



REC.2024



COMUNE DI SORBOLLO MEZZANI

# Regolamento Edilizio Comunale



Elab 01  
Vers 01

# REC REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE



ADOZIONE  
D.C.C. n. del .....

APPROVAZIONE  
D.C.C. n. del ..... .....

Il Sindaco  
Nicola CESARI

Il Responsabile del Procedimento  
Ing. Valter BERTOZZI

Il Garante della Partecipazione  
..Dott. Francesco BUBBICO

Ufficio di Piano  
Arch. Giada Maria ZANNETTI  
Arch. Rossella COCCOI Arch.  
Luciano PIETTA

GRUPPO DI LAVORO ATI  
*URBANISTICA E VAS*  
Urb. Raffaele GEROMETTA (Direttore tecnico)  
Arch. Chiara BIAGI  
Urb. Alberto CAGNATO  
Ing. Elettra LOWENTHAL  
Arch. Andrea FRANCESCHINI  
Urb. Fabio ROMAN

MATE Engineering  
Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)  
Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714  
Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)  
Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000  
e-mail: mateng@mateng.it

## **Comune di Sorbolo Mezzani**

# **Regolamento Edilizio Comunale**

**(DGR n. 922/2017)**

**Versione 13.12.2024**

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

**INDICE**

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA .....	7
A - CONTENUTI E FINALITA' .....	7
B - VALIDITA' ED EFFICACIA .....	7
C - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA .....	7
D – DEFINIZIONI TECNICHE COMUNALI.....	9
PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA.....	12
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI.....	12
Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi .....	12
Art. 1 - Sportello Unico Edilizia (SUE) .....	12
Art. 2 - Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio – (C.Q.A.P.) .....	12
Art. 3 - Gestione/presentazione anche telematica delle pratiche edilizie .....	14
Art. 4 - Coordinamento SUE/SUAP .....	14
Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi.....	15
Art. 5 - Definizione degli interventi edilizi .....	15
Art. 6 - Procedure per i titoli abilitativi edilizi.....	17
Art. 7 - Soggetti aventi titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare la CILA o SCIA e documenti attestanti il titolo.....	17
Art. 8 - Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi .....	18
Art. 9 - Certificato di destinazione urbanistica (CDU).....	19
Art. 10 - Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi .....	19
Art. 11 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità .....	19
Art. 12 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.....	20
Art. 13 - Pareri preventivi (Valutazione preventiva) .....	20
Art. 14 - Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia.....	21
Art. 15 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio.....	22
Art. 16 - Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti.....	22
Art. 17 - Accordi Operativi e Piani attuativi di iniziativa pubblica: procedura e documentazione a corredo.....	22
Art. 18 - Programma di Riconversione e Ammodernamento Aziendale Localizzazione e Sviluppo (P.R.A.): procedura e documentazione a corredo.....	26
Art. 19 - Concorsi di Urbanistica e di Architettura ove possibili .....	26
Art. 20- Autorizzazione amministrativa .....	26

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI .....	28
Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori .....	28
Art. 21 - Comunicazione di inizio lavori, differimento, variazioni.....	28
Art. 22 - Comunicazioni di fine lavori e Segnalazione Certificata di conformità edilizia ed agibilità (SCEA).....	28
Art. 23 - Occupazione di suolo pubblico.....	29
Art. 24 - Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc.....	29
Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori .....	30
Art. 25 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori.....	30
Art. 26 - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie.....	30
Art. 27 - Cartelli di cantiere.....	30
Art. 28 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni.....	31
Art. 29 - Misure di cantiere e eventuali tolleranze .....	31
Art. 30 - Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera .....	31
Art. 31 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici .....	32
Art. 32 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.....	33
TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.....	34
Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio .....	34
Art. 33 - Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici .....	34
Art. 34- Classificazione dei locali .....	34
Art. 35 - 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.....	35
Art. 36 - Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita").....	36
Art. 37 - Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa. ....	36
Art. 38 - Requisiti in materia di illuminamento naturale .....	36
Art. 39 - Requisiti in materia di areazione e ventilazione.....	39
Art. 40 - Requisiti in materia di smaltimento degli aeriformi (fumi, vapori, esalazioni)) ..	41
Art. 41 - Disponibilità minime di spazi.....	42
Art. 42 -Reti idriche e dotazioni impiantistiche minime .....	44
Art. 43 – Spazio comune per la raccolta differenziata dei rifiuti .....	46

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico .....	48
Art. 44 – Strade.....	48
Art. 45 – Portici e porticati pubblici o di uso pubblico .....	49
Art. 46 - Piste ciclabili e Percorsi extraurbani .....	49
Art. 47 - Aree per parcheggio .....	49
Art. 48 - Passi carrai ed uscite per autorimesse .....	50
Art. 49 - Dehors .....	50
Art. 50 - Recinzioni.....	52
Art. 51 - Strade private in territorio rurale .....	53
Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell’ambiente .....	54
Art. 52 - Aree verdi .....	54
Art. 53 - Orti urbani .....	60
Art. 54 - Parchi e percorsi in territorio rurale .....	60
Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche.....	61
Art. 55 - Depurazione e smaltimento delle acque.....	61
Art. 56 - Ricarica dei veicoli elettrici .....	63
Art. 57 - Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento.....	63
Art. 58 - Telecomunicazioni .....	63
Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico .....	65
Art. 59 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi .....	65
Art. 60 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio.....	65
Art. 61 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali.....	65
Art. 62 - Allineamenti .....	66
Art. 63 - Piano del colore .....	66
Art. 64 – Coperture e canali di gronda degli edifici .....	69
<i>Coperture edifici tutelati</i> .....	69
Art. 65 - Griglie ed intercapedini .....	69
Art. 66 - Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici .....	69
Art. 67 - Serramenti esterni degli edifici.....	70
Art. 68 – Impianti e mezzi pubblicitari.....	70
Capo VI - Elementi costruttivi .....	79
Art. 69 - Strade e passaggi privati e cortili.....	79
Art. 70 - Cavedi .....	79

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Art. 71 - Materiali, tecniche costruttive degli edifici .....	79
A - Ambito di applicazione.....	79
B - Modalità di rispetto dell'ambiente storico urbano e rurale .....	79
C - Modalità di intervento sugli elementi architettonici.....	80
C.1 Strutture verticali.....	80
C.2 Strutture portanti orizzontali.....	80
C.4.1 Scale.....	80
C.5.1 Aperture .....	80
C.6 Paramenti esterni, intonaci e tinteggiature.....	81
C.7 Infissi esterni.....	82
C.8 Pavimentazioni .....	82
C.9 Elementi decorativi.....	82
Art.72 - Piscine.....	82
Art. 73- Altre opere di corredo agli edifici .....	83
A - Opere in genere.....	83
B - Costruzioni leggere.....	83
TITOLO IV – DISTANZE MINIME .....	84
Art. 74 - Distanze minime dai confini di proprietà.....	84
Art. 75 - Distanza dalle sedi stradali (D).....	87
Art. 76 - Distanza fra pareti antistanti di due edifici .....	87
Art. 77 - Deroghe alle distanze .....	89
Art. 78 Visuale libera tra edifici .....	90
TITOLO V - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO.....	91
Art. 79 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio .....	91
Art. 80 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori.....	91
Art. 81 - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari.....	91
TITOLO Vi - NORME TRANSITORIE .....	92
Art. 82 - Aggiornamento del regolamento edilizio .....	92
Art. 83 - Disposizioni transitorie .....	92
Art. 84 - Abrogazioni.....	92
allegato 1 .....	93

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

### A - CONTENUTI E FINALITÀ

1. Il Regolamento Edilizio Comunale (di seguito Regolamento) definisce le specifiche tecniche con le quali concretizzare le previsioni del Piano Urbanistico Generale (di seguito PUG) ed è elaborato ai sensi del DPR n. 380 2001, Artt. 2 e 4, della L.R. n. 15 del 30 luglio 2013 e dell'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia approvato con D.G.R. n. 922 del 28/06/2017.
2. Nel rispetto degli atti normativi sovraordinati, il Regolamento contiene la disciplina delle modalità costruttive, relativamente al rispetto delle normative tecniche, delle caratteristiche estetiche, dei requisiti igienico-sanitari, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle relative pertinenze, nonché la disciplina del processo edilizio in merito alla presentazione dei progetti, alla verifica ed al controllo degli interventi edilizi.
3. Chiunque abbia titolo ad effettuare interventi di trasformazione fisica o funzionale di immobili deve attenersi alle prescrizioni del presente Regolamento.

### B - VALIDITÀ ED EFFICACIA

1. Il Regolamento deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal PUG. In caso di non conformità fra disposizioni, scritte o grafiche, del Regolamento con disposizioni del PUG, queste ultime devono intendersi comunque prevalenti.
2. Dalla data di entrata in vigore del PUG, il presente Regolamento assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili nell'intero territorio comunale; sono quindi abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute, e in particolare tutte le disposizioni dei previgenti Regolamenti Edilizi.
3. Tutti i permessi di costruire rilasciati e le SCIA/CIL/CILA presentate anteriormente alla data di approvazione del presente Regolamento, sono considerate non in contrasto con esso, e mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati nel titolo abilitativo stesso a norma di legge; tali titoli abilitativi devono invece essere verificati ed eventualmente adeguati al RE in caso di proroga della loro validità. Le disposizioni del Regolamento non si applicano inoltre alle varianti non essenziali a tali titoli abilitativi.
4. Oltre alle prescrizioni del presente Regolamento, si applicano, in quanto applicabili e non in contrasto, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari già vigenti nel Comune, ed eventuali successive modificazioni e integrazioni.
5. Il Regolamento si applica nel sovraordinato rispetto di tutte le disposizioni di legge nazionale e regionale che interessano a vario titolo l'attività edilizia, le costruzioni e il loro uso. Rispetto a tali disposizioni sovraordinate il Regolamento contiene specificazioni, modalità applicative, ulteriori disposizioni, tali comunque da non essere in contrasto con esse.

### C - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

6. Nel territorio comunale si applica tutta la disciplina generale dell'attività edilizia, di carattere sovraordinato statale e regionale, la quale opera direttamente senza la necessità di un atto di recepimento nei regolamenti edilizi, con particolare riferimento:

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

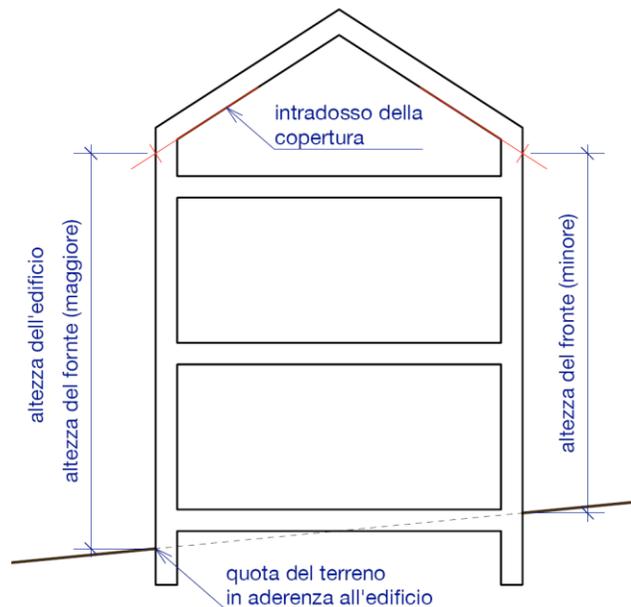
- a. alle definizioni tecniche uniformi di cui all'Allegato II della DGR n. 922 del 28/06/2017;
  - b. alle definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso di cui alla LR 15/2013, Allegato art. 9 e art. 28;
  - c. alle disposizioni sovraordinate, di cui all'Allegato III della DGR n. 922 del 28/06/2017, incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, che attengono:
    - c.1. al procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e alle modalità di controllo degli stessi;
    - c.2. ai requisiti generali delle opere edilizie, relativi:
      - c.2.1. ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
      - c.2.2. ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
      - c.2.3. alle servitù militari;
      - c.2.4. agli accessi stradali;
      - c.2.5. alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
      - c.2.6. ai siti contaminati;
    - c.3. alla disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;
    - c.4. alle discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti;
  - d. alla modulistica edilizia unificata di cui all'Allegato IV della DGR n. 922 del 28/06/2017.
7. Si precisa che il riferimento alla disciplina generale ha carattere dinamico e comprende anche le modifiche ed integrazioni alle disposizioni citate puntualmente o aventi effetti sulla stessa disciplina generale.

8. In merito al parametro delle Altezze, si evidenzia come il parametro definito nel PUG e nel Repertorio Normativo deve intendersi riferito all'“altezza del fronte esterno massima”; L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

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

In caso di edificio a due falde deve essere preso il punto mediano della copertura rilevata.

In caso di edificio ad una, in cui un fronte massimo coincide con il colmo della copertura, deve



essere preso il punto di colmo..

