forzata (ricambi discontinui) con spegnimento ritardato tale da garantire almeno un ricambio d’aria completo.
- Il primo bagno nelle funzioni abitative, fatti salvi i monolocali e i bilocali, deve avere una superficie apribile di almeno **1/12** della superficie di pavimento.

Spazi di circolazione e collegamenti ad uso comune:

- nelle scale devono essere garantite adeguate condizioni di sicurezza e di igiene e devono essere presenti ricambi d’aria discontinui (finestre apribili)<sup>30</sup>;
- nelle scale a servizio di più unità immobiliari con piani fuori terra maggiori a due, le finestre apribili devono essere collocate in ciascun piano; in alternativa ogni vano scala deve essere dotato di lucernaio con apertura di ventilazione non inferiore a **0,40 mq** per ogni piano, compreso il piano terreno.

Spazi ad uso comune per attività collettive:

- ricambi discontinui  $n > 20$  mc/hm<sup>3</sup> (oppure determinabili in relazione alla capienza dello spazio in ragione di **30** mc/h per persona);

Spazi di pertinenza dell’unità immobiliare (autorimesse):

- Si veda la normativa specifica<sup>31</sup>. Qualora l’autorimessa non sia soggetta a specifica normativa deve essere prevista una superficie apribile pari ad almeno **1/40** della superficie complessiva del pavimento (**1/100** per il singolo box chiuso).

b) **Ventilazione e ricambi d’aria per tutte le altre funzioni:**

---

<sup>28</sup> Allegato A - Deliberazione Giunta Regione ER n.193 del 17/02/2014 “Attività produttive caratterizzate da significativa interazione con l’ambiente e la salute”.

<sup>29</sup> Comma 4, lettera f), art. 12 della LR 15/2013.

<sup>30</sup> Art.19 della L. 27/5/1975 n. 166 - Art.5 del DM 5/7/1/75 - Circ. del Min. dell’Interno n. 23271/4122 del 15/10/1975 - DM 9/4/1994.

<sup>31</sup> DM 1/02/1986 - Norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l’esercizio di autorimesse e simili.

Spazi per attività principale con permanenza continuativa di persone:

- $n > 2.5$  mc/hm<sup>3</sup> (salvo maggiori livelli richiesti in rapporto alla specifica destinazione);

Se la ventilazione è assicurata da superfici apribili, almeno il 50% della superficie apribile deve essere a parete e le eventuali finestre situate in copertura o ad altezza superiore a 1,80 m devono avere meccanismi di apertura azionabili da spazi facilmente accessibili.

Ambienti relativi alle funzioni produttive e manifatturiere: la superficie ventilante naturale deve essere  $\geq 1/16$  della superficie di pavimento.

Medie e grandi strutture di vendita: gli ambienti con permanenza continua di persone devono avere una superficie ventilante naturale:

- $\geq 1/16$  della superficie di pavimento in superfici fino a **800** mq;
- $\geq 1/20$  della superficie di pavimento in superfici comprese fra **800** mq e **1.500** mq;
- $\geq 1/24$  della superficie di pavimento in superfici maggiori di **1.500** mq;

il tutto integrato da un sistema di ventilazione meccanica.

Bagni, servizi igienici:

- $n > 10$  mc/hm<sup>3</sup> se non dotati di apertura all'esterno (almeno **1/12**), assicurata da impianto di estrazione forzata (ricambi discontinui) con spegnimento ritardato tale da garantire almeno un ricambio d'aria completo.

I servizi igienici possono essere ventilati artificialmente; va garantito idoneo riscontro (ad esempio tramite opportuna "griglia" sulla porta di accesso).

Spazi ad uso comune per attività collettive

- ricambi discontinui  $n > 20$  mc/hm<sup>3</sup> (oppure determinabili in relazione alla capienza dello spazio in ragione di 30 mc/h per persona);

Luoghi di lavoro

Si veda la normativa specifica vigente<sup>32</sup> anche per quanto concerne impianti di condizionamento o climatizzazione<sup>33</sup>.

c) **Specifiche per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente:**

- Per gli interventi di recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente privo di valore storico architettonico e testimoniale culturale sono ammessi rapporti tra superficie delle aperture e superficie di pavimento inferiori rispetto ai punti precedenti solo negli spazi in cui venga mantenuta la destinazione d'uso in essere, purché i livelli di prestazione non siano peggiorativi dell'esistente.
- Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di valore storico architettonico e testimoniale culturale ove per vincoli di tutela non risulti possibile intervenire sul numero e sulla dimensione delle aperture, sono ammessi rapporti tra superficie delle aperture e superficie di pavimento inferiori rispetto ai punti precedenti purché i livelli di prestazione non siano peggiorativi dell'esistente e comunque, per i locali adibiti ad attività principale, il rapporto di cui sopra non potrà essere inferiore ad 1/16.

Negli elaborati relativi al titolo abilitativo, è necessario indicare il valore del rapporto superficie apribile/superficie di pavimento nella situazione esistente e di progetto.

4. ADEMPIMENTI IN FASE PROGETTUALE.

Negli elaborati di progetto deve essere fornita una descrizione dettagliata delle soluzioni tecnologiche adottate, dei ricambi d'aria assicurati e dei rapporti ventilanti previsti, tramite relazione asseverata.

---

<sup>32</sup> D.lgs. n.81 del 09.04.2008 - Allegato.

<sup>33</sup> Riferimento a norme UNI e ASHRAE.

### **Art. III.I.1.6 Smaltimento degli aeriformi**

1. Al fine di garantire adeguate condizioni d'igiene, salubrità e benessere ambientale per gli occupanti, con particolare riguardo al benessere respiratorio, olfattivo e alla sicurezza degli ambienti edilizi, occorre che gli impianti di smaltimento dei prodotti di combustione garantiscano un'efficace espulsione degli aeriformi e un adeguato reintegro d'aria dall'esterno. Gli impianti devono inoltre assicurare la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento e la massima economia d'esercizio.
2. Tutti i casi previsti dalla normativa di settore e, in particolare, gli interventi relativi all'impianto di smaltimento degli aeriformi, ai terminali delle canne di esalazione e/o agli spazi o locali nei quali sia prevista la loro ubicazione<sup>34</sup>.

Per le attività produttive caratterizzate da significativa interazione con l'ambiente e la salute<sup>35</sup> è previsto il parere AUSL<sup>36</sup>.

#### **3. PRESTAZIONI.**

Devono essere garantiti i livelli di prestazione previsti dalla normativa di settore. Oltre agli impianti a gas si richiama il rispetto della specifica normativa relativa allo smaltimento, filtraggio e abbattimento degli aeriformi provenienti da:

- impianti a combustibile solido o liquido (legna, ecc.);
- attività produttive e manifatturiere.

Per lo smaltimento degli aeriformi negli impianti termici si veda la normativa specifica in materia<sup>37</sup>.

#### **4. ADEMPIMENTI IN FASE PROGETTUALE.**

In sede di progetto deve essere esplicitato, con relazione asseverata:

- a se il progetto presentato necessita di impianto per lo smaltimento di aeriformi o di canne di esalazione;
- b se si interviene su un impianto già esistente;
- c la conformità alla norma di settore.

### **Art. III.I.1.7 Isolamento acustico e riverberazione sonora**

1. Garantire, negli spazi chiusi dell'organismo edilizio di fruizione dell'utenza, livelli sonori compatibili con il tranquillo svolgimento delle attività ed il benessere fisiologico e psicologico, in riferimento sia ai rumori aerei, sia a quelli impattivi, mediante un adeguato isolamento acustico dell'elemento tecnico considerato.

Evitare i disagi provocati da una cattiva audizione controllando il tempo di riverberazione negli spazi destinati ad attività collettive.

#### **2. PRESTAZIONI.**

**Isolamento acustico ai rumori aerei e ai rumori impattivi:** devono essere garantiti i livelli di prestazione previsti dalla normativa di settore in tutti i casi previsti dalla medesima.

**Riverberazione sonora:** il tempo di riverberazione, per le frequenze di riferimento di 250, 500, 1000, 2000, 4000 Hz, deve essere contenuto entro i limiti massimi ammessi in funzione del volume dell'ambiente.

Per i limiti si rinvia alle norme di riferimento.

#### **3. ADEMPIMENTI IN FASE PROGETTUALE.**

---

<sup>34</sup> Si cita a titolo esemplificativo: gli 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 normativa di settore, le canne fumarie ramificate, gli apparecchi a fiamma libera, il dimensionamento delle eventuali prese d'aria esterne, i camini degli impianti di portata superiore a 35 kW, le canne di esalazione di qualsiasi prodotto aeriforme; la localizzazione dei terminali e la loro interferenza rispetto le aperture di ventilazione naturale o artificiale poste nelle vicinanze.

<sup>35</sup> Allegato alla Deliberazione Giunta Regione ER 193 del 17/02/2014.

<sup>36</sup> Comma 4, lettera f), art. 12 della LR 15/2013.

<sup>37</sup> Comma 9, 9-bis, 9-ter dell'Art.17-bis della LR 90/2013 – Requisiti degli impianti termici.

Nella Relazione tecnica devono essere indicati i livelli teorici garantiti con il progetto e richiesti dalla norma di settore; devono inoltre essere indicati eventuali metodi di calcolo, soluzioni tecniche certificate, descrizioni dettagliate, come meglio specificato a seguire.

#### **Isolamento acustico ai rumori aerei**

Metodo di calcolo dell'indice di valutazione del potere fonoisolante apparente di partizioni fra ambienti appartenenti a distinte unità immobiliari ( $R'w$ ) ed il calcolo dell'indice di valutazione dell'isolamento acustico di facciata, normalizzato secondo il tempo di riverbero ( $D_{2m,nT,w}$ ) secondo le modalità definite dalla normativa di settore.

Soluzione tecnica certificata nella quale sia evidenziato e descritto le soluzioni da realizzare, che devono essere conformi (per materiali e modalità di esecuzione) ad un campione che, a seguito di prove di laboratorio, abbia conseguito un valore di  $Rw$  superiore di almeno 3 dB rispetto al valore dell'indice di valutazione del potere fonoisolante apparente  $R'w$  prescritto.

#### **Isolamento acustico ai rumori impattivi**

Metodo di calcolo dell'indice di rumore di calpestio, normalizzato rispetto al tempo di riverbero dell'ambiente ricevente ( $L'_{nT,w}$ ). Il calcolo dovrà essere effettuato secondo le modalità definite dalla normativa di settore

Soluzione tecnica certificata nella quale sia evidenziato e descritto le soluzioni da realizzare, che devono essere conformi (per materiali e modalità di esecuzione) ad un campione che, a seguito di prove di laboratorio, abbia conseguito un valore di  $Rw$  superiore di almeno 3 dB rispetto al valore dell'indice di valutazione del potere fonoisolante apparente  $R'w$  prescritto.

#### **Rumore prodotto dagli impianti tecnologici**

Descrizione dettagliata delle soluzioni tecniche che saranno adottate per contenere il rumore degli impianti o per impedirne la diffusione nell'organismo edilizio (ad esempio cavedi, schermature, isolamenti strutturali, ecc.) se non esistono metodi di calcolo progettuali in grado di prevedere la rumorosità degli impianti.

#### **Riverberazione sonora**

Metodo di calcolo tempo di riverberazione, T

### **Art. III.I.1.8 Sicurezza contro le cadute e resistenza ad urti e sfondamento**

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo tale che il loro uso e manutenzione non comporti rischi di incidenti.
2. Tipologia di intervento: tutte, in particolare per gli spazi e locali dell'organismo edilizio e delle sue pertinenze nel caso si intervenga su componenti tecnologici come:
  - scale interne ed esterne, parapetti, pareti barriere di protezione in genere, forature esterne (finestre, ecc.), coperture;
  - pavimentazioni (limitatamente agli spazi di uso comune o aperti al pubblico);
  - qualunque altro elemento che possa costituire pericolo ai fini della sicurezza contro le cadute (es. coperture).
3. PRESTAZIONI
  - L'altezza, le dimensioni e le caratteristiche delle eventuali forature esterne (finestre, portafinestra che non prospettino su balconi o terrazzi, ecc.), la resistenza alle spinte orizzontali di parapetti e di barriere di protezione in genere devono essere tali da evitare cadute.
  - I materiali, la conformazione e il dimensionamento degli spazi devono essere tali da evitare il rischio di cadute per gli utenti, in particolare per quanto riguarda il pericolo di scivolamento.

- Gli elementi tecnici devono resistere a urti da corpo pesante senza essere attraversati, asportati e senza distacchi di parti e caduta di frammenti contundenti o taglienti, al fine di salvaguardare la sicurezza degli utenti e la sicurezza da intrusioni di persone.
- Le coperture, dovendo essere praticabili da personale specializzato per le eventuali manutenzioni, devono garantire la sicurezza in quanto possibili luoghi di lavoro (eventuali manutenzioni). In particolare, sui tetti sono obbligatori i sistemi di aggancio orizzontali (“linee vita”).
- Ogni componente tecnologico soggetto all’intervento deve avere caratteristiche tali da garantire la resistenza ai sovraccarichi previsti dalle norme di settore<sup>38</sup> senza presentare:
  - insufficiente resistenza meccanica all’urto e allo sfondamento;
  - perdite di integrità strutturale;
  - distacco di parti;
  - caduta di frammenti e di elementi.

I seguenti componenti tecnologici devono presentare le seguenti caratteristiche:

**Scale** - Devono essere progettate in funzione dell’uso a cui sono destinate e nel rispetto di eventuali norme di settore<sup>39</sup> a cui tali usi o organismi edilizi e sue pertinenze sono destinati.

In particolare, devono essere dotate di:

- parapetti e corrimani:
  - devono essere previsti parapetti o sistemi di difesa equivalenti se sono presenti lati aperti nelle scale, oltre a essere previsti dei corrimani posti ad un’altezza rispetto al livello più alto di calpestio, proporzionata alle dimensioni standard di un essere umano (min. 1,00 m). Se la larghezza della scala è superiore a 1,20 m deve essere previsto un corrimano su entrambi i lati.
  - se la larghezza della scala è superiore a 3 m deve essere previsto un corrimano centrale;
  - il corrimano lungo la parete non deve sporgere più di 8 cm e le estremità devono essere arrotondate verso il basso o rientrare, con raccordo, verso le pareti stesse.
  - non devono presentare deformazioni sotto l’azioni dei sovraccarichi orizzontali in funzione anche del materiale con cui sono realizzati; i sovraccarichi orizzontali vanno considerati sui singoli elementi e non sull’edificio nel suo insieme
  - non devono essere scalabili e presentare vuoti di dimensioni tali da consentire il passaggio di una sfera di **10 cm** di diametro.
- rampe:
  - devono essere preferibilmente rettilinee; sono comunque ammesse rampe non rettilinee.
  - ad uso comune devono avere larghezza non inferiore a 1,20 m, una pendenza costante all’interno di ogni tratto;
- gradini:
  - devono essere possibilmente a pianta rettangolare, in tal caso le pedate e le alzate devono avere dimensioni costanti<sup>40</sup>, rispettivamente non inferiori a 30 cm (pedata) e non superiore a 18 cm (alzata);
  - non rettilinei, sono ammessi. La pedata in tal caso deve essere almeno di 30 cm, misurata a 40 cm dal montante centrale o dal parapetto interno;
  - devono avere una pedata e alzata dimensionata in rapporto alla velocità di percorrenza prevista.

<sup>38</sup> DM 16 gennaio 1996 – “Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi”.

<sup>39</sup> Ad esempio norme relative alla sicurezza nei luoghi di lavoro, superamento barriere architettoniche, criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi, ecc..

<sup>40</sup> Per il corretto dimensionamento delle pedate e alzate verificare la seguente formula:  $2A + P = 62 \div 64$ , dove: A = alzata (in cm) e P = pedata (in cm).

- pianerottoli di riposo:
  - devono essere previsti indicativamente ogni 15 alzate;
  - 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;
  - i pianerottoli devono avere almeno la stessa larghezza delle rampe;
- pareti delle scale:
  - per un'altezza di 2 m dal piano di calpestio, non devono avere sporgenze;
  - alla quota di 1,20 m dal rispettivo piano di calpestio, non devono presentare deformazioni sotto l'azioni dei sovraccarichi orizzontali in funzione anche del materiale con cui sono realizzate; i sovraccarichi orizzontali vanno considerati sui singoli elementi e non sull'edificio nel suo insieme;
  - non devono essere scalabili e presentare vuoti di dimensioni tali da consentire il passaggio di una sfera di 10 cm di diametro.
  - scale a chiocciola prefabbricate: si rimanda, in particolare, alla Norma UNI 10804 di cui si riporta la seguente tabella:

|                                     | Pubblico   | Privato principale | Privato secondario |
|-------------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Larghezza minima di passaggio utile | Non ammesso dalla legislazione vigente (L 13/89 e DM 236 del 6/89) | 700                | 500                |
| Angolo minimo del gradino           |  | 22°30'             | 30°                |
| Alzata massima in mm                |  | 240                | 240                |

- Parapetti e pareti:
  - i parapetti<sup>41</sup>, alla quota del bordo superiore, e le pareti degli spazi, alla quota di 1,20 m dal rispettivo piano di calpestio, non devono presentare deformazioni sotto l'azioni dei sovraccarichi orizzontali indipendentemente dal materiale con cui sono realizzati; i sovraccarichi orizzontali vanno considerati sui singoli elementi e non sull'edificio nel suo insieme;
  - i parapetti devono avere un'altezza, rispetto al livello più alto di calpestio, non inferiore a 1,00 m;
  - i parapetti e le pareti (che aggettano su spazi) non devono essere scalabili e non devono presentare vuoti di dimensioni tali da consentire il passaggio di una sfera di 10 cm di diametro.
- Forature esterne
  - i bancali delle finestre (comprese anche quelle che arrivano a pavimento) devono avere altezza non inferiore a 1,00 m e rispondere a tutte le caratteristiche già indicate per i parapetti delle scale;
  - le superfici finestrate installate in zona superiori a 1,50 m di altezza rispetto al piano di calpestio o le partizioni esterne vetrate degli organismi edilizi devono essere tali da rendere possibile la pulizia e la sostituzione dei vetri dall'interno, salvo specifici sistemi di pulizia e manutenzione appositamente previsti e rispondenti alle norme di sicurezza

<sup>41</sup> In via esemplificativa. Nel caso di un parapetto, mediante apposite misurazioni, è necessario verificare:

a) la corretta collocazione degli elementi che lo costituiscono, non devono impedire il passaggio di una sfera avente un diametro di 0,10 m;

b) la non scalabilità, ovvero l'assenza di potenziali punti d'appoggio in successione verticale, posti ad una distanza reciproca inferiore a 40 cm per un'altezza di 60 cm dal piano di calpestio;

c) l'altezza dal piano di calpestio dello spazio;

d) la rispondenza del dimensionamento ai calcoli di verifica relativi alle specifiche resistenze o, in alternativa, dove sia possibile, l'assenza di deformazioni o rotture del corrimano sotto le azioni previste in progetto.

e antinfortunio; se prevista l'apertura di dette superfici finestrate deve essere assicurata con sistemi manovrabilini dal basso.

- Pavimentazioni (limitatamente agli spazi di circolazione ad uso comune o agli spazi aperti al pubblico)
  - non devono avere superfici sdruciolate i pavimenti di ingressi, pianerottoli e scale interne ed esterne, camminamenti, marciapiedi esterni e comunque tutti i pavimenti di percorsi che costituiscono vie di fuga in caso di pericolo di qualsiasi tipo, affinché sia garantita la percorrenza senza rischi di cadute anche in caso di emergenza;
  - per i pavimenti esterni si deve tenere conto anche della possibile presenza di lame d'acqua, portate dal vento.
  - È antisdrucciolevole una pavimentazione il cui coefficiente di attrito tra il piede calzato e la pavimentazione, tenendo conto di una manutenzione normale e prevedibile, risulta:

$$\mu_{rd} > 0,4 \quad \mu_{rd} = \text{coefficiente di attrito dinamico}^{42}$$

- Coperture e ampie e/o continue pareti vetrate:
  - le coperture accessibili e non accessibili devono resistere allo sfondamento e, in particolare, devono sopportare i sovraccarichi verticali ripartiti e concentrati indicati dalla norma di settore relativa;
  - devono garantire la possibilità di manutenzione in sicurezza degli operatori mediante l'installazione di adeguati dispositivi permanenti di ancoraggio secondo quanto disposto dall'Allegato 1 alla DGR n. 149 del 17.12.2013.

#### 4. ADEMPIMENTI IN FASE PROGETTUALE.

Nella Relazione tecnica si dichiara la conformità del progetto alle prestazioni indicate e alle rispettive norme di settore che incidono sulla prestazione da garantire.

#### Art. III.I.1.9 Superamento delle barriere architettoniche

1. Ai fini di garantire accessibilità, praticabilità, usabilità di edifici, spazi e attrezzature occorre garantire il soddisfacimento delle specifiche esigenze degli utenti e in particolare dei portatori di handicap motorio e/o sensoriale.

#### 2. PRESTAZIONI.

Il superamento delle barriere architettoniche deve essere garantito in tutti gli usi e interventi edili, limitatamente a quanto stabilito dalla normativa di settore, relativamente a spazi chiusi o aperti dell'organismo edilizio e/o delle sue pertinenze, fatto salvo le deroghe eventualmente ammesse dalla norma di settore.

Negli organismi edili, nelle loro parti, componenti e pertinenze è necessario garantire:

- l'assenza di ostacoli fisici fonte di disagio per la mobilità di chiunque e in particolare di coloro con capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;
  - l'assenza di ostacoli che impediscono la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature e componenti;
  - l'assenza di ostacoli all'orientamento e alla riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, gli ipovedenti e i non udenti.
- a) Interventi di nuova costruzione e assimilabili: devono essere garantiti o migliorati<sup>43</sup> i livelli previsti dalla normativa di settore.

---

<sup>42</sup> Punto 8.22 del DM 236/89 "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, ai fini del superamento delle barriere architettoniche".

<sup>43</sup> Il miglioramento consiste nel garantire l'accessibilità per quegli interventi per cui è richiesto la visitabilità e/o l'adattabilità e almeno la visitabilità per quegli interventi per cui è richiesta l'adattabilità.

- b Interventi sul patrimonio edilizio esistente: operare conformemente a quanto richiesto dalla normativa di settore e fermo restando il rispetto della normativa a tutela dei beni ambientali, artistici, archeologici, storici e culturali<sup>44</sup>.
3. ADEMPIMENTI IN FASE PROGETTUALE.
- In sede di progetto, il progettista deve allegare specifica relazione ed elaborati grafici atti a dimostrare l'assolvimento dell'obiettivo.

#### **Art. III.I.1.10 Organizzazione distributiva, spazi minimi e arredabilità**

1. Negli spazi chiusi e aperti dell'organismo edilizio e delle sue pertinenze, vanno garantite le esigenze connesse allo svolgimento delle attività previste mediante un'adeguata distribuzione e dimensionamento dello spazio, tenuto conto:
- delle esigenze fruttive degli spazi in relazione all'uso;
  - delle possibili sovrapposizioni e/o contemporaneità delle singole attività e dei movimenti delle persone in relazione agli usi abitativi o lavorativi previsti;
  - della dotazione di attrezzature impiantistiche minime necessarie per lo svolgimento delle attività previste e posizionate in modo da permettere l'effettiva possibilità d'uso;
  - della necessaria dotazione di attrezzature anche nella progettazione delle pertinenze;
  - di un sufficiente grado di arredabilità, considerato i vincoli edilizi (elementi strutturali e presenza di aperture ed infissi) ed impiantistici (presenza di terminali degli impianti) e le funzioni da svolgere.
2. PRESTAZIONI.
- Gli spazi chiusi dell'organismo abitativo e delle sue pertinenze devono:
- rispondere alle prestazioni richieste dalla norma sovraordinata relativamente ad altezze utili, superfici e volumi (**spazi minimi**);
  - possedere attrezzature impiantistiche necessarie allo svolgimento delle attività previste (**dotazione impiantistica**);
  - possedere forme e dimensioni tali da consentire soluzioni di arredo compatibili con la piena fruizione degli spazi, per l'uso a cui sono destinati, in funzione della tipologia di utenza prevista e promuovendo la socializzazione tra gli utenti (**arredabilità**).

---

Ai sensi dell'art.2 del D.M. 14 giugno 1989, n.236. s'intende per:

- accessibilità: possibilità, anche per le persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'organismo edilizio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi ed attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza ed autonomia: l'accessibilità consente nell'immediato la totale fruizione dell'organismo edilizio e delle sue unità immobiliari;
- visitabilità: possibilità, anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare. Sono spazi di relazione gli spazi per attività principale e secondaria come il soggiorno o il pranzo dell'alloggio e quelli dei luoghi di lavoro, servizi ed incontro, nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta. La visitabilità rappresenta quindi un livello di accessibilità limitato ad una parte dell'organismo edilizio o delle sue unità immobiliari, consentendo le relazioni fondamentali anche alla persona con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale;
- adattabilità: possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito, a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale. L'adattabilità rappresenta quindi un livello ridotto di qualità, potenzialmente suscettibile, per originaria previsione progettuale, di trasformazione in livello di accessibilità; l'adattabilità è, pertanto, un'accessibilità differita.

L'art. 7, commi 4 e 5, del DPR 236/89 richiama i casi per i quali sono ammesse deroghe alle suddette prescrizioni tecniche.

<sup>44</sup> Per gli interventi di cui all'art.2, della L. 13/89, nel caso in cui l'immobile:

- sia soggetto a vincolo di cui all'art.1 della legge 29/6/1939, n. 1497;
- sia stata effettuata la notifica ai sensi della legge 1/6/1939, n. 1089, le rispettive autorizzazioni di cui all'art.7 della L. 1497/39 e all'art.13 della L. 1089/39 possono essere negate solo ove non sia possibile realizzare le opere senza pregiudizio del bene tutelato. Si vedano in particolare gli artt. 4 e 5 della L. 13/89.

Negli edifici tutelati è consentito conservare le esistenti altezze utili e/o altezze utili virtuali legittime, anche se inferiori a quelle stabiliti da normative sovraordinate, qualora:

- l'intervento mantenga lo stesso uso e non si intervenga sulle strutture orizzontali e/o non sia possibile adeguare le altezze esistenti dei vani per vincoli oggettivi da analizzare e riportare in relazione;
- non vi sia contrasto con la vigente normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

#### a      Usi abitativi e assimilabili:

Interventi di nuova costruzione g) e ristrutturazione edilizia f) devono essere garantite le seguenti altezze e superfici minime:

##### Altezze

- Hv (altezza utile media<sup>45</sup>) ≥ **2,70** m e Hu (altezza utile minima) ≥ **2,00** m  
per gli spazi chiusi per attività principale (soggiorno, cucina, camere da letto e simili);  
per gli spazi chiusi di circolazione e collegamento riferiti sia alla singola unità immobiliare che comuni a più unità immobiliari e per le salette condominiali o per locali assimilabili.
- Hv (altezza utile media) ≥ **2,40** m e Hu (altezza utile minima) ≥ **1,80** m:  
per spazi chiusi per attività secondaria (corridoi, disimpegni in genere, bagni, ripostigli e simili);  
per spazi chiusi di pertinenza dell'organismo edilizio, comprese le autorimesse ad uso privato;  
per i soppalchi relativamente all'altezza delle parti sovrastanti e sottostanti.

##### Superfici e volumi

- le camere da letto debbono avere una superficie utile (Su) minima di 9 mq, se per una persona, e di 14 mq, se per due persone;
- le cucine debbono avere una superficie utile (Su) minima di 9 mq;
- è ammessa la realizzazione di cucine in nicchia o di zone cottura purché realizzate in superficie aggiuntiva a quella minima per lo spazio soggiorno (14 mq);
- alloggio minimo, deve avere una superficie totale (St) non inferiore a 60 mq ad eccezione degli assi commerciali della città storica, individuati nell'elaborato DU 3.1, nonché nei seguenti rioni: 2- Buon Pastore, 3 - Cucchiari, 5- San Cataldo, 11- La Punta Vaciglio, 12 – Araldi Speri, 14 – Sacca per i quali l'alloggio minimo deve avere una superficie totale (St) non inferiore a 50 mq;
- locali di servizio: per la funzione abitativa la superficie accessoria privata non può essere inferiore al 20% della superficie utile dell'alloggio; per gli edifici che comprendono più di 6 unità abitative la superficie a servizi condominiali non può essere inferiore al 10% della St complessiva dell'edificio;
- soppalchi sono ammessi a condizione che:
  - la loro superficie non superi il 50% del vano su cui si affacciano; nel caso di soppalco esteso su più vani, con affacci multipli, la proiezione del soppalco non può eccedere il 50% dei vani sottostanti;
  - nel caso di vani con soffitti orizzontali: l'altezza utile sovrastante e sottostante sia superiore o uguale a 2,40 m; nel caso di vani con soffitti inclinati: l'altezza utile media sia superiore o uguale a 2,20 m e l'altezza minima superiore o uguale 1,80 m;
  - l'altezza sovrastante sia anche minore di metri 2,40, purché la superficie così ricavata non sia utilizzata come superficie per attività principale, se l'altezza sovrastante risulta compresa tra 2,20 e 2,40 può essere utilizzata come attività secondaria;
  - il soppalco non interferisca con la parete finestrata;

---

<sup>45</sup> In merito alle altezze utili dei locali di abitazione si veda il D.M. 5/7/1975, art.1: "L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2.70, riducibili a m 2.40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli. Nei comuni montani al di sopra dei m 1000 s.l.m. può essere consentita, tenuto conto delle condizioni climatiche locali e della locale tipologia edilizia, una riduzione dell'altezza minima dei locali abitabili a m 2,55." A tale proposito si veda anche il Decreto del Ministero della Sanità del 9/6/1999 e l'art.43 della legge 457/78.

- antibagni: negli usi abitativi il locale bagno deve essere adeguatamente disimpegnato dalla cucina/soggiorno con angolo cottura.
- piani terra: la residenza a piano terra è ammessa secondo quanto disposto dalle norme del PUG;  
I locali seminterrati e interrati non possono in ogni caso essere adibiti ad uso principale per funzioni abitative o ad esse assimilabili.

**b      Usi diversi dall'abitativo**

Interventi di nuova costruzione g) e ristrutturazione edilizia f) devono essere garantite le seguenti altezze e superfici minime.

Fatto salvo quanto prescritto dalla normativa igienico-sanitaria vigente e dalle norme di settore in relazione anche alle specifiche attività lavorative da svolgere e all'igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro, è richiesto:

**Altezze**

- per gli spazi principali destinati ad ufficio, ad azienda commerciale e per gli spazi per attività secondaria assimilabili a mensa, ambulatorio, archivio con permanenza di persone:
  - Hv (altezza utile media)  $\geq 2,70$  m e Hu (altezza utile) minima  $\geq 2,00$  m;
- per gli spazi per attività principale diversi dai precedenti:
  - Hv (altezza utile media)  $\geq 3,00$  m e Hu (utile minima)  $\geq 2,20$  m;
- per gli spazi per attività principale diversi dai precedenti:
  - Hv (altezza utile media)  $\geq 3,00$  m e Hu (utile minima)  $\geq 2,20$  m;
- per gli spazi di circolazione e collegamento, per i bagni, i ripostigli, gli archivi senza permanenza di persone e spogliatoi e simili:
  - Hv (altezza utile media)  $\geq 2,40$  m e Hu (altezza utile) minima  $\geq 2,00$  m.

**Superfici e volumi:**

- gli spazi chiusi per attività principali di tipo lavorativo vanno dimensionati in relazione allo specifico tipo di lavoro da svolgere, nel rispetto della normativa sull'igiene e sicurezza dei luoghi di lavoro;
- la superficie utile (Su) degli spazi adibiti ad ufficio non deve essere inferiore a 9 mq e 14 mq per le altre funzioni;
- i servizi igienici, in particolare, dovranno avere superficie utile (Su)  $\geq 1,2$  mq, oltre a possedere le caratteristiche relative alla dotazione minime impiantistiche.

**Dotazioni impiantistiche minime**

Gli spazi dell'organismo edilizio, in funzione dell'attività svolta negli stessi e fatto salvo specifiche norme di settore legate ad attività assimilate all'uso abitativo (ad esempio: edilizia alberghiera e per il soggiorno temporaneo) sono dotati di impianti tali da garantire lo svolgimento delle attività previste.

**3. ADEMPIMENTI IN FASE PROGETTUALE.**

In sede di progetto, il progettista deve allegare specifica relazione ed elaborati grafici atti a dimostrare l'assolvimento delle prestazioni richieste.

**Art. III.I.1.11 Spazi per la raccolta dei rifiuti**

1. Al fine di incentivare e facilitare la raccolta dei rifiuti è necessario garantire la presenza di idonei spazi a servizio degli edifici.  
Negli interventi di nuova costruzione e negli interventi di sistemazione delle aree pertinenziali deve essere predisposto uno spazio privato interno e/o esterno agli edifici dedicato ai rifiuti, in funzione della destinazione d'uso dell'immobile.
2. PRESTAZIONI.  
Per le utenze residenziali o assimilabili, tale spazio deve essere dimensionato in modo da poter accogliere i contenitori ad utenza domestica del servizio di igiene urbana ed essere facilmente accessibile al personale ed ai mezzi del servizio di raccolta pubblico, secondo le modalità definite dall'Amministrazione comunale in coordinamento con l'ente gestore.