#### D – DEFINIZIONI TECNICHE COMUNALI

9. Le definizioni tecniche uniformi (DGR 922/2017) sono integrate con le seguenti definizioni di indici ed oggetti edilizi peculiari e/o di utilizzo consolidato nella disciplina urbanistica/edilizia comunale:

- **Gazebo:** chiosco da giardino aperto su tutti i lati, privo di fondazioni non stabilmente infisso al suolo, in legno, metallo o ghisa. Non può essere tamponato con materiale di alcun genere e tipo; può essere invece coperto con tela o stuoie (in canne o bambù o legno o similari).

Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare avente propria sede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale.

Il gazebo, in quanto elemento di arredo e funzionale all'uso dell'area verde o cortilizia, non concorre alla formazione di **SC** né di superficie pavimentata nell'area scoperta di pertinenza dell'immobile, purché la pavimentazione sia solo in lastre amovibili.

La installazione di gazebo e le dimensioni massime sono regolamentate al successivo Art. 73.

- **Pergolato fotovoltaico:** Supporto a copertura destinato anche all'impianto di sistemi di fonti rinnovabili: struttura in materiali leggeri o legno simile al pergolato e destinato all'installazione in copertura di sistemi di fonti rinnovabili.
- **Indice di copertura medio di isolato:** esprime la SC media esistente per ogni mq di isolato così come risultante dai dati forniti dal Sistema Informativo Territoriale del Comune.
- c) **Isolato:** costituisce l'unità base del tessuto urbano e corrisponde ad una porzione costruita di territorio, delimitata da spazi e/o infrastrutture pubblici o di uso pubblico esistenti o di progetto e/o da elementi fisici naturali.

**Indice di copertura vegetazionale:** per indice di copertura vegetazionale si intende la proiezione a terra della copertura vegetazionale considerata nello stadio maturo dell'essenza.

- e) **Serra fissa:** opera di supporto per l'attività agricola e commerciale, rivolta a soddisfare esigenze continuative connesse alla coltivazione e comportanti una modificazione permanente dello stato dei luoghi.
- f) **Serra mobile:** ovvero serra stagionale, struttura che viene ciclicamente installata e poi rimossa al termine della stagione, ossia manufatto che in una certa stagione dell'anno, ed ogni anno, viene costruito e poi regolarmente smontato, non ancorato al suolo in modo permanente quindi sprovvisto di struttura in muratura. È costituito da strutture in metallo, legno o altri materiali, avente carattere di facile rimozione con copertura in materiale plastico trasparente e impermeabile di altezza proporzionata alla protezione della coltura temporanea in atto ed è per questo assoggettata ad attività edilizia libera; qualora uno dei suddetti requisiti dovesse mancare, la struttura è da considerarsi serra fissa.
- h) **Serra bioclimatica:** elemento architettonico definito e disciplinato all'art. 76 del presente Regolamento.
- i) **Superfettazione edilizia:** parti incongrue all'impianto originario dell'edificio e agli ampliamenti organici del medesimo il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia e/o l'aspetto estetico dell'edificio e/o dell'ambiente circostante, anche previa

verifica di documentazione storica (fotografica, catastale, etc.).

Per analogia, rientrano fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta il decoro dell'ambiente e comunque tutti i manufatti con **H** max al colmo inferiore a ml 2,50, che non siano coevi e complementari all'edificio originario di valore storico-architettonico; testimoniale; tipologico documentario.

Rientrano fra esse, in particolare, anche:

- le aggiunte incongrue ad edifici residenziali, quali tettoie, pensiline, depositi attrezzi, ricoveri per animali, servizi igienici esterni (solo se costituiscono un secondo servizio igienico oltre a quello eventualmente già presente all'interno dell'edificio), baracche e prefabbricati di qualsiasi genere;

- i manufatti privi di rigidità propria costituiti in genere da materiale improprio.

**m) Opere di pre-urbanizzazione**

Per opere di pre-urbanizzazione s'intende l'insieme organico degli interventi necessari alla caratterizzazione ed alla bonifica dei siti coinvolti in processi di dismissione e/o riconversione di aree produttive. Le opere di pre-urbanizzazione dovranno essere realizzate dal proprietario del sito nella misura necessaria ad ottenere caratteristiche dei terreni coerenti con l'utilizzazione prevista, secondo le modalità definite dalla legislazione vigente in materia.

**n) Opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

Le **opere di urbanizzazione primaria** sono quelle definite al punto 1.1 dell'allegato A della DAL regionale n.186 del 20/12/2018, nonché altre opere strettamente connesse e necessarie alla funzionalità dell'insediamento, anche in relazione alle particolari caratteristiche del contesto ambientale e da definire in sede di progetto di **AO** o **PAIP** e relativa convenzione.

Sono considerate opere di urbanizzazione primaria anche le opere esterne al perimetro di **AO** o **PAIP** strettamente necessarie alla sua attuazione, nonché le opere funzionali al completamento degli spazi verdi attrezzati, cioè non riconducibili per funzione e dimensione ad opere di urbanizzazione secondaria.

Le opere di urbanizzazione primaria possono essere realizzate di norma a cura e spese del soggetto attuatore del **AO** o **PAIP** o del titolare del permesso di costruire, a scomputo totale e/o parziale degli oneri di urbanizzazione, ferma restando la cessione gratuita delle aree; in tal caso, si applica quanto previsto DAL regionale n.186 del 20/12/2018

È comunque facoltà del Comune optare per il versamento degli oneri di urbanizzazione, qualora ciò favorisca una più efficace attuazione delle opere. Gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto delle deliberazioni e delle tabelle parametriche definite dalla Regione.

Le **opere di urbanizzazione secondaria** sono quelle definite al punto 1.1 dell'allegato A della DAL regionale n.186 del 20/12/2018.

La realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria direttamente da parte del privato è disciplinata dalla normativa vigente in materia di realizzazione di lavori pubblici di cui al D.Lgs 50/2016 e smi (Codice dei contratti pubblici).

Nelle aree soggette a AO o PAIP, gli interventi di precarico dei terreni a scopo di consolidamento degli stessi per la futura realizzazione delle opere di urbanizzazione e per l'edificazione dei lotti, eseguiti tramite riporto di materiali inerti, sono eseguibili

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

solamente a seguito della stipula della convenzione del AO o PAiP e previa presentazione di SCIA.

Per i parcheggi pubblici, qualora l'area di manovra sia compresa nel calcolo dello standard deve essere ad esclusivo servizio del parcheggio.

Il bilancio sarà computato sulla complessiva previsione di stalli e corselli.

Sono escluse dalla precedente prescrizione le aree di sosta per camion per le quali è sufficiente la dimostrazione della funzionalità della soluzione progettuale.

La quota complessiva delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie non può risultare inferiore a 30 mq/abitante e possono prevedere eventuali maggiori prescrizioni grafiche e normative relative a singole componenti dello spazio urbano e dello spazio portuale all'interno del Repertorio normativo o delle Schede Progettuali del PUG.

**o) Asservimento di aree**

Le aree asservite o da asservire alle costruzioni, esistenti e di progetto, corrispondono alle superfici fondiari nelle quali esse ricadono, :

- In ambito urbano il riferimento è il lotto fondiario;
- In ambito agricolo corrisponde agli ambiti individuati in zona agricola, a destinazione residenziale ( R) o produttivo (P), nella tavola di PUG P\_T\_D2-

## PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

### TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

#### Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi

##### Art. 1 - Sportello Unico Edilizia (SUE)

1. La responsabilità dei procedimenti conseguenti dall'attività di pianificazione urbanistica ed edilizia del comune viene conferita ad unico ufficio denominato "Sportello unico per l'edilizia" disciplinato dagli artt. 4 e 5 della L.R. 15/2013 e s.m.i. e dal D.P.R. 160/2010 e s.m.i.
2. La responsabilità dei procedimenti, qualora non sia diversamente precisato attraverso atti amministrativi, compete al Responsabile del Servizio.

##### Art. 2 - Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio – (C.Q.A.P.)

###### A: Istituzione e "Documento guida"

1. In conformità alla L.R. 15/2013 e s.m.i., art. 6, la commissione per la qualità architettonica e del paesaggio è organo consultivo del Comune ed è istituita dal comune stesso.
2. Per brevità di seguito viene denominata "Commissione".
3. La Commissione all'inizio dell'attività consultiva formula, in un documento denominato "Documento guida", i criteri e i principi che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame; in particolare sui principi e sui criteri comparativi e formali di riferimento per l'enunciazione dei pareri.
4. Il "Documento guida" deve essere approvato dal Consiglio comunale.
5. Qualora la Commissione, che si sussegue di triennio in triennio, non adottasse una propria dichiarazione di indirizzi, continua a valere quella formulata dalla precedente Commissione.
6. Sono comunque da considerare parti integranti del "Documento Guida" gli "Indirizzi per gli interventi di opere edilizie nel contesto urbano e rurale".

###### B: Competenze

7. Alla Commissione, quale organo consultivo spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, in ordine agli aspetti compositivi e architettonici ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico, ambientale.
8. La Commissione si esprime sui provvedimenti ed interventi di cui all'art. 6 c. 2 L.R. 15/2013 e s.m.i.. Si esprime inoltre sull'approvazione degli Accordi operativi e dei Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica.

###### C: Composizione e nomina

9. La Commissione è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta da un numero di membri non inferiore a 5 e non superiore a 7.
10. Fanno parte della Commissione:
  - una figura tecnica esterna all'Ente in qualità di Presidente;
  - da n. 4 componenti che presentino una elevata competenza e specializzazione, scelti anche su proposte degli Ordini professionali, i cui corsi di laurea e abilitazione garantiscano le competenze richieste dal ruolo da ricoprire;

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

- non possono far parte della Commissione i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulla materia.
- 11. La Commissione resta in carica tre anni ed i suoi componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta.
- 12. I membri che non partecipano a tre sedute consecutivamente, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.
- 13. In caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della Commissione, la Giunta Comunale dichiara la decadenza e provvede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione.
- 14. Segretario della Commissione Edilizia, senza diritto di voto, è un funzionario responsabile dell'Ufficio tecnico comunale all'uopo designato.

**D: Funzionamento**

- 15. La Commissione si riunisce nella Sede Municipale o in via telematica ordinariamente una volta al mese.
- 16. La convocazione deve essere comunicata per iscritto via e-mail/PEC. Le riunioni della Commissione sono valide in prima convocazione se interviene la metà più uno dei componenti, tra i quali il Presidente; in seconda convocazione se intervengono 3 componenti, tra cui il Presidente. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.
- 17. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione.
- 18. La Commissione, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria per i seguenti motivi:
  - convocazione del progettista nel corso della riunione della Commissione, per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
  - necessità di sopralluogo.

Il progettista può chiedere di essere sentito dalla Commissione, la quale decide in merito a maggioranza.

- 19. La Commissione esprime i seguenti pareri:
    - parere favorevole;
    - parere favorevole condizionato;
    - parere condizionato con riesame;
    - parere contrario motivato;
    - parere sospeso.
- E' valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
- 20. I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su una opera edilizia costituisce per i membri della Commissione motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione ad opera della Giunta Comunale.
  - 21. E' presente ai lavori della Commissione il tecnico comunale che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare, con funzione di segretario verbalizzante.
  - 22. Delle adunanze della Commissione viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da almeno 2 commissari, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti

posti all'ordine del giorno.

23. Il professionista incaricato può motivatamente chiedere di poter illustrare alla Commissione il progetto prima della sua valutazione.
24. Le determinazioni conclusive del dirigente preposto allo Sportello unico non conformi, anche in parte, al parere della Commissione sono immediatamente comunicate al Sindaco per lo svolgimento del riesame di cui all'art. 27 L.R. 15/2013 e s.m.i..

**Art. 3 - Gestione/presentazione anche telematica delle pratiche edilizie**

1. La modulistica unificata per la presentazione dei titoli abilitativi nonché l'elenco dei documenti a corredo sono stati definiti con DGR 993/2014 e DGR 922/2017 cui si fa rinvio.

**Art. 4 - Coordinamento SUE/SUAP**

1. Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 15/2013, la gestione dei procedimenti abilitativi inerenti la realizzazione e la modifica degli impianti produttivi di beni e servizi, disciplinati dal decreto del Presidente della Repubblica n. 160 del 2010, sono attribuiti allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) istituito con deliberazione del Consiglio dell'Unione Bassa Est Parmense n. 37 del 20 giugno 2017
2. Le comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi, e in generale tutto ciò che non riguarda l'edilizia residenziale, sono trasmesse al SUAP dell'Unione Bassa Est Parmense ed i relativi procedimenti sono disciplinati dal DPR 160/2010 e dalla legislazione regionale vigente in materia.

## Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi

### Art. 5 - Definizione degli interventi edilizi

1. Gli interventi edilizi sono classificati e definiti ai sensi dell'art. 3 del DPR n. 380 2001, dell'art. 9 della L.R. 15/2103 e s.m.i.
2. Per ciascuna categoria di intervento sono dettate, nei commi che seguono, specificazioni e precisazioni utili ai fini dell'applicazione del Regolamento:

#### Manutenzione ordinaria (MO)

a. A titolo esemplificativo e non esaustivo, si può fare riferimento alle opere ascrivibili a interventi di MO di cui al "Glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, ai sensi dell'art. 1, comma 2, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222", approvato con Decreto 2 marzo 2018 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

b. L'intervento di MO può riguardare intere unità edilizie, loro parti o singole unità immobiliari, tuttavia quando comprende la ritinteggiatura di facciate di un edificio deve essere esteso all'intera facciata.

#### Manutenzione straordinaria (MS)

a. L'intervento di MS non può dare luogo a modifiche:

- del numero dei piani;
- del numero, dimensione e forma delle aperture nei prospetti;
- nella forma e posizione degli spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale esterni alle UI, salvo la realizzazione di nuovi impianti fissi di trasporto e le opere necessarie alla eliminazione di barriere architettoniche.

b. Le modifiche dei parametri relativi a sagoma involucro, VT, SCO e Altezza dell'edificio, sono ammesse esclusivamente nella misura minima che può derivare da eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento.

c. L'intervento MS può riguardare intere unità edilizie o singole parti; tuttavia quando comprende modifiche di materiali e colori di facciate di edifici e/o relativi infissi esterni, esso deve essere esteso all'intera facciata.

#### Restauro e risanamento conservativo (RC).

a. Con riferimento al "rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo", di cui alla definizione di legge, si precisa che:

- sono caratteristiche strutturali da conservare la posizione e la forma di tutte le strutture portanti e dei solai, ivi compreso il solaio di copertura;
- sono caratteristiche tipologiche da conservare: la sagoma, l'involucro, la forma e la posizione dei principali spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale esterni. La necessità di modificare forma e posizione dei principali spazi di circolazione e i collegamenti orizzontali e verticali interni dovrà essere dettagliatamente motivata da esigenze funzionali e sarà valutata dagli organi competenti.

b. L'intervento RC non può dare luogo alla modifica di sagoma, involucro, VT, SCO e Altezza dell'edificio, se non nella misura, prevista dalla normativa sovraordinata, che può derivare da eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento. L'intervento RC può essere contestuale a cambiamenti di destinazioni d'uso e, previo il pagamento del contributo di costruzione quando dovuto, può

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

comportare la realizzazione:

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

c. l'intervento RC può riguardare l'intera unità edilizia o essere limitato a sue porzioni; tuttavia gli elaborati di progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia.

Ristrutturazione edilizia (RE)

a. L'intervento di RE può:

- essere contestuale a cambi di destinazioni d'uso;
- modificare i seguenti parametri: SU, SA, SC, SCO e modificare il numero dei piani,
- ridurre il Volume totale (VT),
- riprogettare e modificare i prospetti;
- modificare o spostare le strutture portanti verticali e orizzontali,
- prevedere il recupero ad uso abitativo di sottotetti di edifici in tutto o in parte abitativi e collocati nel territorio urbanizzato o urbanizzabile ai sensi della L.R. 11/98 e s.m.i.;
- prevedere la demolizione di corpi di fabbrica esistenti e la loro ricostruzione, senza aumento del VT, in forma e posizione diversa;
- realizzare collegamenti verticali esterni alla sagoma per l'adeguamento di edifici pubblici o aperti al pubblico e privati alle norme di sicurezza anti-incendio o per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- realizzare ascensori o rampe esterni alla sagoma, per l'adeguamento di edifici anche privati alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, nel rispetto della normativa vigente.

b. In mancanza di differenti specificazioni nelle norme della Pianificazione Urbanistica Comunale o di un PUA o Accordo Operativo vigenti, riferite a casi specifici in specifiche zone omogenee o sub-zone del territorio, la RE non può dare luogo ad incremento del VT preesistente, fatto salvo quanto può derivare dalle sole innovazioni necessarie per:

- l'adeguamento alla normativa antisismica;
- l'applicazione della normativa sull'accessibilità;
- l'installazione di impianti tecnologici;
- l'efficientamento energetico degli edifici, relativamente al quale le possibilità di incrementare il VT sono esclusivamente concesse nel rispetto dei disposti del D.Lgs 102/2014.

3. Qualora l'intervento comporti la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria del fabbricato preesistente, la ricostruzione può avvenire esclusivamente all'interno della

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

medesima area di pertinenza e comunque entro un raggio massimo di m. 50 dal sedime originario dell'edificio demolito. Eventuali necessità di collocazione, che non rientrassero nei parametri sopra indicati per motivi di carattere geomorfologico o ambientale, dovranno essere dettagliatamente motivate e saranno valutate dagli organi competenti.

c. L'intervento RE può riguardare l'intera unità edilizia o essere limitato a sue porzioni; tuttavia gli elaborati di progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia.

Nuova costruzione (NC)

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

Ristrutturazione urbanistica (RU)

a. L'intervento di ristrutturazione urbanistica è costituito da un insieme di atti (urbanistici, giuridici, di variazione catastale) che vanno ad interessare aree prevalentemente edificate.

b. L'intervento si può attuare, anche per fasi distinte, sulla base di un piano urbanistico attuativo ed in seguito alla stipula della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono sottoposti ai relativi titoli abilitativi.

c. Ove ammesso dalla Pianificazione Urbanistica Comunale, l'intervento RU si può attuare anche sulla base di un unico permesso di costruire unitario convenzionato.

**Art. 6 - Procedure per i titoli abilitativi edilizi**

1. Le procedure per i titoli abilitativi edilizi (modulistica unificata, rilascio, validità, efficacia, conformità edilizia e agibilità, pubblicità, ecc.) sono stabilite dalla L.R. n. 15/2013 e dell'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia approvato con D.G.R. n. 922 del 28/06/2017.

**Art. 7 - Soggetti aventi titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare la CILA o SCIA e documenti attestanti il titolo**

1. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare la CILA o SCIA i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
  - a) il proprietario dell'immobile, ovvero il comproprietario munito del consenso di tutti gli altricomproprietari;
  - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
  - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
  - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione;
  - e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
  - f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;
  - g) l'affittuario agrario (L. 11/71) ed il concessionario di terre incolte (L. 440 del 04.08.1978), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
  - h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
    - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

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

**Art. 8 - Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi**

4. Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi sono disciplinati rispettivamente dalle disposizioni di cui alla L 241/1990 ed all'art. 27 della LR 15/2013.
5. E' possibile per l'istante che ha ricevuto, emesso o respinto l'atto di annullamento, presentare una richiesta di riesame, al fine di riforma, modifica o ritiro dello stesso.
6. L'istanza di cui al comma precedente deve essere presentata al Sindaco utilizzando l'apposita modulistica comunale che ne valuta la fondatezza in termini temporali, rispetto alla data del provvedimento in oggetto, e di ragioni addotte al riesame, e, se ritenuta

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

motivata, provvede a richiederne il riesame al SUE. Dell'avvio del procedimento è data notizia all'interessato.

7. Il Responsabile del SUE, entro venti giorni dalla richiesta sindacale, sottopone al Sindaco un'apposita relazione specificando:
  - a) gli esiti dell'istruttoria di accertamento o meno dei motivi di contrasto e/o dei vizi di legittimità contestati;
  - b) la possibilità di risolvere e/o sanare i motivi di contrasto o i vizi riscontrati;
  - c) il pronunciamento sulla sussistenza di un interesse concreto ed attuale dell'annullamento del titolo abilitativo, avuto riguardo sia degli interessi dei soggetti privato interessati sia degli interessi specifici del Comune.

Il Sindaco, nei dieci giorni successivi al ricevimento della relazione e sulla base delle sue risultanze, contesta all'interessato titolare del titolo abilitativo i motivi di contrasto e/o i vizi di legittimità riscontrati, assegnando allo stesso soggetto un termine di venti giorni per esprimere le proprie osservazioni.

Entro i dieci giorni successivi al termine per la presentazione delle osservazioni di cui al comma precedente, il Sindaco assume nei termini di legge le proprie determinazioni conclusive in merito all'annullamento o meno del titolo, avuto debito riguardo alle osservazioni eventualmente ricevute.

**Art. 9 - Certificato di destinazione urbanistica (CDU)**

1. Il certificato di destinazione urbanistica indica le prescrizioni ed i vincoli di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti l'area e/o l'immobile interessato, contenuti in leggi, nella pianificazione urbanistica comunale che devono essere osservati in caso di attività urbanistica-edilizia.
2. In particolare, il certificato indica la destinazione di ambiti nonché i vincoli previsti da piani o normative di carattere territoriale urbanistico a livello comunale o sovracomunale.
3. La richiesta di certificato di destinazione urbanistica, redatta su modello predisposto dalla Amm.ne Comunale, è sottoscritta dall'avente titolo.
4. Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato agli aventi titolo entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta, salvo casi di dimostrata urgenza.
5. Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente al momento del rilascio.

**Art. 10 - Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi**

1. Inizio e fine dei lavori, decadenza e proroga sono disciplinati dall'art. 16 e 19 della L.R. 15/2013 e s.m.i..

**Art. 11 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità**

1. Il Sindaco, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza degli immobili a prescindere dalla loro destinazione d'uso, sentiti gli Enti competenti, ordina la sospensione dell'uso degli immobili o di parte di essi.
2. Per le ragioni di ordine igienico può essere fissato un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale viene dichiarata l'inagibilità.

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

3. L'ordinanza di cui al 1° comma può essere emessa anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controlli anche a campione, in relazione a gravi difformità rispetto al titolo edilizio, con particolare riferimento ai requisiti relativi alla sicurezza ed alla funzionalità (quali per esempio, la prevenzione incendi, impianti, sicurezza statica) sempre previa diffida all'adeguamento, ove possibile, entro un congruo termine.
4. Per le abitazioni esistenti ai sensi dell'art. 222 del RD 1265/1934, il Sindaco può dichiarare inagibile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
  - condizioni di degrado delle strutture e/o degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - alloggio improprio (ovvero ricavato da locali aventi caratteristiche tipologiche di assoluta e totale incompatibilità con la destinazione ad abitazione, quali, ad esempio, garage, stalle, cantine, box, edificio al grezzo e simili);
  - insufficienti requisiti di superficie o di altezza
  - insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
  - mancata disponibilità di acqua potabile;
  - assenza di servizi igienici;
  - mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue;
  - opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità delle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone disabili.
5. I proprietari sono obbligati a mantenere gli immobili in condizioni di abitabilità, agibilità e decoro.
6. Qualora all'atto dell'infrazione l'unità immobiliare non possieda i requisiti per ottenere la regolare autorizzazione all'uso, il Sindaco indicherà le ragioni che ne impediscono l'abitabilità o usabilità, nonché i provvedimenti tecnici da adottare, e porrà un termine per la sua regolarizzazione, trascorso infruttuosamente il quale, provvederà ai sensi di legge.
7. Sono fatte salve le facoltà attribuite al Sindaco in materia di edifici condominiali degradati di cui all'art. 5-sexies della Legge 55/2019.

**Art. 12 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione**

1. Il contributo di costruzione è disciplinato dalla Delibera CC n. 49 del 10/09/2019 di recepimento della DAL 186/2018
2. Per quanto non definito nel presente articolo valgono le norme di cui alla L.R. 15/2013 e s.m.i. artt. 30-31-32-34.

**Art. 13 - Pareri preventivi (Valutazione preventiva)**

1. Gli aventi titolo preliminarmente alla richiesta del permesso a costruire o alla presentazione dei titoli abilitativi, possono chiedere allo sportello unico per l'edilizia, una valutazione preventiva su uno schema preliminare di progetto, secondo quanto stabilito all'art.21 della L.R. 15/2013.
2. Lo schema preliminare di progetto è composto dai seguenti elaborati:
  - Relazione generale dell'intervento;

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

- Documentazione fotografica dell'area d'intervento e/o dell'edificio;
- Progetto preliminare dell'intervento comprensivo di inserimento nel contesto;
- Estratto della cartografia urbanistica in cui è individuata la richiesta di intervento;
- Riferimento agli articoli di REC;
- Estratto planimetria catastale e titolo di proprietà;
- Tipologia di intervento di rigenerazione (qualificazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, addensamento o sostituzione urbana);
- Categoria di intervento;
- Destinazione d'uso dello stato di fatto e dello stato di progetto;
- Indici urbanistici e/o superfici utili ammissibili e di progetto;
- Vincoli sovraordinati.

Per attività produttive sono richiesti anche gli elaborati inerenti alla zonizzazione acustica (classe acustica).

3. Lo Sportello unico acquisito, qualora necessario ai sensi dell'art. 2 del presente Regolamento, il parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio rilascia la valutazione preventiva entro 45 giorni dalla presentazione della documentazione sopra indicata. Trascorso tale termine la valutazione preventiva s'intende rilasciata secondo quanto indicato negli elaborati presentati.
4. I contenuti della valutazione preventiva assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della S.C.I.A. a condizione che il progetto sia elaborato in perfetta conformità a quanto indicato nella valutazione preventiva. La valutazione ha validità di cinque anni salvo modificazioni della strumentazione urbanistica riferita o riferibile all'intervento.
5. L'espletamento della procedura di valutazione preventiva è soggetto al pagamento di una somma forfettaria, determinata dal Comune in relazione alla complessità dell'intervento.