### 3. ADEMPIMENTI IN FASE PROGETTUALE.

In sede di progetto, negli elaborati grafici e in relazione dovranno essere indicati l'esatta localizzazione, il dimensionamento e le caratteristiche funzionali degli spazi e/o strutture in rapporto alle relative utenze, ed acquisito il necessario parere.

## **Art. III.I.2 Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo**

### **Art. III.I.2.1 Inserimento dell'edificio nel contesto**

#### 1. L'intervento deve garantire l'inserimento dell'edificio nel contesto urbano e ambientale.

#### 2. PRESTAZIONI.

Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione e ampliamento, coerentemente con quanto indicato nella Strategia, devono essere valorizzati i rapporti spaziali e visivi con l'intorno in cui l'edificio si inserisce, con riferimento: ai caratteri morfologici, ambientali, tipologici e storico-documentali; all'uso dei luoghi e alle abitudini di chi li frequenta; alla presenza di valori paesaggistici e dello skyline, favorendo la percezione di visuali di particolare pregio o di emergenze naturalistiche o storico-testimoniali, quali tracciati viari o fluviali storici o preesistenze architettoniche. In particolare:

- è preferibile che ogni intervento abbia un accesso diretto dalla strada pubblica. Non è in ogni caso ammesso utilizzare un accesso privato condiviso tra funzione produttiva e funzione residenziale;
- l'area di intervento deve essere connessa ai percorsi pedonali esistenti: in caso contrario l'attuatore deve farsi carico della realizzazione di tali opere direttamente funzionali all'insediamento.

#### 3. ADEMPIMENTI IN FASE PROGETTUALE.

Negli elaborati di progetto deve essere fornita una descrizione dettagliata delle soluzioni adottate, anche con rendering, sezioni di skyline, viste prospettiche dell'intervento e del suo intorno ecc.

### **Art. III.I.2.2 Risparmio e riuso delle acque**

#### 1. Gli impianti di distribuzione ed erogazione dell'acqua all'interno degli edifici devono garantire i requisiti di potabilità rispetto agli usi cui sono destinati.

Deve essere perseguito il risparmio e riuso delle acque con riferimento alle prestazioni incrementali di seguito indicate.

#### 2. PRESTAZIONI.

**1. Livello minimo** – Negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia deve essere garantito un consumo domestico (o assimilato al domestico) massimo giornaliero pari a 140 l/abitante equivalente. Tale requisito si intende soddisfatto grazie all'installazione di impiantistica idrosanitaria a basso consumo e la predisposizione di un impianto di recupero delle acque meteoriche provenienti dalle coperture da destinare all'irrigazione di aree verdi ed eventuali altri usi non potabili esterni agli edifici, secondo le indicazioni della norma UNI/TS 11445<sup>46</sup>

**2. Prestazioni aggiuntive** – ulteriori riduzioni del consumo domestico giornaliero:

---

<sup>46</sup> UNI/TS 11445 "Impianti per la raccolta e utilizzo dell'acqua piovana per usi diversi dal consumo umano - Progettazione, installazione e manutenzione".

- a raccolta delle acque meteoriche provenienti dai tetti, da destinare ad usi non potabili interni agli edifici, secondo le indicazioni progettuali della norma UNI/TS 11445.
  - b trattamento e riuso delle acque grigie in grado di assicurare il recupero di almeno il 50% delle acque grigie prodotte; il sistema di trattamento dovrà garantire il rispetto dei limiti per il riutilizzo delle acque previsti dalla normativa vigente ed essere dotato di appositi sistemi per la disinfezione che non utilizzino cloro (lampada UV, ozonizzazione, o altri sistemi con prestazioni analoghe). I punti di erogazione delle acque grigie depurate (non potabili) dovranno essere chiaramente identificabili attraverso appositi avvisi/etichette.
3. ADEMPIMENTI IN FASE PROGETTUALE.
- Gli elaborati di progetto dovranno contenere da dichiarazione di rispondenza ai livelli prestazionali richiesti in funzione del tipo di intervento.

#### **Art. III.I.2.3 Sostenibilità energetica ed emissiva**

1. L'obiettivo del progressivo azzeramento dei consumi energetici fossili e delle emissioni nette di CO2 degli edifici comporta alla scala edilizia il contenimento del fabbisogno energetico invernale ed estivo e l'autoconsumo e la valorizzazione di fonti energetiche rinnovabili (FER, geotermia, ecc.).
2. PRESTAZIONI.  
Le prestazioni termiche dell'involucro edilizio del sistema edificio - impianto devono comunque soddisfare i requisiti minimi prestazionali definiti dalle vigenti norme in materia di energia nell'esigenza di ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva e mantenere condizioni di comfort termico negli ambienti interni. Criteri generali di progettazione:  
È raccomandato, in particolare, l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. Le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificate da parte di Istituti riconosciuti dalla UE, quindi presentare la marcatura CE.
3. ADEMPIMENTI IN FASE PROGETTUALE.  
In sede di progetto, il progettista deve allegare specifica relazione ed elaborati grafici atti a dimostrare i livelli di prestazioni raggiunti.

#### **Art. III.I.2.4 Economia circolare dei materiali da costruzione e da scavo**

##### **EDIFICI**

1. Negli interventi edilizi diffusi e nelle trasformazioni complesse la progettazione e la costruzione degli edifici dovrà essere approcciata con un'ottica di circolarità delle risorse, dovranno essere perseguiti quanto più possibile i 5 principi dell'economia circolare:
  - 1) ECO-PROGETTAZIONE - L'edificio dovrà essere progettato pensando fin da subito con caratteristiche che ne permetteranno a fine vita la loro ristrutturazione o smontaggio;
  - 2) MODULARITÀ E VERSATILITÀ - Dove possibile dare priorità alla modularità, versatilità, affinché l'uso possa adattarsi ai cambiamenti esterni;
  - 3) ENERGIA PULITA - Affidarsi ad energie prodotte da fonti rinnovabili favorendo il rapido abbandono del modello energetico fondato sulle fonti fossili;
  - 4) APPROCCIO ECO-SISTEMICO - Progettare in maniera olistica, avendo attenzione all'intero sistema e considerando le relazioni causa-effetto tra le diverse componenti;
  - 5) RECUPERO DEI MATERIALI - Favorire la sostituzione delle materie prime vergini con materie prime seconde provenienti da filiere di recupero che ne conservino la qualità.
2. PRESTAZIONI.  
Livello minimo richiesto: utilizzo di materiale riciclato pari almeno al 10% del valore totale dei materiali utilizzati nel progetto, sono escluse dal calcolo componenti meccaniche, elettriche, idrauliche.

**3. ADEMPIIMENTI IN FASE PROGETTUALE.**

In sede di progetto, il progettista deve allegare specifica relazione atta a dimostrare i livelli di prestazioni raggiunti.

**SCAVI**

**4. Dovrà essere perseguito il raggiungimento del livello prestazionale richiesto relativo al quantitativo di inerti di recupero o da riutilizzo in situ rispetto al volume totale degli inerti necessari alla realizzazione degli interventi previsti ed all'utilizzo di materiali composti da una componente di materiale inerte riciclato.**

**5. PRESTAZIONI.**

Livello minimo richiesto: il quantitativo di inerti di recupero, deve essere pari almeno al 10% del volume totale degli inerti necessari alla realizzazione dei nuovi interventi previsti.

**6. ADEMPIIMENTI IN FASE PROGETTUALE.**

In sede di progetto, il progettista deve allegare specifica relazione atta a dimostrare i livelli di prestazioni raggiunti.

**Art. III.I.3 Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale**

**Art. III.I.3.1 Usi temporanei**

**1. Gli usi temporanei definiti dal PUG sono disciplinati come segue:**

- a Il Comune, tramite la sottoscrizione di una convenzione (definita anche attraverso uno schema tipo approvato in Consiglio Comunale) consente l'utilizzazione temporanea di edifici e spazi dismessi, definendo criteri e modalità di utilizzo dei medesimi. La convenzione regola, tra l'altro, le cause di decadenza per gravi motivi dall'assegnazione di immobili e spazi urbani dismessi.
- b Si definisce temporaneo un uso per il quale viene fatta richiesta di insediamento per un periodo non superiore a 5 anni, scaduti i quali sarà possibile una proroga per un ulteriore anno, alla scadenza del quale l'uso diventa definitivo se nel frattempo legittimato; in caso contrario l'uso temporaneo dovrà essere cessato. Per progetti di particolare complessità od onerosità, il Consiglio Comunale approvando la convenzione può deliberare una deroga alla durata temporale sopra definita.
- c L'uso temporaneo non comporta il mutamento d'uso delle unità immobiliari interessate. La stipula della convenzione costituisce titolo 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, secondo quanto stabilito dalla convenzione medesima. Interventi eccedenti tali opere sono soggetti a titolo edilizio.
- d Per le aree e gli edifici pubblici, la proprietà mette a disposizione il bene tramite la stipula di un contratto di comodato d'uso con l'utilizzatore temporaneo (associazione culturale, sportiva, cooperativa, ecc.), nel quale è definita la data di scadenza del comodato, la eventuale facoltà di proroga, il tipo di interventi consentiti, lo stato in cui l'immobile deve essere riconsegnato.

**Art. III.I.3.2 Impianti di distribuzione carburanti e per la pulizia dei veicoli**

**1. L'attività principale di vendita al dettaglio di carburanti per autotrazione riguarda:**

- a vendita al dettaglio di carburanti per autotrazione;
- b ricarica auto e bike elettriche;
- c vendita al dettaglio dei prodotti indicati dall'art. 2 bis della legge 28 dicembre 1999, n. 496, di conversione in legge con modificazioni del decreto legge 29 ottobre 1999, n. 383; sono complementari all'attività di vendita le seguenti funzioni:

- d pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
  - e manutenzione e riparazione di bici e di autoveicoli, con esclusione delle autocarrozzerie;
  - f commercio di vicinato;
  - g autonoleggio.
2. Gli impianti di distribuzione di carburanti con funzioni complementari non possono avere superficie utile superiore a 300 mq, e, se privi di funzioni complementari, non superiore a 50, fermo restando che la superficie fondiaria non può superare 4.500 mq
  3. Le condizioni per la esecuzione degli impianti sono le seguenti:
    - a nei casi in cui non è ammesso l'inserimento di funzioni complementari, è consentita la vendita dei prodotti indicati dall'art. 2 bis della legge 29 dicembre 1999, n. 496, di conversione in legge con modificazioni del decreto legge 29 ottobre 1999, n. 383. I locali realizzati a tal fine non possono avere destinazione d'uso edilizia autonoma rispetto a quella dell'impianto di distribuzione di carburanti;
    - b l'inserimento di impianti di auto lavaggio all'interno del territorio urbanizzato, sia nelle aree in cui è ammesso l'uso sia nelle aree per distributori di carburanti, è assoggettato a valutazione di compatibilità ambientale e deve essere realizzato con strutture che minimizzino l'impatto acustico e gli aerosoli prodotti nell'area di lavaggio e prelavaggio. Preliminariamente al rilascio del titolo abilitativo edilizio deve essere prodotta la valutazione di impatto acustico. È sempre vietata l'installazione di nuovi impianti di autolavaggio laddove la distanza da edifici con destinazione residenziale di qualsiasi tipo sia inferiore a 50 metri;
    - c all'esterno del territorio urbanizzato, lungo i lati non destinati agli accessi agli impianti di distribuzione di carburante, una fascia della larghezza minima di ml 8 deve essere mantenuta a verde e piantumata con essenze arboree ed arbustive autoctone. Per gli impianti aventi superficie fondiaria inferiore a 4.500 mq, la larghezza della fascia può essere proporzionalmente ridotta fino ad una dimensione minima di ml 3;
    - d la cessazione dell'attività di distribuzione di carburante comporta l'obbligo di cessazione delle funzioni complementari. È fatto altresì obbligo, al titolare dell'attività, di rimuovere tutte le attrezzature ed impianti sopra e sotto il suolo, di provvedere al loro smaltimento ed alla bonifica dei siti eventualmente inquinati, nei casi e con le modalità previste dal D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152 parte IV e successive modifiche e integrazioni, nonché dal D.M. 12 febbraio 2015 n. 31 – Regolamento recante criteri semplificati per la caratterizzazione, messa in sicurezza e bonifica dei punti vendita carburanti, ai sensi 84 dell'articolo 252, comma 4, del D.lgs. 152/06. È comunque fatto obbligo di riportare i suoli nel pristino stato.
  4. Gli impianti comprendenti anche pensiline, spogliatoi, servizi igienici, nonché eventuali fabbricati complementari sono soggetti al regime abilitativo proprio del tipo di opere.

#### **Art. III.I.4 Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia**

1. I casi sono disciplinati con DCC n 69/2019.

#### **Art. III.I.5 Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon**

1. Nella realizzazione di opere edilizie, al fine di contenere ogni possibile rischio derivante da gas radon, dovrà essere posta particolare attenzione alle caratteristiche dei materiali utilizzati, prediligendo l'uso di quelli non sospetti e contenendo l'uso di quelli ritenuti a maggior rischio, quali argille contenenti alluminio, granito, tufo, porfido, basalto, pietre laviche, pozzolane o cementi di origine pozzolanica, gessi chimici, ceramiche o cementi prodotti con scorie di alto forno, nonché contenendo l'uso di legnami provenienti da aree a rischio.

**Art. III.I.6 Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale**

1. Le dotazioni igienico-sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale sono disciplinate al precedente art. III.I.1.10.

**Art. III.I.7 Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")**

1. Si rinvia alla DGR 15 giugno 2015, n. 699 - Approvazione nuovo "Atto di indirizzo e coordinamento per la prevenzione delle cadute dall'alto nei lavori in quota nei cantieri edili e di ingegneria civile, ai sensi dell'art. 6 della LR 2/2009.

**Art. III.I.8 Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa**

1. Si rinvia a quanto previsto dalla normativa regionale LR 5/2013, come modificata dall'art. 48 della LR 18/2016 nonché dall'art 3.4.8 del PUG.

## **CAPO II DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO**

### **Art. III.II.0 Spazi esterni di fruizione collettiva**

1. In tutti gli spazi esterni di fruizione collettiva (spazi per il transito, l'incontro e la socializzazione, il commercio, la ricreazione, la rappresentanza, il riposo ecc.), nel rispetto dei valori storici e paesaggistici, dei relativi aspetti funzionali, delle normative di settore e dei relativi CAM (Criteri Ambientali Minimi), sono da perseguire i seguenti obiettivi:
  - a la riconoscibilità dei **caratteri morfologico-strutturali** del territorio; cioè la condizione di non alterare o di rendere maggiormente riconoscibili i caratteri del territorio o della porzione urbana di riferimento, comprese le tracce storiche consolidate degli insediamenti e della suddivisione del suolo (percorsi e confinazioni), sia nei casi di nuovo impianto, sia nei casi di modifica urbana, compatibilmente con le esigenze di fruibilità che tali casi comportano. Particolare attenzione andrà posta nei confronti degli elementi che caratterizzano i tessuti della città storica (CS1 centro storico di Modena e nuclei storici delle frazioni, CS2 tessuti sulle mura, CS3 tessuto storico composito, CS4 tessuto della città giardino, CS5 tessuti unitari di particolare qualità aventi valore culturale-identitario) e gli edifici storici diffusi in ambito urbano e nel territorio rurale;
  - b la riconoscibilità delle qualità **percettive** dell'ambiente; cioè la condizione di non alterare se non di esaltare, i caratteri tipologici e morfologici dei diversi "Contesti di Paesaggio" (ST.2.5.1) garantendo comunque il rispetto delle "visuali" sulla Ghirlandina e quelle "aperte" sul territorio rurale (ST.2.5.1);
  - c la leggibilità delle **gerarchie funzionali** e fruitive tra le parti; cioè la capacità dello spazio esterno di garantire la riconoscibilità delle diverse sue parti e delle reciproche gerarchie e funzioni, anche con riferimento ai tessuti edilizi ed ai singoli edifici prospicienti, dal punto di vista dei relativi valori d'uso ed ambientali;
  - d la facilità di **orientamento** e **leggibilità** delle connessioni e delle relazioni funzionali tra le parti e la sicurezza e la sua percezione; cioè la comprensibilità dell'uso delle diverse parti, la visibilità e l'esposizione alla vista altrui;
  - e la **sicurezza di circolazione**; cioè la condizione di conformazione e differenziazione degli spazi destinati rispettivamente alla circolazione pedonale, ciclabile e veicolare, in modo tale da garantire un adeguato livello di sicurezza per i pedoni ed i ciclisti, è richiesta in tutti gli spazi esterni di fruizione collettiva (spazi per il transito, l'incontro e la socializzazione, il commercio, la ricreazione, la rappresentanza, il riposo ecc.);
  - f l'**adeguatezza**; cioè la capacità dello spazio esterno di garantire che le destinazioni d'uso ammesse e/o previste siano compatibili per tipo, dimensione e caratteristiche organizzative delle funzioni che esse prevedono;
  - g l'**accessibilità e transitabilità**. L'accessibilità e transitabilità è la condizione che tutto lo spazio fruibile possa essere raggiunto e percorso anche da bambini e da persone in stato di ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, in condizioni di totale autonomia. Tale caratteristica è da perseguirsi in tutti gli spazi esterni di fruizione collettiva (spazi per il transito, l'incontro e la socializzazione, il commercio, la ricreazione, la rappresentanza, il riposo ecc.) nel rispetto di quanto previsto dalle normative vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, dei principi del "Design for all" e degli obiettivi del PUMS;
  - h l'**adattamento e mitigazione ai cambiamenti climatici**, cioè la capacità di adeguamento o di riduzione degli effetti attuali e futuri dei cambiamenti climatici, ricorrendo, preferibilmente, a Nature Base Solutions;
  - i la **multiprestazionalità e flessibilità di utilizzi**; la multi-prestazionalità è intesa come la capacità degli spazi di assolvere oltre alla loro specifica funzione, anche al raggiungimento di altri obiettivi – quali quelli di sostenibilità ambientale - senza comprometterne la loro efficienza; la flessibilità di utilizzo è intesa come la capacità di uno spazio di ospitare una molteplicità di usi con sistemazioni facilmente adeguabili.

2. **Continuità dello spazio pubblico e delle dotazioni territoriali.** La cessione e realizzazione di spazi attrezzati, spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi e di parcheggi pubblici deve tenere conto delle indicazioni delle strategie rionali (ST 2.7 – La Strategia di Prossimità dei Rioni) ed essere orientata a dare continuità alle aree pubbliche circostanti, ai percorsi ciclabili e pedonali e al loro ampliamento, ai parcheggi pubblici, privilegiando le soluzioni che assicurano migliori collegamenti con le fermate del trasporto pubblico e incrementano l'accessibilità alle funzioni pubbliche. Vanno privilegiate le cessioni sugli assi stradali principali, nel rispetto delle caratteristiche dei diversi tessuti.
3. **Funzionalità all'uso pubblico.** Nella cessione e realizzazione di spazi attrezzati, spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi e di parcheggi pubblici va assicurata la massima funzionalità all'uso pubblico evitando soluzioni che configurino un utilizzo pertinenziale di tali dotazioni.
4. La verifica di quanto prescritto nel presente articolo si attua attraverso il confronto e/o la compatibilità con gli specifici Indirizzi di qualità architettonica e urbana di competenza della CQAP, se di propria competenza, oppure con gli uffici comunali.

### **Art. III.II.1 Strade**

1. La strada è un sistema funzionale complesso, che comporta la sistematizzazione di una serie di componenti dotate ciascuna di precise caratteristiche tecniche.
2. I progetti di nuove strade e, laddove opportuno, quelli di rifacimento di strade esistenti qualora non ostino motivi di carattere tecnico devono essere conformi alla normativa vigente tempo per tempo e devono inoltre rispondere ai seguenti requisiti:

#### **A. Infrastrutturali**

- a prevedere apposite canalizzazioni sotterranee di dimensioni idonee a contenere tutte le reti tecnologiche dei servizi pubblici (acqua, gas, energia elettrica, cavi telefonici, fibre ottiche, ecc...) e costruite in modo da agevolare al massimo l'allacciamento delle nuove utenze alle reti e la esecuzione di tutte le operazioni di manutenzione e riparazione, anche sulla base delle indicazioni delle società concessionarie di servizi pubblici;
- b prevedere, dove la dimensione della sezione stradale lo consenta e in relazione al contesto, la destinazione di appositi spazi per i servizi pubblici (ad es. cassonetti per la raccolta dei rifiuti, pensiline per le fermate dei trasporti pubblici, ecc.) garantendone l'accessibilità universale da parte di persone con esigenze ad abilità differenti (strategia "design for all");
- c 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, anche in relazione alle successive attività manutentive, previo parere del competente settore del comune;
- d i progetti di nuove strade e quelli di modifica o di ripavimentazione di quelle esistenti devono definire le caratteristiche dei percorsi, dei materiali da impiegare, della forma, dimensione e tessitura delle pavimentazioni, lapidee naturali od artificiali. Il ripristino della sede stradale, oggetto di opere, dovrà avvenire a regola d'arte, senza la discontinuità tra le quote e i materiali ripristinati ai fini della qualità e del decoro e della sicurezza di tutti i cittadini;

#### **B. Sicurezza di circolazione e integrazione con lo spazio d'uso pubblico**

- e gli spazi destinati alla circolazione pedonale e ciclabile devono essere progettati con riferimento alle esigenze integrate di mobilità, sicurezza ed ambiente mediante:
  - gerarchizzazione dei percorsi stradali, ciclabili e pedonali;
  - moderazione del traffico in rapporto ai livelli di sicurezza in relazione all'ambito interessato;
  - tutela e valorizzazione dei movimenti pedonali e ciclabili;
  - attenzione per le esigenze di mobilità, sicurezza ed autonomia di spostamento con specifico riferimento alle categorie dell'utenza debole.
- f in presenza di impianti semaforici con sistema di attraversamento pedonale, prevedere l'integrazione di segnalazione acustica e/o vibratile per rispondere alle esigenze di persone non vedenti/Ipovedenti;

- g vanno create le condizioni per ridurre l'intensità e moderare la velocità del traffico di attraversamento, così da migliorare le condizioni di sicurezza di ciclisti e pedoni e ridurre l'effetto di cesura operato dal traffico, in particolare nelle "zone quiete" scolastiche, negli assi commerciali di qualificazione, nei progetti di riassetto urbano dello spazio pubblico, nelle connessioni da potenziare/realizzare, negli assi stradali di qualificazione urbana e paesaggistica, come riportati nell'elaborato ST 2.7 – La Strategia di Prossimità dei Rioni;
- h ridurre l'impatto della circolazione degli autoveicoli sugli ambienti circostanti, introducendo misure di mitigazione dell'inquinamento acustico, atmosferico e luminoso con l'utilizzo di piante idonee e coerenti con la soluzione progettuale adottata e di pavimentazioni e tecniche di posa in opera utili ad abbattere l'inquinamento;

#### **C. Integrazione con il trasporto pubblico**

- i per incrementare l'attrattività del sistema di trasporto pubblico occorre dare fluidità alla percorrenza in condizioni di sicurezza per i diversi utenti della strada, favorire lo scambio con i mezzi di trasporto privati, facilitare l'accessibilità alle fermate e garantire un'attesa in condizioni di sicurezza e di comfort. Tutte le infrastrutture di fermata al servizio del trasporto pubblico collettivo devono essere progettate e realizzate per garantirne l'accessibilità universale agli utenti, assicurando altresì la migliore connessione con i percorsi pedonali;
- j negli interventi di riqualificazione dello spazio stradale di strade interessate dal trasporto pubblico occorre realizzare, presso gli eventuali capilinea, aree di sosta per biciclette, motocicli e auto, qualora le condizioni del contesto lo consentano;

#### **D. Ambientazione e resilienza**

- k progettare la componente vegetazionale nelle fasce di ambientazione (così come previsto dall'art. 6.5.1 del PUG quali fasce per la tutela ambientale e paesaggistica, della mitigazione dell'inquinamento acustico e della ricaduta di inquinanti aerodispersi generati dal traffico) considerando le caratteristiche del paesaggio attraversato, gli impianti, colture e piantate preesistenti, le caratteristiche dei suoli, del clima e dell'esposizione, l'eventuale capacità delle fitomasse di agire come guide ottiche per l'automobilista, segnalando a distanza l'andamento del tracciato e rompendo la monotonia;
- l studiare il tracciato considerando, per quanto possibile, i confini catastali, così da limitare la formazione di spazi residuali;
- m l'ambientazione delle infrastrutture dovrà rispettare la compatibilità acustica delle opere, ai sensi della disciplina vigente in materia e minimizzare l'impatto acustico nei confronti dei ricettori;
- n nel caso di assi stradali all'interno della città storica, vanno mantenute le caratteristiche formali, incrementato l'uso pedonale e ciclabile, impiegati materiali, arredi e illuminazione adeguati al contesto, valorizzati gli apparati vegetazionali caratteristici;
- o prevedere, ove compatibile con le norme di tutela delle acque e nel rispetto delle condizioni di uso, sicurezza stradale ed usura, soluzioni con materiali permeabili;
- p per compensare l'impermeabilizzazione dei suoli ed ottimizzare la gestione quali/quantitativa delle portate meteoriche di dilavamento, si dovrà dare valore ecologico alle fasce di rispetto e porre attenzione al progetto della sezione e del profilo stradale prevedendo, ove realizzabile, fasce filtro o tampone a lato della carreggiata per la raccolta delle acque meteoriche di dilavamento al fine di minimizzare gli apporti alla pubblica fognatura. In particolare, prevedere, ove possibile e nel rispetto della funzionalità della strada, la realizzazione di aiuole per la raccolta delle acque meteoriche (rain garden), piantumazioni con alberi e arbusti per un'efficace ombreggiatura di percorsi ciclabili e parcheggi e per un'azione di intercettazione e filtraggio degli inquinanti prodotti dal traffico stradale;
- q progettare sistemi di illuminazione rivolti alla riduzione dell'inquinamento luminoso e al risparmio energetico;

#### **E. Territorio Agricolo**

- r le eventuali nuove strade private ad uso privato poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere asfaltate e di larghezza non superiore a 4 m, salvo eventuali piazze di sosta o di manovra e salvo tratti con pendenza superiore al 16%. Sono ammesse pavimentazioni in multistrato stabilizzato con granulometria e cromia coerente con il contesto. Non

- è ammessa di norma l’asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l’allargamento di tali strade oltre la sezione di 4 m, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti. È tuttavia ammessa la modifica del manto stradale nei tratti con pendenza superiore al 16%;
- s alle nuove strade in territorio rurale, incluse le nuove strade poderali, interpoderali si applicano le indicazioni contenute all’art. III.V.17 e nell’Allegato 4 – Linee guida per l’inserimento paesaggistico in territorio rurale.
3. Per la viabilità rurale storica valgono inoltre gli indirizzi contenuti nell’Allegato 4 – Linee guida per l’inserimento paesaggistico in territorio rurale.

### **Art. III.II.2 Portici**

1. I portici ed i passaggi coperti gravati da servitù di pubblico passaggio devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del privato proprietario della costruzione cui sono annessi. Tali elementi dovranno essere caratterizzati da tutti gli accorgimenti idonei a garantire l’accessibilità e la fruibilità per tutti.
2. In sede di rilascio dei PdC o degli atti di assenso a costruirli il Comune può prescrivere l’impiego di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti e le tinteggiature.
3. Sono generalmente a carico del proprietario l’installazione dell’impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, con le modalità ed i tipi concordati con il Comune.
4. Ai fini dell’economicità della manutenzione e della resistenza all’uso i porticati dovranno essere lastricati con soluzioni antisdruciolevoli.
5. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è obbligatorio mantenere i percorsi porticati esistenti destinati a pubblico transito e le pavimentazioni dei portici storici dovranno essere eseguite ripristinando le pavimentazioni originarie, avendo cura di risolvere e raccordare opportunamente salti di quota e predisporre l’integrazione di eventuali pavimentazioni tattilo-plantari per favorire l’orientamento e la mobilità in sicurezza per tutti.
6. Il portico deve essere architettonicamente dimensionato in rapporto alle altre parti dell’edificio, assicurando altresì il corretto collegamento di tutti i suoi elementi con quelli dei portici contigui o vicini.
7. Tutti gli elementi dei portici e dei marciapiedi (pavimenti, soglie fra i pilastri, cordoli, ecc.) devono essere costruiti con caratteristiche e materiali da indicarsi in progetto anche in relazione all’ubicazione dell’edificio.
8. I proprietari dei percorsi pedonali sotto portico e degli altri tratti privati di uso pubblico, allo scopo di eliminare condizioni di pericolo, devono garantire la manutenzione dei piani di calpestio ed eliminare tempestivamente tutte le cause di alterazione quali: rigonfiamenti, discontinuità, lesioni, avallamenti, ecc..

### **Art. III.II.3 Piste ciclabili**

1. Il sistema della mobilità ciclabile e pedonale è definito orientativamente dal PUMS e dal PUG (elaborati ST 2.6 - Piattaforme pubbliche e ST 2.7 – La Strategia di Prossimità dei Rioni). La precisa ubicazione dei percorsi è definita dagli strumenti attuativi (Accordi Operativi, Piani attuativi di iniziativa pubblica, Procedimento unico art. 53 lett. b, Permessi di costruire convenzionati) o da progetti di opera pubblica definiti dai Piani di settore, avendo a riferimento i percorsi ciclabili esistenti (elaborato ST 2.7 – La Strategia di Prossimità dei Rioni), con l’obiettivo di costruire una rete continua.
2. Le piste ciclabili devono essere realizzate, dal punto di vista geometrico, sulla base del combinato disposto delle normative vigenti e tenendo a riferimento di massima le linee guida tempo per tempo disponibili per l’ambito di applicazione

#### **Art. III.II.4 Aree di parcheggio**

1. Le dimensioni dei parcheggi sono definite dall'art. 4.5.1. del PUG. Convenzionalmente la superficie di un posto auto, comprensiva dei relativi spazi di circolazione e disimpegno, è assunta in 25,00 mq.
2. I parcheggi pubblici o ad uso pubblico devono avere corsia di accesso ai posti auto di larghezza non inferiore a 6,00 m ad eccezione di corsie di accesso a soli posti auto paralleli all'asse della corsia, a senso unico di marcia, per le quali è consentita una larghezza non inferiore a 3,50 m.
3. I parcheggi pubblici o ad uso pubblico devono essere dotati di marciapiede o passaggi pedonali e prevedere agevoli spazi di manovra.
4. I parcheggi pertinenziali devono avere corsia di accesso ai posti auto di larghezza non inferiore a 4,80 m, se a pettine, di larghezza non inferiore a 2,70 m se paralleli all'asse della corsia e prevedere agevoli spazi di manovra. Gli elaborati progettuali dovranno indicare l'accessibilità e l'adeguatezza degli ingombri di manovra di un automezzo di dimensioni minime di 4,70 m di lunghezza e 1,80 m di larghezza.
5. Nel caso di parcheggi meccanizzati le dimensioni potranno essere difformi da quelle precedenti.
6. Nella nuova realizzazione o nel riadattamento di parcheggi pubblici o ad uso pubblico, la strada principale deve essere contraddistinta rispetto ai parcheggi che accedono direttamente ad essa, posizionando alberature o altri elementi di arredo verticali.
7. Nella nuova realizzazione o nel riadattamento di parcheggi pubblici o ad uso pubblico devono essere adottate soluzioni volte a:
  - a perseguire l'integrazione con il contesto e le funzioni ad uso pubblico presenti;
  - b porre attenzione al rispetto degli edifici, elementi, tracce di valore storico e/o paesaggistico, se presenti;
  - c incrementare la resilienza e la capacità di mitigare i cambiamenti climatici, adottando, fra l'altro, soluzioni costruttive che garantiscano la massima permeabilità, ad esclusione delle aree incluse nei perimetri di protezione degli acqueferi;
  - d prevedere, là dove ne ricorrono le condizioni o le richieste, la multifunzionalità delle sistemazioni per prevedere una diversità di usi, con sistemazioni facilmente adeguabili a configurare lo spazio del parcheggio ad altri usi.
8. Nelle procedure relative agli strumenti attuativi (Accordi Operativi, Piani attuativi di iniziativa pubblica, Procedimento unico art. 53 lett. b) e nei comparti da attuare con permesso di costruire convenzionato, i parcheggi devono altresì avere i seguenti requisiti:
  - a nella nuova realizzazione o nel riadattamento di parcheggi pubblici o privati non in struttura o non in interrato, deve essere prevista, nell'ambito della superficie a verde, una piantumazione in grado di garantire, a maturità, una copertura del suolo pari almeno al 30% della superficie complessiva del parcheggio. Per il calcolo della copertura del suolo si assumono le proiezioni della chioma per gli alberi: di prima grandezza superiore a 6 m; di seconda grandezza da 3 a 6 m.; terza grandezza fino a 3 m. Le alberature dovranno essere distribuite in maniera tale da fornire un razionale ombreggiamento agli automezzi in sosta;
  - b la superficie permeabile complessiva attorno alle piante è disciplinata dal Regolamento del Verde;
  - c in ogni modo una quota non inferiore al 30% della superficie effettivamente adibita a posti auto, con esclusione degli spazi di disimpegno, deve essere destinata al verde di arredo del parcheggio;
  - d nella nuova realizzazione o nel riadattamento di parcheggi pubblici o privati non in struttura o non in interrato, in alternativa o in combinazione con la piantumazione arborea, possono essere previste pensiline fotovoltaiche per una copertura del suolo pari almeno al 30% della superficie complessiva del parcheggio. In ogni modo una quota non inferiore al 30% della superficie effettivamente adibita a posti auto, con esclusione degli spazi di disimpegno, deve essere destinata a verde di arredo del parcheggio, ricavabile anche al di sotto delle pensiline.
9. Nei parcheggi di dotazione minima obbligatoria per le destinazioni non residenziali in ambito urbano, devono essere previsti spazi attrezzati e coperti per la sosta di ciclomotori e motocicli, di lunghezza non

inferiore a 2,00 m e larghezza non inferiore a 1,00 m, nella misura di un posto ogni dieci auto da localizzare nell'area di pertinenza dell'edificio. Tale prescrizione è applicabile nei casi in cui la dotazione richiesta (PP + P765) è superiore a n. 10 posti auto.

10. Gli strumenti attuativi (Accordi Operativi, Piani attuativi di iniziativa pubblica, Procedimento unico art. 53 lett. b) e i permessi di costruire convenzionati per la realizzazione o la ristrutturazione di insediamenti produttivi devono prevedere in idonee posizioni parcheggi per autocarri ed autotreni, di lunghezza non inferiore a 22,00 m e larghezza non inferiore a 4,00 m, in numero non inferiore ad uno ogni 5.000 mq di superficie totale.
11. Le aree destinate a parcheggi auto o autotreni di pertinenza, comprese le corsie di transito, non possono essere utilizzate per altri usi neppure a carattere temporaneo, con obbligo di ripristino nel caso il divieto non venga rispettato.

#### **Art. III.II.5 Piazze ed aree pedonalizzate**

1. Si considerano piazze e aree pedonalizzate le aree così definite tempo per tempo dai relativi atti di Giunta ai sensi dell'art. 7 comma 9 del Codice della Strada e successivamente disciplinate dalle competenti ordinanze di viabilità.
2. Negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione di spazi esistenti occorre:
  - a organizzare e favorire le "zone 30", lo spazio urbano va organizzato secondo come insiemi di isolati la cui viabilità è interessata solamente da traffico di accesso e dove la mobilità pedonale e ciclabile risulta privilegiata;
  - b organizzare le relazioni fra flussi/soste veicolari e funzione pedonale, affinché le diverse attività possano essere svolte in condizioni di sicurezza, accordando prevalenza ai pedoni negli spazi di uso promiscuo;
  - c dare continuità agli spazi ciclabili e pedonali circostanti;
  - d garantire l'accessibilità a tutte le persone e integrare con opportuni accorgimenti tattilo-visivi e/o acustici gli spazi pedonali per favorire la sicurezza e la mobilità in autonomia di tutti, in particolare per i percorsi promiscui;
  - e perseguire l'integrazione con il contesto, le funzioni ad uso pubblico presenti e le attività commerciali e valorizzare gli edifici, elementi, tracce di valore storico e/o paesaggistico, se presenti;
  - f prevedere la multifunzionalità delle sistemazioni sia al fine di incrementare le performances ambientali sia per prevedere molteplicità di usi, con sistemazioni non impattanti o facilmente reversibili al fine di poter adeguare la configurazione dello spazio al mutare delle esigenze d'uso;
  - g perseguire l'attrattività e la vivibilità degli spazi in tutte le stagioni, con particolare attenzione a garantire condizioni di comfort attraverso preferibilmente la piantumazione di alberature, in modo da realizzare un ombreggiamento efficace e continuo delle aree di sosta e di maggior passaggio;
  - h prevedere soluzioni che riducano le necessità manutentive;
  - i recuperare spazi aperti residuali e/o degradati, favorendo l'innesto di processi di riqualificazione diffusa, anche attraverso l'inserimento di elementi verdi, acqua, opere d'arte;
  - j valutare le condizioni di efficienza, compatibilità e sicurezza delle diverse attività e utenze che possono occupare lo spazio della piazza e dell'area pedonalizzata;
  - k tenere in considerazione le necessità di accesso dei mezzi di soccorso e le eventuali interferenze tra funzione pedonale e ciclabile ed eventuali veicoli ammessi;
  - l prevedere la presenza di strutture temporanee, se compatibili con il contesto, per garantire una presenza e servizi (quali somministrazione e/o commercializzazione di prodotti alimentari, giornali e riviste, fiori e piante, ma anche per attività culturali e sociali) ai fruitori;
  - m prevedere l'inserimento di panchine e sedute per la sosta delle persone. Le panchine dovranno essere facilmente fruibili e raggiungibili da tutti gli utenti, con particolare attenzione rivolta alle persone con disabilità, anziani e bambini.

### **Art. III.II.6 Passaggi pedonali e marciapiedi**

1. Nel centro abitato, tutte le vie pubbliche o di uso pubblico di nuova realizzazione e, per quanto possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiedi o comunque di passaggio pedonale pubblico, su entrambi i lati o quanto meno sui lati edificati o comunque suscettibili di una fruizione pubblica, e di pista ciclabile nei casi previsti al precedente art. 3 del presente Capo, realizzati in conformità alle norme di legge anche in riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. In presenza di pavimentazioni stradali discontinue con superfici molto irregolari (ciottoli, ecc.) e assenza di marciapiedi e percorsi pedonali, deve essere garantita almeno una striscia di percorso a pavimentazione liscia di larghezza minima pari a 1,50 m, se compatibile con il valore storico della pavimentazione in essere e con il contesto.
3. Gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia attraverso la demolizione e ricostruzione, così come definiti dalla normativa vigente in materia edilizia, dovranno prevedere:
  - a in caso di intervento in aree a confine di strade prive di percorso pedonale, la realizzazione del marciapiede pubblico o, laddove sia possibile prevederlo, di un percorso ciclabile, eventualmente arretrando il confine dell'area privata, in funzione degli spazi stradali esistenti e delle disposizioni tecniche fornite dagli uffici competenti in relazione alla gestione immediata e di prospettiva di tutte le componenti di mobilità;
  - b in caso di interventi in aree a confine di strade munite di percorso pedonale, l'adeguamento dello stesso alla normativa vigente tempo per tempo o, laddove sia previsto nella strategia del PUG, la trasformazione del marciapiede in percorso ciclopipedonale pubblico, eventualmente arretrando il confine dell'area privata, in funzione degli spazi stradali esistenti e delle disposizioni tecniche fornite dagli uffici competenti in relazione alla gestione immediata e di prospettiva di tutte le componenti di mobilità.
4. L'esecuzione dei percorsi pedonali e dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, se effettuata dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dagli Uffici Comunali competenti. I marciapiedi ed i passaggi pedonali di cui al primo comma, ancorché realizzati su area privata, sono ceduti o gravati di servitù di pubblico passaggio.
5. In relazione agli obiettivi di sicurezza stradale e intervisibilità tra le diverse componenti di traffico e/o veicoli afferenti dalla proprietà privata, il Comune, caso per caso, ove necessario, predisporrà puntuali prescrizioni sugli elementi interferenti, quali, ad esempio: recinzioni, cancelli, alberature, piccoli manufatti, ecc..
6. La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a 1,50 m, da elevarsi ad almeno 3 m nel caso di percorsi alberati. Tale larghezza ordinaria può ridursi fino a 1,20 m nel centro storico e al minimo di 1 m solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli.
7. Per garantire l'autonomia di tutti gli utenti, anche con riferimento alla L 18/2009, le caratteristiche dei raccordi planimetrici e altimetrici dei percorsi pedonali devono essere conformi alla norma vigente relative alla mobilità delle persone a ridotta capacità motoria nonché attrezzati con i dispositivi previsti per le persone ipovedenti o non vedenti, con particolare riferimento alle linee guida assunte dalla normativa vigente. Presso gli sbarchi, gli attraversamenti pedonali, i passi carrabili o zone di potenziale conflitto con i veicoli, dovranno essere realizzati tratti in piano di lunghezza non inferiore a 1 m per garantire l'attesa in sicurezza di persone a ridotta capacità motoria.
8. In tutte le strade pubbliche o di uso pubblico di nuova realizzazione e, per quanto possibile, in quelle esistenti, i percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali di strade extraurbane secondarie o di strade urbane di scorrimento, dovranno essere progettati e realizzati attenendosi alle norme vigenti tempo per tempo, con particolare riguardo al Codice della Strada, al DPR 495/1992 "Regolamento di Esecuzione e Attuazione del Nuovo Codice della Strada" e al D.M. 5/11/2001.
9. Andranno perseguiti le seguenti prestazioni:

- a negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici del percorso pedonale, si dovrà garantire una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale;
- b le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdruciolabile;
- c il dislivello tra il piano del marciapiede e le zone carrabili a esso adiacenti non deve superare i 15 cm, ai sensi del DPR 503/1996; ove possibile, l'altezza del marciapiede, rispetto alla sede stradale, non deve superare i 5 cm di altezza per consentire raccordi più lievi e fruibili dalla maggiore parte delle persone. In caso di separazione tra percorso pedonale e piano carrabile con elemento fisso in elevazione, questo deve prevedere le opportune interruzioni per garantire la necessaria accessibilità da parte di tutte le categorie di utenza;
- d fino ad un'altezza di 2,20 m dal piano di calpestio non devono essere presenti elementi aggettanti, quali cartelli o elementi sporgenti dai fabbricati, che possono essere causa di infortunio ad una persona in movimento;
- e i grigliati utilizzati nei percorsi pedonali pubblici o ad uso pubblico debbono avere maglie con vuoti tali da non costituire ostacolo o pericolo rispetto a ruote, bastoni di sostegno, ecc. e con maglie inattraversabili da una sfera di 15 mm. Tutte le griglie devono essere incassate e perfettamente allineate e complanari alla pavimentazione.

#### **Art. III.II.7 Passi carrai ed uscita per autorimesse**

1. In caso di autorizzazione per l'apertura di un nuovo passo carrabile (in riferimento all'art. 46 del DPR n. 495 del 16/12/1992 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada"), qualora si rendesse necessario l'adattamento del marciapiede, questo è posto a carico del richiedente secondo le prescrizioni fornite caso per caso dagli uffici preposti.
2. L'apertura di nuovi passi carrai può essere negata qualora la loro ubicazione possa intralciare il traffico oppure sia valutata inopportuna rispetto a specifiche azioni indicate nella strategia dei Rioni del PUG.
3. Sia sulle strade urbane che extraurbane i passi carrai devono essere realizzati in modo che la manovra di entrata o uscita non ostacoli la circolazione. Con riferimento al comma 4 dell'art. 46 del DPR 495/1992 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada" l'arretramento dell'eventuale cancello a protezione della proprietà privata deve essere non inferiore a 5 m dal ciglio della carreggiata allo scopo di consentire la fermata del veicolo in attesa di ingresso o in uscita, fuori dalla carreggiata stessa. Solo su strade urbane locali (tipo F urbane), nei casi di impossibilità costruttive o gravi limitazioni della proprietà privata, è ammisible la non realizzazione di tale arretramento dotando i cancelli o le serrande di sistemi automatici di apertura a distanza.
4. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici come porte o cancelli con apertura verso l'esterno.
5. Le rampe di accesso ad autorimesse devono essere realizzate in materiale antisdruciolabile, con scanalature per il deflusso delle acque. La larghezza non deve essere inferiore a 3 m se la rampa è rettilinea e 3,50 m se curva; tale larghezza può essere derogata per edifici preesistenti in caso di difficoltà non altrimenti risolvibili. La pendenza non deve essere superiore al 20%, eventualmente aumentabile se la rampa nel caso di interventi di RRC o RE. Si richiama in materia, il rispetto delle norme di cui al DM 01/02/1986. Tra l'inizio della livellata inclinata della rampa e il confine della sede stradale (carreggiata o lato interno del marciapiede) o il lato interno del porticato pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 4 m, atto alla fermata di un'autovettura in entrata o in uscita. Questa norma può essere derogata nel caso di edifici preesistenti e in mancanza di soluzioni tecniche praticabili; in questo caso, al fine di evitare incidenti, andranno previsti dispositivi di pre-segnalazione acustica e visiva delle auto in uscita.

6. Nel caso in cui l'apertura del passo carraio, comporti interventi di modifica del suolo, quali: tombamento scoline, modifica alle recinzioni esistenti, costruzione spallette in cls o simili, realizzazione di rampe, ecc., dovrà essere presentata richiesta di titolo abilitativo corredata da idonea documentazione.

#### **Art. III.II.8 Chioschi, edicole, dehors su suolo pubblico**

1. Al fine di perseguire l'obiettivo di migliorare la qualità e il decoro degli spazi pubblici e/o di uso pubblico, anche in concessione ai privati, tutte le occupazioni devono essere sottoposte alla concessione rilasciata dal competente ufficio in conformità al Regolamento per il rilascio delle concessioni e per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.
2. Per la realizzazione di nuovi chioschi ed edicole è prevista specifica concessione di suolo pubblico che ne disciplina dimensioni, modalità di realizzazione e durata transitoria, sono definite altresì gli obblighi di ripristino dello stato dei luoghi al cessare dell'attività garantite con polizza fideiussoria. Devono essere rispettati i seguenti requisiti: prefabbricazione dei componenti, alte prestazioni energetiche, montaggio e smontaggio a secco, presenza dei servizi tecnologici, attrezzamento con impianto di produzione energetica fotovoltaico e/o solare termico, architettonicamente integrati nella struttura stessa. Tutti gli elementi utilizzati devono essere realizzati con materiali di tipo ignifugo, certificato di classe 1 ai sensi del DM 26/06/1984 e preferibilmente con materiali ecologici e riciclabili o riciclati, eventuali elementi di copertura devono essere certificati in ordine alla resistenza ai sovraccarichi accidentali definiti dalla legge per le coperture. Il manufatto è caratterizzato da facile rimovibilità e reversibilità dell'intervento di installazione. Con la domanda del titolo abilitativo dovrà essere prodotta attestazione circa l'inesistenza di impianti a rete nel sottosuolo interessato dall'intervento.
3. I chioschi devono essere accessibili a tutti, con spazi di sosta e manovra per persone su sedia a ruote, nel caso siano sopraelevati occorre prevedere un raccordo con rampa di pendenza contenuta ponendo attenzione nel segnalare adeguatamente eventuali ostacoli per persone con disabilità sensoriali.
4. Per la realizzazione di nuovi dehors o la loro sostituzione si applicano le disposizioni dell'apposito regolamento.
5. Altre strutture stabili su suolo pubblico sono approvabili con la procedura dell'art 53 LR 24/2017.
6. Nelle Zone 1, 2 e 3 del Sito UNESCO di Modena, vanno osservate le disposizioni in materia del "Regolamento Comunale del Sito UNESCO di Modena" di cui alla Delibera di CC 80/2017.
7. L'occupazione di chioschi ed edicole effettuata sotto i portici o sui marciapiedi deve essere tale da mantenere liberi da qualunque impedimento gli spazi necessari alla circolazione dei pedoni e delle persone con limitata o impedita capacità motoria, nel rispetto delle normative in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. Detti spazi non possono essere inferiori a 2,00 m per i portici e a 1,50 m per i marciapiedi salvo dimensioni inferiori se esistenti. Sotto i portici la misura dello spazio da mantenere libero potrà essere ridotta solo qualora necessario, considerata la particolare conformazione dell'edificio, e comunque in misura non inferiore al minimo inderogabile di 1,50 m. L'area occupata deve essere scelta in modo da non intralciare i principali flussi pedonali che interessano la piazza, lasciando sempre uno spazio libero di almeno 1,50 m per il passaggio dei pedoni.

#### **Art. III.II.9 Servitù di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo posizionati su suolo pubblico**

1. L'autorizzazione per la realizzazione di chioschi o edicole di carattere non stagionale su suolo pubblico o privato è subordinato alla presentazione di una garanzia finanziaria (fideiussione) del valore per il completo ripristino del sito al momento della cessazione dell'attività o della decadenza della concessione di occupazione di suolo pubblico ove necessaria.

### **Art. III.II.10 Recinzioni**

1. Per qualificare la relazione tra gli spazi privati e quelli pubblici e d'uso pubblico, le recinzioni e i cancelli prospicienti lo spazio pubblico devono avere forme, materiali e colori adatti al contesto e tali da restituire un'immagine complessiva di ordine e cura.
2. Le recinzioni di qualunque tipo, quando riguardano o sono prospicienti una sede stradale, sono regolate principalmente da quanto contenuto nell'art. 16 del nuovo Codice della Strada (D.lgs. 285/1992) e nell'art. 26 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della Strada (DPR 495/1992). È fatto divieto l'uso di filo spinato e/o altro materiale che per forma possa costituire pericolo. Le recinzioni devono essere costruite nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti preesistenti salvo che per motivate, comprovate e diverse esigenze.
3. Negli interventi di NC e RE con demolizione e ricostruzione la realizzazione di recinzioni, fuori dai casi di applicazione del parere della CQAP, le opere di recinzione si conformano a quanto segue:

#### **NEL TERRITORIO URBANIZZATO**

- a per delimitare gli spazi scoperti di pertinenza degli edifici utilizzare recinzioni uniformi e continue, almeno lungo tutti i lati prospicienti lo spazio pubblico. In particolare, lungo i fronti, adattare le dimensioni e le caratteristiche degli elementi costitutivi (materiali, colori, partiture, ecc.) a quelle che prevalgono nel contesto, in relazione alle altre recinzioni esistenti e, nei tessuti della città storica, alle caratteristiche tipiche dell'edificato. Nei tessuti unitari di particolare qualità aventi valore culturale-identitario le recinzioni sono ammesse nel rispetto del mantenimento delle relazioni esistenti o originarie tra spazi privati, collettivi e pubblici;
- b in caso di recinzioni costituite da reti metalliche, sostenerle con paletti infissi nel terreno o con cordoli emergenti dal suolo al massimo di 30 cm e prevedere l'apposizione di siepi con essenze autoctone. Le recinzioni prospicienti le strade non potranno eccedere l'altezza massima di 1,50 m e potranno essere realizzate anche con cordolo di base di altezza massima di 30 cm. Le recinzioni tra proprietà private potranno essere realizzate con rete metallica o con muretto di altezza massima 30 cm e sovrastante rete metallica di altezza complessiva non superiore a 2,00 m.;
- c realizzare cancelli dei passi pedonali e carrabili come parte integrante delle recinzioni, quindi con forme e materiali congruenti. In fase di installazione dei cancelli dovrà essere acquisito un certificato di corretta installazione secondo buona tecnica, per la prevenzione di infortuni da schiacciamento, ribaltamento e/o scardinamento;
- d in tutte le zone del territorio comunale, le recinzioni, se intonacate, dovranno, essere tinteggiate congruentemente alla colorazione dell'edificio di pertinenza. In caso di nuove recinzioni, queste dovranno armonizzarsi per forma e dimensione e caratteristiche con quelle limitrofe esistenti rimanendo in ogni caso esclusa l'imitazione di materiali naturali con altri materiali;
- e in alcuni contesti, potrebbe essere imposto l'inserimento di essenze vegetali con scopo di mitigare la presenza di recinzioni o inferriate;
- f le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Il Comune, in sede di rilascio o di perfezionamento dell'efficacia dei titoli abilitativi edilizi, può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale, in particolare per il mantenimento delle vedute panoramiche;

#### **NEL TERRITORIO RURALE:**

- g le recinzioni per terreni e fondi dovranno essere costituite esclusivamente da siepe viva, con eventuale rete metallica di altezza massima di 1,20 m e senza cordoli di base, inglobata nella siepe in modo che, a sviluppo, non sia visibile. Sono fatte salve le prescrizioni che prevedono siepi più alte e cortine vegetali arboree con finalità di mitigazione dell'impatto visivo al contorno di edifici specialistici (allevamenti, silos, magazzini, ricoveri di macchine agricole e simili). Le recinzioni prospicienti le strade di edifici abitativi dovranno essere costituite esclusivamente da siepe viva di

- altezza massima di 1,50 m, comprensiva di eventuale rete metallica e cordolo di base che non potrà essere superiore a 30 cm;
- h per le attività produttive, le recinzioni dovranno rifarsi alle indicazioni contenute nell'Allegato 4 – Linee guida per l'inserimento paesaggistico in territorio rurale;
  - i nel caso di interventi in prossimità della viabilità storica occorre rifarsi alle indicazioni contenute nell'Allegato 4 – Linee guida per l'inserimento paesaggistico in territorio rurale.

#### **Art. III.II.11 Numerazione civica**

1. Il Comune, attraverso l'Ufficio competente, assegna ad ogni accesso diretto di fabbricato il numero civico ed i relativi subalterni alle unità immobiliari, facendo apporre, a spese dei Titolari, l'indicatore del numero assegnato, ai sensi della L 1228/1954 e del relativo Regolamento di esecuzione.
2. Il Titolare riceve in consegna l'indicatore ed è tenuto a conservarlo ed a mantenerlo sempre visibile nel posto ove è stato collocato. Lo stesso dicasì, ove del caso, per eventuali targhe toponomastiche e per eventuali targhe illustrative della storia e della progettazione dell'edificio.

## **CAPO III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE**

### **Art. III.III.1 Aree verdi**

#### **INFRATRUTTURE VERDI E BLU**

1. Le infrastrutture verdi presenti a Modena possono assolvere a funzioni molto diversificate in ragione della loro localizzazione, estensione e tipologia. Il PUG promuove la creazione di un diffuso, continuo, qualificato sistema di aree verdi che, insieme agli elementi d'acqua con cui si pongono in sinergia, costituiscono il sistema delle infrastrutture verdi e blu, in grado di rendere una varietà di servizi ecosistemici rispondendo a esigenze di carattere ecologico-ambientale, microclimatico, paesaggistico, fruitivo e ricreativo.
2. La progettazione e la gestione del sistema del verde, pubblico e privato, richiede un approccio integrato e sistematico al fine di valorizzare il potenziale ecologico-ambientale delle diverse componenti del verde e contribuire alla qualità urbana.
3. Negli interventi, pubblici e privati, di nuova realizzazione e di riqualificazione di aree e spazi verdi devono essere rispettate le seguenti prestazioni:
  - a perseguire la massimizzazione e l'accorpamento delle aree verdi, evitandone il frazionamento e, in ogni caso, la realizzazione di superfici verdi di modeste dimensioni;
  - b assicurare la continuità con le aree verdi contigue e la realizzazione di corridoi ecologici il più possibile continui e estesi, mantenendo e/o potenziando gli elementi verdi esistenti o creandone di nuovi, coerentemente con il progetto della rete ecologica di cui agli elaborati ST2.1 e ST2.1.1;
  - c definire funzione e struttura considerando l'area non a sé stante ma come la "tessera di un mosaico" della più ampia trama del verde esistente diffusa e capillare su tutto il territorio;
  - d definire struttura e composizione in base alla dimensione, tipologia e funzione;
  - e massimizzare la permeabilità del suolo riducendo il più possibile l'estensione di eventuali superfici impermeabili e convogliando le acque meteoriche provenienti da queste ultime nelle aree a verde profondo limitrofe;
  - f mantenere e valorizzare gli elementi naturali di pregio o comunque significativi (siepi, filari, macchie arboreo-arbustive, ecc.) e gli eventuali elementi storico-testimoniali e i segni caratteristici della strutturazione del territorio (manufatti di vario genere, fossi, canali, fontane, chiuse, ecc.);
  - g promuovere e favorire l'impianto di nuovi alberi e di filari alberati.

Può costituire riferimento nelle scelte progettuali e nel potenziamento della rete ecologica locale la Delibera di Giunta Regionale 3492/1996 che elenca le specie legnose autoctone da impiegarsi nei progetti che interessano Aree di Riequilibrio Ecologico e di rinaturalizzazione nella pianura continentale.

#### **PATRIMONIO VEGETALE E ALBERATURE**

4. Tutti gli alberi, le siepi e le aree verdi del territorio comunale di Modena ne costituiscono il patrimonio vegetale ed ambientale e come tali devono essere gestiti e curati secondo le migliori tecniche agronomiche e di arboricoltura secondo quanto disposto dal Regolamento del Verde.
5. Il Regolamento del Verde si applica a tutto il territorio comunale e disciplina in particolare la tutela:
  - a degli esemplari arborei di pregio nazionale o regionale (art. 136, c.1, lett. a del D.lgs. n. 42/2004, art. 7 Legge n. 10/2013 e Legge Regionale 2/1977) riportati nella Tavola VT2.2 del PUG (alberi monumentali, alberi di pregio, filari di pregio);
  - b delle alberature e delle siepi come definite all'art. 4 del Regolamento del Verde;
  - c le potature, la sostituzione di esemplari abbattuti e i nuovi impianti arborei.
6. Il Regolamento del Verde disciplina, inoltre, le aree di rispetto degli alberi e delle siepi, con particolare riguardo alla realizzazione di pavimentazioni, scavi, cantieri ed interventi che possono danneggiare le piante.
7. Il Regolamento del Verde non si applica alle aree oggetto di interventi edilizi privati soggetti a titolo abilitativo.

## VERDE ECOLOGICO-AMBIENTALE PRIVATO

8. Le trasformazioni complesse, gli interventi di NC (ad esclusione degli ampliamenti fino al 20% del volume dell'esistente senza cambio d'uso o incremento di unità immobiliari), o di RE con demolizione e successiva ricostruzione devono prevedere superfici destinate a verde privato con valenza ecologico-ambientale. Sono aree permeabili private (aggiuntive alla superficie delle dotazioni territoriali) le aree attrezzate a verde (prato, arbusti, alberi) in misura non inferiore a 20 mq per ciascuna abitazione situata in edifici con oltre 2 piani abitabili. Gli edifici comprendenti fino a 10 abitazioni devono essere dotati di una superficie destinata a verde in misura pari a 20 mq per ogni abitazione; pari a 18 mq per le abitazioni da 11 a 20; pari a 16 mq per le abitazioni da 21 a 30; pari a 14 mq per le abitazioni da 31 a 40 abitazioni; pari a 12 per le abitazioni oltre 40. Non concorrono nel computo le unità immobiliari già dotate di verde di pertinenza ad uso esclusivo.
9. Nelle aree a verde ecologico-ambientale per ogni 100 mq di superficie permeabile dovranno essere messi a dimora:
  - a almeno n. 1 albero ad alto fusto;
  - b almeno 10 arbusti.Gli alberi ad alto fusto dovranno avere una altezza maggiore di 3 metri e circonferenza, misurata a 1 metro da terra, maggiore di 6 centimetri e dovranno essere provvisti di impianto di irrigazione. Qualora le condizioni non consentano la messa a dimora "in situ" di alberi e arbusti, questa potrà essere effettuata in altro luogo da concordare con l'Amministrazione Comunale. È consentita la monetizzazione e il corrispettivo sarà utilizzato per realizzare opere aventi la medesima finalità.
10. Il verde ecologico-ambientale privato deve essere collocato sull'area di pertinenza dell'immobile servito, come parte comune indivisa ed inseparabile, coordinata al sistema di servizi e verde pubblico. Lo strumento urbanistico di attuazione individua le parti, con particolare riferimento ai percorsi pedonali e ciclabili, sulle quali deve essere iscritta servitù di pubblico passaggio, da indicarsi con segnaletica inamovibile.
11. Le superfici destinate a verde ecologico-ambientale non possono essere alienate separatamente dall'immobile servito e su di esse non è ammessa la costituzione di diritti reali di godimento.
12. Dal computo del verde di vicinato sono escluse le aree sovrastanti corpi edilizi interrati, quali ad esempio vasche di laminazione, garages.

## DISPOSIZIONI PER GLI ABBATTIMENTI CONSEGUENTI AD INTERVENTI EDILIZI E A TRASFORMAZIONI

13. Qualora nell'ambito di un progetto edilizio privato si renda necessario abbattere uno o più alberi o siepi tutelate, l'intervento può essere autorizzato a fronte di una relazione che espliciti la impossibilità a mantenere le piante esistenti della presentazione di un progetto di complessiva riqualificazione delle aree scoperte.
14. Il progetto deve avere particolare attenzione per la permeabilità del suolo e per il potenziamento dell'apparato vegetazionale, corredando la pratica edilizia di elaborati rispondenti ai criteri di cui ai successivi commi 4 e 5. Negli interventi che ai sensi all'art. 3.3.4 delle norme del PUG devono perseguire la Riduzione dell'impatto edilizio (RIE), il progetto deve rispettare quanto disposto dall'art. B 2.4 del presente regolamento.
15. Negli interventi assoggettati a Permesso di Costruire, il titolo abilitativo rilasciato costituirà atto autorizzativo alla realizzazione degli interventi che riguardino gli alberi o all'interno delle loro aree di rispetto, purché negli elaborati siano rappresentate le piante esistenti con l'area di rispetto, le piante da abbattere e quelle di nuovo impianto, gli interventi previsti con riferimento a pavimentazioni, scavi per opere e reti, ecc..
16. Negli interventi assoggettati a Comunicazione Inizio Lavori (CILA) e a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), il progettista dovrà allegare asseverazione circa la conformità degli interventi che si intendono realizzare con quanto disposto dal presente Regolamento Edilizio. Gli elaborati dovranno rappresentare le

piante esistenti con l'area di rispetto, le piante da abbattere e quelle di nuovo impianto, gli interventi previsti con riferimento a pavimentazioni, scavi per opere e reti, ecc..

17. Qualora l'abbattimento riguardi un intervento edilizio per il quale le vigenti norme o regolamenti non prevedano alcun titolo abilitativo edilizio occorre presentare istanza con le modalità disciplinate dal Regolamento del verde.
18. Negli interventi edilizi ad attuazione diretta, fermo restando il rispetto del RIE di cui al precedente punto 2, gli alberi abbattuti devono essere sostituiti all'interno dell'area di intervento. Qualora ciò non sia possibile per insufficienza di spazio si può valutare la possibilità di piantagione di siepi, ovvero la compensazione monetaria ai sensi dell'articolo 19 del Regolamento del Verde. L'intervento edilizio non deve interferire con le aree di rispetto delle ulteriori piante esistenti.

#### DISPOSIZIONI PER NUOVI IMPIANTI, SOSTITUZIONI COMPENSATIVE, PROGETTI EDILIZI, NUOVE URBANIZZAZIONI

19. Negli interventi edilizi di cui all'art. 3.3 delle norme di attuazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) soggetti all'applicazione dell'indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE) di cui all'art. 3.3.4 delle stesse norme, al fine di tutelare o ripristinare la permeabilità dei suoli e di rallentare i tempi di corrивazione delle acque meteoriche, il progetto edilizio dovrà essere corredata dalla rappresentazione degli spazi a verde nello stato di fatto e nella proposta progettuale avendo particolare cura per la descrizione dei servizi ambientali da esso forniti.
20. Nella progettazione del verde devono essere considerati i seguenti aspetti:
  - a valutare le condizioni pedoclimatiche dell'area (luce, temperatura, venti dominanti, acqua, caratteristiche del terreno, presenza di sostanze inquinanti), con conseguente scelta delle specie da impiegare, preferendo quelle di cui all'Allegato A del regolamento del verde, con minori esigenze manutentive e idriche, più resistenti alle malattie e più adatte ad assorbire le emissioni in atmosfera e acustiche;
  - b considerare la destinazione d'uso dell'area in ordine alla fruibilità e alla funzionalità;
  - c valutare la presenza di strutture e impianti aerei o sotterranei in particolare per assicurare la miglior collocazione dei nuovi alberi;
  - d valutare l'inserimento e l'integrazione con il territorio circostante, valorizzando ed integrando l'eventuale presenza di singole emergenze arboree, gruppi arborei, boschetti, siepi, filari, ecc..
21. Il progetto di sistemazione del verde si compone di norma di studi ed elaborati in forma scritta e grafica che supportino adeguatamente le scelte e la realizzazione, come di seguito descritti:
  - a studi ed indagini sullo stato di fatto;
  - b descrizione dei criteri utilizzati per le scelte progettuali e delle caratteristiche di tutte le piante e i materiali scelti;
  - c elaborati di progetto alla scala opportuna, che rappresentino in particolare le piante da eliminare, i nuovi impianti di alberi singoli o in gruppi, con evidenziato l'ingombro a maturità, i gruppi di arbusti, i percorsi e le pavimentazioni, gli impianti aerei e sotterranei;
  - d per quanto concerne le alberature dovranno essere indicati numero, specie (classificazione botanica) e caratteristiche dimensionali a maturità;
  - e l'indicazione delle zone di rispetto delle alberature;
  - f piano di gestione delle acque meteoriche all'interno dell'area verde;
  - g dimensionamento e descrizione tecnica dell'eventuale rete di irrigazione.