**Art. 14 - Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia**

1. A fronte di eventi calamitosi e/o di crolli accidentali è consentita la ricostruzione secondo i parametri della RE. La ricostruzione deve essere preventivamente munita di idoneo titolo abilitativo.
2. Qualora l'intervento edilizio interessi edifici già parzialmente demoliti anche se ricadenti nel Centro Storico come definito dal PUG, o vi siano gravi problemi per lo stato di collapso dell'immobile e per la sicurezza del cantiere, e si renda pertanto necessaria la demolizione di parti più o meno estese dell'edificio o dell'edificio stesso, potrà essere inoltrata apposita istanza, corredata da relazione statica giurata redatta da un tecnico competente. In tale caso potrà essere consentita la demolizione di dette parti o dell'intero edificio e la ricostruzione nel pieno rispetto di quanto già eventualmente autorizzato, prescrivendo, se necessario, speciali cautele o modalità esecutive. In tal caso l'intervento è da considerarsi a tutti gli effetti equivalente alla RE ricostruttiva (leggera).
3. Al fine di evitare un pericolo imminente per la incolumità delle persone possono essere iniziate le opere necessarie senza il preventivo rilascio del necessario titolo ad edificare, limitatamente a quanto strettamente necessario a scongiurare lo stato di pericolo e sotto la personale responsabilità del proprietario e/o avente titolo, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al proprietario e/o avente titolo di dare immediata comunicazione dei lavori all'Amministrazione entro le 24 ore successive

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

inviando entro i successivi 7 (sette) giorni la documentazione relativa alle opere eseguite o in corso di esecuzione per l'esame delle stesse, secondo quanto previsto dal presente Regolamento in ordine alla documentazione necessaria, unitamente a dettagliata perizia tecnica che individui e descriva le condizioni della struttura, lo stato di pericolo per l'incolumità delle persone e cose, gli interventi già eseguiti e quelli da eseguire successivamente, ai quali potrà essere stato dato corso solo dopo rilascio del titolo abilitativo. Nel caso di immobili vincolati ai sensi del D.Lgs n.42/2004, il proprietario e/o avente titolo deve dare immediata comunicazione alla SABAP secondo le modalità prescritte all'art. 27 del D.Lgs 42/2004.

4. alle opere ingiunte, fermo restando quanto disposto dal precedente comma.
5. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un intervento urgente alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventiva autorizzazione o concessione edilizia, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.

**Art. 15 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio**

1. Le modalità per l'esercizio del diritto di accesso agli atti, ai documenti e ai dati del Comune di Sorbolo Mezzani sono specificate nel Regolamento per la disciplina del diritto di accesso dei cittadini ai documenti amministrativi.
2. Nel caso di opere da eseguirsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art.54, del T.U. di cui al D.Lgs. 267/00, non è richiesto titolo abilitativo edificatorio, limitatamente alle opere ingiunte, fermo restando quanto disposto dal precedente comma.

**Art. 16 - Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti**

1. La pubblicità dei titoli abilitativi è regolamentata dall'art. 27 della L.R 15/2013 e s.m.i.
2. I provvedimenti di rilascio di permesso di costruire sono pubblicati, in elenco, all'Albo pretorio, con specificazione del titolare del tipo di intervento, e della localizzazione dell'opera da eseguire.
3. I soggetti interessati possono prendere visione presso lo Sportello unico dei permessi rilasciati, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni, ottenerne copia, e chiederne al Sindaco, entro dodici mesi dal rilascio, il riesame per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, secondo quanto stabilito all'art. 27 della L.R 15/2013 e s.m.i.
4. Il rilascio del permesso di costruire o la presentazione della SCIA fanno comunque salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, e non esonerano gli interessati dal rispetto, sotto la propria completa responsabilità, di ogni norma di legge o regolamento vigente in materia.
5. La richiesta di visione e di copia è ammessa solo previa esatta citazione degli elementi identificativi dei titoli abilitativi ed in ottemperanza alle leggi vigenti per l'accesso agli atti ed alle informazioni.

**Art. 17 - Accordi Operativi e Piani attuativi di iniziativa pubblica: procedura e documentazione a corredo**

1. Gli strumenti di pianificazione attuativa/operativa disciplinati dall'art.38 della LR.24/2017 e

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

smi, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, devono contenere i seguenti elementi:

**I – Stato di fatto**

**I.a** - estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2.000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei piani attuativi di iniziativa pubblica, di quelle da espropriare o da vincolare;

**I.b** - rilievo planimetrico e altimetrico della zona e di un suo congruo contorno, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;

**I.c** - stato di fatto alla scala 1:500 contenente fra l'altro: rilievo del verde esistente con la indicazione di tutte le essenze legnose, corsi d'acqua, canali o scoli, sia a cielo aperto che tombati, con indicazione della funzione irrigua o di scolo dei singoli elementi; costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti; condotte e reti tecnologiche esistenti, anche interrato e aeree, e relative servitù; viabilità e toponomastica;

**I.d** - Individuazione e mappatura di tutti i vincoli, di natura ambientale, paesaggistica, storico-culturale, infrastrutturale o attinenti alla vulnerabilità del territorio, che interessano in tutto o in parte l'area di intervento, sulla base della Carta dei Vincoli di Piano (o derivanti da piani territoriali sovraordinati) e di ogni altro elemento disponibile;

**I.e** - documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;

**I.f** - relazione geologica e analisi geotecnica del terreno e della falda, ivi comprese le analisi di pericolosità geosismica predisposta con le modalità e il grado di approfondimento richiesto dalle disposizioni regionali vigenti;

**I.g** - relazione, per quanto attiene la qualità del suolo, sull'esito della verifica delle precedenti utilizzazioni dell'area interessata, oppure una dichiarazione che la stessa non è mai stata interessata da attività a potenziale rischio di inquinamento del suolo;

**II – Progetto urbano**

**II.a** - planimetria di progetto in scala adeguata, debitamente quotata (in relazione al tipo di intervento ed alla sua estensione) planimetricamente e altimetricamente, con quote di raffronto con quelle di rilievo, indicante, per quanto necessari anche in base al tipo di intervento:

- inserimento nel contesto e collegamento con le reti stradali esterne;
- strade e piazze debitamente quotate;
- percorsi pedonali e ciclabili in sede propria adeguatamente raccordati con la rete di tali percorsi esterna al comparto;
- spazi di parcheggio pubblici, con indicazione di quelli riservati ai disabili; spazi di parcheggio per biciclette;
- spazi di verde pubblico attrezzato e per altre dotazioni pubbliche;
- eventuali spazi per verde privato o condominiale;
- ubicazione dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, delle fermate dei mezzi di trasporto, della segnaletica direzionale;
- numerazione dei lotti, numerazione delle unità di intervento, posizionamento indicativo degli accessi carrai ai lotti e ai principali spazi di parcheggio privati;
- individuazione degli edifici o manufatti esistenti ed indicazione del tipo di interventi previsti (demolizione, conservazione, ristrutturazione, ...);
- identificazione, dimensione e destinazione delle aree da cedere al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle ulteriori aree da cedere ai sensi delle disposizioni della Pianificazione Comunale;

**II.b** - planimetria di progetto del verde e relativo piano di manutenzione;

**II.c** - sezioni e profili in scala 1:500 (o in scala più opportuna in base al tipo di intervento) con

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso e indicazione delle altezze massime degli edifici;

**II.d** - viste con simulazione tridimensionale dell'intervento con inserimento nel contesto circostante

**II.e** - schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, e modalità di allacciamento alle reti pubbliche, ivi compresa la definizione di eventuali infrastrutture indotte di carattere generale; relative previsioni di spesa di massima (gli elaborati di progetto dovranno altresì evidenziare l'eventuale coinvolgimento del territorio di comuni limitrofi nella realizzazione di infrastrutture di carattere generale indotte dal progetto);

**II.f** - relazione riguardo all'applicazione del criterio dell'invarianza idraulica comprensiva del dimensionamento dei sistemi di raccolta ed accumulo delle acque meteoriche per la laminazione delle piene;

**II.g** - progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa; si richiama in proposito il rispetto della normativa vigente in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna;

**II.h** - relazione illustrativa, contenente fra l'altro l'analisi del sito, la descrizione e motivazione delle principali scelte progettuali, nonché la relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;

**II.i** - eventuale suddivisione del progetto in stralci funzionali;

**II.l** - norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano; le norme devono in particolare chiarire quali elementi della Proposta siano vincolanti per i successivi interventi edilizi e quali elementi possono eventualmente essere variati, e l'entità ammissibile di tali variazioni;

**II.m** - nel caso l'intervento riguardi ambiti soggetti a tutela paesaggistica: documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, predisposta in conformità a quanto previsto dal D.P.C.M. 12-12-2005;

**II.n** - tabella dei dati di progetto e confronto degli indici di progetto con le disposizioni della Pianificazione Comunale, ovvero del PUA o dell'Accordo Operativo vigenti, contenente:

- superficie territoriale;
- superficie fondiaria e volume edificabile massimo suddiviso per ciascuna unità di intervento e per le destinazioni d'uso previste;
- superficie permeabile minima complessiva e suddivisa per unità di intervento;
- quantificazione delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
- numero stimato degli abitanti o degli addetti insediabili;

### **III – Convenzione Urbanistica**

**III.a** - Schema di convenzione urbanistica, che dovrà contenere:

- i dati dell'intervento, corrispondenti a quelli della tabella di cui al punto II.n;
- l'individuazione dei soggetti cui competono le responsabilità e gli oneri della realizzazione delle infrastrutture al servizio dell'insediamento, delle attrezzature e spazi collettivi, nonché delle dotazioni territoriali necessarie alla buona esecuzione dell'intervento;
- le modalità ed i tempi della cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di cui al punto precedente;
- le modalità attuative delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e i termini di inizio e ultimazione delle opere, in relazione alle caratteristiche dell'intervento, nonché degli edifici per una quota parte di previsione del programma edilizio;

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

- l'importo dei costi delle infrastrutture al servizio dell'insediamento, delle attrezzature e spazi collettivi, nonché delle dotazioni territoriali necessarie alla buona esecuzione dell'intervento, da realizzarsi da parte del Comune o, qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese dei soggetti attuatori le relative garanzie finanziarie;
- l'elenco degli elaborati costitutivi l'Accordo Operativo o il PUA di Iniziativa Pubblica;
- i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
- nei casi previsti dalla legge o prescritti dalla Pianificazione Comunale o dal PUA o dall'Accordo Operativo, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;
- le garanzie prestate a favore del Comune a tutela dell'adempimento degli obblighi assunti con la convenzione;
- le sanzioni convenzionali a carico dei soggetti attuatori per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel Piano;
- gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio della Amministrazione Comunale, siano necessarie, per una corretta attuazione degli interventi previsti.

**IV.a** - Relazione elaborata ai sensi della lett.c) comma 3 dell'art.38 della LUR.

**V – Documento di Valsat**

**V.a** - Elaborata nei casi ed ai sensi della lett.d) comma 3 dell'art.38 della LUR.

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

2. Alla proposta di PUA possono inoltre essere allegati a cura dei richiedenti i seguenti pareri o autorizzazioni da Enti diversi:
- parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Tale parere è richiesto in conformità all'art. 27 della L. 1570/41 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti. In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti;
  - autorizzazione della Provincia, nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade;
  - approvazione degli schemi degli impianti di cui al punto II.e del precedente comma 1, da parte delle aziende fornitrici dei servizi;
  - parere preventivo dell'Azienda USL, sotto il profilo sanitario e igienico-ambientale (quando richiesto);
  - altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.
3. Le proposte progettuali riguardo alle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere soddisfacenti in termini di efficienza, di efficacia, di sicurezza e di buona manutenibilità, e si dovranno caratterizzare per la loro integrazione con il sistema di urbanizzazioni in cui si inseriscono. Le proposte progettuali, in riferimento alle aree da cedere al Comune quali

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

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

4. Se previsto dal Documento di Valsat, alla richiesta devono inoltre essere allegati la Documentazione Previsionale di Clima Acustico (DPCA) e/o di impatto acustico.
5. Tutti gli elaborati tecnici di cui precedente comma 1, se inoltrate in formato cartaceo, devono essere presentati in due copie firmate da un tecnico abilitato, oltre che dal proponente o proponenti. Per i Piani attuativi di iniziativa pubblica firma, quale proponente, il Sindaco. Tutti gli elaborati, inoltre, devono essere consegnati nel formato digitale, firmati digitalmente, conformemente con i parametri e formati richiesti dal Comune e compatibili con il sistema di gestione territoriale in uso presso l'ente medesimo.

**Art. 18 - Programma di Riconversione e Ammodernamento Aziendale Localizzazione e Sviluppo (P.R.A.): procedura e documentazione a corredo**

1. La procedura e gli elaborati costitutivi del P.R.A. sono contenuti nello specifico Atto di Coordinamento Tecnico di cui alla D.G.R. n.623 del 29.04.2019 e s.m.i

**Art. 19 - Concorsi di Urbanistica e di Architettura ove possibili**

1. Il Comune può promuovere il ricorso al concorso di progettazione e al concorso di idee, ai sensi dell'art. 23, c. 2 del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e dell'art. 17 della L.R. 24/2017 e s.m.i..