#### VERDE PER I PARCHEGGI

22. L'utilizzo degli alberi per l'ombreggiamento delle aree di parcheggio può svolgere un ruolo ambientale efficace a condizione che sia garantita una superficie naturale adeguata allo sviluppo delle piante. In particolare, è buona norma applicare le aree di rispetto definite all'art. 3 del Regolamento del Verde. Qualora lo spazio disponibile sia insufficiente, è opportuno evitare l'utilizzo di specie arboree di prima e seconda grandezza garantendo alle piante uno spazio minimo di rispetto pari almeno a 1 m dal colletto. In

caso di spazi ridotti è auspicabile l'utilizzo di pavimentazioni permeabili o semipermeabili secondo le disposizioni di cui all'art. 10 del Regolamento del Verde.

23. L'utilizzo di pavimentazioni drenanti nelle aree di sosta dei mezzi è sempre da ritenersi preferibile negli ambiti urbani a prevalente destinazione residenziale.
24. Le alberature dovranno essere distribuite in maniera tale da fornire un razionale ombreggiamento agli automezzi in sosta e ridurre il più possibile l'accumulo di calore sulle superfici pavimentate. La superficie libera ed il fusto delle piante dovranno essere adeguatamente protetti dalla compattazione e dagli urti dei mezzi in manovra attraverso l'installazione di dissuasori fissi.

#### ASPETTI PROGETTUALI E DI TUTELA DEL VERDE

25. Si rinvia alle specifiche disposizioni del Regolamento del Verde allegato al presente Regolamento.

### **Art. III.III.2 Parchi urbani e giardini di interesse storico documentale**

1. Parchi e giardini di interesse storico culturale e ambientale sono aree verdi che per impianto, composizione vegetale e presenza di manufatti architettonici e artistici sono detentori di particolare valore.
2. Parchi e giardini di interesse storico culturale e ambientale sono identificati nella tavola dei vincoli, rispetti e tutele del sistema insediativo storico (VT 4.2) del PUG; per essi si persegue l'obiettivo di garantire la permanenza di questi spazi curandone le formazioni vegetali, sia spontanee sia coltivate, l'impianto e i singoli manufatti. A questo scopo la conoscenza storica e botanica dei luoghi costituisce supporto indispensabile.
3. Negli interventi di riqualificazione e di manutenzione occorre:
  - a sistemare gli spazi mantenendo la leggibilità dell'impianto originario. L'eventuale installazione di strutture per il gioco, lo sport, il ristoro potrà essere temporanea o permanente, ma in ogni caso progettata con attenzione alle preesistenze e al carattere del luogo;
  - b mantenere in efficienza i percorsi e le pavimentazioni, conservando il tracciato e i materiali di pregio;
  - c qualora non in contrasto con i vincoli di tutela storica, nei parchi pubblici occorre prevedere la presenza di illuminazione artificiale lungo i principali percorsi e nelle aree attrezzate, adottando misure di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico.

### **Art. III.III.3 Orti urbani**

1. Gli orti urbani sono appezzamenti di terra per la coltivazione ad uso domestico; possono essere presenti all'interno di aree verdi oppure costituire essi stessi un'area monofunzionale; possono essere su terreni pubblici o privati. Nel caso di orti urbani comunali le modalità di gestione, concessione e uso fanno riferimento al "Regolamento per la concessione in uso ad associazioni e privati per la realizzazione di orti urbani di Modena"<sup>47</sup>.
2. Gli orti urbani possono essere realizzati, ove non sussistano divieti di trasformazione a tale uso stabiliti dalla disciplina del PUG, su tutto il territorio comunale che non sia boscato. La presenza di orti urbani viene incentivata per la sua funzione sociale (presidio del territorio e occasione di socializzazione) e per la promozione del consumo di prodotti di filiera corta.
3. Per la realizzazione di orti urbani non è consentito l'abbattimento di alberi o l'eliminazione di formazioni vegetali lineari (siepi, muri di recinzione di particolare rilevanza storico-testimoniale, ecc.).

---

<sup>47</sup> Delibera di Consiglio Comunale 63/2015.

4. Il verde privato urbano utilizzato ad orto urbano è curato dai rispettivi proprietari per assicurarne la conservazione in condizioni di decoro e sicurezza, ovvero occorre:
  - a valutare la localizzazione per minimizzare l'esposizione a fonti di inquinamento atmosferico ed elettromagnetico. Per gli orti urbani già esistenti predisporre opportuni accorgimenti al fine di limitare gli impatti negativi derivanti dalle fonti di inquinamento eventualmente presenti creando barriere naturali, filtrando l'acqua, ecc.;
  - b progettare i dispositivi tecnici di raccolta delle acque meteoriche e di captazione nel sottosuolo, dove consentito, e realizzarli prima della concessione in uso degli orti;
  - c prevedere e progettare il corretto inserimento paesaggistico degli orti attraverso l'impianto di alberi e arbusti negli spazi comuni, elementi vegetali (arbusti, rampicanti ed eventualmente alberature); definire in maniera unitaria le caratteristiche delle strutture fisse di servizio eventualmente presenti.

#### **Art. III.III.4 Parchi e percorsi in territorio rurale**

1. Per la tutela e la valorizzazione delle aree naturali e del sistema del verde in territorio rurale si rimanda agli elaborati VT Vincoli, rispetti e tutele, all'Allegato 2 – Regolamento del Verde.
2. Nel territorio rurale, in particolare è vietato estirpare siepi e filari arborei orientati secondo gli assi della centuriazione o secondo i tracciati costituenti la viabilità rurale storica. È altresì vietato estirpare le aree boscate di origine ed evoluzione naturale (anche ripariali) costituite da associazioni arboree ed arboreo-arbustive.
3. Per rafforzare il sistema delle dotazioni ecologiche ambientali, nelle connessioni per il riequilibrio ecologico ambientale (costituite dagli elementi della rete ecologica – nodi, varchi, corridoi, aree protette, aree boscate, aree destinate a forestazione urbana rappresentati nella Tavola VT2.2, ST2.1 e DU2) gli interventi devono prevedere il mantenimento della permeabilità esistente; ad esclusione degli interventi finalizzati alla realizzazione di spazi e attrezzature a servizio della collettività quali percorsi ciclo pedonali e aree giochi, pit stop cicloturistici, non è consentito ridurre l'Indice di Permeabilità esistente.

#### **Art. III.III.5 Sentieri**

1. Il sentiero è un percorso a fondo naturale, riconoscibile e permanente, formatosi gradualmente per effetto di calpestio continuo e prolungato da parte dell'uomo o degli animali, ovvero artificialmente eseguito a seguito di uno specifico progetto.
2. I percorsi pedonali e i sentieri esistenti devono essere mantenuti e recuperati nel rispetto delle caratteristiche tradizionali dei luoghi:
  - a conservando e ripristinando gli elementi costruttivi originari quali il fondo dei sentieri in lastre di pietra o ciottolame, i muretti di sostegno a secco e i manufatti in pietra di tradizione locale;
  - b garantendo il mantenimento di un fondo di calpestio sufficientemente drenato e privo di ristagni d'acqua in maniera da garantirne la percorribilità in sicurezza;
  - c predisponendo adeguate attrezzature per favorire il passaggio di tratti potenzialmente pericolosi o di difficile superamento, ricorrendo a soluzioni tecniche il più possibile integrate col contesto paesaggistico di riferimento;
  - d prevedendo e collocando in posizione idonea la segnaletica orizzontale e verticale, quest'ultima contenente anche informazioni turistiche, escursionistiche o tematiche, garantendo in ogni caso l'unità progettuale e realizzativa della stessa, che dovrà in ogni caso inserirsi in un progetto unitario e complessivo delle connessioni e degli itinerari naturalistici promossi dall'Amministrazione Comunale.
3. È fatto obbligo ai proprietari frontisti dei sentieri pedonali di mantenere pulita una fascia di almeno 3 m, per ambedue i lati, libera da arbusti, rovi e altre essenze che ne impediscono l'agevole e sicura percorribilità.

4. La sentieristica di particolare interesse naturalistico ed ambientale può essere attrezzata con attrezature leggere quali tavoli, pance, cestini per rifiuti, ed altre ritenute idonee a garantire il necessario supporto agli escursionisti.
5. Gli interventi di nuova realizzazione e/o di manutenzione di sentieri esistenti (e dei loro elementi accessori quali ad esempio la segnaletica) dovranno rispettare i caratteri del contesto paesaggistico in cui si inseriscono.
6. Nel caso di sentieristica di particolare interesse naturalistico ed ambientale, compatibilmente con le caratteristiche intrinseche, devono essere realizzati tutti gli accorgimenti per favorire la fruizione anche a persone con disabilità.

#### **Art. III.III.6 Tutela del suolo e del sottosuolo**

1. Il suolo deve essere considerato in tutta la sua pluralità di significati: come "bene comune" di primaria importanza; come strato più superficiale della crosta terrestre; come ecosistema complesso composto da elementi minerali, materia organica, acqua, aria e organismi viventi; fondamentale serbatoio naturale di carbonio; matrice ambientale erogatrice di servizi ecosistemici materiali (approvvigionamento di prodotti agroalimentari, materie prime destinate alle costruzioni o alla produzione di energia) e immateriali (fruitivi, sociali, culturali e turistici); risorsa naturale vulnerabile e rinnovabile solo in tempi lunghi o attraverso elevati investimenti.
2. Per tutela e qualità del suolo si intende la condizione di adeguata tutela del suolo da qualsiasi forma di inquinamento. La tutela igienica del suolo relativo a spazi di fruizione di qualsiasi tipo è dovuta da chiunque, per qualsiasi titolo ne abbia l'uso. Sono vietati scarichi non controllati di qualsiasi tipo.
3. Il PUG, al fine di incrementare la permeabilità nell'ambito urbano, assume l'indice di riduzione dell'impatto edilizio (RIE) anche per favorire interventi di desigillazione dei suoli. Nell'elaborazione dei progetti e nella realizzazione degli interventi dovrà essere dimostrato il raggiungimento dell'indice di RIE, riduzione dell'impatto edilizio, richiesto dalle norme DU1 del PUG, con le modalità di applicazione indicate nell'allegato al presente regolamento "Riduzione dell'impatto edilizio RIE".
4. Negli interventi complessi di rigenerazione urbana sono incentivati progetti che adottano sistemi di riutilizzo delle acque meteoriche, con adozione delle soluzioni NBS (Nature Based Solutions), e che propongono interventi di desealing/desigillazione. Si intende per desigillazione una riconfigurazione dell'assetto degli spazi edificati che prevede interventi di demolizione di strutture, riporto di terreno e un incremento della dotazione di suoli permeabili. Tali interventi devono essere documentati nella relazione di progetto.
5. Gli interventi ricadenti nelle zone individuate nella carta VT2.4 "Vincoli, rispetti e tutele relativi al rischio idraulico" e relative schede dei vincoli dovranno essere compatibili con l'assetto idrogeologico locale, attestato in apposita relazione che escluda conseguenze dannose alla qualità e al livello della falda.
6. Nelle zone di protezione delle acque sotterranee, riportate nella carta VT2.3 "Vincoli, rispetti e tutele relative alle acque superficiali e sotterranee", si applicano le vigenti disposizioni in materia e si rimanda alle norme VT1 del PUG e relative schede al fine di escludere conseguenze dannose alla qualità e al livello della falda.
7. Le cisterne interrate già adibite a stoccaggio di sostanze potenzialmente inquinanti e comunque pericolose (combustibili, ecc.) e non più utilizzate, devono essere bonificate e rimosse provvedendo alla bonifica del sito, qualora risultasse contaminato. In presenza di impedimenti, le cisterne potranno essere lasciate in situ previa esecuzione di sondaggi laterali che certifichino la non contaminazione del suolo e delle acque.
8. Stoccaggio, accumulo e distribuzione di reflui zootecnici sono disciplinati da specifico Regolamento Regionale n. 3 del 2017.

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

### **Art. III.IV.1 Approvvigionamento idrico**

1. Il sistema di approvvigionamento idrico si compone di impianti e opere che alimentano la rete d'acquedotto per l'acqua potabile (necessari alla captazione, potabilizzazione, adduzione, distribuzione e allacciamento all'utenza); del complesso di impianti di captazione da corpi idrici superficiali e impianti di depurazione; del reticolo idrografico artificiale e naturale minore che può costituire fonte e vettore di approvvigionamento idrico per il consumo di tipo non potabile.
2. La rete e gli impianti di approvvigionamento idrico e le richieste di allacciamento, così come gli utilizzhi, gli scarichi e le modificazioni delle acque superficiali e sotterranee necessitano delle preventive autorizzazioni, ove previste dalla specifica normativa, rilasciate dagli organi competenti, consorzi proprietari e gestori di reti. L'Ente gestore del servizio, in seguito a valutazioni sullo stato delle reti, può richiedere interventi specifici a carico dei soggetti attuatori di interventi urbanistici, funzionali per l'adeguamento della rete e degli impianti esistenti all'interno o all'esterno dell'area interessata dall'intervento.
3. Si rimanda, quale riferimento per le trasformazioni, al capitolo sul servizio acquedotto riportato nel documento di ValsAT del PUG. L'ente gestore ha segnalato un livello di probabilità sulla necessità di potenziamenti dell'acquedotto in seguito a incremento di fabbisogni per motivi idraulici mappando tre diverse tipologie di aree in base alla criticità delle condizioni attuali, da prendere a riferimento per garantire adeguati livelli di servizio.
4. Nelle zone servite da pubblico acquedotto è vietato perforare nuovi pozzi ad uso domestico ad eccezione di quelli da utilizzare per l'innaffiamento di orti e giardini destinati al nucleo familiare e che non configurino un'attività economico-produttiva (art. 3, lett. p R.R. 41/2001), mentre nelle zone non servite da pubblico acquedotto è consentita la realizzazione di nuovi pozzi ad uso domestico con prelievo d'acqua destinata sia al consumo umano che all'innaffiamento di orti e giardini.

Prima di effettuare la perforazione di pozzi idrici ad uso domestico il richiedente ha obbligo di inoltrare ad ARPAE-SAC, e per conoscenza al Comune Settore Ambiente, l'apposito modulo compilato con allegata documentazione necessaria, come stabilito dalla stessa ARPAE-SAC.

In entrambi i casi devono essere rispettate le seguenti norme tecniche:

- a le distanze di sicurezza tra le opere di captazione idrica tramite perforazione di pozzi e le possibili fonti di contaminazione (fognature, pozzi neri, concimai, subirrigazioni, ecc.) come indicate all'Allegato 5 della Del. Com. dei Ministri del 4/02/1977, deve avvenire ad una distanza minima di 10 m da pozzi neri, fosse imhoff, fosse biologiche, degrassatori, canali e collettori fognari;
- b il pozzo deve essere preceduto da un avampozzo avente diametro di 1 metro e sporgente dal piano di campagna per circa 50 cm;
- c l'interno dell'avampozzo deve essere completamente impermeabilizzato, con particolare riguardo della zona di congiunzione tra pozzo ed avampozzo, al fine di evitare l'ingresso di acque superficiali nel pozzo;
- d l'avampozzo deve essere provvisto di idonea copertura rimovibile che impedisca l'ingresso dell'acqua piovana nello stesso;
- e l'intercapedine tra la colonna di perforazione e la camicia del pozzo deve essere riempita con ghiaietto siliceo a grani arrotondati fino alla prima falda captata e, da qui fino alla superficie, l'intercapedine deve essere tamponata e cementata onde evitare infiltrazioni delle acque superficiali.

Nel caso in cui le caratteristiche dimensionali dell'avampozzo previsto da progetto siano diverse da quelle sopra prescritte (diametro > 1 metro e/o altezza dal piano di campagna > 50 cm), il richiedente ha l'obbligo di presentare la comunicazione di inizio lavori (CILA) asseverata ai sensi del DPR 380/2001 e della LR 15/2013 completa di tutti i pareri e autorizzazioni necessarie.

I pozzi ad "uso domestico" quando non più utilizzati, o da considerarsi in stato di abbandono, devono essere obbligatoriamente chiusi. La disattivazione di un pozzo può anche essere disposta dal Comune.

La chiusura del pozzo, o demolizione, spetta al proprietario e consiste nel suo completo riempimento e nella sua sigillatura secondo le tecniche prescritte da ARPAE-SAC (art. 35 R.R. n.41/2001).

### **Art. III.IV.2 Depurazione e smaltimento delle acque**

1. Il sistema fognario e di depurazione si compone dell'allacciamento delle utenze alla rete fognaria, del sistema di condotte per la raccolta e il convogliamento delle acque reflue urbane, degli impianti e della rete di raccolta e laminazione delle acque meteoriche, dell'impianto di depurazione costituito. In particolare, si definisce rete fognaria mista la rete fognaria che raccoglie e convoglia in maniera unitaria acque reflue domestiche e/o industriali e acque reflue di origine meteorica.
2. La rete e le richieste di allacciamento sono di competenza dei gestori titolari. L'Ente gestore del servizio, in seguito a valutazioni sullo stato delle reti, può richiedere interventi specifici a carico dei soggetti attuatori di interventi urbanistici, funzionali per l'adeguamento della rete e degli impianti esistenti all'interno o all'esterno dell'area interessata dall'intervento.
3. Gli impianti di depurazione e gli agglomerati serviti dai depuratori sono individuati nella tavola VT3.2 "Vincoli, rispetti e tutele relativi alle infrastrutture tecnologiche, agli impianti e ai cimiteri" e relative schede dei vincoli. Ai sensi della direttiva regionale 201/2016 - Approvazione della direttiva concernente "Indirizzi all'Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna per i servizi idrici e rifiuti ed agli enti competenti per la predisposizione dei programmi di adeguamento degli scarichi di acque reflue urbane", i Piani attuativi di iniziativa pubblica o gli Accordi Operativi che disciplinano aree di nuovo insediamento o interventi di rigenerazione o sostituzione urbana, devono verificare la conformità delle previsioni con l'assetto dell'esistente sistema di raccolta e trattamento delle acque reflue urbane.
4. I sistemi di smaltimento delle acque reflue domestiche derivanti da insediamenti non collegati alle pubbliche fognature, sono soggetti alle disposizioni della DGR 1053/2003 e necessitano di autorizzazione comunale.

### **GESTIONE DEL RISCHIO IDRAULICO**

5. Per gestione del rischio idraulico si intende la capacità della rete di scarico dei pluviali e della rete di raccolta delle acque superficiali di garantire una buona evacuazione delle stesse, separatamente dalle altre acque reflue, sino al recettore, nel rispetto di tutte le tematiche legate all'idraulica del territorio e alla sua salvaguardia.  
L'utilizzo appropriato delle acque meteoriche, non suscettibili di contaminazione, raccolte, contribuisce al risparmio di acqua potabile.  
Si applica sia nel caso di interventi diretti che previa formazione di strumenti attuativi (articoli 53, accordi operativi, PAIP) in special modo nelle nuove costruzioni, sostituzioni edilizie, ristrutturazioni edilizie con demolizione e ristrutturazioni urbanistiche e nei casi in cui gli interventi interessino grandi superfici sigillate indipendentemente dagli usi urbanistici anche nelle realizzazioni di infrastrutture.
6. Si richiede, rimandando alla norma UNI vigente:
  - a la realizzazione di interventi strutturali e non strutturali per la sistemazione, la conservazione, il recupero del suolo e la moderazione delle piene nei bacini urbani ed extra urbani atti alla riduzione del rischio idraulico, al riequilibrio del territorio ed al suo utilizzo nel rispetto del suo stato, della sua tendenza evolutiva e delle sue potenzialità d'uso in condizioni di sostenibilità ambientale;
  - b l'ubicazione e il dimensionamento delle reti e degli scarichi tali da garantire lo smaltimento corretto e completo, anche nelle condizioni di esercizio più impegnative, evitando il ristagno delle acque e favorendone un deflusso controllato;
  - c il rispetto del principio di invarianza idraulica secondo quanto indicato nel seguito.
7. Per gli interventi assoggettati ad accordi operativi, PAIP, articolo 53 lett. b), si prescrive ai soggetti attuatori l'adozione delle misure di riduzione del rischio idraulico da prevedersi in sede di deposito dello strumento attuativo. La definizione di tali misure è contenuta nella scheda idraulica relativa al comparto di intervento, documento tecnico predisposto dal progettista sulla base delle caratteristiche di progetto generali e di tipo

idrologico-idraulico dell'area da urbanizzare, nonché dello stesso tipo di caratteristiche, ma allo stato di fatto, del bacino di appartenenza dell'area stessa. La progettazione delle opere finalizzate alla riduzione del Rischio Idraulico verrà valutata, in ogni caso specifico, dai progettisti congiuntamente ai tecnici del Gestore del S.I.I. e del Settore Ambiente del Comune di Modena.

Le medesime disposizioni si applicano anche al caso di:

- a piani urbanistici approvati che, nel corso della validità dei dieci anni dell'attuazione e della convenzione a scopo edificatorio, siano oggetto di variante sostanziale, in particolare per aumento della capacità edificatoria o modifica delle superfici destinate alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e di quelle destinate a servizi di interesse collettivo;
- b ogni qual volta per esigenze tecnico ambientali siano richieste dal Comune.

Ai fini del dimensionamento degli interventi richiesti dovranno essere considerati i parametri di riferimento esplicitati nei commi successivi.

8. **Suddivisione del territorio comunale in classi di carico idraulico.** In base agli studi sviluppati dal Settore Ambiente del Comune di Modena e aggiornati con la formazione del Quadro Conoscitivo del Piano Urbanistico Generale, il territorio comunale è stato suddiviso in classi di carico idraulico (con tempo di ritorno di 10 anni) così definite:

- a CLASSE 1 (Deflusso ottimo). Definisce un bacino e relativo tronco di chiusura caratterizzato dalla possibilità di ricevere apporti idrici considerevoli;
- b CLASSE 2 (Deflusso buono). Definisce un bacino e relativo tronco di chiusura caratterizzato da una buona possibilità di ricevere apporti idrici;
- c CLASSE 3 (Deflusso accettabile). Definisce un bacino e relativo tronco di chiusura non ancora in condizioni critiche; può ricevere ulteriori apporti che dovranno essere valutati attentamente;
- d CLASSE 4 (Deflusso critico). Definisce un bacino e relativo tronco di chiusura già in condizioni critiche, per il quale non sono ammessi ulteriori apporti; gli eventuali interventi di sistemazione vanno valutati in base alle necessità degli insediamenti ed all'entità dei danni che tale situazione potrebbe determinare;
- e CLASSE 5 (Deflusso particolarmente critico). Definisce un bacino e relativo tronco di chiusura in cui si evidenzia la necessità inderogabile di interventi di riequilibrio idraulico.

Tale classificazione è graficamente rappresentata nella tavola di PUG VT2.4 "Vincoli, rispetti e tutele relativi al rischio idraulico". Ai fini dell'applicazione del presente articolo si definiscono bacini non critici quelli caratterizzati da classe di carico idraulico 1, 2, 3 e critici quelli di classe 4 e 5.

Per l'analisi di ogni caso specifico si rimanda ad apposito incontro preliminare con i tecnici del Gestore del S.I.I. e del Settore Ambiente del Comune di Modena.

9. **Gestione del rischio idraulico sul territorio.** Per trasformazione del territorio a corretta gestione del rischio idraulico si intende la trasformazione di un'area che non provochi, se non in maniera limitata e controllata, un aggravio della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall'area stessa.

Al fine di garantire una corretta gestione del rischio idraulico sulle zone oggetto di trasformazioni urbanistiche, si prescrive di realizzare un volume di invaso atto alla laminazione delle piene, da ottenere preferibilmente mediante sovradimensionamento della linea di acque meteoriche o in alternativa tramite idonei dispositivi di limitazione delle portate in uscita (vasche interrate o bacini a cielo aperto), da collocarsi, in ciascuna area di intervento, a monte del punto di scarico dei deflussi nel corpo idrico recettore.

Dette prescrizioni valgono per ogni intervento che determini una trasformazione delle condizioni preesistenti del sito, sia in termini di morfologia che di permeabilità delle superfici.

Per interventi ricadenti in aree di intervento miste (ad es. pubblica – privata), i proponenti la trasformazione possono concordare la realizzazione di volumi, al servizio dell'intero comparto urbano, di entità almeno pari alla somma dei volumi richiesti dai singoli interventi e collocati comunque idraulicamente a monte del recapito finale.

Le portate massime in uscita dalle aree di intervento sono determinate, a seconda della tipologia, estensione e localizzazione dell'intervento, come descritto al comma 11.

Nel caso di interventi edilizi diretti si intende fare riferimento alla superficie fondiaria e non territoriale: per il resto vale quanto disposto al successivo comma 11.

Negli interventi consistenti di nuova edificazione possono essere adottate soluzioni alternative a quella della realizzazione dei volumi d'invaso succitati, pervenendo in particolare all'utilizzo dell'acqua piovana raccolta dalle coperture degli edifici.

La documentazione di progetto relativa al rispetto delle eventuali prescrizioni deve essere oggetto di asseverazione da parte di un tecnico abilitato.

**10. Principi di gestione del rischio idraulico sul territorio.**

- a Per trasformazione del territorio ad invarianza idraulica si intende la trasformazione di un'area che non provochi un aggravio della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall'area stessa.
- b Per trasformazione del territorio ad attenuazione idraulica si intende la trasformazione di un'area che determini una riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall'area stessa. La riduzione di portata imposta è definita in relazione alla localizzazione e all'estensione dell'area oggetto di intervento.

**11. Procedura di verifica per l'applicazione dei principi di gestione del rischio idraulico sul territorio.** La procedura di verifica per l'applicazione dei principi di gestione del rischio idraulico sul territorio si applica seguendo lo schema operativo riportato di seguito.

- a Nel caso di aree inedificate, al di fuori del territorio urbanizzato, assoggettate ad Accordo Operativo, PAIP, articolo 53 lettera b), Permesso di Costruire convenzionato e nuove costruzioni ad intervento diretto e non, a seconda dell'estensione dell'intervento in progetto e delle condizioni di criticità idraulica del bacino in cui si opera, si definiscono le seguenti modalità operative:

1) applicabilità:  $St^* = 0,5 \div 5$  ha, tutte le classi di bacini (classe 1, 2, 3, 4, 5); applicazione del principio dell'invarianza idraulica nei confronti del valore specifico di deflusso proprio dell'area oggetto di intervento in condizioni ante-operam (coefficiente udometrico aree agricole assunto pari a 10 l/s ha);

tempo di ritorno di riferimento per il dimensionamento della rete di drenaggio delle acque meteoriche interna al comparto:  $T_{rete} = 20$  anni;

tempo di ritorno di riferimento per il dimensionamento del volume di invaso delle portate meteoriche:  $T_{invaso} = 50$  anni.

\* nel caso dell'intervento diretto il parametro di riferimento è costituito dalla Superficie Fondiaria e non dalla Superficie territoriale

2) applicabilità:  $St = 5 \div 10$  ha, bacini non critici (classe 1, 2, 3);

applicazione del principio dell'invarianza idraulica nei confronti del valore specifico di deflusso proprio dell'area oggetto di intervento in condizioni ante-operam (coefficiente udometrico aree agricole assunto pari a 10 l/s ha);

tempo di ritorno di riferimento per il dimensionamento della rete di drenaggio delle acque meteoriche interna al comparto:  $T_{rete} = 20$  anni;

tempo di ritorno di riferimento per il dimensionamento del volume di invaso:  $T_{invaso} = 50$  anni;

richiesta di presentazione di uno studio di maggiore dettaglio.

3) applicabilità:  $St^* = 5 \div 10$  ha, bacini critici (classe 4, 5);

applicazione del principio dell'invarianza idraulica nei confronti del valore specifico di deflusso proprio dell'area oggetto di intervento in condizioni ante-operam (coefficiente udometrico aree agricole assunto pari a 10 l/s ha);

tempo di ritorno di riferimento per il dimensionamento della rete di drenaggio delle acque meteoriche interna al comparto:  $T_{rete} = 20$  anni;

tempo di ritorno di riferimento per il dimensionamento del volume di invaso della vasca di laminazione delle portate meteoriche:  $T_{invaso} = 100$  anni.

Si richiede la presentazione di specifica documentazione idrologico-idraulica, da valutarsi in accordo con l'autorità idraulica competente sul recapito del drenaggio dell'area, che verifichi con apposito

modello previsionale che la laminazione prevista sia sufficiente ad evitare aggravio alla piena del corpo idrico recettore.

\* nel caso dell'intervento diretto il parametro di riferimento è costituito dalla Superficie Fondiaria e non dalla Superficie territoriale.

4) applicabilità:  $St \geq 10$  ha, tutte le classi di bacini (classe 1, 2, 3, 4, 5);

applicazione del principio dell'invarianza idraulica nei confronti del valore specifico di deflusso proprio dell'area oggetto di intervento in condizioni ante-operam (coefficiente udometrico aree agricole assunto pari a 10 l/s ha);

tempo di ritorno di riferimento per il dimensionamento della rete di drenaggio delle acque meteoriche interna al comparto:  $T_{rete} = 20$  anni;

tempo di ritorno di riferimento per il dimensionamento del volume di invaso:  $T_{invaso} = 100$  anni.

Si richiede la presentazione di specifica documentazione idrologico-idraulica, da valutarsi in accordo con l'autorità idraulica competente sul recapito del drenaggio dell'area, che verifichi con apposito modello previsionale che la laminazione prevista sia sufficiente ad evitare aggravio alla piena del corpo idrico recettore.

b In contesti già consolidati ricompresi nel territorio urbanizzato, nel caso di Accordo Operativo, PAIP, articolo 53 lettera b), PerMESSO di Costruire convenzionato e nuove costruzioni ad intervento diretto e non, a seconda dell'estensione dell'intervento in progetto, si definiscono le seguenti modalità operative:

1) applicabilità:  $St = 0.5 \div 2$  ha;

applicazione del principio dell'attenuazione idraulica, con riduzione di portata specifica in uscita almeno pari al 30% rispetto al valore specifico di deflusso proprio dell'area oggetto di intervento in condizioni ante-operam (coefficiente udometrico da determinarsi nel caso specifico sulla base delle effettive caratteristiche di stato di fatto dell'esistente);

tempo di ritorno di riferimento per il dimensionamento della rete di drenaggio delle acque meteoriche interna al comparto:  $T_{rete} = 20$  anni;

tempo di ritorno di riferimento per il dimensionamento del volume di invaso:  $T_{invaso} = 50$  anni.

2) applicabilità:  $St \geq 2$  ha;

applicazione del principio dell'attenuazione idraulica, con riduzione di portata specifica in uscita almeno pari al 50% rispetto al valore specifico di deflusso proprio dell'area oggetto di intervento in condizioni ante-operam (coefficiente udometrico da determinarsi nel caso specifico sulla base delle effettive caratteristiche di stato di fatto dell'esistente);

tempo di ritorno di riferimento per il dimensionamento della rete di drenaggio delle acque meteoriche interna al comparto:  $T_{rete} = 20$  anni;

tempo di ritorno di riferimento per il dimensionamento del volume di invaso:  $T_{invaso} = 100$  anni.

Se l'intervento ricade nei bacini critici (classe 4, 5) si richiede la presentazione di specifica documentazione idrologico-idraulica, da valutarsi in accordo con l'autorità idraulica competente sul recapito del drenaggio dell'area, che verifichi con apposito modello previsionale che la laminazione prevista sia sufficiente ad evitare aggravio alla piena del corpo idrico recettore.

12. **Misure di protezione idraulica dei piani interrati negli interventi di nuova edificazione.** In ogni intervento di nuova edificazione, sia pubblico che privato, ove siano previsti piani interrati o seminterrati (quando ammessi) dovrà essere predisposto in sommità ad ogni rampa di accesso ai piani interrati un dosso che determini contrasto alla penetrazione d'acqua proveniente dalla strada, munito di griglia trasversale di drenaggio con collegamento a gravità alla rete di raccolta delle acque meteoriche dell'area.

13. **Disciplina delle interferenze con il reticolo fognario da parte delle reti tecnologiche.** È vietato qualsiasi tipo di nuovo attraversamento dei collettori fognari da parte di reti tecnologiche che interessi gli specchi idraulici dei collettori stessi determinandone una riduzione. Si dispone, inoltre, che tali interferenze, laddove attualmente presenti, vengano progressivamente rimosse da parte degli Enti Gestori delle reti tecnologiche.

14. **Parametri idrologici di riferimento.** Ai fini del dimensionamento delle reti di drenaggio delle acque meteoriche dovranno essere considerati i seguenti parametri idrologici, validi per la città di Modena:

a, n<sub>1</sub>, n<sub>2</sub>

ovvero

$$h (d,T) = ad^{n^2}$$

con:

d = durata in ore della pioggia

h = altezza pioggia in millimetri

a seconda che si considerino durate inferiori o superiori all'ora.

| T (anni) | Coeff. "a" | Coeff. "n <sub>1</sub> " | Coeff. "n <sub>2</sub> " |
|----------|------------|--------------------------|--------------------------|
| 2        | 24,1       | 0,3665                   | 0,2793                   |
| 5        | 33,0       | 0,3384                   | 0,2718                   |
| 10       | 39,0       | 0,3272                   | 0,2687                   |
| 20       | 44,7       | 0,3193                   | 0,2664                   |
| 50       | 52,1       | 0,3118                   | 0,2643                   |
| 100      | 57,6       | 0,3074                   | 0,2630                   |

#### Art. III.IV.3 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

1. Nel caso di progetti di nuove costruzioni o ristrutturazioni con completa demolizione e ricostruzione, dovranno essere individuati spazi destinati all'ubicazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani idoneamente dimensionati. La localizzazione dovrà essere opportunamente mitigata, al fine di nascondere per quanto più possibile alla vista eventuali contenitori, in relazione alle caratteristiche architettoniche e/o del contesto di inserimento, anche ricorrendo all'utilizzo di specie vegetali. Tale spazio deve essere adeguatamente accessibile, pulibile, igienizzabile e, rispetto alla possibile produzione e diffusione di odori sgradevoli, isolabile.
2. I contenitori per la raccolta dei rifiuti devono essere posti esclusivamente in luoghi facilmente accessibili dai mezzi di raccolta e di lavaggio. In ogni caso non possono essere posti in adiacenza di immobili vincolati dalla Parte Seconda del D.lgs. n 42/2004.
3. Al fine di minimizzare l'impatto ambientale legato ai sistemi di raccolta e stoccaggio dei rifiuti urbani e di incrementare la quota di rifiuti conferita nei centri autorizzati di trattamento e riciclaggio, le stazioni ecologiche attrezzate, le piattaforme ecologiche e i centri di raccolta dovranno essere adeguatamente dislocati nel territorio urbanizzato, prevedendo una localizzazione lontana dalle prime classi acustiche o comunque in posizione schermata rispetto a queste ultime, garantendo il rispetto di distanza dagli edifici limitrofi, la presenza di illuminazione artificiale e, nel caso di dimensioni elevate delle aree raccolta, la disponibilità di acqua corrente. Allo scopo di evitare la produzione e il trasporto di sostanze inquinanti e maleodoranti, gli impianti di raccolta dovranno essere schermati rispetto all'eccessivo soleggiamento estivo e all'esposizione ai venti dominanti.
4. I contenitori della raccolta dei rifiuti devono essere posti in luoghi raggiungibili e accessibili anche da persone con disabilità, nella scelta dei contenitori dovrà essere data la preferenza a quelli che garantiscono l'usabilità da parte di tutte le persone (altezza del coperchio idonea, apertura con maniglia ergonomica sulla sommità o attivabile con fotocellula o tessera magnetica).
5. Sono fatte salve particolari disposizioni del Gestore della raccolta.

#### Art. III.IV.4 Distribuzione dell'energia elettrica

1. Il sistema di distribuzione dell'energia elettrica si compone della rete di distribuzione formata dalle linee elettriche, dalle sottostazioni e dalle cabine di trasformazione, dagli impianti per la derivazione d'utenza.
2. Al fine di minimizzare l'impatto elettromagnetico, di norma le linee elettriche dovranno essere interrate e dove ciò non sia possibile si dovranno adottare tutti i possibili accorgimenti per limitare l'esposizione delle persone e comunque garantire l'obiettivo di qualità previsto dalla normativa vigente, sia per le nuove

costruzioni, nei confronti delle linee e degli impianti esistenti, sia per i nuovi impianti nei confronti delle costruzioni esistenti.

3. La realizzazione/riconfigurazione, ove prevista, delle cabine di trasformazione primaria, dovrà avvenire in conformità dei limiti e obiettivi di qualità di legge, prevedendo una fascia di rispetto comunque contenuta all'interno del limite di proprietà dell'ente gestore. Le cabine secondarie di trasformazione dovranno essere collocate in aree in cui non è prevista la permanenza prolungata di persone, quali parcheggi e percorsi viari, e dovrà essere individuata a cura del gestore una Dpa o una fascia di rispetto adeguata a garantire il rispetto dei limiti di legge.
4. La realizzazione delle linee di fornitura e distribuzione dell'energia elettrica da parte degli Enti gestori è subordinata a titolo edilizio, fatta salva l'eventuale necessità dell'autorizzazione paesaggistica, in relazione al caso di specie, qualora gli immobili oggetto di intervento ricadano in zona soggetta a vincolo paesaggistico.

#### **Art. III.IV.5 Distribuzione del gas**

1. Il sistema di distribuzione del gas si compone delle condotte di distribuzione, delle cabine di prelievo del gas, delle cabine di riduzione di distretto e degli impianti per la derivazione d'utenza (allacciamenti).
2. Al fine di minimizzare il consumo di suolo, l'estensione della rete di distribuzione in aree in cui questa non è presente e la sostituzione di porzioni di rete esistenti dovranno essere preferibilmente effettuate all'interno delle fasce di rispetto delle infrastrutture esistenti.
3. Il gruppo di misura installato a valle della derivazione d'utenza (contatore) dovrà essere installato, all'interno di appositi manufatti di alloggiamento, esternamente al fabbricato, in posizione accessibile dall'esterno. È opportuno, in occasione di interventi di ristrutturazione edilizia, spostare il gruppo di misura installato a valle della derivazione d'utenza (contatore), all'interno di appositi manufatti di alloggiamento, esternamente al fabbricato, in posizione accessibile dall'esterno. Tale intervento andrà realizzato a cura e a spese dell'utente.
4. L'Ente gestore del servizio, in seguito a valutazioni sullo stato delle reti, può richiedere interventi specifici a carico dei soggetti attuatori di interventi urbanistici, funzionali per l'adeguamento della rete e degli impianti esistenti all'interno o all'esterno dell'area interessata dall'intervento.

#### **Art. III.IV.6 Ricarica dei veicoli elettrici**

1. Per tutte le categorie funzionali, nei nuovi interventi, nelle sostituzioni edilizie e nelle ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione, gli interventi dovranno garantire le dotazioni per la ricarica elettrica dei veicoli previste dal PUG all'Art. 4.5.3 "Mobilità sostenibile".
2. Le autorimesse private devono avere l'impianto di rete e alimentazione con predisposizione dell'attacco per alimentazione auto elettrica.
3. Per tutte le categorie funzionali, nei nuovi interventi, nelle sostituzioni edilizie e nelle ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione, gli interventi dovranno garantire le seguenti dotazioni per la ricarica elettrica dei veicoli:
  - a le autorimesse private devono avere l'impianto di rete e alimentazione con predisposizione dell'attacco per alimentazione auto elettrica;
  - b i posti auto privati ad uso pubblico o i parcheggi pubblici devono avere una colonnina per la ricarica dell'auto elettrica: 1 ogni 50 posti auto, con un minimo di 1 colonnina per parcheggi inferiori a 50 posti. La ricarica per le bici 1 ogni 20 posti e ne deve sempre essere presente almeno una.

#### **Art. III.IV.7 Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento**

1. Il sistema si compone degli impianti e della rete di distribuzione del teleriscaldamento e della rete e degli impianti di produzione e distribuzione dell'energia da fonti rinnovabili e assimilati e dei rispettivi impianti per la derivazione (allacciamenti).
2. Gli impianti di energia da fonti rinnovabili e di cogenerazione si compongono di impianti di produzione, di eventuali serbatoi di accumulo e delle relative reti di distribuzione locali o di allacciamento a reti comunali e sovracomunali.
3. La rete di teleriscaldamento è composta da impianti di produzione di energia termica ed eventualmente di cogenerazione di energia elettrica e dalla rete di distribuzione di energia.
4. Al fine di ridurre il consumo di energia da fonti non rinnovabili, negli interventi di trasformazione dovrà essere prevista la realizzazione di infrastrutture di produzione, recupero, trasporto e distribuzione di energia da fonti rinnovabili e assimilate. In particolare, il PUG promuove le comunità energetiche.
5. Per quanto concerne i criteri localizzativi, i limiti, le prescrizioni, le distanze e le procedure autorizzatorie inerenti l'inserimento nel territorio comunale di impianti di energia a fonti rinnovabili si rimanda all'applicazione della vigente disciplina nazionale e regionale in materia.

#### **Art. III.IV.8 Telecomunicazioni**

1. Il sistema delle telecomunicazioni si compone degli impianti per la telefonia mobile o stazioni radio base o Srb, degli impianti di diffusione radiotelevisiva per i sistemi analogici, radio digitale o Dab e per la televisione digitale terrestre o Dvb-T, dei ponti radio di collegamento per telefonia fissa e mobile e impianti radiotelevisivi, delle reti per la telefonia fissa e delle reti a fibre ottiche.
2. La localizzazione di impianti fissi per la telefonia mobile è condizionata al rispetto delle norme di cui al Capo III della LR 30/2000, della relativa Direttiva per l'applicazione di cui alla DGR 1138/2008 e del Regolamento comunale per l'installazione e l'esercizio degli impianti di telecomunicazione per telefonia mobile.
3. Per quanto riguarda gli obblighi relativi alla infrastrutturazione digitale degli edifici si applica quanto previsto dall'art. 135 bis del DPR 380/2001.

## **CAPO V      RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO**

### **Art. III.V.1 Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi**

1. Per qualificare la relazione tra gli spazi privati e quelli pubblici e d'uso pubblico, nello spazio edificato gli elementi di interfaccia (portici, recinzioni, cancelli, passi carrabili, tettoie, pensiline, tende, tendoni, insegne, mostre commemorative, lapidi e cartigli) prospicienti lo spazio pubblico devono avere forme, materiali e colori adatti al contesto e tali da restituire un'immagine complessiva di ordine e cura. Negli interventi che riguardano gli elementi di interfaccia esistenti è cura dei proprietari degli edifici assicurare condizioni di decoro e di igiene con la periodica manutenzione e pulizia di tutti gli elementi di interfaccia.
2. Nella progettazione, realizzazione e manutenzione dello spazio edificato ai fini del decoro urbano sono da considerare in particolare:
  - a Le interfacce tra edifici e spazi pubblici, ossia gli elementi spaziali che modulano il rapporto edificio/lotto/spazio pubblico, le aree scoperte di loro pertinenza e lo spazio aperto pubblico e d'uso pubblico, collaborando alla costruzione dell'immagine urbana e rurale;
  - b gli edifici e le loro componenti;
  - c gli elementi puntuali d'interesse storico ossia ai manufatti accessori, di carattere artistico e decorativo, che costituiscono parte integrante dei materiali urbani con i quali si rapportano, sia nello spazio edificato sia nello spazio aperto. Sono elementi puntuali d'interesse storico: manufatti storici di pertinenza stradale (pilastrini, edicole votive, fontane, pietre miliari, conserve, ecc.), i manufatti e accessori di pertinenza di giardini, corti e cortili (esedre, nicchie, statue, fontane, pozzi, fondali pittorici, porticati e loggiati, ecc.), i brani di antichi muri particellari, i segmenti delle mura di cinta e i casseri.

### **PROTOCOLLO D'INTESA PER LA DEFINIZIONE DI PROCEDURE SEMPLIFICATE DELLE AZIONI DI RIMOZIONE DEL VANDALISMO GRAFICO NEI CENTRI STORICI CITTADINI**

1. Al fine di garantire la tutela del centro storico e la qualità dei luoghi, si applica il Protocollo d'Intesa, sottoscritto in data 23/11/2012 dal Comune di Modena, dalla Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici dell'Emilia-Romagna e dalla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le Province di Bologna, Modena e Reggio Emilia.
2. Nel Protocollo sono state concordate procedure semplificate per definire le azioni di rimozione del vandalismo grafico nel Centro storico che devono avvenire secondo quanto stabilito dalle "Linee guida per la pulitura di superfici interessate dal vandalismo grafico", pubblicate sul sito istituzionale della Direzione generale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna MiBAC e scaricabili al seguente indirizzo: [http://www.archeobologna.beniculturali.it/pdf/vandalismo\\_linee\\_guida.pdf](http://www.archeobologna.beniculturali.it/pdf/vandalismo_linee_guida.pdf).

### **Art. III.V.2 Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio**

1. I fronti degli edifici devono essere mantenuti in buono stato, sia per quanto riguarda gli intonaci che le relative tinteggiature e devono essere conservati gli elementi decorativi di pregio.  
Le tinteggiature devono tenere conto dell'unità tipologica: un edificio con prospetto architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi.  
È fatto divieto di rimuovere dipinti murali, decorazioni artistiche, lapidi, stemmi e altri elementi decorativi, esposti o meno alla pubblica vista, in assenza di specifica autorizzazione.  
Gli interventi sulle facciate devono essere realizzati con materiali di finitura e accorgimenti tecnici resistenti agli agenti atmosferici.

2. Gli impianti tecnici e di distribuzione in rete, da posizionare sui fronti degli edifici, sia pubblici che privati, devono essere collocati, per quanto possibile, sotto traccia o sui fronti meno in vista dalle pubbliche visuali, e comunque nel rispetto delle linee architettoniche delle facciate.  
In occasione di interventi di riqualificazione delle facciate gli impianti tecnici e le reti di distribuzione esterni devono essere riordinati; i privati potranno sollecitare gli enti pubblici o privati, erogatori dei servizi connessi, ad eliminare gli impianti obsoleti od abbandonati di loro proprietà avendo cura di ripristinare lo stato originario.  
Nel caso di interventi che interessano almeno una intera facciata, dovranno essere trasferite sulla copertura le antenne e/o parabole presenti.
3. Gli interventi che comportino modifiche ai prospetti su fabbricati esistenti dovranno rispettare le dimensioni, gli allineamenti e le proporzioni delle bucature esistenti. In particolare, le nuove aperture dovranno essere omogenee per allineamento e/o proporzioni a quelle tipologicamente significative del fabbricato.
4. La realizzazione di cappotti nelle facciate prospettanti aree pubbliche o private soggette a servitù di pubblico passaggio può essere realizzata esclusivamente a partire dal primo piano e nei piani superiori.
5. Non costituiscono alterazione significativa delle facciate seguenti interventi, non soggetti a titolo e comunque necessariamente conformi alle normative vigenti, volti all'adeguamento o all'inserimento di nuovi impianti tecnologici quali:
  - a fori di ventilazione da realizzare in facciata, sia raso muro che muniti di terminali, ovvero di griglie di protezione, di minima sporgenza e del medesimo colore della facciata, a condizione che non interferiscano con modanature architettoniche o decorazioni dipinte e che l'intonaco ed il relativo colore siano adeguatamente ripristinati al contorno;
  - b nicchie per alloggiamento contatori e simili, da realizzare in facciate lisce o all'interno di balconi e logge o nel corpo di muretti e recinzioni, a condizione che, fatto salvo il rispetto delle specifiche normative, abbiano sportello metallico raso;
  - c nuove canne fumarie devono essere prioritariamente inserite all'interno dell'edificio e solo in caso di impossibilità giustapposte sui fronti secondari dell'edificio con sviluppo verticale;
  - d non sono esclusi gli inserimenti di pareti schermanti con produzione energia, compatibilmente con il contesto urbano di inserimento e con le caratteristiche architettoniche dell'edificio.
6. Qualora si intenda procedere alla realizzazione o al restauro di pitture figurative e decorazioni artistiche in luoghi o su muri visibili da spazi pubblici o di uso pubblico, quali "murales" "writing" o "street art", deve esserne fatta richiesta al competente Servizio Comunale e la proposta deve contenere un bozzetto dell'opera oppure lo sviluppo della tematica espressiva. Al termine dell'intervento dovrà essere inviata documentazione fotografica al Servizio Comunale.
7. La realizzazione di pareti verdi è auspicabile nelle facciate degli edifici al di fuori del Centro storico, compatibilmente con il contesto urbano di inserimento e con le caratteristiche architettoniche dell'edificio. L'inverdimento può essere realizzato attraverso pannelli già completi di vegetazione, o con specie vegetali piantumate al suolo a sviluppo rampicante, ancorate direttamente alla superficie dell'edificio o altro manufatto edilizio (barriere fonoassorbenti e altri manufatti autoportanti, muri e recinzioni, ecc.) oppure supportate da reti, graticci o cavi ancorati alle facciate o strutture che siano parte integrante della chiusura verticale. La scelta delle essenze vegetazionali sarà valutata in sede di presentazione del progetto.
8. In merito alle facciate di edifici nella città storica o di interesse storico si rinvia agli articoli III.V.5 e III.V.14.

### **Art. III.V.3 Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali**

1. La realizzazione di balconi, ovvero la modifica di quelli esistenti, potrà essere consentita qualora dal progetto risulti che essa, oltre a rispettare le normative vigenti, non pregiudica l'immagine dei fronti edilizi, anche con riferimento all'eventuale sussistenza e ubicazione di altri balconi e delle loro caratteristiche, a

condizione che non rechi pregiudizio alle eventuali decorazioni architettoniche e/o pittoriche presenti sui prospetti.

2. Le tende dei balconi di un edificio, anche se relativi a più unità immobiliari, devono essere realizzate con forma, dimensione, colore e decorazione omogenea. Non è ammessa la chiusura di balconi.
3. Per la chiusura di logge in un edificio plurifamiliare deve essere presentato un progetto relativo al complessivo edificio.
4. Parapetti e ringhiere devono essere posizionati in qualunque spazio praticabile ove sussista pericolo di caduta. In particolare, devono presentare notevole resistenza agli urti e alla spinta in conformità alle leggi e alle norme vigenti in materia e non devono essere scalabili. Per la realizzazione di parapetti e ringhiere sono ammessi tutti i materiali tecnicamente adatti allo scopo di garantire sicurezza purché coerenti con la tipologia dell'edificio e il contesto ambientale.
5. La nuova realizzazione di balconi o aggetti fruibili dovrà in ogni caso prevedere la disposizione di parapetti anti caduta, in grado di sostenere spinte o urti conformi con quelli previsti nelle specifiche norme in materia. Tale condizione è richiesta sia per gli elementi costituenti i parapetti che per i collegamenti con le strutture degli aggetti.

#### **Art. III.V.4 Allineamenti**

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici e la distanza minima dalle strade, lungo le strade di categoria F o non classificate, la progettazione delle nuove costruzioni e delle ristrutturazioni edilizie, attuate tramite demolizione e successiva ricostruzione, potrà avvenire nel rispetto degli allineamenti su strada preesistenti.
2. Nel territorio urbanizzato, ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici e la distanza minima dalle strade, la progettazione e realizzazione di nuove costruzioni e di ristrutturazioni edilizie, attuate tramite demolizione e successiva ricostruzione, potrà avvenire nel rispetto degli allineamenti su strada prevalenti tra edifici della medesima tipologia ovvero per edifici aggregati.  
Per motivi estetici, funzionali, ambientali e di sicurezza del traffico, può essere imposta dal Comune, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore.
3. Gli spazi liberi di progetto dovranno essere opportunamente sistematati con pavimentazioni e verde, in modo da armonizzarsi con le superfici scoperte preesistenti e confinanti.
4. Le recinzioni devono essere costruite nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti preesistenti salvo che per motivate, comprovate e diverse esigenze.

#### **Art. III.V.5 Piano del colore**

1. Relativamente agli interventi compresi nel centro storico si ritiene di fondamentale importanza porre particolare attenzione al tema della quinta urbana e della percezione dei fronti prospicienti le strade, mentre per l'area periurbana è essenziale verificare il contesto immediato meno compromesso.
2. Per gli interventi di recupero e tinteggi delle facciate dei fabbricati del centro storico e per il patrimonio di interesse storico nel territorio urbano e rurale tutelato dal PUG, si richiede che la proposta progettuale sia basata su un percorso di conoscenza, caratterizzato da un'analisi storico-documentale e da una serie di approfondimenti "in situ", riguardanti le componenti materiche dell'edificio.  
In particolare, si richiede:
  - a la redazione dell'analisi storico-critica dell'edificio, analizzando fonti facilmente reperibili e ove necessario, quando si tratta di manufatti di particolare pregio e/o rilevanza urbana, attraverso una ricerca d'archivio mirata;
  - b un'indagine in situ delle cromie e degli intonaci delle facciate e degli elementi di ornato presenti, attraverso una campagna di saggi, non limitandosi a prendere atto e a documentare lo status quo

- ma verificando le stratificazioni storiche fino al raggiungimento del supporto murario. Tale campagna deve necessariamente essere svolta da personale qualificato e deve interessare le parti rappresentative del partito di facciata, ponendo attenzione anche a quelle zone solitamente meno alterate come le cornici di sotto gronda, i sotto davanzali, gli sfondati, ecc.;
- c la definizione della/e scelta/e cromatica/he che deve/vono avvenire nel rispetto dei risultati ottenuti dalla campagna di saggi, ed in relazione all'inserimento dell'edificio nella quinta urbana del quale è parte.
3. In merito alle cromie di riferimento si rimanda anzitutto all'Allegato 3 – Abaco dei colori storici del Comune di Modena, sia per i tinteggi che per gli smalti da utilizzare per i serramenti esterni e per gli elementi metallici, allegato al presente Regolamento Edilizio. Si richiede che, in sede di proposta progettuale, le campionature delle scelte cromatiche siano sottoposte all'attenzione del tecnico comunale incaricato che durante il sopralluogo potrà verificare le cromie selezionate per l'intervento.
4. La proposta progettuale di restauro cromatico e materico dovrà includere, laddove presente, anche la porzione di portico facente parte dell'edificio oggetto di intervento, ovvero della muratura interna e della porzione di soffitto compresa nell'unità; per entrambe si dovrà procedere con una campagna di saggi e di successive campionature cromatiche.
5. Le caratteristiche dei materiali da utilizzare per gli edifici storici dovranno essere le seguenti:
- a INTONACI. Gli intonaci storici originari dovranno il più possibile essere mantenuti in situ, verificati ed eventualmente integrati con rappezzature di malta con impasto simile all'originale, esente da cemento o resine e senza utilizzo di reti porta intonaco. Nel caso di intonaci cementizi si suggerisce la loro rimozione e il rifacimento anche ricorrendo ad intonaco performante a base calce con una percentuale di materiale isolante naturale (rispondenti ai CAM). Vanno esclusi la posa di "cappotti termici" e di intonaci "termo riflettenti" sulle facciate esterne. Sulla muratura storica dovranno essere a CALCE IDRAULICA NATURALE NHL 3.5 caratterizzata da ottime prestazioni meccaniche, con l'elevato grado di porosità e un basso contenuto di sali idrosolubili;
- b TINTEGGI. Dovranno essere a BASE CALCE o a fronte di problematiche di supporti esistenti incongrui ma da conservare a base cementizia, ai SILICATI DI POTASSIO. Sono assolutamente da evitare tinte al quarzo ed epossidiche, gli spatalati e i graffiati acrilici ed ogni altro prodotto siliconico. I tinteggi dovranno essere eseguiti in modo tale da evitare l'effetto "piatto" tipico dei prodotti silossanici o al quarzo, la stesura dovrà avvenire con passate incrociate sia per la prima che per la seconda mano;
- c SMALTI. I serramenti esterni in legno (scuri, portoni, ecc.) potranno essere verniciati con prodotti ACRILICI, preferibilmente a BASE ACQUA, satinati. Analogamente gli elementi metallici presenti in facciata (inferriate, roste, mensole, ecc.), escludendo vernici del tipo MICACEO su elementi storici originari.
6. I progetti relativi al restauro/ripristino della facciata dovranno essere corredati dai seguenti elaborati:
- a documentazione storica -critica, che comprenda sia le relazioni col contesto, urbano o rurale, sia l'analisi delle fasi evolutive-trasformative del singolo manufatto, sia la specifica delle tecniche e dei materiali impiegati originariamente ed ancora presenti;
- b rilievo dello stato di conservazione della facciata e dei suoi elementi costitutivi, in scala 1:100 o 1:50 e Relazione descrittiva stato di fatto;
- c documentazione fotografica generale e di dettaglio, che comprenda parte della quinta urbana di appartenenza e che comunque possa rendere chiara la situazione del contesto immediato;
- d documentazione relativa ai saggi stratigrafici effettuati comprovante la passata esistenza di assetti cromatici, fornita di fotografie di localizzazione e di dettaglio e di opportuna relazione a corredo (specifiche sui materiali, tecniche e colori);
- e elaborati grafici di progetto, alla scala 1:100 o 1:50, inerenti alla rappresentazione delle soluzioni cromatiche da realizzare e Relazione descrittiva di progetto.
7. Le unità edilizie esterne al Sistema storico-architettonico, con prospetto architettonico unitario con rifinitura a tinta devono essere tinteggiate in modo omogeneo.

8. Nei nuovi edifici i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto. L'aspetto e il colore delle facciate devono perseguire un armonioso inserimento nel contesto e il rispetto degli elementi qualificanti il paesaggio anche urbano.
9. Le riprese parziali di coloriture devono essere eseguite con colori uguali a quelli già in essere. Non sono ammesse tinteggiature che, introducendo un diverso colore, non risultino estese almeno all'intera facciata.

#### **Art. III.V.6 Coperture degli edifici**

1. Le coperture a terrazzo devono avere una pendenza non inferiore all'1%, essere convenientemente impermeabilizzate e avere pluviali o bocchettoni sufficienti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane. I bocchettoni dovranno essere muniti di griglie in modo da evitarne l'ostruzione. Le coperture dovranno altresì essere dotate di canali di gronda e pluviali verticali in numero e di diametro sufficienti a ricevere e allontanare le acque meteoriche.
2. Nel territorio agricolo, i nuovi edifici dovranno avere una forma semplice, di norma a pianta rettangolare, senza elementi in aggetto quali balconi, salvo parere favorevole espresso dalla CQAP, o bow-window. La copertura deve essere a falde, con forma e pendenza conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale senza abbaini o terrazzini incassati, e con manto di copertura in laterizio, preferibilmente in coppi tradizionali. Sono ammesse coperture e manti di copertura realizzati con tecniche e materiali diversi, nel caso si tratti di edifici specialistici o di forma o dimensioni particolari quali stalle, silos, edifici di grandi dimensioni, previo parere favorevole della CQAP.
3. Nel territorio rurale per interventi di MS, RRC, RS, RE non è ammessa nelle coperture la realizzazione di nuovi abbaini sporgenti dal piano di falda o di terrazzini incassati nella falda (salvo il mantenimento di abbaini o terrazzini esistenti).
4. La progettazione dei tetti verdi, non ammessa negli edifici di categoria di tutela 1 e 2, deve assicurare massima compattezza ed aggregazione della componente impiantistica al fine di destinare la quota di superficie più ampia possibile alla copertura verde. I tetti verdi devono essere progettati e realizzati secondo le indicazioni della normativa tecnica vigente ed in particolare della norma UNI 11235 "Istruzioni per la progettazione, l'esecuzione, il controllo e la manutenzione di coperture a verde".
5. Il verde pensile "alberato" deve essere realizzato coerentemente con la norma UNI 11235 "Istruzioni per la progettazione, l'esecuzione, il controllo e la manutenzione di coperture a verde" e con le Linee guida dell'Ispra "Verde pensile: prestazioni di sistema e valore ecologico". Esso deve prevedere uno strato colturale con spessore minimo pari a 1 m, la messa a dimora di vegetazione arborea nella misura minima di 1 esemplare ogni 100 mq di superficie, cespugli e piante tappezzanti idonee a esercitare una azione di regolazione del ciclo dell'acqua, del microclima urbano e di assorbimento degli inquinanti atmosferici.

#### **Art. III.V.7 Illuminazione pubblica**

1. Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, in fase di progettazione o di appalto, devono essere eseguiti a norma antinquinamento luminoso e ridotto consumo energetico ai sensi della LR 19/2003 e della direttiva applicativa di cui alla DGR n. 2263/2005.
2. La collocazione delle cabine di trasformazione e i materiali utilizzati dovranno essere attentamente valutati al fine di un corretto inserimento spaziale rispetto all'intorno. La progettazione, realizzazione e posa in opera della schermatura sarà a carico del proprietario/gestore della cabina stessa che dovrà anche certificare l'efficacia per il rispetto dei limiti e degli obiettivi di qualità anche sul lungo periodo. La realizzazione delle cabine secondarie di trasformazione e degli impianti per la derivazione d'utenza è sempre consentita in tutti gli ambiti, anche mediante nuova costruzione dimensionata sulle esigenze da soddisfare.
3. Il soggetto gestore del servizio di pubblica illuminazione fornisce i dati di base circa le possibilità delle connessioni alla rete d'illuminazione pubblica, la potenza delle cabine elettriche, i punti di consegna per gli allacciamenti in serie. Ogni qual volta si proceda alla posa di nuovi impianti o si effettuino manutenzioni

dell'esterno degli edifici pubblici vanno rimosse tutte le componenti degli impianti desueti, avendo cura di riparare eventuali lacune di intonaco, ecc., eliminando anche i pali che non sorreggono più corpi illuminanti.

#### **Art. III.V.8 Griglie ed intercapedini**

1. Fuori dagli allineamenti delle costruzioni, ed inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da robuste griglie di copertura antisdruciolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia. La larghezza massima delle intercapedini interrate, nel suolo pubblico o privato, non può superare 1,20 m. Maggiori dimensioni, necessarie per la posa di infrastrutture (cavidotti, tubazioni, ecc.), possono essere autorizzate in caso di realizzazione di reti di servizio pubblico da parte delle Società concessionarie. La costruzione delle intercapedini su suolo pubblico è a totale carico dei proprietari, che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione, ed è sempre effettuata previo provvedimento autorizzativo da parte del Comune.

#### **Art. III.V.9 Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici**

1. Gli apparati tecnologici posti all'esterno degli edifici, in generale, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo ed ambientale e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione, eventualmente anche adottando finiture che diano un risultato di tipo mimetico. Lo stesso dicasi per i relativi elementi accessori di adduzione, captazione e di espulsione, come pure per le radio antenne della telefonia cellulare. In base al suddetto criterio, ogni volta che sia possibile, vanno adottate soluzioni di tipo centralizzato e condominiali e comunque installando apparecchi non direttamente visibili dagli spazi pubblici.
2. In particolare, per quanto attiene alla posa in esterno degli edifici di unità condensanti per il condizionamento dell'aria e similari, deve osservarsi la seguente normativa:
  - a nei centri storici del capoluogo e delle frazioni e sugli edifici assoggettati a vincolo conservativo, è vietata la posa su facciate o prospetti e coperture direttamente visibili dagli spazi pubblici, sotto portici e bow windows. La collocazione di questi impianti deve avvenire sulle coperture, utilizzando la falda del tetto non visibile dagli spazi pubblici, verificando preliminarmente che rumori ed espulsioni di aria non arrechino disturbo. In subordine è consentita la loro collocazione nei cavedi solo se la loro area netta è  $\geq 20\%$  della somma delle superfici dei fronti che lo delimitano e la parete antistante le finestre dista almeno 6 m dall'impianto;
  - b nel rimanente territorio comunale è vietato, a meno di comprovata impossibilità, utilizzare le facciate degli edifici e i prospetti che ivi si affacciano. Ove possibile, è preferibile la posa su balconi o coperture; in caso di più unità immobiliari, occorre scegliere la medesima ubicazione o l'utilizzo di opportuni accorgimenti quali la stessa colorazione dei mantelli esterni.
3. Per quanto attiene alla posa in esterno di antenne e parabole per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive terrestri e satellitari in edifici costituiti da più unità immobiliari, devono essere adottate soluzioni di tipo centralizzato (condominiali).Devono altresì essere osservate le seguenti norme:
  - a gli apparati di ricezione installati all'esterno degli edifici dovranno essere collocati esclusivamente sulla copertura a distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto. Sono vietate le installazioni su balconi o terrazze non di copertura;
  - b l'ingombro degli apparati dovrà essere il più ridotto possibile, presentare una colorazione mimetica, essere privo di logotipi;
  - c nei centri storici del capoluogo e delle frazioni e sugli edifici assoggettati a vincolo conservativo, è vietata la posa di impianti ricetrasmettenti sulle facciate, sui prospetti visibili da spazi pubblici e sui balconi, sotto i portici e bow windows. Ove possibile, è preferibile la posa nei cavedi e sulle coperture, utilizzando la falda del tetto meno visibile dagli spazi pubblici e adottando soluzioni centralizzate.

4. L'adeguamento alle previsioni di cui sopra è obbligatorio nel caso di interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia e nel caso di interventi su edifici vincolati qualora riguardino intere unità edilizie. Nel caso di interventi parziali, o riguardanti la singola unità immobiliare, l'adeguamento è obbligatorio per l'ambito di intervento.
5. Per quanto attiene alle norme sulle antenne e parabole per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive terrestri e satellitari l'adeguamento è altresì obbligatorio nei seguenti casi:
  - a rifacimento totale dell'impianto;
  - b manutenzione straordinaria della copertura dell'edificio.
6. Qualora l'installazione degli apparati tecnologici avvenga in contrasto con le previsioni della presente norma è possibile, per ragioni di decoro, l'adozione di ordinanza del sindaco ai sensi di legge.