**Art. 20- Autorizzazione amministrativa**

1. Le opere sottoelencate, e quant'altro di similare come tipologia, non si configurano come interventi edilizi in senso stretto e non sono soggette a titolo abilitativo di carattere edilizio bensì ad autorizzazione amministrativa:
  - tende e frangisole che aggettano sul suolo pubblico o installate in edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 nonché in riferimento a quelli di particolare pregio identificati nella Tavola dei Vincoli;
  - mezzi pubblicitari;
  - targhe commemorative e/o celebrative;
  - bacheche e vetrine.
2. La domanda di autorizzazione deve essere redatta su modulistica comunale se disponibile o su carta libera e contenere le generalità del richiedente, il suo codice fiscale, la descrizione dell'oggetto della richiesta e del luogo dell'intervento, l'elenco degli allegati e la indicazioni del termine previsto per il completamento dell'intervento. Ai fini dell'autorizzazione, alla domanda devono essere allegati in duplice copia gli elaborati tecnici esplicativi dell'intervento ed una documentazione fotografica illustrativa dei luoghi nei quali si chiede di operare.
3. Il responsabile del Procedimento può:
  - dispensare il richiedente dalla presentazione della documentazione quando l'intervento da autorizzare sia, congiuntamente, temporaneo o di non rilevante entità e sufficientemente descritto nella domanda;
  - richiedere, entro 30 giorni dalla presentazione della domanda, ove lo ritenga

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

necessario in relazione alle caratteristiche dell'intervento, documentazione aggiuntiva a quella indicata in precedenza o eventuali nulla osta o atti di assenso comunque denominati da parte degli enti e/o organi competenti;

4. La domanda si intende accolta qualora, nel termine di sessanta giorni dal suo ricevimento, non sia rilasciato del provvedimento motivato di rifiuto.
5. Le suddette opere non sono soggette alla disciplina dello Sportello Unico dell'Edilizia di cui al presente RE.
6. Le domande di autorizzazione per interventi che comportano la occupazione temporanea degli spazi pubblici o di uso pubblico, devono precisare la durata della occupazione.

## TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

### Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

#### **Art. 21 - Comunicazione di inizio lavori, differimento, variazioni.**

1. Il titolare del permesso di costruire o di segnalazione certificata di inizio di attività deve comunicare al Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata, via PEC o consegna a mano, utilizzando l'apposito facsimile predisposto dall'Amministrazione comunale, sottoscritto anche dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati:
  - il nominativo del titolare del permesso di costruire;
  - il nominativo del direttore dei lavori;
  - il nominativo della impresa esecutrice delle opere (o delle imprese) con indicazione del codice fiscale o partita IVA;
  - gli estremi della notifica preliminare (estremi del codice SICO) quando necessaria;
  - gli estremi delle comunicazioni presentate in materia di attività rumorose (quando necessarie in base ai limiti previsti);
  - le dichiarazioni in materia di normativa antimafia previste dalla legislazione vigente;
  - le documentazioni in materia antisismica previste dalla legislazione vigente.
3. Qualunque variazione degli operatori deve essere tempestivamente comunicata ufficialmente.
4. La documentazione da presentare per iniziare i lavori relativamente alla regolarità della/e impresa/e che lavora/no nel cantiere è prevista dal D. LGS. n. 81 del 09/04/2008.
5. Qualora nel corso di verifiche, venga accertata la carenza dei documenti relativi all'impresa, il Dirigente del Settore procede ad emanare (previa diffida ad adempiere, mediante la presentazione della documentazione, nel termine massimo di 10 giorni), il provvedimento di sospensione dell'efficacia del titolo abilitativo, come previsto dal D. LGS. 81/2008.

#### **Art. 22 - Comunicazioni di fine lavori e Segnalazione Certificata di conformità edilizia ed agibilità (SCEA)**

1. Entro la scadenza del termine per la fine dei lavori fissato nel titolo abilitativo deve essere comunicata al Responsabile dello sportello per l'edilizia la fine dei lavori, mediante posta elettronica certificata, raccomandata a mano o postale con ricevuta di ritorno, o tramite il portale edilizia, debitamente firmata dal titolare del titolo abilitativo edilizio e dal direttore dei lavori.
2. Qualora i lavori non fossero ultimati entro i termini previsti nel precedente comma, prima della scadenza il richiedente potrà comunicare la proroga del titolo, alle condizioni riportate nella L.R. 15/2013.
3. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite.
4. La data di fine lavori per gli interventi assoggettati a Permesso di Costruire e SCIA è comunicata contestualmente alla SCEA (Segnalazione Certificata di conformità Edilizia ed Agibilità).

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

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

**Art. 23 - Occupazione di suolo pubblico**

1. Per il tema si rimanda al Regolamento comunale dell'occupazione di suolo pubblico, sia a carattere temporaneo che permanente.

*Attività di cantiere*

2. Nel caso di necessità di occupazione temporanea di suolo pubblico o di spazio di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda all'ufficio comunale competente, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori.
3. L'autorizzazione viene rilasciata secondo le norme comunali vigenti in materia, soggetta a tassazione di plateatico e all'obbligo di ripristino a carico del richiedente dello stato dei luoghi al termine dell'occupazione..
4. Nel caso di manifesta instabilità di terreno in prossimità di strada comunale o di altri spazi di uso pubblico, i proprietari devono provvedere al consolidamento adottando provvedimenti suffragati da un progetto delle opere che si intendono eseguire.
5. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito il titolare dell'autorizzazione ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo della autorizzazione.

**Art. 24 - Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc.**

1. In materia di opere di bonifica si fa riferimento, oltre che alla LR 13/2015 alle norme specifiche di settore vigenti in materia.

## Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

### Art. 25 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori

1. L'esecuzione delle opere avviene nel rispetto del progetto così come assentito 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. 26 - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

1. Relativamente alla Conduzione del Cantiere le presenti norme prevedono:  
copia del titolo abilitativo e degli elaborati di progetto, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.
  - a. il cantiere deve essere provvisto di cartello con le caratteristiche di cui all'art. 22;
  - b. qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro, in difetto, il Sindaco ingiunge gli opportuni provvedimenti.
2. Conduzione del cantiere e pubblica incolumità: fermo restando quanto previsto dal D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. deve comunque essere garantito:
  - a. che in ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nell'aspetto delle norme vigenti.
  - b. che il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, siano responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.
  - c. che ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.
  - d. sul fronte strada il cantiere 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 motorie.
  - e. i materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.
  - f. nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di concessione o autorizzazione.

### Art. 27 - Cartelli di cantiere

1. In materia di cartelli di cantiere si fa riferimento alla L.R. 23/2004 e s.m.i., ed agli artt. 16 c. 4 e 18 c. 11 della LR 15/2013, nonché, in particolare, alle seguenti prescrizioni.
2. Il cartello di cantiere deve avere dimensioni minime di m 0,70 x m 0,50 ed essere esposto in modo che le informazioni in esso riportate siano visibili al pubblico, senza posizionamenti

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

ostativi alla visualizzazione delle relative indicazioni.

3. Nei casi in cui il cantiere sia localizzato all'interno di un edificio e che lo stesso sia solo in parte oggetto dei lavori (es. un appartamento di un edificio condominiale), dovrà essere curata l'affissione in modo che il cartello risulti visibile sull'accesso comune di detto stabile.
4. All'interno del cartello di cantiere dovranno essere indicati almeno:
  - a. estremi del titolo abilitativo
  - b. titolo dell'oggetto dell'opera
  - c. nominativo del committente
  - d. nominativo del direttore dei lavori
  - e. nominativo progettista e direttore lavori architettonico
  - f. nominativo progettista e direttore lavori strutture
  - g. nominativo progettista e direttore lavori impiantistico
  - h. nominativo coordinatore sicurezza in fase di progettazione
  - i. nominativo coordinatore sicurezza in fase di esecuzione
  - j. nominativo impresa/e affidataria/e imprese esecutrici
  - k. date in inizio e fine dei lavori.
5. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

**Art. 28 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni**

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza degli edifici e impianti posti nelle vicinanze, la cui verifica è effettuata dall'assuntore dei lavori e dal direttore dei lavori che ne sono responsabili.
2. Le demolizioni di regola sono autorizzate nell'ambito delle procedure prescritte per gli interventi di cui fanno parte.
3. Le demolizioni con carattere autonomo sono autorizzate con uno specifico titolo abilitativo.
4. Il materiale di risulta degli scavi e delle demolizioni, ove non diversamente utilizzato, deve essere trasportato e smaltito nel rispetto delle disposizioni vigenti; è obbligo dell'intestatario del titolo di conservare la relativa documentazione.

**Art. 29 - Misure di cantiere e eventuali tolleranze**

1. In materia di tolleranze si fa rinvio all'art. 34bis del DPR 380/2001 e 19 bis della L.R. 23/2004 e s.m.i..

**Art. 30 - Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera**

1. Il Costruttore, il Titolare ed i Tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva.
2. In cantiere, quindi, devono essere presi tutti i provvedimenti necessari affinché i parametri degli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente rispettino i limiti di legge previsti.
3. Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato, in conformità alle norme del D.Lgs n. 81/2008 e L.R. n. 2/2009 e della DAL n. 149/2013 per le prescrizioni minime 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

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

eventuali interruzioni; con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, e gestite dall'Impresa esecutrice che ne è responsabile.

4. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici.
5. Le aperture ricavate nelle recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'interno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa. Le recinzioni provvisorie devono essere alte almeno due metri e risultare non trasparenti.
6. 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.
7. Gli addetti alla vigilanza che, nell'effettuare sopralluoghi, constatino la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene, e di offesa per il pubblico decoro.
8. In ogni lavoro devono essere prese tutte le precauzioni necessarie a garantire l'incolumità non solo dei lavoratori addetti, ma anche degli altri cittadini e deve essere tutelato il pubblico interesse. In proposito si richiamano espressamente:
  - le norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro e sulla sicurezza nei cantieri
  - le norme di prevenzione incendi
  - le responsabilità relative a danni a persone e cose sia pubbliche sia private
  - l'obbligo della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici
  - l'obbligo da parte del costruttore e del titolare del titolo abilitativo di assicurare ai lavoratori idonei servizi igienici e forniture di acqua potabile
  - la prevenzione per dissesti statici ed idro-geologici
  - la cautela per la salvaguardia delle attrezzature, impianti tecnologici.
9. Visto l'art. 90 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. nel caso che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, si fa rinvio alle prescrizioni di cui all'art. 26.

**Art. 31 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici**

1. Ai sensi dell'art. 90 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. nel caso che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, il responsabile del cantiere deve immediatamente sospendere i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate e deve altresì effettuare le comunicazioni previste nella succitata norma.
2. In materia di presenza di ordigni bellici si fa riferimento al D.Lgs 81/2008 e al DM Difesa n. 82 dell'11/05/2015.

*Interventi di bonifica*

3. Fatto salvo quanto stabilito dalle disposizioni legislative e dai regolamenti in materia igienico-sanitaria, qualora nella fase degli scavi dovessero emergere suoli che siano stati usati come depositi di immondizie, di letame, di residui putrescibili o di altre materie insalubri, i lavori del programmato intervento edilizio restano

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

4. Le materie nocive sono rimosse e smaltite a spese del committente e a cura di impresa esercente servizi di smaltimento di rifiuti, iscritta in apposito albo, ed il sottosuolo deve essere bonificato.
5. La ripresa dei lavori resta subordinata alla presentazione al SUE di elaborati tecnici integrativi sulla ricostituzione dell'area di sedime, sui quali andrà acquisito il parere dell'Ufficio del Genio Civile in caso di alterazione della consistenza del terreno.

**Art. 32 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori**

1. In materia di ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori il proprietario dovrà riconsegnare, perfettamente sgombra e ripulita, l'area pubblica eventualmente occupata per il cantiere, eventualmente ripristinando lo stato dei luoghi qualora modificati.

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

### Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio

#### Art. 33 - Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici

1. I requisiti delle opere edilizie sono stabiliti dalla normativa sovraordinata secondo quanto disposto dall'atto di coordinamento regionale (DGR 994/2014).
2. Le nuove costruzioni dovranno, di norma, essere realizzate per intero al di sopra della quota media del suolo o del marciapiede stradale ove esista.
3. Qualora lo impongano esigenze tipologiche, derivanti dalla dimensione e configurazione del lotto in rapporto ai parametri e alle prescrizioni edificatorie, o funzionali, derivanti dalla destinazione al piano terra ad attività aperte al pubblico, potrà essere consentita la realizzazione di locali seminterrati.
4. I locali seminterrati di cui al comma 3 saranno consentiti qualora siano previsti materiali e adottate tecniche di impermeabilizzazione adeguati, sia garantito un efficiente smaltimento delle acque meteoriche e la conseguente dotazione di opportuni equipaggiamenti per impedire il riflusso delle acque all'interno dell'edificio (es. valvole di ritegno) nonché a condizione che la richiesta di edificazione sia corredata da atto unilaterale d'obbligo nel quale il richiedente assuma direttamente e pienamente ogni responsabilità per i danni a persone o cose che possono derivare da eventi meteorici e alluvionali.
5. Gli accessori di cui al precedente comma dovranno essere realizzati di norma nella parte retrostante le strade pubbliche principali. L'Amministrazione Comunale potrà in ogni caso richiedere adeguate schermature o accorgimenti atti ad un migliore inserimento dell'intervento nel contesto edificato.