#### **Art. III.V.10 Serramenti degli edifici**

1. Ai fini del presente regolamento si chiamano serramenti quelle strutture mobili che servono a chiudere le aperture lasciate nei fabbricati per uso d'ingresso o per dar passaggio ad aria e luce. Secondo i vani cui sono destinati si distinguono in serramenti esterni e serramenti interni.
2. Nel caso di nuove bucature atte a realizzare finestre, porte finestre o porte, come anche nel caso di interventi di modifica/adattamento di serramenti esistenti al fine di adeguarli alle eventuali nuove e/o ulteriori funzionalità previste dal progetto edilizio per i relativi locali, devono essere rispettate, le seguenti indicazioni:
  - a le porte dei locali pubblici o di uso pubblico che, per norme di legge o di regolamento, devono aprirsi verso l'esterno devono essere preferibilmente collocate in posizione arretrata rispetto al filo dei muri perimetrali degli edifici, in modo che nel movimento di apertura non ingombrino il suolo pubblico o di accesso pubblico. In tal caso gli spazi coperti dovranno essere adeguatamente illuminati.
3. Nei casi di cui al comma 1, come anche nel caso di mera sostituzione dei serramenti costituenti l'involucro edilizio di un edificio o di una singola unità immobiliare, siano essi opachi o trasparenti, dovranno altresì essere rispettate le vigenti disposizioni relative al contenimento energetico.
4. I serramenti devono essere realizzati/sostituiti e mantenuti in modo conforme al pubblico decoro e in modo da armonizzarsi con gli edifici circostanti e con le caratteristiche della strada o piazza.
5. Se non diversamente previsto dal parere della CQAP, i serramenti esterni oscuranti le finestre, i portoni d'ingresso e le serrande di chiusura degli altri varchi in facciata devono essere coordinati uniformemente per ogni edificio. I serramenti vetrati delle finestre di ogni edificio devono avere disegno e colore unitari, salvo costituiscano singolarità architettonica originariamente concepita. Le serrande dei magazzini, delle autorimesse, dei varchi e delle vetrine degli esercizi commerciali, posti al piano terreno, possono essere anche di colore e materiale diverso da quello dei serramenti dei piani superiori purché uniforme e coordinato con quelli delle altre serrande del medesimo edificio.
6. Nelle Zone 1 e 2 del Sito UNESCO di Modena, vanno osservate le disposizioni in materia del "Regolamento Comunale del Sito UNESCO di Modena" di cui alla Delibera di C.C. n. 80/2017.
7. Nei casi di nuova costruzione o ristrutturazione e in ogni caso negli alloggi accessibili di edilizia residenziale convenzionata, occorre predisporre un progetto per l'automazione dei serramenti esterni, o altri accorgimenti per favorire l'autonomia delle persone con disabilità.

#### **Art. III.V.11 Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende e targhe**

1. Le vetrine, le insegne, l'arredo interno di negozi ed esercizi commerciali, qualora rivestano valore artistico culturale e testimoniale, possono essere assoggettati ad obbligo di conservazione e ripristino.

2. Per le insegne commerciali, i mezzi pubblicitari e gli impianti di pubblicità e propaganda si rimanda al vigente “Regolamento per la disciplina degli impianti di pubblicità o propaganda e degli altri mezzi pubblicitari sulle strade e sulle aree pubbliche o di uso pubblico” di Modena cui alla Delibera di C.C. n.1/1995 e 58/1995. Nelle Zone 1, 2 e 3 del Sito UNESCO di Modena, vanno osservate le disposizioni in materia del “Regolamento Comunale del Sito UNESCO di Modena” di cui alla Delibera di C.C. n.80/2017.
3. Le tende esterne in aggetto destinate a proteggere dal sole devono essere applicate in armonia con il fabbricato ed il suo intorno e poste in opera a regola d’arte. In una stessa unità edilizia le tende devono, in tutte le aperture protette, armonizzarsi per forma, dimensione, impostazione, colore e materiali. Le tende a protezione di negozi e botteghe con aperture ad arco devono essere in armonia e tali da non alterare le linee architettoniche. Nelle Zone 1, 2 e 3 del Sito UNESCO di Modena, vanno osservate le disposizioni in materia del “Regolamento Comunale del Sito UNESCO di Modena” di cui alla Delibera di C.C. n.80/2017.
4. L’installazione o modifica di tende e frangisole da richiedersi tramite istanza al SUAP, è soggetta ad autorizzazione nel caso in cui aggettino su suolo pubblico. Per gli edifici ricadenti nei Tessuti del Centro Storico, l’installazione dovrà essere sottoposta al parere della CQAP e rispettare, nelle Zone 1, 2 e 3 del Sito UNESCO di Modena, le disposizioni in materia del “Regolamento Comunale del Sito UNESCO di Modena” di cui alla Delibera di C.C. n.80/2017.
5. L’installazione di tende esterne, anche su suolo privato, è subordinata inoltre alle condizioni che esse siano collocate in modo da non nascondere targhe stradali per la denominazione delle vie, cartelli indicatori di viabilità, semafori, numeri civici, e non disturbino la circolazione.
6. Nessuna tenda, o parte di tenda, aggettante sul suolo pubblico può essere assicurata al suolo con fili, funi, pali, ecc..
7. Rientrano all’interno della definizione di tenda l’installazione di elementi di copertura mobile di spazi aperti: ad es. tende retrattili o avvolgibili, o frangisole, applicate ad edifici o su supporto autonomo; installazione di elementi mobili di copertura orizzontale e/o verticale a corredo delle aperture di un edificio.
8. L’arredo esterno di negozi ed esercizi commerciali, così come gli espositori mobili, devono essere collocati in maniera da non intralciare il pubblico passaggio, deve essere lasciato libero un passaggio di almeno 150 cm, con un minimo di 90 cm per restringimenti puntuali. Qualora siano posizionati elementi sporgenti sospesi a parete (piccoli distributori, bacheche, ecc.) questi dovranno essere adeguatamente segnalati.
9. Le tende esterne, insegne d’esercizio o pannelli devono essere posizionati ad altezza minima di 2,50 m, al di sotto lo spazio deve essere lasciato libero. Qualora non sia possibile, gli elementi sporgenti devono essere adeguatamente segnalati per evitare che possano essere fonte di pericolo per persone non vedenti e/o ipovedenti.

### **Art. III.V.12 Cartelloni pubblicitari**

1. La regolamentazione degli impianti pubblicitari trova trattazione nel Regolamento per la disciplina del canone patrimoniale di occupazione del suolo pubblico e di esposizione pubblicitaria.
2. Il Comune, attraverso gli Uffici competenti, ha facoltà di applicare agli edifici ed alle altre costruzioni quei cartelli o apparecchi per la circolazione pubblica, per altre funzioni relative alla sicurezza, all’efficienza ed al decoro dell’ambiente urbano, dandone preventiva comunicazione ai Titolari interessati e fatte salve le disposizioni relative agli immobili tutelati ai sensi del D.lgs. 42/2004.

### **Art. III.V.13 Muri di cinta**

1. I muri di cinta di qualunque tipo, quando riguardano o sono prospicienti una sede stradale, sono regolati principalmente da quanto contenuto nell’art. 16 del nuovo Codice della Strada (D.lgs. 285/1992) e nell’art. 26 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della Strada (DPR 495/1992).

2. In corrispondenza dell'accesso, i muri di cinta devono prevedere gli allestimenti necessari per l'installazione di numero civico, campanelli, citofono, videocitofoni, cassette postali e quant'altro occorra all'allacciamento dell'immobile recintato.
3. I muri di cinta devono avere un aspetto decoroso, essere armoniosamente inseriti nel circostante contesto ambientale. È fatto divieto dell'uso di filo spinato e/o di qualsiasi altro materiale che per forma possa costituire pericolo, unitamente a quello di cavi elettrici di qualunque tensione. Gli stessi non dovranno comunque ostacolare o ridurre, a giudizio dell'ente proprietario della strada, il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione. In tutte le zone del territorio urbano, le recinzioni, se intonacate, dovranno, essere tinteggiate congruentemente alla colorazione dell'edificio di pertinenza.
4. Non sono ammessi muri di cinta più alti di 2,50 m e scarpate più alte di 3 m salvo comprovate esigenze tecniche particolari.
5. Non è consentito mantenere addossate alle cancellate tavole, lamiere, laminati plastici, rivestimenti in laterizi forati ad eccezione di vegetazione rampicante o canniccio o pareti verdi.
6. Nel territorio rurale, al fine di un adeguato inserimento paesaggistico, le recinzioni dovranno essere realizzate in rete metallica e/o siepe viva.

#### **Art. III.V.14 Beni culturali ed edifici storici**

1. Si definiscono beni culturali ed edifici storici tutti i fabbricati che sono individuati dal piano urbanistico generale di valore storico-architettonico e storico culturale testimonia, siano essi inclusi nel centro storico o ricadano nel restante territorio urbano o nel territorio rurale.
2. Oltre a quanto precisato per gli interventi di recupero delle facciate del patrimonio storico all'articolo III.V.5 (Piano del colore) del presente Regolamento Edilizio, si riportano alcuni requisiti richiesti negli interventi di efficientamento energetico dei fabbricati storici con particolare riferimento a:
  - a Esecuzione del cappotto termico.  
Sulla base delle caratteristiche morfologiche, di ubicazione dell'edificio, decorative, volumetriche, della prestazione energetica finale necessaria, del comportamento fisico e chimico delle pareti esistenti, lo strato isolante potrà essere di tre tipologie:  
 - strato isolante esterno;  
 - strato isolante interno;  
 - intonaco termoisolante.

L'isolamento esterno, poiché estremamente invasivo, non dovrà essere utilizzato in presenza di ornati ed elementi decorativi di particolare pregio e coevi alla costruzione del manufatto, ma unicamente in casi di particolare semplicità degli ornati, ad esempio in presenza dei soli marcapiani, cornici rettificate delle finestre e cornici sottogronda a disegno semplice, previa valutazione da parte della CQAP. Le caratteristiche dei materiali isolanti dovranno essere compatibili con quelle citate delle murature tradizionali (ad esempio un materiale isolante a celle aperte).

Nel caso in cui risulti impossibile l'applicazione di un cappotto esterno, causa vincoli architettonici sulla facciata dell'immobile, come anche la presenza di strati di finitura differenti dall'intonaco (es. materiali lapidei, presenza di porzioni faccia a vista o ornato complesso e coevo) dovrà essere valutata l'applicazione di uno strato isolante all'interno dell'edificio. In questo caso dovrà essere preventivamente verificata, con opportuni saggi, l'assenza di apparati decorativi interni e allo stesso tempo dovranno essere mantenute le morfologie delle bucature, ad esempio le strombature delle finestre. Relativamente a questa seconda soluzione, per limitare la riduzione della superficie utile si potrà ricorrere a materiali isolanti dotati di elevate prestazioni termiche con spessori ridotti a condizione che siano perfettamente compatibili con le peculiarità termoigrometriche dell'involucro edilizio soggetto all'intervento, come per la soluzione esterna.

In casi di rifacimento degli intonaci poiché cementizi e nell'impossibilità di ricorrere ai sistemi a cappotto sopra descritti potrà essere valutata l'esecuzione di intonaci termoisolanti a base di calce idraulica naturale (NHL5) e/o aerogel.

Non potranno essere realizzati rivestimenti su facciate a filo marciapiede, poiché si tratterebbe di occupazione di suolo pubblico, viepiù se inseriti in una cortina continua di edifici.

Non saranno inoltre ammessi interventi che per ovviare al problema dell'occupazione di suolo pubblico con relativa riduzione dei marciapiedi, prevedano il montaggio dei pannelli dalla quota del primo solaio.

b      **Installazione di pannelli fotovoltaici e/o solari termici in copertura.**

In conformità con quanto disciplinato dalla normativa sovraordinata e dal PUG, si precisa quanto segue:

**CENTRO STORICO**

Si esclude l'installazione di pannelli fotovoltaici e solari termici nelle aree perimetrati come Patrimonio UNESCO (zona 1, zona 2 e zona 3) (Core zone e buffer zone).

Compatibilmente con l'orientamento delle falde dovranno essere inseriti su quelle non visibili dalla strada, preferendo l'utilizzo di moduli fotovoltaici di cromia similare al manto di copertura sul quale vengono posati e, in generale, in continuità con il contesto storico circostante.

La percentuale di superficie coperta di falda non dovrà superare il 50%.

I pannelli da installare non dovranno essere di tipo "integrato", bensì in appoggio al manto di copertura, poiché più facilmente removibili e quindi reversibili.

Nella disposizione dei pannelli si dovrà necessariamente mantenere una fascia libera in corrispondenza dei bordi perimetrali, dove dovrà essere mantenuto il manto esistente (coppi, tegole, ecc.), nel contempo la porzione coperta con pannelli dovrà essere contenuta internamente al perimetro delle murature dell'involtucro edilizio.

La disposizione planimetrica e l'assemblaggio dovranno costituire figure piane semplici, quali il rettangolo o il quadrato, evitando risege e disposizioni irregolari.

Dovranno essere di colore simile a quello del manto di copertura di riferimento e privi di cornici, massimizzando la superficie vetrata delle celle fotovoltaiche.

**EDIFICI STORICI DIFFUSI IN AMBITO URBANO E IN TERRITORIO RURALE**

Compatibilmente con l'orientamento delle falde, dovranno essere inseriti su quelle meno visibili dalla strada e dagli accessi al lotto, preferendo l'utilizzo di moduli fotovoltaici di cromia similare al manto di copertura sul quale vengono posati e, in generale, in continuità con il contesto storico circostante.

La percentuale di superficie coperta di falda non dovrà superare il 75%.

Nella disposizione dei pannelli si dovrà necessariamente mantenere una fascia libera in corrispondenza dei bordi perimetrali, dove dovrà essere mantenuto il manto esistente (coppi, tegole, ecc.), nel contempo la porzione coperta con pannelli dovrà essere contenuta internamente al perimetro delle murature dell'involtucro edilizio.

I pannelli da installare non dovranno essere di tipo "integrato", bensì in appoggio al manto di copertura, poiché più facilmente removibili e quindi reversibili.

La disposizione planimetrica e l'assemblaggio dovranno costituire figure piane semplici, quali il rettangolo o il quadrato, evitando risege e disposizioni irregolari.

Dovranno essere di colore simile al manto di copertura e essere privi di cornici, massimizzando così la superficie vetrata delle celle fotovoltaiche.

Quando il manto è in coppi sarà ammisible anche la posa di coppi fotovoltaici in sostituzione di elementi non storici o ad integrazione alla perdita fisiologica del manto di copertura durante il rimessaggio.

### **Art. III.V.15 Cimiteri monumentali e storici**

1. Le norme tecniche per la progettazione, costruzione e manutenzione delle sepolture private sono contenute nel Regolamento comunale di polizia mortuaria vigente.
2. Ogni intervento edilizio da eseguirsi internamente ai cimiteri è soggetto alla presentazione del titolo edilizio necessario in relazione al caso di specie ovvero all'approvazione di progetto di opera pubblica e al preventivo parere favorevole da parte della Soprintendenza.
3. Negli interventi ricadenti all'interno di aree cimiteriali sono da perseguire i seguenti obiettivi:
  - a il mantenimento in uso del monumento con funzioni legate alla sepoltura e alla celebrazione della memoria singola e collettiva, nel rispetto della programmazione d'uso delle sepolture a rotazione;
  - b la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio storico-documentario raccolto nel cimitero;
  - c la tutela e la conservazione delle strutture architettoniche di pregio storico e/o artistico;
  - d il mantenimento dei caratteri architettonico-tipologici della parte storico-monumentale nel suo insieme e dei singoli manufatti;
  - e la regolamentazione degli interventi sulle pavimentazioni esterne e sulla vegetazione per la riqualificazione ambientale degli spazi aperti interni al cimitero;
  - f la regolamentazione degli interventi sull'edificato esistente o di nuova realizzazione;
  - g l'ottimizzazione nella gestione programmata delle sepolture esistenti e progettate;
  - h il miglioramento della sicurezza e dell'accessibilità anche ai fini della conformità alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche (Legge 13/1989);
  - i l'adeguamento dei servizi al pubblico, dimensionati ai livelli standard previsti dalle normative vigenti;
  - j l'individuazione delle funzioni d'uso compatibili con quella funeraria.

### **Art. III.V.16 Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani**

1. Le modalità per la progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani trovano riferimento nel DM 6792/2001 ("Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade") e nella legge 13/1989 ("Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati").
2. La progettazione dello spazio pubblico urbano dovrà prevedere uno studio illuminotecnico per garantire il giusto illuminamento dell'area nel rispetto di quanto stabilito dalla LR 22/2007.
3. Le aree pubbliche dovranno prevedere la dotazione di apposite colonnine per il prelievo di energia elettrica e di adduzione di acqua opportunamente collegate con le reti di distribuzione principale, al fine di garantire i relativi servizi in caso di manifestazioni pubbliche, ovvero di pubblica necessità.

### **Art. III.V.17 Corretto inserimento paesaggistico**

1. Per corretto inserimento paesaggistico si intende la modalità con la quale le trasformazioni sono previste, progettate e attuate perché possano stabilire adeguate relazioni percettive con i paesaggi nei quali ricadono, evitando la cancellazione o la riduzione dei loro segni e dei loro caratteri qualificanti, nonché contribuendo alla loro messa in valore.
2. Il PUG definisce nella disciplina DU1-Norme i casi ricadenti nel territorio rurale, assoggettati sia ad intervento diretto che a strumentazione complessa, in cui è richiesta la verifica del corretto inserimento paesaggistico che viene verificato attraverso la seguente metodologia:
  - a definizione del contesto di riferimento progettuale della trasformazione proposta;
  - b individuazione delle relazioni tra l'intervento e il contesto di riferimento progettuale dal punto di vista fisico-morfologico e percettivo,
  - c verifica di congruità o interferenza con i segni e i caratteri qualificanti del contesto;

- d illustrazione e motivazione delle soluzioni progettuali adottate, eventualmente in riferimento alle opere di mitigazione proposte, sotto il profilo del corretto inserimento della trasformazione e dell'eventuale grado di riversibilità dell'intervento e le eventuali scelte aventi funzionalità ecologica ed ecosistemica.
3. **Contesto di riferimento progettuale.** Con Contesto di riferimento progettuale si intende la porzione di territorio in cui i caratteri paesaggistici entrano in relazione (visuale, storica, urbanistica, ecologica, sociale, ecc.) con le trasformazioni previste dall'intervento. Il Contesto di riferimento progettuale non può essere inferiore al campo di inter-visibilità (e cioè al territorio da cui è visibile lo strumento attuativo o l'intervento) e deve essere individuato, dal proponente, in riferimento alla trasformazione proposta, avvalendosi delle carte di analisi del quadro conoscitivo, delle carte relative a vincoli e tutele, e della strategia ST2.5 Il paesaggio rurale e ST2.1. L'infrastruttura verde e blu. Nell'ambito di riferimento progettuale è richiesto che vengano messi in evidenza le componenti, le tutele e i valori storici e paesaggistici (con riferimento alle cartografie VT-Vincoli e Tutele), come desumibili dalle carte ST2.1.1 L'infrastruttura verde e blu e ST2.5.1 Il paesaggio rurale, e i contenuti descritti nell'elaborato ST2.5, e che costituiscono riferimenti e contesti dove in particolare limitare gli impatti visuali, valorizzare il paesaggio, preservare il rapporto anche visivo con la campagna.
- Il Contesto di riferimento progettuale deve essere finalizzato a:
- a la messa in evidenza delle relazioni tra l'intervento e i caratteri paesaggistici dell'ambito di riferimento progettuale;
  - b la verifica dell'impatto percettivo sul territorio;
  - c la verifica delle ricadute delle trasformazioni eventualmente indotte sugli elementi e caratteri paesaggistici;
  - d la verifica delle ricadute paesaggistiche delle trasformazioni eventualmente indotte sulla rete ecologica.
4. **Regole per la inter-visibilità.** Per il corretto inserimento è richiesta la verifica della visibilità dai diversi lati e dei piani di analisi dell'inter-visibilità dell'impianto nel paesaggio, a seconda delle sue caratteristiche morfologiche, di altezza e di estensione attraverso la rappresentazione fotografica dello stato attuale dell'area d'intervento e del contesto paesaggistico. Si richiede che le riprese vengano effettuate da luoghi di normale accessibilità al sito e dai punti panoramici, con particolare riguardo alla viabilità storica e agli insediamenti storici di riferimento, dai quali sia possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del territorio.
5. **Verifica dell'impatto paesaggistico.** Valuta la rilevanza paesaggistica degli interventi in funzione delle trasformazioni prodotte sul paesaggio. La verifica dell'impatto paesaggistico è eseguita nel riferimento delle "Linee guida per l'inserimento paesaggistico in territorio rurale", allegato al presente regolamento, l'ufficio competente valuta l'impatto del progetto in rapporto agli aspetti e criteri di seguito elencati. Per verificare quali criteri sono da applicarsi a seconda del tipo di intervento, si rimanda all'allegato stesso. Le linee guida rappresentano lo strumento con il quale sono forniti indirizzi e orientamenti progettuali per gli interventi di trasformazione, e propongono, inoltre, un abaco di riferimento relativo al progetto del verde.
6. Al fine del corretto inserimento paesaggistico il presente regolamento e le linee guida indicate persegono in particolare:

#### **Relazioni con gli elementi strutturanti il territorio**

- a Rispettare le tracce e segni dell'organizzazione del suolo ed i caratteri del paesaggio
  - il pregio ambientale, naturale, storico---culturale delle aree interessate;
  - il sistema della centuriazione ed i segni esistenti dell'organizzazione del suolo;
  - le eventuali suddivisioni e frammentazioni dei sistemi di funzionamento e d'uso;
  - la salvaguardia e valorizzazione delle persistenze, del patrimonio storico diffuso, delle trame e assetti storici e simbolici in rapporto agli altri elementi del paesaggio, alle loro evoluzioni e alle relazioni;
  - l'integrazione funzionale e formale con gli elementi strutturanti l'organizzazione del suolo e con i tessuti esistenti;

- l'assenza di interferenze con il reticolo idrografico, nonché con gli elementi di valenza ambientale di pregio quali boschi, vigneti, frutteti, siepi e filari esistenti;
  - le relazioni visuali strutturanti il paesaggio;
  - l'ottimizzazione dell'occupazione di suolo.
- b Rispettare la morfologia del terreno
  - la localizzazione dell'intervento, che deve minimizzare i movimenti del suolo;
  - il perseguitamento dell'adattamento morfologico, ossia lo sfruttamento delle naturali pendenze se esistenti nel contesto di riferimento;
  - l'utilizzo della topografia come elemento progettuale di integrazione.
  - l'utilizzo della vegetazione e di piccoli movimenti di terreno per diversificare l'immagine perimetrale;
- c Ricomprendere la visibilità del sito come elemento progettuale
  - l'impatto rispetto ai punti di massima visibilità, quali le sommità, ma anche i punti più bassi particolarmente esposti, preferendo posizioni e quote avari limitata esposizione visiva;
  - l'organizzazione dei volumi in funzione dei fattori percettivi, al fine di non alterare le visuali consolidate, richiedendo il rispetto della linea dell'orizzonte, ponendo attenzione ai piani scenici, alle sequenze di avvicinamento dinamiche e ai punti di maggiore visibilità;
  - l'organizzazione dell'intervento in funzione del grado di visibilità nel contesto;
  - l'integrazione dell'intervento e della sua area di pertinenza nei diversi piani visuali scenici;
  - l'analisi compositiva del paesaggio (orizzonte, punti di vista, punti di fuga ecc.) in relazione agli eventuali punti di conflitto fra contesto ed intervento;
- d Limitare gli elementi di segnaletica d'accesso e le insegne e curare il progetto di illuminazione
  - l'accorpamento delle insegne o la loro integrazione negli edifici;
  - la leggibilità della segnaletica stradale;
  - l'accorpamento e l'omogeneizzazione della segnaletica;
  - la presenza invasiva di elementi pubblicitari e insegne che non deve essere invasiva o eccessiva, sovrastando l'edificato e impedendo che incida negativamente sulla percezione dei luoghi
  - l'impiego di modelli di corpi illuminanti in sintonia con gli altri elementi dell'intorno e dell'arredo urbano;
  - il livello di invasività visuale dei corpi illuminanti;
  - l'adeguatezza dell'illuminazione alle necessità e ai contesti in relazione ai diversi spazi e agli effetti;
  - la localizzazione dei punti illuminanti e il livello di emissione di luce;
- e Progettazione delle strade all'interno dell'area di intervento
  - la relazione del disegno della strada rispetto al contesto, considerando l'integrazione di tutti gli aspetti progettuali e di tutte le sue componenti, dalla topografia ai materiali di pavimentazione;
  - le visuali reciproche tra strada e contesto;
  - il rafforzamento delle strade come elementi di armonizzazione, avendo a riferimento le forme prevalenti della morfologia;
  - l'utilizzo preferenziale dei tracciati viari e dei percorsi esistenti o comunque dei segni dell'organizzazione del suolo, minimizzando i frazionamenti e la frammentazione;
  - il dimensionamento degli spazi della strada secondo le reali necessità;
  - la disposizione dei parcheggi e degli spazi accessori in modo da ridurre la sezione della strada;
  - la progettazione degli accessi, che devono restituire un'immagine ordinata e coerente con il resto dell'insediamento;
  - l'utilizzo di materiali di pavimentazione funzionali e adeguati al contesto;
  - la progettazione dei bordi stradali, rispetto al rapporto con l'intorno;
  - gli arredi, gli elementi di sicurezza e di protezione e la segnaletica informativa, in modo che non risultino invasivi e non limitino insensatamente la percezione del paesaggio dalla strada;

- l'unitarietà e la coerenza nell'uso degli elementi di arredo urbano;
- l'integrazione della mobilità pedonale nel disegno delle strade o degli spazi aperti;

#### **Composizione dei volumi e aree di pertinenza – relazioni tra volumi edilizi e spazi aperti**

- f definire composizioni razionali ed equilibrate:
  - i principi insediativi e le tipologie del luogo e la loro relazione con il paesaggio, quali riferimenti guida del progetto, limitando la dispersione insediativa;
  - l'articolazione dei volumi e delle strutture e il rapporto fra pieni e vuoti in coerenza con le strutture edificate e i principi insediativi ricorrenti nel contesto;
  - l'unitarietà del progetto relativamente a volumetrie, composizione, materiali, colori per il complesso dell'edificato in relazione con il contesto;
  - omogeneità, continuità e compattezza dei volumi, in caso di insediamenti unitari, impedendo la costruzione di volumi dispersi e differenziati;
  - principi di accuratezza, semplicità e funzionalità, affinché il progetto restituiscia una sensazione di ordine e faciliti la formazione di un'immagine armonica;
  - le proporzioni del contesto, impedendo ove possibile i fuori scala;
  - la presenza di volumi annessi o aggiunti posteriormente ai volumi principali;
  - integrazione delle infrastrutture tecniche nei volumi edilizi;
  - impiego della vegetazione come elemento di integrazione per minimizzare l'impatto visivo;
- g considerare l'orientamento solare e le principali direzioni dei venti
  - collocazione degli ambienti in funzione delle esigenze di guadagno termico e minimizzazione delle dispersioni, ad esempio collocazione degli ambienti principali a sud e locali di servizio a nord;
  - l'utilizzo della vegetazione anche come fattore di qualità e comfort, ad esempio vegetazione messa a dimora con finalità di protezione verso le correnti fredde (nord-ovest) oppure vegetazione a foglia caduca per proteggere lati esposti a sud;
- h curare la progettazione delle aree di pertinenza
  - la localizzazione di depositi a cielo aperto, piazzali e parcheggi, impedendola nei punti di maggiore esposizione visiva;
  - la delimitazione delle aree di stoccaggio e carico/scarico impedendone l'esposizione visuale
  - valutare l'esposizione visiva dei parcheggi;
  - l'uso di vegetazione e la riduzione entro il possibile delle aree pavimentate;
  - conservare la leggibilità dell'area cortiliva, definendo un'immagine positiva e ordinata, soprattutto per il patrimonio di valore storico;
  - favorire una localizzazione integrata nell'insieme degli elementi di produzione di energie rinnovabili;
  - l'eventuale integrazione delle reti tecnologiche nella progettazione degli spazi con riguardo alla loro funzione ambientale;

#### **Sistema costruttivo e trattamento cromatico – involucro edilizio e recinzioni**

- i curare il disegno della struttura
  - pendenza dei tetti e spioventi;
  - l'introduzione arbitraria di elementi architettonici estranei al contesto;
- j equilibrare la composizione delle facciate con una corretta disposizione di basamenti, coperture e aperture;
  - cura del disegno degli elementi stilistici coerentemente al progetto di insieme e al contesto;
  - composizione di facciata regolare e con ritmo delle aperture armonico;
- k utilizzare materiali coerenti con il paesaggio
  - scelta dei materiali per evitare invecchiamenti disuguali;
  - utilizzo di materiali e cromatismi che si adattino con facilità al contesto;
  - eventuale ricorso a tecniche costruttive tipiche;

- gli aspetti di mantenimento e durata;
- I sfruttare il trattamento cromatico dei volumi come strumento di integrazione
  - i cromatismi, come strumento per alleggerire la presenza dell'edificazione;
  - l'identificazione dei cromatismi dominanti e dei materiali tradizionali del contesto;
  - l'influenza dei materiali costruttivi nella resa e percezione del colore;
  - gli aspetti architettonici in relazione a quelli cromatici;
- m minimizzare gli elementi di chiusura
  - il recupero e il rispetto, anche attraverso reinterpretazione, dei sistemi tradizionali di recinzione e perimetrazione dei confini, in quanto elementi caratterizzanti del paesaggio;
  - il mantenimento dell'unità formale delle recinzioni;
  - l'utilizzo preferenziale di recinzioni omogenee e semplici;
  - la minimizzazione dell'uso di recinzioni opache;
  - l'impiego della vegetazione e della topografia come elementi di definizione perimetrale e di riduzione dell'impatto delle recinzioni.

#### **Progetto del verde – mitigazioni, compensazione e opere di riequilibrio ambientale**

- n progettare il verde
  - il mantenimento di corridoi e piccole patche naturali (piccoli nodi di naturalità), la ricomposizione di allineamenti arborei e piantagioni, anche nelle aree più antropizzate, per consentire la conservazione di piccoli habitat;
  - la connessione del sistema degli spazi verdi con il contesto relazionale, comprensivo delle frange perimetrali di transizione tra intervento e contesto, e la sua integrazione con le altre componenti, edificate e non, dell'intervento;
  - la localizzazione degli edifici deve considerare la presenza di aree boscate e di masse vegetali mature evitando la loro interruzione;
  - la valorizzazione degli spazi con valori ambientali riconosciuti;
  - gli spazi verdi come elementi strutturali del progetto;
  - l'utilizzo di vegetazione preferibilmente autoctona;
  - gli aspetti di gestione e mantenimento;
  - gli spazi verdi nella loro natura ecologica e come possibili complementi di funzioni tecnologiche;
  - concepire l'assetto degli elementi vegetali in funzione delle scelte di progetto, o per sottolineare e valorizzare oppure per mitigare e nascondere (riferimento allegato alle linee guida, abaco “progetto del verde e nature based solution”);
- o funzioni ecosistemiche del verde (riferimento allegato “Linee guida per il corretto inserimento in territorio rurale -abaco progetto del verde e nature based solution”);
  - contributo del verde alla biodiversità;
  - contributo del verde alla regimazione delle acque superficiali e di falda e al miglioramento del drenaggio urbano;
  - contributo del verde alla riduzione della concentrazione di inquinanti
  - contributo del verde al miglioramento del clima acustico del territorio;
  - contributo del verde alla riduzione del rischio idrogeologico

7. **Elaborati.** Ai fini della verifica dell'impatto paesaggistico, per quanto attiene gli accordi operativi e i procedimenti unici (art. 53 LR 24/2017) si demanda agli elaborati richiesti nell'Allegato 6 – Procedimenti per le trasformazioni complesse.

Per gli interventi diretti, o assoggettati a PRA, per i quali la disciplina DU1-Norme del PUG richiede l'applicazione delle norme per il corretto inserimento paesaggistico, il titolo potrà essere corredata dai seguenti elaborati

- a una relazione che argomenti i contenuti paesaggistici della proposta, esplicitando le motivazioni delle scelte progettuali in rapporto al contesto di paesaggio in cui si inserisce;

- b una planimetria di contesto, che riprenda i valori storico-paesaggistici, i segni e gli elementi caratterizzanti il paesaggio, a partire dalla carta ST2.5 Il Paesaggio e il territorio rurale del PUG, individui i punti di vista privilegiati, per accessibilità, frequentazione o per rilevanza territoriale, rappresenti gli elementi della rete ecologica a partire dalla ST2.1. L'infrastruttura verde e blu del PUG.
  - c visione a 360° dal punto più alto, o dai punti più alti in caso di piano attuativo, con metodologie informatiche allo scopo di individuare il campo di intervisibilità, compresa l'intercettazione delle tutele e dei valori storici e paesaggistici;
  - d visione prospettica della sagoma dell'intervento rappresentata in scala su fotografia eseguita ad altezza d'uomo dal punto di massima visibilità;
  - e sezione/profilo secondo le linee di massima pendenza che metta in relazione l'intervento con la morfologia del suolo e con gli elementi significativi del paesaggio circostante;
8. **Eventuali misure preventive di compensazione e mitigazione.** L'intervento di trasformazione potrà essere condizionato e subordinato a specifiche e puntuali misure di mitigazione anche preventive e/o compensative degli impatti rilevati. Per misure di mitigazione preventiva si intendono, quelle misure qual-quantitative da adottare nella progettazione degli interventi al fine di ridurre al minimo o eliminare gli eventuali effetti negativi dell'intervento stesso, nel caso in cui non siano state opportunamente già assunte all'interno delle elaborazioni per il corretto inserimento.