#### Art. 34- Classificazione dei locali

1. Negli organismi edilizi, ai fini della definizione dei requisiti prestazionali si distinguono le seguenti categorie di locali (o vani):
  - **Categoria A:** locali abitabili o agibili; sono quelli in cui si svolgono le attività fondamentali delle persone, ossia la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui (indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari). I locali abitabili o agibili sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento, in due sottocategorie categorie: **A1e A2**.
  - **Categoria S:** locali di servizio o accessori: quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a momenti circoscritti e/o a ben definite operazioni. I locali di servizio sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento, in tre sottocategorie: S1, S2 e S3.
2. La **categoria A1** comprende:
  - soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione, sia individuale che collettiva, sia in strutture ricettive;
  - alloggi monolocale;
  - uffici, studi professionali, ambulatori medici.
3. La **categoria A2** comprende:

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

- aule scolastiche, sale di lettura;
  - negozi di vendita, pubblici esercizi, laboratori artigianali di servizio alla casa ed alla persona;
  - sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
  - laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
  - officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
  - parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
  - magazzini, depositi e archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.
4. La **categoria S1** comprende i servizi igienici e i bagni, sia degli edifici di abitazione individuale o collettiva, sia degli esercizi ricettivi, dei complessi scolastici e dei luoghi di lavoro.
5. La **categoria S2** comprende
- vani scala (salvo quelli interni ad un'unica unità immobiliare e colleganti solo due piani);
  - corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie o gli 8 m di lunghezza;
  - magazzini, depositi in genere e ripostigli maggiori o uguali a 5 mq ;
  - autorimesse di solo posteggio;
  - locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
  - spazi ad uso comune condominiale: lavanderie, stenditoi, salette condominiali;
6. La **categoria S3** comprende:
- disimpegni inferiori a 12 mq;
  - vani scala interni ad un'unica unità immobiliare e colleganti più piani
  - ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;
  - locali macchine con funzionamento automatico.
7. L'articolazione precedente delle categorie dei locali, e tutti gli articoli che seguono del presente Capo, non comprendono i locali per l'esercizio di attività zootecniche (stalle, porcilaie e simili) per i quali si rimanda ai requisiti prestazionali di cui alla Direttiva 98/55/CE sul benessere degli animali "Protezione degli animali negli allevamenti".

**Art. 35 - 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**

1. I requisiti di prestazione energetica degli edifici sono normati dalle leggi nazionali e regionali in vigore (DGR 967/2015, DGR 1715/2016, DAL 156/2008).
2. I parametri e gli indici di sostenibilità prestazionale specifici degli edifici e delle loro pertinenze scoperte sono altresì definiti dai Criteri ambientali minimi che definiscono le specifiche tecniche di cui al DM 11.10. 2017 in riferimento agli articoli 34 e 71 del D.Lgs. 50/2016 nonché dalle Norme del PUG.
3. I seguenti requisiti sono compiutamente disciplinati da disposizioni di legge o regolamentari

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

nazionali, a cui si rimanda e come meglio indicate nei punti di seguito specificati dell'ALLEGATO III dell'Atto di coordinamento tecnico regionale approvato con Del. n. 922 del 28/06/2017: "Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia aventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale" e successivi aggiornamenti normativi:

- Requisiti in materia di SICUREZZA STATICA E ANTISISMICA: vedi punto D.2 e D.3 del suddetto Allegato III;
- Requisiti in materia di SICUREZZA DEGLI IMPIANTI: vedi punto D.5.
- Requisiti in materia di ASSENZA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE: vedi punto D.4.
- Requisiti in materia di PREVENZIONE INCENDI E RESISTENZA AL FUOCO E PREVENZIONE

INFORTUNI: vedi punto D.6.

- Requisiti in materia di CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI: vedi punto D.8.
- Requisiti in materia di ISOLAMENTO ACUSTICO (ATTIVO E PASSIVO) ai sensi del D.P.C.M. 5 dicembre 1997.
- Requisiti in materia di SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE: vedi punto D.11.
- Requisiti in materia di INFRASTRUTTURAZIONE DIGITALE DEGLI EDIFICI: vedi art. 135 bis del DPR 380/2001.

4. Per gli interventi di nuova costruzione e assimilati, come pure per gli interventi conservativi del patrimonio edilizio esistente, il rispetto di tutti i requisiti di cui al comma precedente si intende asseverato dal progettista nel momento in cui dichiara che l'intervento è assoggettato ed è conforme ai requisiti igienico sanitari previsti dal D.M. 5 luglio 1975 e/o a eventuali deroghe allo stesso, concesse dal presente R.E. Analogamente il direttore dei lavori, nelle dichiarazioni e attestazioni da produrre in base al presente regolamento ed alla legislazione vigente, dichiara che sono stati rispettati tutti i requisiti di cui al comma precedente.

**Art. 36 - Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")**

1. In materia di prevenzione delle cadute dall'alto nei lavori in quota nei cantieri edili e di ingegneria civile si fa riferimento alla DGR 699 del 15/06/2015 e s.m.i..

**Art. 37 - Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa.**

5. In materia di sale da gioco, apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e di raccolta della scommessa, per quanto riguarda la possibilità di insediamento nel territorio, si fa riferimento alla Delibera del Consiglio dell'Unione Bassa Est Parmense n. 91 del 14-12-2017 contenente le modalità applicative del divieto alle sale da gioco, alle sale scommesse e alla nuova installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito, di cui alla L.R. n.5/2013 come modificata dall'art. 48 della L.R.18/2016 e dalla D.G.R. n.831/2017.

**Art. 38 - Requisiti in materia di illuminamento naturale**

1. **Disposizioni sovraordinate:** con riferimento alla residenza: Decreto Min. Sanità 05/07/1975; Decreto Min. Sanità 9 giugno 1999; per altre destinazioni d'uso: Circolare Ministero Lavori Pubblici n° 13011 22/11/1974 (edilizia ospedaliera), D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81, Decreto Min. 18/12/1975 (edilizia scolastica).

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

2. **Campo di applicazione:** il requisito si applica distintamente ai locali di categoria A1 e a quelli di categoria A2. Non si danno requisiti vincolanti per i locali di categoria S.
3. **Prestazione.** I livelli di prestazione sono quantificati dal fattore di luce diurna medio (FLDm), definito come rapporto [%], fra l'illuminamento medio dello spazio chiuso e l'illuminamento esterno ricevuto, nelle identiche condizioni di tempo e di luogo, dall'intera volta celeste su una superficie orizzontale esposta all'aperto, senza irraggiamento diretto del sole.

Si definisce inoltre il rapporto illuminante  $R_i$  = rapporto fra la superficie del pavimento e la superficie del vano architettonico della foratura, ed al netto di velette, elementi architettonici verticali del medesimo organismo edilizio che riducano l'effettiva superficie illuminante (es. pilastri, colonne, velette esterne, ecc.).

4. **Specifiche dei livelli di prestazione per locali di categoria A1**

L'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio (FLDm) non inferiore al 2%.

Il requisito si intende convenzionalmente soddisfatto qualora sia rispettato il rapporto di illuminazione  $R_i > 1/8$  e i successivi requisiti specifici;

- superfici vetrate con coefficienti di trasparenza  $t > 0,7$ ;

In caso di parametro non soddisfatto è ammesso il ricorso del calcolo del FLDm specifico

Per un ambiente con una finestra, il fattore medio di luce diurna vale:

$$\eta_m = \frac{\tau A}{(1 - \rho_m) S_{tot}} \epsilon \psi$$

Dove:

A=area della finestra

$\tau$  =fattore di trasmissione del vetro della finestra

$\epsilon$  =fattore finestra della finestra

$\psi$  =fattore di riduzione del fattore finestra della finestra

$S_{tot}$  = superficie totale delle pareti dell'ambiente (compresi soffitto e pavimento)

$\rho_m$  =fattore di riflessione medio ponderato delle superfici dell'ambiente.

Per un ambiente con n finestre, il fattore di luce diurna vale:

$$\eta_m = \frac{\sum_0^n \tau_i A_i \epsilon_i \Psi_i}{(1 - \rho_m) S}$$

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Per un ambiente con n finestre, si somma il contributo di tutte le finestre, e si divide per il prodotto  $(1-pm)S$ .

Qualora le finestre si affaccino esclusivamente su cortili e patii, esclusi i casi vigenti, debbono essere rispettate le seguenti ulteriori condizioni:

- l'altezza massima delle pareti che delimitano il cortile deve risultare inferiore od uguale a 1,5 volte la distanza fra le pareti opposte.

5. [Specifiche dei livelli di prestazione per locali di categoria A2](#)

Specifiche disposizioni nazionali definiscono i livelli di prestazione per diverse funzioni: strutture scolastiche, ospedali, luoghi di lavoro.

In assenza di disposizioni nazionali o di specifiche prescrizioni dei competenti uffici AUSL, in ciascun punto fisso che costituisce postazione di lavoro deve essere assicurato un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%. Il requisito si intende convenzionalmente soddisfatto, anche senza procedere al calcolo del FLDm, qualora siano rispettate le seguenti condizioni:

- rapporto di illuminazione  $R_i > 1/8$ ;
- superfici vetrate con coefficienti di trasparenza  $t > 0,7$ ;

6. [Specifiche dei livelli di prestazione per interventi conservativi](#)

Per gli edifici soggetti a tutela, qualora non si raggiungano i livelli previsti per le nuove costruzioni, i livelli di prestazione progettati non dovranno comunque essere peggiorativi rispetto all'esistente.

Per gli altri edifici, qualora non si raggiungano i livelli previsti per le nuove costruzioni, è ammesso il mantenimento del livello di prestazione preesistente solo in assenza di cambio d'uso o qualora il nuovo uso non richieda livelli di prestazione superiori all'uso precedente. In ogni caso non è ammesso riusare locali di categoria S come locali di categoria A qualora non rispettino i requisiti richiesti per le nuove costruzioni.

7. [Specifiche in caso di edifici con superficie ostruita](#)

Per finestre con superficie trasparente ostruita da portici, tettoie, balconi o aggetti di profondità superiore a 1,00 metro lineare e ortogonale, la superficie totale dell'apertura finestrata risulterà detraendo la quota superiore eventualmente coperta da tali sporgenze o aggetti calcolata per un'altezza

$$p=L/2$$

dove

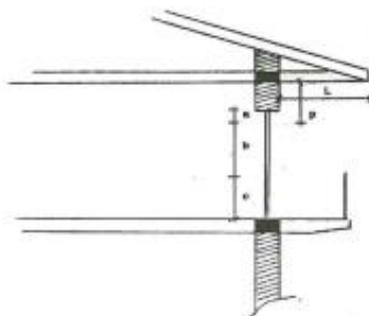
p è la proiezione della sporgenza sulla parete

L è la lunghezza

della sporgenza all'esterno della parete) così come dallo schema grafico sotto riportato:

Possono essere previsti sistemi a lucernario in corrispondenza delle finestre sottostanti nei casi in cui non è possibile raggiungere il parametro richiesto. La superficie del lucernario è considerata superficie illuminante

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE



Schema esplicativo superficie illuminante utile

**Legenda**

*L=lunghezza dell'oggetto superiore (in caso di oggetto maggiore di 1,00 m.)*

*p=proiezione dell'oggetto=L/2*

*a=superficie finestrata utile per 1/3 agli effetti della aeroilluminazione*

*b=superficie utile agli effetti dell'aeroilluminazione*

*c=superficie anche se finestrata comunque non utile ai fini dell'aeroilluminazione (=cm. 80)*

*La superficie finestrata utile è uguale a:  $b+1/3$  di a*

**Art. 39 - Requisiti in materia di areazione e ventilazione**

1. **Disposizioni sovraordinate:** con riferimento alla residenza: Decreto Min. Sanità 05/07/1975; per altre destinazioni d'uso: Circolare Ministero Lavori Pubblici n° 13011 22/11/1974 (edilizia ospedaliera), D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81 (luoghi di lavoro), Decreto Min. 18/12/1975 (edilizia scolastica).

Si richiamano inoltre le norme UNI 15251 (per la residenza) e UNI 10339 e 13779 (per le altre destinazioni d'uso, nonché le normative per la prevenzione incendi (punto D.6 dell'ALLEGATO III dell'Atto di coordinamento tecnico regionale approvato con Del. n. 922 del 28/06/2017: "Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia aventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale" e successivi aggiornamenti normativi).

2. **Campo di applicazione:** il requisito si applica distintamente ai locali di categoria A1, A2, S1 e S2; non si applica ai locali di categoria S3.
3. **Prestazione.** Il livello di prestazione è espresso in numero di ricambi d'aria orario "n" [m<sup>3</sup>/hm<sup>3</sup>]. Il numero di ricambi d'aria orario "n" rappresenta il rapporto tra il volume dello spazio e il volume d'aria rinnovato in un'ora all'interno del medesimo spazio. I ricambi d'aria si distinguono in:
  - 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, ad esempio, tramite l'apertura delle finestre, oppure tramite la ventilazione meccanica comandata dall'utente.

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 anche alla ventilazione continua meccanica secondo quanto calcolato dal Progettista degli impianti.

8. **Specifiche dei livelli di prestazione per interventi di nuova costruzione e assimilati**

Fermi restando le disposizioni nazionali di cui al primo comma riferite a funzioni specifiche, si richiedono i seguenti livelli di prestazione.

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

A) Locali di **categoria A1**:

- Areazione:
- Superficie apribile  $> o = 1/8$  della superficie di pavimento (ricambio discontinuo);
- In particolare per le cucine, comprese quelle in nicchia, o zona cottura: superficie apribile  $> o = 1/8$  della superficie di pavimento (compresa la superficie della zona cottura);
- Le porte di ingresso alle unità immobiliari non possono essere considerate nel calcolo.

B) Locali di **categoria A2**:

Di norma sono richieste le seguenti prestazioni

- superficie apribile  $> o = 1/10$  della superficie di pavimento (ricambio discontinuo);
- almeno il 50% della superficie apribile deve essere a parete e le finestre situate in copertura o ad altezza superiore a m. 1,80 devono avere meccanismi di apertura facilmente azionabili dal basso;
- le porte di ingresso alle unità immobiliari non possono essere considerate nel calcolo, ovvero possono essere considerate le parti apribili individuate nelle stesse porte (es. vasistas).
- I servizi igienici possono essere ventilati artificialmente; va garantito idoneo riscontro (ad esempio tramite opportuna grigliatura nella parte inferiore della porta posta). Per i servizi igienici 'in batteria' almeno uno deve poter essere areato naturalmente. Gli impianti di ventilazione meccanica devono assicurare:
  - $n > 0,5$  mc/hmc se il vano è dotato di apertura all'esterno,
  - $n > 5$  mc/hmc se non è dotato di apertura all'esterno.

C) Locali di **categoria S1**:

Di norma sono richieste le seguenti prestazioni

- nelle abitazioni il bagno principale deve avere superficie apribile di almeno  $1/12$  della superficie di pavimento;
- nelle altre funzioni i servizi igienici possono essere ventilati artificialmente; va garantito idoneo riscontro (ad esempio tramite opportuna grigliatura nella parte inferiore della porta posta [...]). Per i servizi igienici 'in batteria' almeno uno deve poter essere areato naturalmente.

Gli impianti di ventilazione meccanica devono assicurare:

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

9. [Specifiche dei livelli di prestazione per interventi conservativi](#)

Per gli edifici soggetti a tutela, qualora non si raggiungano i livelli previsti per le nuove costruzioni, i livelli di prestazione progettati non dovranno comunque essere peggiorativi rispetto all'esistente.

Per gli altri edifici, qualora non si raggiungano i livelli previsti per le nuove costruzioni, è ammesso il mantenimento del livello di prestazione preesistente solo in assenza di cambio d'uso o qualora il nuovo uso non richieda livelli di prestazione superiori all'uso precedente.

Qualora non vengano rispettati i parametri suddetti in tema di areazione, deve esse

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

realizzato un sistema di ventilazione meccanica che assicuri:

Locali di categoria A1

- $n > 0,5$  mc/hmc;
- $n > 0,5$  mc/hmc e, in aggiunta,  $n > 3$  mc/hmc (ricambio discontinuo) da ubicare in corrispondenza dei punti di cottura, con collegamento esterno tramite canna di esalazione.

Locali di categoria A2

- $n > 2,5$  mc/hmc (salvo maggiori livelli richiesti in rapporto alla specifica destinazione).

In ogni caso non è ammesso riusare locali di categoria S come locali di categoria A qualora non rispettino i requisiti igienico-sanitari richiesti per le nuove costruzioni.

**Art. 40 - Requisiti in materia di smaltimento degli aeriformi (fumi, vapori, esalazioni)**

1. **Disposizioni sovraordinate:** D.P.R. 26/08/1993 n. 412; Decreto min. 22/01/2008 n. 37, D. Lgs 3 aprile 2006 n. 152 (parte quinta), D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81.
2. **Campo di applicazione:** tutte le funzioni in presenza di impianto di smaltimento di prodotti aeriformi.
3. **Prestazione.** L'impianto di smaltimento dei prodotti della combustione deve garantire un'efficace espulsione degli aeriformi prodotti, il reintegro con aria esterna, affinché siano soddisfatte le esigenze di benessere respiratorio olfattivo e di sicurezza.

I terminali delle canne di esalazione di qualsiasi prodotto aeriforme non devono interferire con aperture di ventilazione poste nelle vicinanze e devono sfociare almeno di 40 cm oltre la falda del tetto.

L'impianto deve inoltre assicurare la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento e la massima economia d'esercizio.

4. [Specifiche dei livelli di prestazione per interventi di nuova costruzione e assimilati](#)

Fermo restando il rispetto delle disposizioni sovraordinate di cui al primo comma, il requisito è soddisfatto quando le caratteristiche degli spazi destinati a contenere i generatori di calore, il dimensionamento e i requisiti tecnici delle canne di esalazione, le condizioni di installazione ed il sistema di tiraggio dei gas combusti rispettano quanto prescritto dalla vigente normativa. Per le canne fumarie ramificate e tutte le bocche dei camini è necessario uno specifico progetto esecutivo coerente con quello architettonico. In particolare:

- ciascun apparecchio a fiamma libera va dotato di un proprio adeguato impianto di aspirazione dei gas combusti, a funzionamento meccanico o naturale;
- gli spazi dove sono installati apparecchi a fiamma libera devono essere dotati di prese d'aria esterne di opportune dimensioni;
- i camini degli impianti di portata superiore a 35 kw, per tutto il loro sviluppo (ad eccezione del tronco terminale emergente dalla copertura), vanno sempre distaccati dalla muratura e circondati da una controcanna formante intercapedine, tale da non permettere, nel caso di tiraggio naturale, cadute della temperatura dei fumi mediamente superiori a 1 °C per ogni metro di percorso;
- le canne di esalazione di qualsiasi prodotto di combustione e aeriforme vanno convogliate sempre a tetto; i terminali vanno localizzati fuori dalla zona di reflusso e localizzati in modo tale da non interferire con eventuali aperture di ventilazione naturale

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

o artificiale poste nelle vicinanze.

- le bocche dei camini devono essere posizionate in modo tale da consentire una adeguata evacuazione e dispersione dei prodotti della combustione e da evitare la reimmissione degli stessi nell'edificio o negli edifici circostanti attraverso qualsiasi apertura. A tal fine le bocche dei camini devono risultare più alte di **40 cm** rispetto alla falda del tetto, ai parapetti (di balconi, terrazze e simili), a pareti finestrate ed a qualunque altra struttura muraria distante meno di 10 metri.

5. Specifiche dei livelli di prestazione per interventi conservativi

Qualora l'intervento preveda la sostituzione, modifica, rifacimento o spostamento di elementi dell'impianto di smaltimento di aeriformi, devono essere assicurati i medesimi livelli di prestazione dei nuovi edifici, fatte salve le deroghe previste dalle disposizioni di legge di cui al comma 1 (in part. l'art. 5 comma 9 e seguenti del D.P.R. 26/08/1993 n. 412).

4. Per impianti di smaltimento di aeriformi prodotti da attività economiche (pubblici esercizi, attività artigianali), qualora, per motivi di ordine tecnico o in relazione ai vincoli di tutela che riguardano l'edificio, sia verificata l'impossibilità di rispettare compiutamente le predette norme, può essere ammesso lo scarico a quote inferiori, o quello a parete, alle seguenti condizioni:
  - le cotture o altre lavorazioni siano effettuate con attrezzature ad alimentazione elettrica in assenza di fiamma libera;
  - l'attivazione dell'impianto di trattamento avvenga in automatico all'atto di accensione delle apparecchiature di cottura.
5. L'autorizzazione è espressamente condizionata al mantenimento della costante efficienza dei sistemi di abbattimento mediante regolare manutenzione e pulizia a cura del gestore dell'impianto, e può essere revocata in caso di pericolo o di ripetuti episodi di disturbo al vicinato accertati dai competenti uffici AUSL.

**Art. 41 - Disponibilità minime di spazi**

1. **Disposizioni sovraordinate:** con riferimento alla residenza: Decreto Min. Sanità 05/07/1975 (con la specifica di cui all'art. 11 comma 2bis della L.R. 15/2013); Decreto Min. Sanità 9 giugno 1999; per altre destinazioni d'uso: Circolare Ministero Lavori Pubblici n° 13011 22/11/1974 (edilizia ospedaliera), D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81 (luoghi di lavoro), Decreto Min. 18/12/1975 (edilizia scolastica). Si richiamano inoltre le disposizioni di legge in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, di cui al punto D.4 dell'ALLEGATO III dell'Atto di coordinamento tecnico regionale approvato con Del.n. 922 del 28/06/2017: "Riconoscimento delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia aventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale" e successivi aggiornamenti normativi.
2. **Campo di applicazione:** il requisito si applica distintamente ai locali di categoria A1, A2, S1 e S2. Non si danno requisiti vincolanti per i locali di categoria S3.
3. **Prestazione.** Gli spazi per attività principale e secondaria dell'organismo edilizio devono rispondere alle esigenze connesse allo svolgimento delle attività previste mediante un'adeguata distribuzione e dimensionamento dello spazio.

Per quanto riguarda l'altezza minima dei locali si applica la definizione di Altezza virtuale di cui al punto specifico delle Definizioni Tecniche Uniformi.

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

4. Specifiche dei livelli di prestazione per interventi di nuova costruzione e assimilati

**A) Locali di categoria A1**

- per la residenza vedi Decreto Min. Sanità 05/07/1975; per tutti gli altri locali di cat. A1 l'altezza utile non deve essere inferiore a m. 2,70.
- è ammessa la realizzazione di soppalchi fino ad una superficie massima pari al 50% di quella del locale, purché l'altezza utile netta media sopra e sotto il soppalco sia non inferiore a m.2,40; è ammessa inoltre la realizzazione di soppalchi fino ad una superficie massima pari al 25% di quella del locale, purché l'altezza utile sotto il soppalco sia non inferiore a m.2,40 e sopra al soppalco sia non inferiore a m. 2,00 con destinazione esclusivamente a ripostiglio.

**B) Locali di categoria A2**

- l'altezza utile (netta media) non deve essere inferiore a m 3,00;
- per negozi di vendita, pubblici esercizi e laboratori artigianali di servizio alla casa ed alla persona, è ammessa un'altezza non inferiore a m. 2,70;
- è ammessa la realizzazione di soppalchi fino ad una superficie massima pari al 50% di quella del locale, purché l'altezza utile netta media sopra e sotto il soppalco sia non inferiore a m.2,40; è ammessa inoltre la realizzazione di soppalchi fino ad una superficie massima pari al 25% di quella del locale, purché l'altezza utile sotto il soppalco sia non inferiore a m.2,40 e sopra al soppalco sia non inferiore a m. 2,00 con destinazione esclusivamente a ripostiglio;
- la superficie minima dei locali è definita dai competenti uffici, salvo disposizioni sovraordinate per funzioni specifiche.

**C) Locali di categoria S1 e S2**

- l'altezza utile (netta media) non deve essere inferiore a m 2,40;
- per locali destinati a vani tecnici, a cantine o ad autorimesse l'altezza utile può essere ridotta fino a m 2,00, ove non in contrasto con disposizioni sovraordinate specifiche;
- nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve avere le dimensioni tali da poter essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedito capacità motorie (vedi requisiti in materia di barriere architettoniche di cui al punto D.4 dell'ALLEGATO III dell'Atto di coordinamento tecnico regionale approvato con Del. n. 922 del 28/06/2017: "Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia aventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale" e successivi aggiornamenti normativi).

5. Specifiche dei livelli di prestazione per interventi conservativi su edifici soggetti a tutela

Gli interventi conservativi che mantengono la destinazione d'uso legittimamente in essere sono ammessi anche se non rispettano i requisiti di cui al precedente comma 4; sono ammessi anche con cambio d'uso se per il nuovo uso sarebbero richiesti requisiti di altezza o di superficie minima non superiori a quelli dell'uso preesistente

6. Specifiche dei livelli di prestazione per interventi conservativi su edifici non soggetti a tutela

Gli interventi conservativi che non intervengano sulle strutture portanti orizzontali sono ammessi anche se non rispettano le altezze utili minime di cui al precedente comma, a condizione che mantengano la destinazione d'uso legittimamente in essere, oppure, in caso di cambio d'uso, qualora per il nuovo uso sarebbe richiesta un'altezza utile non superiore a quella dell'uso preesistente.

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Gli interventi conservativi devono però:

- rispettare i requisiti di cui al precedente comma 4 in materia di superfici minime qualora eccedano la manutenzione ordinaria;
- rispettare i requisiti di cui al precedente comma 4 in materia di altezze utili qualora sia previsto il rifacimento di una o più delle strutture portanti orizzontali.

Non è comunque ammesso trasformare spazi di categoria S in spazi di categoria A se non rispettando tutti i requisiti richiesti per le nuove costruzioni, fatte salve deroghe specifiche.

6. Sono fatti salvi dall'applicazione dei precedenti commi 5 e 6 gli interventi conservativi a fini abitativi di sottotetti, attuati nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. n. 11/1998.