## CAPO VI ELEMENTI COSTRUTTIVI

### Art. III.VI.1 Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche

1. Al fine di garantire una migliore qualità della vita e piena fruibilità dell'ambiente, costruito o non costruito, da parte di tutte le persone ed in particolare da parte di quelle con limitate capacità motorie, visive ed uditive, la progettazione ed esecuzione di trasformazioni edilizie ed urbanistiche devono dedicare particolare attenzione in riferimento alle disposizioni di legge nazionali e regionali ispirandosi ai criteri di Progettazione Universale di cui all'art. 2 della Convenzione ONU sui Diritti delle Persone con Disabilità ratificata con Legge 18/2009.  
Nel caso di immobili assoggettati a vincoli storici o monumentali, dovranno essere individuate e proposte, a cura degli interessati, le soluzioni possibili in relazione alle caratteristiche tutelate dal vincolo.
2. Il superamento delle barriere architettoniche, di cui all'art. 2 del DM 236/1989, è finalizzato a garantire l'assenza di ostacoli fisici fonte di disagio per la mobilità di chiunque e in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, abbiano una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea.
3. In particolare, negli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, manutenzione straordinaria e cambio di destinazione d'uso anche senza opere, di immobili destinati ad un pubblico utilizzo e/o esercizio privato aperto al pubblico, devono essere previste e realizzate soluzioni conformi alla disciplina vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche; devono inoltre essere garantiti i requisiti di accessibilità, adattabilità, visitabilità, con le modalità e le caratteristiche previste dalle normative vigenti.
4. Per accessibilità si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia.
5. Per adattabilità si intende la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale; può essere intesa come l'accessibilità differita nel tempo (in tale prospettiva tutto l'immobile deve poter essere reso accessibile). Si considerano interventi "a costi limitati" quelli nei

quali la completa accessibilità viene ottenuta senza agire sulla parte strutturale e sugli impianti meccanici (soprattutto colonne di scarico).

6. Per visitabilità si intende la possibilità, anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare. Sono spazi di relazione gli spazi di soggiorno o pranzo dell'alloggio e quelli dei luoghi di lavoro, servizio ed incontro, nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta; può essere intesa come l'accessibilità applicata solo ad una parte dell'immobile.
7. In particolare, per edifici pubblici e/o privati aperti al pubblico (sale per culto, riunioni, conferenze, spettacoli, ecc.) dovrà essere osservato quanto disposto dal DPR 503/1996 e la normativa tecnica di cui al DM 236/1989, nonché le seguenti disposizioni:
  - a Sala. Almeno una sala dovrà essere visitabile ed utilizzabile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria/sensoriale, e, laddove non sussistente, si dovrà provvedere alla realizzazione di un servizio igienico dotato di antibagno, se non prospiciente su locali di disimpegno, accessibile e fruibile.

La sala o la zona comunque fruibile dovrà essere raggiungibile dall'esterno mediante percorsi continui, raccordati con rampe o con ascensore: sono consentiti i montascale solo nel caso di interventi su edifici esistenti e qualora le strutture e le esigenze di conservazione dettate dall'eventuale vincolo storico o monumentale non consentano le altre soluzioni; dovrà altresì essere dotata di stalli liberi, ricavati tra le file delle poltrone e riservati alla sosta di sedie a rotelle, nel numero di almeno un posto per i primi cinquanta e di un posto per ogni successivi cento posti o frazione.

La postazione deve avere lunghezza non inferiore a 1,20 m, larghezza non inferiore a 1,10 m e spazio libero, anteriore o posteriore, di larghezza pari a quella dello stallo e di profondità non inferiore a 1,20 m. La pavimentazione deve essere orizzontale.
  - b Rampe. L'eventuale differenza di quota tra esterno e interno deve essere raccordata tramite piani inclinati la cui pendenza deve attenersi al 5% - 6% per favorire l'autonomia della persona. Solo nell'impossibilità di prevedere tale accorgimento è consentita la pendenza dell'8%. Deve essere previsto esternamente un pianerottolo, che permetta la rotazione di una persona su sedia a ruote. A tal riguardo occorre fare riferimento alle prescrizioni del DM 236/1989. La rampa deve avere una larghezza di 150 cm. Devono essere interposti ripiani orizzontali di riposo ogni 10 metri, nel caso di rampe con inclinazione all'8%, o ogni 15 metri, nel caso di inclinazione del 5%.

Per rampe con un dislivello superiore di 50 cm deve essere previsto un parapetto di protezione verso il vuoto, che deve avere un'altezza minima di 100 cm ed essere inattraversabile da una sfera di diametro di 10 cm ed essere dotato di un corrimano posto ad altezza tra 90 e 100 cm e, se è prevista la fruizione da parte di bambini, un ulteriore corrimano deve essere posto ad altezza compresa tra 65 e 75 cm. Il corrimano su parete piena o parapetto deve essere distante da questa almeno 4 cm.

Per rampe con un dislivello inferiore a 50 cm, e qualora non sia presente un parapetto di protezione, la rampa deve aver un cordolo di almeno 10 cm di altezza.

È consentito il superamento di un dislivello ottenuto tramite rampe inclinate per un massimo di 3,20 m; per superare dislivelli superiori è necessario prevedere altri sistemi di sollevamento, come ascensori, servoscala o piattaforme elevatrici.
  - c Corrimano. Il corrimano va comunque collocato almeno su un lato della rampa inclinata quando il suo sviluppo longitudinale è uguale o maggiore di 200 cm e la pendenza non supera l'8%, oppure quando non esiste un'adeguata copertura dagli agenti atmosferici. Devono essere necessariamente previsti corrimano su entrambi i lati quando la larghezza della rampa è maggiore di 150 cm. Il corrimano deve essere facilmente afferrabile e pertanto dovrebbe avere, nel caso di un uso da parte di persone adulte, un diametro di 4-5 cm.

- d Soglia d'ingresso. La soglia di ingresso non deve presentare un dislivello maggiore di 1,5 cm nel caso fosse di 2,5 cm deve avere sempre lo spigolo esterno arrotondato o tagliato a 45°, salvo particolari tutele. Qualora sia presente un dislivello minimo tra esterno ed interno, questo potrebbe essere risolto con l'inclinazione della soglia d'ingresso, con pendenza adeguata e non superiore all'8%.
- e Porte. Nel caso di doppia porta, o bussola d'ingresso, lo spazio interno minimo deve garantire il facile accesso anche ad una persona con disabilità motoria. Per il corretto dimensionamento occorre fare riferimento all'art. 8.1.1 del DM 236/1989. Le porte d'ingresso principali devono garantire una luce netta di minimo 90 cm, mentre le porte interne devono essere minimo 75 cm. Per luce netta si considera la larghezza utile di passaggio al netto dell'ingombro dell'anta mobile in posizione di apertura a 90° se a battente, o in posizione di massima apertura se scorrevole. Sono da evitare le porte girevoli, anche se di ampie dimensioni. Sono da preferirsi le porte scorrevoli con apertura automatica. Se le porte sono realizzate in vetro, il vetro dovrà essere del tipo antinfortunistico sia all'urto che alla rottura e, al contempo, dovrà essere reso visibile (per persone ipovedenti) mediante inserti opachi o colorati. Nel caso di porte ad apertura su chiamata (ossia chiuse all'esterno), vicino all'ingresso/i in posizione facilmente raggiungibile anche per persone di piccola statura, dovrà essere collocato un videocitofono avente pulsantiera con pulsanti di ampie dimensioni, o campanello, con indicazioni riportate in lettere, anche a rilievo, e braille.
- f Visitabilità condizionata. Negli edifici aperti al pubblico, in cui è presente la visitabilità condizionata, deve essere posto in prossimità dell'ingresso un apposito pulsante di chiamata, ad altezza massima di 140 cm da terra e dotato di targhetta in caratteri a rilievo e scritta braille. Il sistema di chiamata deve essere contrassegnato con il simbolo di "accessibilità condizionata" secondo il modello di cui all'Allegato B) del DPR 503/1996.
- g Biglietterie e casse automatiche dovranno essere accessibili. Le biglietterie dovranno prevedere almeno uno sportello con il piano del bancone posto a 90 cm da terra. Occorre fare attenzione alla presenza di divisorì in vetro o plexiglass che possono creare riflessi e rendere difficoltosa la percezione e la visione dell'operatore interno, devono essere previsti tutti gli accorgimenti per favorire persone con disabilità uditiva. Nel caso di biglietterie automatiche dovrà esserne prevista almeno una facilmente raggiungibile (per altezza, dimensione e forma) e utilizzabile da persone con disabilità fisiche e sensoriali. Dovrà essere previsto un adeguato spazio antistante alle casse automatiche per consentire l'accostamento frontale di una persona in carrozzina.
- h Somministrazione alimenti e bevande. Se sono previste zone di somministrazione alimenti e bevande, o con la presenza di un'area di distributori automatici, deve essere garantita l'accessibilità anche a persone con disabilità. Nel caso di impiego di distributori automatici dovranno essere accessibili ed usabili (per altezza, dimensione e forma) anche da persone con disabilità. Lo spazio antistante ai singoli distributori dovrà garantire la mobilità di una persona in carrozzina con eventuale accompagnatore. Nel caso di presenza area bar si vedano le prescrizioni successive.
- i Ulteriori prescrizioni per edifici pubblici e/o privati aperti al pubblico destinati a servizi di ristorazione (bar, gelaterie, pub, fast food, pizzerie, ristoranti e mense). Deve essere prevista una parte del bancone a 90 cm di altezza da terra fruibile da persone di bassa statura o su sedia a ruote. Qualora sia prevista la consumazione al banco, questo dovrà prevedere almeno una postazione accessibile e permetterne la consumazione anche a persone in carrozzina, prevedendo eventuali arretramenti dei tamponamenti verticali. Espositori, banco frigo e scaffali, dove il servizio non è effettuato da personale addetto, dovranno essere accessibili e usabili anche da persone con disabilità, persone anziane e persone di bassa statura. La disposizione di tavoli e sedie deve garantire il comodo passaggio delle persone e del personale impegnato nel servizio. Deve essere previsto almeno un passaggio di 90 cm che conduca dall'ingresso al bancone ad almeno un tavolo della zona consumazione e al servizio igienico. Deve essere inoltre garantito lo spazio necessario per una persona in carrozzina di effettuare le manovre di accostamento frontale al tavolo.

- Nel caso di mense o locali self-service deve essere garantito il facile accesso e utilizzo a tutte le attrezzature self-service, con particolare attenzione alle larghezze delle corsie, che non dovranno avere larghezza inferiore a 90 cm. Dovranno essere previsti tutti gli accorgimenti utili per consentire la fruibilità degli spazi interni in particolare per le persone con disabilità fisica e sensoriale.
- j Impianti sportivi pubblici e privati. Gli impianti sportivi devono consentire la partecipazione e l'attività per tutti, garantendo in particolare la fruizione e l'usabilità degli spazi a persone con disabilità mediante la predisposizione di spazi ed attrezzature idonee nel rispetto delle specifiche normative vigenti.  
Ogni impianto sportivo pubblico o privato deve essere dotato di almeno uno spogliatoio accessibile e dotato di porta apribile verso l'esterno. Tutti gli elementi accessori in esso contenuti devono essere posizionati ad altezza tale da poter essere utilizzati da persone diversamente abili.  
Ogni impianto sportivo pubblico o privato deve altresì essere dotato di almeno una cabina doccia accessibile per ogni sesso. La cabina dovrà essere dotata di porta apribile verso l'esterno, nonché di tutti gli elementi accessori posizionati ad altezza tale da poter essere utilizzati anche da persone con disabilità.  
Le tribune e gli altri spazi riservati destinati al pubblico devono prevedere, in zona che garantisca una buona visibilità delle manifestazioni cui l'impianto è destinato, posti riservati e accessibili a persone con disabilità, in numero e con dimensioni così come previsto dalle normative vigenti.
- k Attività in campo sanitario. In ragione della destinazione d'uso, fatte salve le diverse disposizioni di settore, le unità immobiliari che siano sedi di nuove attività private sociali in campo sanitario (ambulatori medici, dentistici, ecc.), assistenziale, devono avere gli ambienti accessibili oltre ad un servizio igienico accessibile.
- l Aziende soggette al collocamento obbligatorio. Negli edifici sedi di aziende o imprese soggette a collocamento obbligatorio, il requisito dell'accessibilità si considera soddisfatto se è possibile accedere, secondo le prescrizioni del presente regolamento ove più restrittive rispetto alle norme nazionali, a tutti i settori produttivi, agli uffici amministrativi e ad almeno un servizio igienico per ogni nucleo di servizi igienici. Deve essere sempre garantita la fruibilità delle mense, degli spogliatoi, dei luoghi ricreativi e di tutti i servizi di pertinenza. La presente norma si applica anche in tutte le variazioni di destinazione o di passaggio dell'azienda tra quelle soggette a collocamento obbligatorio.
- m Posti auto pertinenziali. Nei nuovi edifici serviti da vani scala condominiali con più di dieci autorimesse o posti auto, deve essere previsto un ulteriore spazio a parcheggio ad uso condominiale delle dimensioni di 3,20 x 5 m per gli eventuali disabili. Tale posto auto deve essere ubicato in prossimità degli accessi e dei collegamenti verticali.
- n Deroghe agli obblighi in materia di distanze dai confini. Le opere relative all'abbattimento delle barriere architettoniche (ascensori, piattaforme elevatrici, rampe, ecc.) possono essere autorizzate in deroga alle distanze dai confini, ferme restando le prescrizioni del Codice Civile ed i diritti di terzi e con l'obbligo di ricercare la miglior ambientazione ed inserimento nel contesto e nel maggior rispetto dei caratteri stilistico-architettonici dell'edificio. La possibilità di deroga in materia deve essere richiesta mediante apposita relazione tecnica redatta dal progettista che documenti e giustifichi la reale impossibilità di osservanza delle distanze dai confini.

### **Art. III.VI.2 Serre bioclimatiche**

1. Si definisce serra solare o bioclimatica lo spazio, addossato o integrato all'edificio, ottenuto anche mediante la chiusura con vetrata completamente trasparente (fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto) di logge, terrazze o intercapedini, finalizzato unicamente al risparmio energetico e conforme alle seguenti prescrizioni:
  - a deve essere progettato in modo armonico con l'organismo edilizio e addossato o integrato alle facciate con esposizione sud  $\pm 45^\circ$ ;
  - b deve essere apribile ed ombreggiabile (cioè dotato di opportune schermature mobili o rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo;

- c deve rispettare quanto previsto in materia di distanze dai confini e tra edifici, senza riduzioni;
  - d deve avere caratteristiche architettoniche, tipologiche, estetiche e formali uniformi a quelle dell'intero edificio e la sua presenza dovrà integrarsi armonicamente con l'edificio stesso, facendo comunque salve e non pregiudicando in alcun modo le parti e gli aspetti di pregio storico, artistico o architettonico eventualmente presenti, quali allineamenti, partiture delle facciate, elementi costruttivi e decorativi;
  - e non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque locali atti a consentire la presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente o temporanea, luoghi di lavoro, ecc.);
  - f deve essere realizzato in adiacenza a locali riscaldati;
  - g la superficie netta della serra solare, in ogni caso, non potrà eccedere il 10% della superficie utile dell'edificio o dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata;
  - h i locali retrostanti devono mantenere il prescritto rapporto di illuminazione e aerazione naturali;
  - i nelle nuove costruzioni i diversi componenti l'edificio, indipendentemente dalla presenza della serra solare, devono comunque rispettare i requisiti previsti dalla normativa in materia di efficienza energetica.
2. Le serre solari così definite, si considerano vani tecnici e sono pertanto escluse dal computo della superficie utile ed accessoria.
  3. La relazione e gli elaborati tecnici devono:
    - a certificare la specifica finalità del risparmio energetico valutando il guadagno energetico, calcolato secondo le vigenti norme UNI EN ISO, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno energetico si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza ( $Q_0$ ) e quella dispersa in presenza della serra solare ( $Q$ ). Deve essere pertanto verificato:  $(Q_0 - Q)/Q_0 > 25\%$ ;
    - b esplicitare, anche attraverso schemi grafici, il comportamento del sistema nelle diverse configurazioni (estiva, invernale, notturna, diurna).

### **Art. III.VI.3 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici**

1. I pannelli solari e fotovoltaici possono essere di tipo integrato (inseriti strutturalmente nell'edificio), semi-integrato (complanari alla struttura edilizia) o non integrato (pensiline, pergolati).
2. Sugli edifici esistenti e nelle relative aree di pertinenza che non risultino essere tutelati dal vigente strumento urbanistico o da leggi statali o regionali, è ammessa la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili mediante installazione di pannelli solari e fotovoltaici nel rispetto delle caratteristiche dell'edificio e delle relative aree di pertinenza e del paesaggio.
3. Per l'installazione su edifici della città storica si rimanda all'art. III.V.14 del presente regolamento.

### **Art. III.VI.4 Coperture, canali di gronda e pluviali**

1. In merito alle coperture si rimanda all'art. III.V.6 del presente regolamento.
2. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche. È consentito immettere residui acquiformi derivanti dai sistemi di condizionamento e dagli impianti termici a condensazione.
3. I canali di gronda ed i pluviali devono essere previsti tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili interni e gli spazi scoperti e devono convogliare le acque meteoriche nelle apposite condotte pubbliche a ciò dedicate, salvo diversa disposizione dell'ente gestore. L'impossibilità a provvedere in tal senso a causa dell'assenza delle medesime ovvero a causa di oggettivi impedimenti tecnici dovrà essere congruamente descritto e/o motivato nella relazione tecnica relativa al complessivo intervento proposto.

- Le opere e le spese necessarie a ripristinare le caratteristiche originarie e la funzionalità della porzione di suolo pubblico comunque interessata dall'intervento, sono a carico esclusivo del titolare dello scarico.

#### **Art. III.VI.5 Strade e passaggi privati e cortili**

- Negli interventi sulle pertinenze dei nuovi edifici occorre garantire una buona visibilità all'interno degli androni nelle ore notturne con impianto di illuminazione adeguato, avendo cura di non creare zone d'ombra; pavimentare i passaggi pedonali d'uso pubblico con materiali antisdrucchio; adottare sistemi per il drenaggio sostenibile delle acque superficiali.
- Negli interventi che riguardano gli elementi di interfaccia esistenti trattare le eventuali chiusure degli androni (passaggi di uso pubblico dalla strada a giardini, cortili o corti interni agli edifici) con elementi che non impediscano la visione delle parti interne.
- Si richiama quanto previsto agli art. II.II.6 e II.II.7 del presente regolamento.

#### **Art. III.VI.6 Cavedi, pozzi luce e chiostrine**

- I cavedi, i pozzi luce, le chiostrine o i cortili minori sono spazi minuti circoscritti dai muri perimetrali e dalle fondazioni dell'edificio condominiale che non rientrano nella definizione dell'art. 80.1, ma di dimensioni tali da essere comunque fruibili e accessibili per la manutenzione. Sono destinati prevalentemente a dare aria e luce a locali secondari quali bagni, disimpegni, servizi, sono qualificati come "bene comune", e devono essere quindi mantenuti in adeguate condizioni igienico-sanitarie.
- In tutti gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione da attuarsi con demolizione e ricostruzione, la realizzazione di chiostrine o pozzi luce è consentita al solo scopo di illuminare ed aerare esclusivamente locali di servizio.
- Le chiostrine, pozzi di luce e cavedi devono rispettare le seguenti caratteristiche:
  - rispettare la distanza tra le pareti contrapposte, che potranno presentare esclusivamente luci come definite dal Codice Civile;
  - avere il cielo completamente libero o copertura vetrata trasparente a condizione che questa preveda un'apertura perimetrale priva di infisso pari a quella della chiostrina;
  - essere accessibili per poterne effettuare la pulizia.
- Possono essere utilizzati come recapiti di emissioni a parete esclusivamente cavedi "ventilati", ovvero dotati di aperture in corrispondenza della sommità e del piano campagna, al fine di consentire il ricambio della colonna d'aria presente al loro interno grazie ai moti convettivi.

#### **Art. III.VI.7 Intercapedini e griglie di aerazione**

- Si rimanda all'art. III.V.8 del presente regolamento.

#### **Art. III.VI.8 Recinzioni**

- Si rimanda all'art. III.II.10 del presente regolamento.

#### **Art. III.VI.9 Materiali, tecniche costruttive degli edifici**

- Si rimanda agli articoli del Capo I e VI del Titolo III del presente regolamento.

### **Art. III.VI.10 Disposizioni relative alle aree di pertinenza**

1. Si rimanda agli articoli dei Capi II e III del Titolo III del presente regolamento.

### **Art. III.VI.11 Piscine**

1. Le piscine scoperte, destinate esclusivamente all'utilizzo privato da parte dei proprietari aventi titolo e dei loro ospiti, sono consentite secondo quanto previsto dagli arti. 3.3.3 e 5.6.3 delle Norme di PUG (elaborato DU1). Il progetto, in particolare in territorio rurale, dovrà riservare grande attenzione all'inserimento paesaggistico. A tal fine è preferibile la realizzazione di biolaghi o biopiscine. Anche in caso di realizzazione di piscine tradizionali, sono da utilizzare finiture che consentano un migliore inserimento ambientale come percorsi e pavimentazioni adiacenti in pietra locale o legno e simili.
2. Si definiscono piscine private quelle a servizio di non più di quattro unità immobiliari, piscine di uso condominiale quelle a servizio di un numero di unità immobiliari superiori a quattro.
3. La realizzazione delle suddette piscine è soggetta a titolo edilizio di cui alla LR 15/2013 e deve rispettare le norme UNI EN 16582-1, UNI EN 16582-2 nonché, in relazione al caso di specie, UNI EN 16582-3.
4. Le piscine dovranno esser dotate di impianto di depurazione con pompa di riciclo e dovranno limitare, per quanto possibile, l'uso di acqua proveniente dall'acquedotto.
5. L'installazione di piscine fuori terra che non richiedano opere edilizie e dunque removibili in quanto costituite da contenitori in PVC sostenuti da strutture semplicemente appoggiate al suolo, costituiscono attività libera, qualora conformi alla disciplina di cui all'art. C1.4 del presente regolamento e fatta salva l'eventuale necessità dell'autorizzazione paesaggistica nelle zone soggette al relativo vincolo.

### **Art. III.VI.12 Altre opere di corredo agli edifici**

1. Non pertiene al territorio modenese.

## **TITOLO IV VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**

### **Art. IV.1 Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo a campione dei titoli edilizi relativi alle trasformazioni e usi del territorio**

1. L'amministrazione Comunale, in conformità al DPR 380/2001, alla L. 241/90, alla LR 15/2013, alla LR 23/2004, alla LR 19/2008 e comunque nel rispetto della normativa vigente in materia e in conformità agli atti di coordinamento tecnico della Regione Emilia-Romagna, con deliberazione della Giunta Comunale n. 163 del 19/04/2023 e successivamente con atto del Dirigente n. 955 del 08/05/2023 ha definito i criteri di scelta e la consistenza del campione soggetto a sorteggio e controllo a campione.

### **Art. IV.2 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori**

1. La violazione delle norme urbanistiche è un illecito e cioè una condotta contraria ai precetti normativi e, come tale, fonte di responsabilità e causa, quindi, di sanzioni, cioè di conseguenze negative di diversa natura. L'illecito può avere rilevanza sia civile, sia penale, sia amministrativa, comportando la comminazione di autonome e distinte sanzioni a coloro che saranno ritenuti responsabili secondo le norme civili, penali e amministrative.
2. Il Dirigente o Responsabile del competente ufficio comunale, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.
3. Copia completa del titolo abilitativo rilasciato o presentato per l'esecuzione delle opere deve essere sempre tenuta in cantiere a disposizione degli incaricati dei controlli, assieme alla documentazione necessaria per la conduzione del cantiere edile, ai sensi della normativa vigente in materia.

### **Art. IV.3 Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari**

1. La vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo e l'applicazione delle eventuali sanzioni per la violazione delle norme urbanistiche, viene esercitata nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente e nel rispetto delle disposizioni comunali.
2. Prima della fine dei lavori, il mancato rispetto del valore di RIE di progetto può essere adeguato attraverso intervento di variante in corso d'opera. In caso di difformità, trovano applicazione le sanzioni relative ai lavori realizzati in contrasto con il titolo abilitativo edilizio, di cui alla LR 23/2004 (Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'articolo 32 del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla legge 24 novembre 2003, n. 326). Con apposito provvedimento la Giunta Comunale definirà le modalità per l'esecuzione dei controlli di merito e relative garanzie che assicurino il raggiungimento dei livelli prestazionali volontari introdotti dalla presente normativa.

### **Art. IV.4 Vigilanza sulle opere e costruzioni per la riduzione del rischio sismico**

1. La realizzazione di interventi aventi rilevanza strutturale ai fini sismici (nuove costruzioni, interventi di adeguamento o miglioramento, riparazioni e interventi locali) non può essere attuata prima di aver ottenuto il rilascio dell'autorizzazione sismica o presentato denuncia di deposito del progetto esecutivo delle strutture allo Sportello Unico, in accordo con le procedure disciplinate dagli art. 11, 12 e 13 della Legge Regionale n. 19/2008.

2. La presentazione dell'istanza di autorizzazione o della denuncia di deposito può avvenire sia contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire o alla presentazione della SCIA edilizia oppure anche non contestualmente, in coerenza con quanto previsto all'art. 10 della LR n. 19/2008 e precisato nella Circolare della Regione Emilia-Romagna prot. n. PG.2018.0226438 (oppure "previsto dalla LR n. 19/2008 e dalle successive Circolari e dagli atti di indirizzo emanati dalla Regione Emilia-Romagna").
3. In caso di presentazione contestuale al titolo edilizio, all'istanza di autorizzazione sismica o alla denuncia di deposito deve essere allegato un progetto strutturale di livello esecutivo, la cui documentazione deve risultare congrua, per elaborati e contenuti, con le indicazioni riportate ai paragrafi B.2.1 e B.2.2 dell'Allegato B alla DGR n. 1373/2011 e con le prescrizioni normative dei paragrafi 10.1 e 10.2 delle vigenti NTC 2018.
4. In caso di presentazione non contestuale, al titolo edilizio deve essere invece allegata la documentazione prevista nell'Allegato A alla DGR n. 1373/2011, al fine di dimostrare come si sia tenuto conto degli aspetti attinenti alla riduzione del rischio sismico nella redazione del progetto architettonico.
5. Gli interventi soggetti a preventiva autorizzazione simica e quelli invece soggetti al regime di denuncia di deposito sono stabiliti dalla Delibera di Giunta Regionale 7 dicembre 2020, n. 1814, in attuazione di quanto previsto all'art. 94-bis del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2011, n. 380.
6. Sui progetti esecutivi delle strutture associati ad un'istanza di autorizzazione sismica o ad una denuncia di deposito contestuale ad un Permesso di Costruire viene svolto il controllo sistematico sulla coerenza e conformità degli interventi alle vigenti norme tecniche per le costruzioni, in accordo con quanto di previsto dalla Circolare PG.2018.0226438 e secondo le modalità indicate nella DGR n. 1373/2011.
7. Per i restanti progetti esecutivi delle strutture associati a denunce di deposito verrà svolto un controllo a campione, secondo le modalità e le percentuali stabilite in apposito atto della Giunta Comunale.
8. Nel caso l'istanza di autorizzazione o la denuncia di deposito del progetto esecutivo venissero comprese in un procedimento di Conferenza dei Servizi, il controllo di merito verrà svolto nell'ambito della Conferenza stessa e secondo le modalità e le tempistiche previste per tale procedimento.
9. I controlli istruttori degli interventi strutturali vengono attuati secondo le procedure e le tempistiche disciplinate della LR n. 19/2008.
10. Restano esclusi dalle procedure del precedente comma 1 gli interventi ricadenti nelle categorie definite "prive di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici" dalla DGR n. 2272/2016, in accordo con quanto definito all'art. 9 della LR n. 19/2008.
11. Per le opere non soggette a titolo abilitativo edilizio deve essere rilasciata l'autorizzazione sismica o depositato il progetto esecutivo delle strutture prima della validazione del progetto, secondo quanto stabilito all'art. 10, comma 2, della LR n. 19/2008.

## APPENDICE

## MATRICI DI CONVERSIONE

## MATRICI DI CONVERSIONE

### Coefficienti di conversione di quantità edificatorie tra zone differenti - funzione commerciale

|     |  |                 | Zona di atterraggio |   |       |       |       |       |       |       |       |                             |       |       |       |       |       |       | Zona di atterraggio |       |       |       |       |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|-----|--|-----------------|---------------------|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------------------|-------|-------|-------|-------|------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| Cod |  | Denominazione   | Commercio           | B3  | C7    | C8    | D26   | D27   | D28   | D29   | D30   | D31                         | D32   | D33   | E4    | E5    | E6    | E7    | E8                  | E9    | E10   | R3    |       |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     |  |                 |                     | Coefficients di conversione   |       |       |       |       |       |       |       | Coefficients di conversione |       |       |       |       |       |       |                     |       |       |       |       |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     |  | Zona di origine |                     | Stato conservativo normale (€/mq)   | 2.400 | 2.150 | 2.150 | 2.050 | 2.100 | 2.050 | 1.850 | 1.750                       | 1.550 | 1.550 | 1.650 | 1.650 | 1.600 | 1.500 | 1.450               | 1.450 | 1.450 | 1.650 | 1.300 |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     |  |                 | B3                  | Centrale/CAPOLUOGO - CENTRO STORICO   | 2.400 | 1,00  | 1,12  | 1,12  | 1,17  | 1,14  | 1,17  | 1,30                        | 1,37  | 1,55  | 1,55  | 1,45  | 1,45  | 1,50  | 1,60                | 1,66  | 1,66  | 1,66  | 1,45  | 1,85 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     |  |                 | C7                  | Semicentrale/CAPOLUOGO - STAZ. AUTOCORRIERE, STADIO, TEMPIO, MUSICISTI                  | 2.150 | 0,90  | 1,00  | 1,00  | 1,05  | 1,02  | 1,05  | 1,16                        | 1,23  | 1,39  | 1,39  | 1,30  | 1,30  | 1,34  | 1,43                | 1,48  | 1,48  | 1,48  | 1,30  | 1,65 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     |  |                 | C8                  | Semicentrale/CAPOLUOGO - VIA DELLA PACE, VIA SASSI, VIA GOBETTI, VIA CUCCHIARI          | 2.150 | 0,90  | 1,00  | 1,00  | 1,05  | 1,02  | 1,05  | 1,16                        | 1,23  | 1,39  | 1,39  | 1,30  | 1,30  | 1,34  | 1,43                | 1,48  | 1,48  | 1,48  | 1,30  | 1,65 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     |  |                 | D26                 | Periferica/CAPOLUOGO - IPERCOOP, UNIVERSITA', POLICLINICO, AERONAUTICA                  | 2.050 | 0,85  | 0,95  | 0,95  | 1,00  | 0,98  | 1,00  | 1,11                        | 1,17  | 1,32  | 1,32  | 1,24  | 1,24  | 1,28  | 1,37                | 1,41  | 1,41  | 1,41  | 1,24  | 1,58 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     |  |                 | D27                 | Periferica/CAPOLUOGO - MORANE, SANT'AGNESE, STAZ. PICCOLA, BUON PASTORE, PARCO AMENDOLA | 2.100 | 0,88  | 0,98  | 0,98  | 1,02  | 1,00  | 1,02  | 1,14                        | 1,20  | 1,35  | 1,35  | 1,27  | 1,27  | 1,31  | 1,40                | 1,45  | 1,45  | 1,45  | 1,27  | 1,62 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     |  |                 | D28                 | Periferica/CAPOLUOGO - SAN FAUSTINO, WINDSOR PARK, PARCO AMENDOLA                       | 2.050 | 0,85  | 0,95  | 0,95  | 1,00  | 0,98  | 1,00  | 1,11                        | 1,17  | 1,32  | 1,32  | 1,24  | 1,24  | 1,28  | 1,37                | 1,41  | 1,41  | 1,41  | 1,24  | 1,58 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     |  |                 | D29                 | Periferica/CAPOLUOGO - VILLAGGIO GIARDINO, VIA SCHIOCCHI, VILLAGGIO ZETA                | 1.850 | 0,77  | 0,86  | 0,86  | 0,90  | 0,88  | 0,90  | 1,00                        | 1,06  | 1,19  | 1,19  | 1,12  | 1,12  | 1,16  | 1,23                | 1,28  | 1,28  | 1,28  | 1,12  | 1,42 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     |  |                 | D30                 | Periferica/CAPOLUOGO - EX AUTODROMO, SAN FAUSTINO, VIA COSTA                            | 1.750 | 0,73  | 0,81  | 0,81  | 0,85  | 0,83  | 0,85  | 0,95                        | 1,00  | 1,13  | 1,13  | 1,06  | 1,06  | 1,09  | 1,17                | 1,21  | 1,21  | 1,21  | 1,06  | 1,35 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     |  |                 | D31                 | Periferica/CAPOLUOGO - QUARTIERE MADONNINA  | 1.550 | 0,65  | 0,72  | 0,72  | 0,76  | 0,74  | 0,76  | 0,84                        | 0,89  | 1,00  | 1,00  | 0,94  | 0,94  | 0,97  | 1,03                | 1,07  | 1,07  | 1,07  | 0,94  | 1,19 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     |  |                 | D32                 | Periferica/CAPOLUOGO - QUARTIERE SACCA, STRADA NAZIONALE CANALETTO                      | 1.550 | 0,65  | 0,72  | 0,72  | 0,76  | 0,74  | 0,76  | 0,84                        | 0,89  | 1,00  | 1,00  | 0,94  | 0,94  | 0,97  | 1,03                | 1,07  | 1,07  | 1,07  | 0,94  | 1,19 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     |  |                 | D33                 | Periferica/CAPOLUOGO - SANTA CATERINA, CROCETTA, VIALE GRAMSCI, EX MACELLO              | 1.650 | 0,69  | 0,77  | 0,77  | 0,80  | 0,79  | 0,80  | 0,89                        | 0,94  | 1,06  | 1,06  | 1,00  | 1,00  | 1,03  | 1,10                | 1,14  | 1,14  | 1,14  | 1,00  | 1,27 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     |  |                 | E4                  | Suburbana/FRAZIONE DI COGNENTO  | 1.650 | 0,69  | 0,77  | 0,77  | 0,80  | 0,79  | 0,80  | 0,89                        | 0,94  | 1,06  | 1,06  | 1,00  | 1,00  | 1,03  | 1,10                | 1,14  | 1,14  | 1,14  | 1,00  | 1,27 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     |  |                 | E5                  | Suburbana/FRAZIONE DI BAGGIOPARA  | 1.600 | 0,67  | 0,74  | 0,74  | 0,78  | 0,76  | 0,78  | 0,86                        | 0,91  | 1,03  | 1,03  | 0,97  | 0,97  | 1,00  | 1,07                | 1,10  | 1,10  | 1,10  | 0,97  | 1,23 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     |  |                 | E6                  | Suburbana/FRAZIONE DI SAN DAMASO  | 1.500 | 0,63  | 0,70  | 0,70  | 0,73  | 0,71  | 0,73  | 0,81                        | 0,86  | 0,97  | 0,97  | 0,91  | 0,91  | 0,94  | 1,00                | 1,03  | 1,03  | 0,91  | 1,15  |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     |  |                 | E7                  | Suburbana/INDUSTRIALE OVEST - GRAND'EMILIA  | 1.450 | 0,60  | 0,67  | 0,67  | 0,71  | 0,69  | 0,71  | 0,78                        | 0,83  | 0,94  | 0,94  | 0,88  | 0,88  | 0,91  | 0,97                | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 0,88  | 1,12 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     |  |                 | E8                  | Suburbana/INDUSTRIALE NORD VIALE NAZIONI  | 1.450 | 0,60  | 0,67  | 0,67  | 0,71  | 0,69  | 0,71  | 0,78                        | 0,83  | 0,94  | 0,94  | 0,88  | 0,88  | 0,91  | 0,97                | 1,00  | 1,00  | 0,88  | 1,12  |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     |  |                 | E9                  | Suburbana/INDUSTRIALE TORRAZZI  | 1.450 | 0,60  | 0,67  | 0,67  | 0,71  | 0,69  | 0,71  | 0,78                        | 0,83  | 0,94  | 0,94  | 0,88  | 0,88  | 0,91  | 0,97                | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 0,88  | 1,12 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     |  |                 | E10                 | Suburbana/CAPOLUOGO - QUARTIERE MODENA EST  | 1.650 | 0,69  | 0,77  | 0,77  | 0,80  | 0,79  | 0,80  | 0,89                        | 0,94  | 1,06  | 1,06  | 1,00  | 1,00  | 1,03  | 1,10                | 1,14  | 1,14  | 1,14  | 1,00  | 1,27 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     |  |                 | R3                  | Extraurbana/ZONA AGRICOLA   | 1.300 | 0,54  | 0,60  | 0,60  | 0,63  | 0,62  | 0,63  | 0,70                        | 0,74  | 0,84  | 0,84  | 0,79  | 0,79  | 0,81  | 0,87                | 0,90  | 0,90  | 0,79  | 1,00  |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

FONTE: OMI - Agenzia del Territorio - secondo semestre 2021

RE – Regolamento Edilizio

Norme

## Coefficienti di conversione di quantità edificatorie tra zone differenti - funzione produttiva

|                 |               |   | Zona di atterraggio               |       |      |       |      |      |      |                     |      |      |      |      |      |      |                     | Zona di atterraggio |      |      |      |                             |       |                     |       |     |     |     |     |     |     |     |  |  |  |
|-----------------|---------------|---|-----------------------------------|-------|------|-------|------|------|------|---------------------|------|------|------|------|------|------|---------------------|---------------------|------|------|------|-----------------------------|-------|---------------------|-------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|--|--|--|
| Cod             | Denominazione | capannoni - laboratori  | Zona di atterraggio               |       |      |       |      |      |      | Zona di atterraggio |      |      |      |      |      |      | Zona di atterraggio |                     |      |      |      |                             |       | Zona di atterraggio |       |     |     |     |     |     |     |     |  |  |  |
|                 |               |   | B3                                | C7    | C8   | D26   | D27  | D28  | D29  | D30                 | D31  | D32  | D33  | E4   | E5   | E6   | E7                  | E8                  | E9   | E10  | R3   | Coefficienti di conversione |       |                     |       |     |     |     |     |     |     |     |  |  |  |
|                 |               |   | stato conservativo normale (€/mq) | 1.100 | 900  | 1.000 | 860  | 810  | 810  | 810                 | 900  | 860  | 860  | 670  | 620  | 620  | 700                 | 700                 | 670  | 860  | 670  | 1.100                       | 900   | 1.000               | 860   | 810 | 810 | 900 | 860 | 860 | 670 |     |  |  |  |
| Zona di origine | B3            | Centrale/CAPOLUOGO - CENTRO STORICO   | 1.100                             | 1,00  | 1,22 | 1,10  | 1,28 | 1,36 | 1,36 | 1,36                | 1,36 | 1,22 | 1,28 | 1,64 | 1,77 | 1,77 | 1,57                | 1,57                | 1,64 | 1,28 | 1,64 | 1,100                       | 900   | 1.000               | 860   | 810 | 810 | 900 | 860 | 860 | 670 |     |  |  |  |
|                 | C7            | Semicentrale/CAPOLUOGO - STAZ. AUTOCORRIERE, STADIO, TEMPIO, MUSICISTI                  | 900                               | 0,82  | 1,00 | 0,90  | 1,05 | 1,11 | 1,11 | 1,11                | 1,11 | 1,00 | 1,05 | 1,05 | 1,34 | 1,45 | 1,45                | 1,29                | 1,29 | 1,34 | 1,05 | 1,34                        | 1,100 | 900                 | 1.000 | 860 | 810 | 810 | 900 | 860 | 860 | 670 |  |  |  |
|                 | C8            | Semicentrale/CAPOLUOGO - VIA DELLA PACE, VIA SASSI, VIA GOBETTI, VIA CUCCHIARI          | 1.000                             | 0,91  | 1,11 | 1,00  | 1,16 | 1,23 | 1,23 | 1,23                | 1,23 | 1,11 | 1,16 | 1,49 | 1,61 | 1,61 | 1,43                | 1,43                | 1,49 | 1,16 | 1,49 | 1,100                       | 900   | 1.000               | 860   | 810 | 810 | 900 | 860 | 860 | 670 |     |  |  |  |
|                 | D26           | Periferica/CAPOLUOGO - IPERCOOP, UNIVERSITÀ, POLICLINICO, AERONAUTICA                   | 860                               | 0,78  | 0,96 | 0,86  | 1,00 | 1,06 | 1,06 | 1,06                | 1,06 | 0,96 | 1,00 | 1,00 | 1,28 | 1,39 | 1,39                | 1,23                | 1,23 | 1,28 | 1,00 | 1,28                        | 1,100 | 900                 | 1.000 | 860 | 810 | 810 | 900 | 860 | 860 | 670 |  |  |  |
|                 | D27           | Periferica/CAPOLUOGO - MORANE, SANT'AGNESE, STAZ. PICCOLA, BUON PASTORE, PARCO AMENDOLA | 810                               | 0,74  | 0,90 | 0,81  | 0,94 | 1,00 | 1,00 | 1,00                | 1,00 | 0,90 | 0,94 | 0,94 | 1,21 | 1,31 | 1,31                | 1,16                | 1,16 | 1,21 | 0,94 | 1,21                        | 1,100 | 900                 | 1.000 | 860 | 810 | 810 | 900 | 860 | 860 | 670 |  |  |  |
|                 | D28           | Periferica/CAPOLUOGO - SAN FAUSTINO, WINDSOR PARK, PARCO AMENDOLA                       | 810                               | 0,74  | 0,90 | 0,81  | 0,94 | 1,00 | 1,00 | 1,00                | 1,00 | 0,90 | 0,94 | 0,94 | 1,21 | 1,31 | 1,31                | 1,16                | 1,16 | 1,21 | 0,94 | 1,21                        | 1,100 | 900                 | 1.000 | 860 | 810 | 810 | 900 | 860 | 860 | 670 |  |  |  |
|                 | D29           | Periferica/CAPOLUOGO - VILLAGGIO GIARDINO, VIA SCHIOCCHI, VILLAGGIO ZETA                | 810                               | 0,74  | 0,90 | 0,81  | 0,94 | 1,00 | 1,00 | 1,00                | 1,00 | 0,90 | 0,94 | 0,94 | 1,21 | 1,31 | 1,31                | 1,16                | 1,16 | 1,21 | 0,94 | 1,21                        | 1,100 | 900                 | 1.000 | 860 | 810 | 810 | 900 | 860 | 860 | 670 |  |  |  |
|                 | D30           | Periferica/CAPOLUOGO - EX AUTODROMO, SAN FAUSTINO, VIA COSTA                            | 810                               | 0,74  | 0,90 | 0,81  | 0,94 | 1,00 | 1,00 | 1,00                | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,21 | 1,31 | 1,31                | 1,16                | 1,16 | 1,21 | 0,94 | 1,21                        | 1,100 | 900                 | 1.000 | 860 | 810 | 810 | 900 | 860 | 860 | 670 |  |  |  |
|                 | D31           | Periferica/CAPOLUOGO - QUARTIERE MADONNINA  | 900                               | 0,82  | 1,00 | 0,90  | 1,05 | 1,11 | 1,11 | 1,11                | 1,11 | 1,00 | 1,05 | 1,05 | 1,34 | 1,45 | 1,45                | 1,29                | 1,29 | 1,34 | 1,05 | 1,34                        | 1,100 | 900                 | 1.000 | 860 | 810 | 810 | 900 | 860 | 860 | 670 |  |  |  |
|                 | D32           | Periferica/CAPOLUOGO - QUARTIERE SACCA, STRADA NAZIONALE CANALETTO                      | 860                               | 0,78  | 0,96 | 0,86  | 1,00 | 1,06 | 1,06 | 1,06                | 1,06 | 0,96 | 1,00 | 1,00 | 1,28 | 1,39 | 1,39                | 1,23                | 1,23 | 1,28 | 1,00 | 1,28                        | 1,100 | 900                 | 1.000 | 860 | 810 | 810 | 900 | 860 | 860 | 670 |  |  |  |
|                 | D33           | Periferica/CAPOLUOGO - SANTA CATERINA, CROCETTA, VIALE GRAMSCI, EX MACELLO              | 860                               | 0,78  | 0,96 | 0,86  | 1,00 | 1,06 | 1,06 | 1,06                | 1,06 | 0,96 | 1,00 | 1,00 | 1,28 | 1,39 | 1,39                | 1,23                | 1,23 | 1,28 | 1,00 | 1,28                        | 1,100 | 900                 | 1.000 | 860 | 810 | 810 | 900 | 860 | 860 | 670 |  |  |  |
|                 | E4            | Suburbana/FRAZIONE DI COGNENTO  | 670                               | 0,61  | 0,74 | 0,67  | 0,78 | 0,83 | 0,83 | 0,83                | 0,83 | 0,74 | 0,78 | 0,78 | 1,00 | 1,08 | 1,08                | 0,96                | 0,96 | 1,00 | 0,78 | 1,00                        | 1,100 | 900                 | 1.000 | 860 | 810 | 810 | 900 | 860 | 860 | 670 |  |  |  |
|                 | E5            | Suburbana/FRAZIONE DI BAGGIOVARA  | 620                               | 0,56  | 0,69 | 0,62  | 0,72 | 0,77 | 0,77 | 0,77                | 0,77 | 0,69 | 0,72 | 0,72 | 0,93 | 1,00 | 1,00                | 0,89                | 0,89 | 0,93 | 0,72 | 0,93                        | 1,100 | 900                 | 1.000 | 860 | 810 | 810 | 900 | 860 | 860 | 670 |  |  |  |
|                 | E6            | Suburbana/FRAZIONE DI SAN DAMASO  | 620                               | 0,56  | 0,69 | 0,62  | 0,72 | 0,77 | 0,77 | 0,77                | 0,77 | 0,69 | 0,72 | 0,72 | 0,93 | 1,00 | 1,00                | 0,89                | 0,89 | 0,93 | 0,72 | 0,93                        | 1,100 | 900                 | 1.000 | 860 | 810 | 810 | 900 | 860 | 860 | 670 |  |  |  |
|                 | E7            | Suburbana/INDUSTRIALE OVEST - GRAND' EMILIA   | 700                               | 0,64  | 0,78 | 0,70  | 0,81 | 0,86 | 0,86 | 0,86                | 0,86 | 0,81 | 0,81 | 0,81 | 1,04 | 1,13 | 1,13                | 1,00                | 1,00 | 1,04 | 0,81 | 1,04                        | 1,100 | 900                 | 1.000 | 860 | 810 | 810 | 900 | 860 | 860 | 670 |  |  |  |
|                 | E8            | Suburbana/INDUSTRIALE NORD VIALE NAZIONI  | 700                               | 0,64  | 0,78 | 0,70  | 0,81 | 0,86 | 0,86 | 0,86                | 0,86 | 0,78 | 0,81 | 0,81 | 1,04 | 1,13 | 1,13                | 1,00                | 1,00 | 1,04 | 0,81 | 1,04                        | 1,100 | 900                 | 1.000 | 860 | 810 | 810 | 900 | 860 | 860 | 670 |  |  |  |
|                 | E9            | Suburbana/INDUSTRIALE TORRAZZI  | 670                               | 0,61  | 0,74 | 0,67  | 0,78 | 0,83 | 0,83 | 0,83                | 0,83 | 0,74 | 0,78 | 0,78 | 1,00 | 1,08 | 1,08                | 0,96                | 0,96 | 1,00 | 0,78 | 1,00                        | 1,100 | 900                 | 1.000 | 860 | 810 | 810 | 900 | 860 | 860 | 670 |  |  |  |
|                 | E10           | Suburbana/CAPOLUOGO - QUARTIERE MODENA EST  | 860                               | 0,78  | 0,96 | 0,86  | 1,00 | 1,06 | 1,06 | 1,06                | 1,06 | 0,96 | 1,00 | 1,00 | 1,28 | 1,39 | 1,39                | 1,23                | 1,23 | 1,28 | 1,00 | 1,28                        | 1,100 | 900                 | 1.000 | 860 | 810 | 810 | 900 | 860 | 860 | 670 |  |  |  |
|                 | R3            | Extraurbana/ZONA AGRICOLA   | 670                               | 0,61  | 0,74 | 0,67  | 0,78 | 0,83 | 0,83 | 0,83                | 0,83 | 0,74 | 0,78 | 0,78 | 1,00 | 1,08 | 1,08                | 0,96                | 0,96 | 1,00 | 0,78 | 1,00                        | 1,100 | 900                 | 1.000 | 860 | 810 | 810 | 900 | 860 | 860 | 670 |  |  |  |

FONTE: OMIS - Agenzia del Territorio - secondo semestre 2021

## Coefficienti di conversione di quantità edificatorie tra zone differenti - funzione terziaria

|                 |               |   | Zona di atterraggio       |       |       |       |       |       |       |       |       |                           |       |       |       |       |       |       |       |       |      |      |
|-----------------|---------------|---|---------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|
| Cod             | Denominazione | Terziario   | B3                        | C7    | C8    | D26   | D27   | D28   | D29   | D30   | D31   | D32                       | D33   | E4    | E5    | E6    | E7    | E8    | E9    | E10   | R3   |      |
|                 |               |   | Coeffienti di conversione |       |       |       |       |       |       |       |       | Coeffienti di conversione |       |       |       |       |       |       |       |       |      |      |
|                 |               | stato conservativo<br>normale (€/mq)  | 2.500                     | 1.700 | 2.200 | 1.600 | 1.900 | 2.000 | 1.900 | 1.650 | 1.500 | 1.600                     | 1.650 | 1.600 | 1.600 | 1.400 | 1.600 | 1.250 | 1.350 | 1.200 |      |      |
| Zona di origine | B3            | Centrale/CAPOLUOGO - CENTRO STORICO   | 2.500                     | 1,00  | 1,47  | 1,14  | 1,56  | 1,32  | 1,25  | 1,32  | 1,52  | 1,67                      | 1,56  | 1,52  | 1,56  | 1,56  | 1,79  | 1,56  | 2,00  | 1,85  | 2,08 |      |
|                 | C7            | Semicentrale/CAPOLUOGO - STAZ. AUTOCORRIERE, STADIO, TEMPIO, MUSICISTI                  | 1.700                     | 0,68  | 1,00  | 0,77  | 1,06  | 0,89  | 0,85  | 0,89  | 1,03  | 1,13                      | 1,06  | 1,03  | 1,06  | 1,06  | 1,06  | 1,21  | 1,06  | 1,36  | 1,26 | 1,42 |
|                 | C8            | Semicentrale/CAPOLUOGO - VIA DELLA PACE, VIA SASSI, VIA GOBETTI, VIA CUCCHIARI          | 2.200                     | 0,88  | 1,29  | 1,00  | 1,38  | 1,16  | 1,10  | 1,16  | 1,33  | 1,47                      | 1,38  | 1,33  | 1,38  | 1,38  | 1,57  | 1,38  | 1,76  | 1,63  | 1,83 |      |
|                 | D26           | Periferica/CAPOLUOGO - IPERCOOP, UNIVERSITA', POLICLINICO, AERONAUTICA                  | 1.600                     | 0,64  | 0,94  | 0,73  | 1,00  | 0,84  | 0,80  | 0,84  | 0,97  | 1,07                      | 1,00  | 0,97  | 1,00  | 1,00  | 1,14  | 1,00  | 1,28  | 1,19  | 1,33 |      |
|                 | D27           | Periferica/CAPOLUOGO - MORANE, SANT'AGNESE, STAZ. PICCOLA, BUON PASTORE, PARCO AMENDOLA | 1.900                     | 0,76  | 1,12  | 0,86  | 1,19  | 1,00  | 0,95  | 1,00  | 1,15  | 1,27                      | 1,19  | 1,15  | 1,19  | 1,19  | 1,36  | 1,19  | 1,52  | 1,41  | 1,58 |      |
|                 | D28           | Periferica/CAPOLUOGO - SAN FAUSTINO, WINDSOR PARK, PARCO AMENDOLA                       | 2.000                     | 0,80  | 1,18  | 0,91  | 1,25  | 1,05  | 1,00  | 1,05  | 1,21  | 1,33                      | 1,25  | 1,21  | 1,25  | 1,25  | 1,43  | 1,25  | 1,60  | 1,48  | 1,67 |      |
|                 | D29           | Periferica/CAPOLUOGO - VILLAGGIO GIARDINO, VIA SCHIOCCHI, VILLAGGIO ZETA                | 1.900                     | 0,76  | 1,12  | 0,86  | 1,19  | 1,00  | 0,95  | 1,00  | 1,15  | 1,27                      | 1,19  | 1,15  | 1,19  | 1,19  | 1,36  | 1,19  | 1,52  | 1,41  | 1,58 |      |
|                 | D30           | Periferica/CAPOLUOGO - EX AUTODROMO, SAN FAUSTINO, VIA COSTA                            | 1.650                     | 0,66  | 0,97  | 0,75  | 1,03  | 0,87  | 0,83  | 0,87  | 1,00  | 1,10                      | 1,03  | 1,00  | 1,03  | 1,03  | 1,18  | 1,03  | 1,32  | 1,22  | 1,38 |      |
|                 | D31           | Periferica/CAPOLUOGO - QUARTIERE MADONNINA  | 1.500                     | 0,60  | 0,88  | 0,68  | 0,94  | 0,79  | 0,75  | 0,79  | 0,91  | 1,00                      | 0,94  | 0,91  | 0,94  | 0,94  | 1,07  | 0,94  | 1,20  | 1,11  | 1,25 |      |
|                 | D32           | Periferica/CAPOLUOGO - QUARTIERE SACCA, STRADA NAZIONALE CANALETTO                      | 1.600                     | 0,64  | 0,94  | 0,73  | 1,00  | 0,84  | 0,80  | 0,84  | 0,97  | 1,07                      | 1,00  | 0,97  | 1,00  | 1,00  | 1,14  | 1,00  | 1,28  | 1,19  | 1,33 |      |
|                 | D33           | Periferica/CAPOLUOGO - SANTA CATERINA, CROCETTA, VIALE GRAMSCI, EX MACELLO              | 1.650                     | 0,66  | 0,97  | 0,75  | 1,03  | 0,87  | 0,83  | 0,87  | 1,00  | 1,10                      | 1,03  | 1,00  | 1,03  | 1,03  | 1,18  | 1,03  | 1,32  | 1,22  | 1,38 |      |
|                 | E4            | Suburbana/FRAZIONE DI COGNENTO  | 1.600                     | 0,64  | 0,94  | 0,73  | 1,00  | 0,84  | 0,80  | 0,84  | 0,97  | 1,07                      | 1,00  | 0,97  | 1,00  | 1,00  | 1,14  | 1,00  | 1,28  | 1,19  | 1,33 |      |
|                 | E5            | Suburbana/FRAZIONE DI BAGGIOVARA  | 1.600                     | 0,64  | 0,94  | 0,73  | 1,00  | 0,84  | 0,80  | 0,84  | 0,97  | 1,07                      | 1,00  | 0,97  | 1,00  | 1,00  | 1,14  | 1,00  | 1,28  | 1,19  | 1,33 |      |
|                 | E6            | Suburbana/FRAZIONE DI SAN DAMASO  | 1.600                     | 0,64  | 0,94  | 0,73  | 1,00  | 0,84  | 0,80  | 0,84  | 0,97  | 1,07                      | 1,00  | 0,97  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,14  | 1,00  | 1,28  | 1,19 | 1,33 |
|                 | E7            | Suburbana/INDUSTRIALE OVEST - GRAND'EMILIA  | 1.400                     | 0,56  | 0,82  | 0,64  | 0,88  | 0,74  | 0,70  | 0,74  | 0,85  | 0,93                      | 0,88  | 0,85  | 0,88  | 0,88  | 1,00  | 0,88  | 1,12  | 1,04  | 1,17 |      |
|                 | E8            | Suburbana/INDUSTRIALE NORD VIALE NAZIONI  | 1.600                     | 0,64  | 0,94  | 0,73  | 1,00  | 0,84  | 0,80  | 0,84  | 0,97  | 1,07                      | 1,00  | 0,97  | 1,00  | 1,00  | 1,14  | 1,00  | 1,28  | 1,19  | 1,33 |      |
|                 | E9            | Suburbana/INDUSTRIALE TORRAZZI  | 1.250                     | 0,50  | 0,74  | 0,57  | 0,78  | 0,66  | 0,63  | 0,66  | 0,76  | 0,83                      | 0,78  | 0,76  | 0,78  | 0,78  | 0,89  | 0,78  | 1,00  | 0,93  | 1,04 |      |
|                 | E10           | Suburbana/CAPOLUOGO - QUARTIERE MODENA EST  | 1.350                     | 0,54  | 0,79  | 0,61  | 0,84  | 0,71  | 0,68  | 0,71  | 0,82  | 0,90                      | 0,84  | 0,82  | 0,84  | 0,84  | 0,96  | 0,84  | 1,08  | 1,00  | 1,13 |      |
|                 | R3            | Extraurbana/ZONA AGRICOLA   | 1.200                     | 0,48  | 0,71  | 0,55  | 0,75  | 0,63  | 0,60  | 0,63  | 0,73  | 0,80                      | 0,75  | 0,73  | 0,75  | 0,75  | 0,86  | 0,75  | 0,96  | 0,89  | 1,00 |      |

FONTE: OMI - Agenzia del Territorio - secondo semestre 2021

## Coefficienti di conversione di quantità edificatorie tra zone differenti - funzione turistica

|                 |     |   | Zona di atterraggio               |                            |       |       |       |       |       |       |       |                            |       |       |       |       |       |       | Zona di atterraggio |       |       |       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|-----------------|-----|---|-----------------------------------|----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------------------|-------|-------|-------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| Cod             |     | Denominazione   | Turistico-ricettivo               | B3                         | C7    | C8    | D26   | D27   | D28   | D29   | D30   | D31                        | D32   | D33   | E4    | E5    | E6    | E7    | E8                  | E9    | E10   | R3    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                 |     |   |                                   | Coefficients de conversion |       |       |       |       |       |       |       | Coefficients de conversion |       |       |       |       |       |       |                     |       |       |       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                 |     |   | stato conservativo normale (€/mq) | 2.000                      | 1.600 | 1.680 | 1.680 | 1.680 | 1.600 | 1.720 | 1.560 | 1.360                      | 1.400 | 1.360 | 1.520 | 1.560 | 1.480 | 1.280 | 1.320               | 1.280 | 1.440 | 1.360 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Zona di origine | B3  | Centrale/CAPOLUOGO - CENTRO STORICO   | 2.000                             | 1,00                       | 1,25  | 1,19  | 1,19  | 1,19  | 1,25  | 1,16  | 1,28  | 1,47                       | 1,43  | 1,47  | 1,32  | 1,28  | 1,35  | 1,56  | 1,52                | 1,56  | 1,39  | 1,47  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                 | C7  | Semicentrale/CAPOLUOGO - STAŽ. AUTOCORRIERE, STADIO, TEMPIO, MUSICISTI                  | 1.600                             | 0,80                       | 1,00  | 0,95  | 0,95  | 0,95  | 1,00  | 0,93  | 1,03  | 1,18                       | 1,14  | 1,18  | 1,05  | 1,03  | 1,08  | 1,25  | 1,21                | 1,25  | 1,11  | 1,18  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                 | C8  | Semicentrale/CAPOLUOGO - VIA DELLA PACE, VIA SASSI, VIA GOBETTI, VIA CUCCIAIARI         | 1.680                             | 0,84                       | 1,05  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,05  | 0,98  | 1,08  | 1,24                       | 1,20  | 1,24  | 1,11  | 1,08  | 1,14  | 1,31  | 1,27                | 1,31  | 1,17  | 1,24  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                 | D26 | Periferica/CAPOLUOGO - IPERCOOP, UNIVERSITA', POLICLINICO, AERONAUTICA                  | 1.680                             | 0,84                       | 1,05  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,05  | 0,98  | 1,08  | 1,24                       | 1,20  | 1,24  | 1,11  | 1,08  | 1,14  | 1,31  | 1,27                | 1,31  | 1,17  | 1,24  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                 | D27 | Periferica/CAPOLUOGO - MORANE, SANT'AGNESE, STAŽ. PICCOLA, BUON PASTORE, PARCO AMENDOLA | 1.680                             | 0,84                       | 1,05  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,05  | 0,98  | 1,08  | 1,24                       | 1,20  | 1,24  | 1,11  | 1,08  | 1,14  | 1,31  | 1,27                | 1,31  | 1,17  | 1,24  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                 | D28 | Periferica/CAPOLUOGO - SAN FAUSTINO, WINDSOR PARK, PARCO AMENDOLA                       | 1.600                             | 0,80                       | 1,00  | 0,95  | 0,95  | 0,95  | 1,00  | 0,93  | 1,03  | 1,18                       | 1,14  | 1,18  | 1,05  | 1,03  | 1,08  | 1,25  | 1,21                | 1,25  | 1,11  | 1,18  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                 | D29 | Periferica/CAPOLUOGO - VILLAGGIO GIARDINO, VIA SCHIOCCHI, VILLAGGIO ZETA                | 1.720                             | 0,86                       | 1,08  | 1,02  | 1,02  | 1,02  | 1,08  | 1,00  | 1,10  | 1,26                       | 1,23  | 1,26  | 1,13  | 1,10  | 1,16  | 1,34  | 1,30                | 1,34  | 1,19  | 1,26  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                 | D30 | Periferica/CAPOLUOGO - EX AUTODROMO, SAN FAUSTINO, VIA COSTA                            | 1.560                             | 0,78                       | 0,98  | 0,93  | 0,93  | 0,93  | 0,98  | 0,91  | 1,00  | 1,15                       | 1,11  | 1,15  | 1,03  | 1,00  | 1,05  | 1,22  | 1,18                | 1,22  | 1,08  | 1,15  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                 | D31 | Periferica/CAPOLUOGO - QUARTIERE MADONNINA  | 1.360                             | 0,68                       | 0,85  | 0,81  | 0,81  | 0,81  | 0,85  | 0,79  | 0,87  | 1,00                       | 0,97  | 1,00  | 0,89  | 0,87  | 0,92  | 1,06  | 1,03                | 1,06  | 0,94  | 1,00  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                 | D32 | Periferica/CAPOLUOGO - QUARTIERE SACCA, STRADA NAZIONALE CANALETTO                      | 1.400                             | 0,70                       | 0,88  | 0,83  | 0,83  | 0,83  | 0,88  | 0,81  | 0,90  | 1,03                       | 1,00  | 1,03  | 0,92  | 0,90  | 0,95  | 1,09  | 1,06                | 1,09  | 0,97  | 1,03  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                 | D33 | Periferica/CAPOLUOGO - SANTA CATERINA, CROCETTA, VIALE GRAMSCI, EX MACELLO              | 1.360                             | 0,68                       | 0,85  | 0,81  | 0,81  | 0,81  | 0,85  | 0,79  | 0,87  | 1,00                       | 0,97  | 1,00  | 0,89  | 0,87  | 0,92  | 1,06  | 1,03                | 1,06  | 0,94  | 1,00  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                 | E4  | Suburbana/FRAZIONE DI COGNENTO  | 1.520                             | 0,76                       | 0,95  | 0,90  | 0,90  | 0,90  | 0,95  | 0,88  | 0,97  | 1,12                       | 1,09  | 1,12  | 1,00  | 0,97  | 1,03  | 1,19  | 1,15                | 1,19  | 1,06  | 1,12  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                 | E5  | Suburbana/FRAZIONE DI BAGGIOVARA  | 1.560                             | 0,78                       | 0,98  | 0,93  | 0,93  | 0,93  | 0,98  | 0,91  | 1,00  | 1,15                       | 1,11  | 1,15  | 1,03  | 1,00  | 1,05  | 1,22  | 1,18                | 1,22  | 1,08  | 1,15  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                 | E6  | Suburbana/FRAZIONE DI SAN DAMASO  | 1.480                             | 0,74                       | 0,93  | 0,88  | 0,88  | 0,88  | 0,93  | 0,86  | 0,95  | 1,09                       | 1,06  | 1,09  | 0,97  | 0,95  | 1,00  | 1,16  | 1,12                | 1,16  | 1,03  | 1,09  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                 | E7  | Suburbana/INDUSTRIALE OVEST - GRAND' EMILIA   | 1.280                             | 0,64                       | 0,80  | 0,76  | 0,76  | 0,76  | 0,80  | 0,74  | 0,82  | 0,94                       | 0,91  | 0,94  | 0,84  | 0,82  | 0,86  | 1,00  | 0,97                | 1,00  | 0,89  | 0,94  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                 | E8  | Suburbana/INDUSTRIALE NORD VIALE NAZIONI  | 1.320                             | 0,66                       | 0,83  | 0,79  | 0,79  | 0,79  | 0,83  | 0,77  | 0,85  | 0,97                       | 0,94  | 0,97  | 0,87  | 0,85  | 0,89  | 1,03  | 1,00                | 1,03  | 0,92  | 0,97  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                 | E9  | Suburbana/INDUSTRIALE TORRAZZI  | 1.280                             | 0,64                       | 0,80  | 0,76  | 0,76  | 0,76  | 0,80  | 0,74  | 0,82  | 0,94                       | 0,91  | 0,94  | 0,84  | 0,82  | 0,86  | 1,00  | 0,97                | 1,00  | 0,89  | 0,94  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                 | E10 | Suburbana/CAPOLUOGO - QUARTIERE MODENA EST  | 1.440                             | 0,72                       | 0,90  | 0,86  | 0,86  | 0,86  | 0,90  | 0,84  | 0,92  | 1,06                       | 1,03  | 1,06  | 0,95  | 0,92  | 0,97  | 1,13  | 1,09                | 1,13  | 1,00  | 1,06  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                 | R3  | Extraurbana/ZONA AGRICOLA   | 1.360                             | 0,68                       | 0,85  | 0,81  | 0,81  | 0,81  | 0,85  | 0,79  | 0,87  | 1,00                       | 0,97  | 1,00  | 0,89  | 0,87  | 0,92  | 1,06  | 1,03                | 1,06  | 0,94  | 1,00  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

FONTE: OMI - Agenzia del Territorio - secondo semestre 2021