**Art. 42 -Reti idriche e dotazioni impiantistiche minime**

1. **Disposizioni sovraordinate:** D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81 (luoghi di lavoro), DPCM 4/3/96 (Disposizioni in materia di risorse idriche - Allegato 1/8), Circolare Ministero Lavori Pubblici n° 13011 22/11/1974 (edilizia ospedaliera), Decreto Min. 18/12/1975(edilizia scolastica).
2. **Campo di applicazione:** il requisito si applica alle reti di approvvigionamento idrico, ai locali bagno e ai locali cucina.
3. **Prestazione.** Le reti di distribuzione dell'acqua calda e fredda devono essere opportunamente progettate al fine di soddisfare le richieste di acqua calda e fredda da parte degli utenti, anche nei periodi di massima richiesta e devono essere progettate in modo da favorire la riduzione dei consumi e l'eliminazione degli sprechi.

Le modalità di prelievo e la rete di distribuzione per l'impianto idrico sanitario, devono garantire i livelli di igienicità richiesti dalle norme vigenti.

I bagni e le cucine devono essere dotati delle attrezzature impiantistiche minime necessarie per lo svolgimento delle attività previste.

4. [Specifiche dei livelli di prestazione per interventi di nuova costruzione e assimilati](#)

- A) **Per tutte le destinazioni d'uso**, in presenza di impianto idrosanitario o di usi per imprese alimentari:
- l'alimentazione delle reti di distribuzione dell'acqua deve garantire la costanza dell'approvvigionamento;
  - il raccordo tra la fonte di approvvigionamento e l'impianto idro-sanitario deve essere realizzato in modo da evitare potenziali contaminazioni dell'acqua da parte di agenti esterni e da consentire la ispezionabilità di giunti, apparecchi e dispositivi: tra questi deve essere compresa una apparecchiatura che eviti la possibilità del riflusso delle acque di approvvigionamento (valvola unidirezionale di non ritorno, ecc.);
  - deve essere evitata la contaminazione delle acque potabili da parte delle acque reflue; a tal fine, le condotte di acqua potabile devono essere poste ad idonea distanza da pozzetti o tubature di fognatura e ad almeno 0,50 cm al di sopra di queste ultime. Quando non sia possibile rispettare le condizioni di cui sopra e in caso di intersezioni, le tubature fognarie (oltre ad essere realizzate in modo da evitare qualsiasi perdita) dovranno essere collocate (per il tratto interessato) in un cunicolo con fondo a pareti impermeabili e dotato di pozzetti di ispezione;
  - sono consentiti all'interno degli organismi edilizi solo gli accumuli di acqua potabile previsti da apparecchiature specifiche, (come autoclavi, scaldacqua, ecc.); nel caso si rendano necessari altri tipi di accumulo va dimostrata l'idoneità del contenitore, sia al fine di prevenire contaminazioni, sia al fine di permettere la periodica pulizia;

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

- le apparecchiature ad uso domestico per il trattamento delle acque potabili devono rispettare le prescrizioni dell'apposita normativa;
- gli immobili composti da più unità immobiliari devono disporre di un dispositivo di contabilizzazione del consumo di acqua distinto per ciascuna unità immobiliare:
  - Pozzi uso idropotabile privato – qualità acqua (rif. Art. 56 lett. B.19) - qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, dovranno essere documentate, in sede di titolo abilitativo, le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinta.

**B) nelle residenze** (singole e collettive), **le cucine** devono essere dotate di:

- un terminale della rete di distribuzione dell'acqua potabile calda e fredda, dotato di rubinetto/i per la regolazione della portata e della temperatura (miscelatore);
- un lavello di dimensioni tali da consentirne un uso appropriato;
- un terminale della rete di distribuzione dell'acqua potabile dotato di rubinetto e predisposto per il collegamento con un'eventuale lavastoviglie, se l'installazione non è prevista in altro locale apposito all'interno dell'alloggio;
- due terminali distinti per lo scarico di acque domestiche provenienti dal lavello e dalla lavastoviglie;
- una canna per l'espulsione all'esterno, mediante aspirazione meccanica, di una quantità d'aria tale da ottenere il numero di ricambi d'aria idoneo;
- rivestimento delle pareti ove sono collocati il lavabo e la zona di cottura realizzato con materiale impermeabile e facilmente lavabile, per un'altezza idonea all'uso previsto.
- almeno un bagno di 4,50 mq;

**C) nelle residenze** (singole e collettive), **i bagni** devono essere dotati di:

- i seguenti apparecchi idrosanitari in almeno un bagno per ogni alloggio: water, bidet, lavabo, vasca o piatto doccia; la vasca o il piatto doccia e il bidet non sono indispensabili nei bagni 'secondari');
- terminali della rete di distribuzione dell'acqua potabile calda e fredda, a servizio di ciascun lavabo, bidet e vasca da bagno o piatto doccia, dotati di rubinetto/i per la regolazione della portata e della temperatura (miscelatore).
- un terminale, a servizio del water, per l'erogazione di una quantità d'acqua tale da garantire la pulizia del water stesso, dotato di regolazione manuale per almeno due diversi volumi d'acqua ai fini del contenimento del consumo di acqua;
- un terminale a servizio della lavatrice, dotato di rubinetto (se non previsto in altro spazio dell'alloggio);
- distinti terminali per lo scarico di acque domestiche, collegati a ciascun bidet, lavabo e vasca da bagno o piatto doccia;
- un terminale, collegato al water, per lo scarico delle acque fecali;
- un terminale per lo scarico della lavatrice (se non previsto in altro spazio dell'alloggio);
- rivestimento delle pareti, realizzato con materiale impermeabile e facilmente lavabile per un'altezza idonea all'uso previsto.

**D) per le funzioni diverse dalla residenza.**

In ogni unità immobiliare che costituisca luogo di lavoro deve essere dotata di locali di categoria S1 ed eventualmente spogliatoi ai sensi del Dlgs 9.04.2008, n.81 Allegato IV, in

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso.

I bagni devono:

- essere dotati, ciascuno, di almeno di un water e di un lavabo, oltre ad avere accessibilità attraverso un antibagno (dove è collocato di norma il lavabo o i lavabi);
- disporre di un numero di water e di lavabi non inferiore a 1 ogni 10 (o frazione di 10) persone occupate e contemporaneamente presenti;
- ove siano previsti più di due bagni, essere distinti per sesso;
- essere dotati per ciascun water, di un terminale per l'erogazione di una quantità d'acqua tale da garantire la pulizia del water stesso, dotato di regolazione manuale per almeno due diversi volumi d'acqua ai fini del contenimento del consumo di acqua;
- essere dotati di docce e spogliatoi, nel caso che l'attività svolta comporti l'esposizione a prodotti e materiali insudicianti, pericolosi o nocivi;
- tutti i rubinetti, devono essere dotati di rompi-getto per limitare il flusso;
- gabinetti, docce e spogliatoi devono avere ogni altra dotazione impiantistica eventualmente richiesta da normativa vigente in rapporto alla specifica attività.

Sono comunque fatte salve eventuali specifiche prescrizioni dei competenti uffici.

#### 5. Specifiche dei livelli di prestazione per interventi conservativi

Devono essere rispettate le specifiche di prestazione di cui alla lettera A) del comma precedente in tutti gli interventi che comportino rifacimenti, modifiche, sostituzioni anche parziali:

- della rete di distribuzione dell'acqua per gli edifici composti da un'unica unità immobiliare;
- della rete di distribuzione dell'acqua all'esterno delle singole unità immobiliari per gli edifici composti da più unità immobiliari.

Devono essere rispettate le specifiche di prestazione di cui alle lettere B), C) e D) del comma precedente:

- in tutti gli interventi di RC e RE e in tutti gli interventi che comportino il cambiamento di destinazione d'uso.
- negli interventi di manutenzione straordinaria qualora interessino i bagni e/o le cucine.

#### **Art. 43 – Spazio comune per la raccolta differenziata dei rifiuti**

1. **Campo di applicazione:** tutti gli edifici di nuova costruzione o assimilati comprendenti 4 o più unità immobiliari con spazi comuni.
2. **Prestazione.** Devono essere previsti all'interno degli edifici, delle aree cortilizie e negli spazi pubblici, idonei spazi per il deposito dei contenitori dei rifiuti in coerenza con il sistema di raccolta attivo presso il comune e con i regolamenti a tale riguardo previsti circa l'esposizione dei rifiuti medesimi per la raccolta da parte del gestore
3. Gli spazi da attrezzare per la raccolta dei rifiuti solidi urbani devono avere i seguenti requisiti:
  - essere dimensionati per accogliere i diversi contenitori in relazione alle varie tipologie di rifiuti;
  - essere realizzate su superfici opportunamente impermeabilizzate;
  - essere direttamente accessibili dalla viabilità pubblica, distaccandosi da questa in modo da consentire la sosta dell'automezzo di raccolta fuori della sede stradale senza pregiudizio per la circolazione pedonale;

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

- presentare condizioni di decoro e di protezione, ad esempio con recinzioni in legno, siepi sempreverdi, ecc., rispetto ad aree con frequentazione pedonale;
- essere chiaramente separati da spazi attrezzati per il gioco bimbi.

L'ubicazione, il numero e il dimensionamento di tali spazi devono essere concordati con gli uffici competenti

[Specifiche dei livelli di prestazione per interventi conservativi](#)

Per gli interventi conservativi il requisito non è richiesto (anche se raccomandato).

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

### Art. 44 – Strade

1. Le strade sono classificate ai sensi del Nuovo Codice della Strada in:
  - a. Autostrade – Tipo A – riferita all'Autostrada A1 la cui fascia di rispetto è di 60 metri fuori dai centri abitati;
  - b. Strade Extraurbane Secondarie – Tipo C – riferita alla SP62 "della Cisa" e la SP 118R "Asse Cispadano" la cui fascia di rispetto è di 30 metri fuori dei centri abitati: dette strade sono accessibili attraverso le immissioni attualmente esistenti o quelle previste dal PUG nonché attraverso nuove immissioni;
  - c. Strade urbane di quartiere – Tipo E – riferita a strade ad un'unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata; ad integrazione delle norme del CdS, per tali strade negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e ampliamento deve essere rispettata una distanza minima di 10 metri dal confine stradale;
  - d. Strade extraurbane locali – Tipo F – riferita a tutte le restanti strade provinciali, comunali e vicinali al di fuori dei centri abitati, con fascia di rispetto di 20 metri;
  - e. Strade urbane locali – Tipo F – riferita a tutte le restanti strade provinciali, comunali e vicinali interne ai centri abitati, con fascia di rispetto di 10 metri.
2. La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati è soggetta a titolo abilitativo ed autorizzazione ai sensi del Codice della strada e relativo Regolamento di Attuazione. Per la classificazione tecnico-funzionale della viabilità ai sensi del Codice della Strada si rimanda alle schede dei vincoli del PUG specifiche.
3. La progettazione e realizzazione di strade di nuova realizzazione nonché la trasformazione e ristrutturazione delle infrastrutture stradali esistenti devono prevedere e comprendere soluzioni e misure per il drenaggio urbano da applicare su tutti gli elementi della struttura stradale quali, in generale, le pavimentazioni, i fossati e le banchine erbose, le alberature, le rotatorie, le aree a parcheggio, le piste ciclopedonali, i marciapiedi e tutte le parti delle infrastrutture potenzialmente responsabili dell'intercettazione e della dispersione di acque meteoriche.
4. Tali soluzioni e misure devono altresì permettere di intercettare e disperdere le acque meteoriche abbattendo e/o trattenendo gli inquinanti restituendo acque di qualità che possano essere disperse ed infiltrate anziché essere inviate al collettamento di reti miste o bianche.
5. Le dimensioni variano a seconda del tipo di opera, del contesto, delle necessità e della disponibilità di spazio.
6. Devono altresì consentire, qualora le dimensioni lo consentano senza compromettere le caratteristiche geometriche di legge, prevedere la realizzazione di infrastrutture verdi lineari a superficie erbosa o a siepe di specie ad alta capacità di assorbimento di inquinanti.
7. Il sedime dei principali percorsi storici permanenti nel territorio, come individuati nella Carta dei vincoli del PUG non potrà essere oggetto di trasformazioni tali da alterarne la riconoscibilità.
8. Nel caso di rettifiche, che si rendano necessarie per ragioni di sicurezza ed efficienza, le aree del precedente sedime dovranno essere mantenute attraverso interventi di valorizzazione paesistico-ambientale.
9. 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 m. 5,00 salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti.

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

**Art. 45 – Portici e porticati pubblici o di uso pubblico**

1. I porticati e i passaggi coperti gravati da servitù pubbliche devono essere costruiti e ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario;
2. La pavimentazione deve essere costruita con materiale riconosciuto idoneo dal Comune; è fatto divieto di uso di materiali bituminosi e cementizi;
3. Le opere di manutenzione dei portici e porticati sono a carico del proprietario;
4. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti secondo modalità e tipologie stabilite dal Comune; al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica;
5. Le aree costituenti i porticati e i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico passaggio;
6. L'ampiezza dei porticati misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo non può essere inferiore a ml 2,00 mentre l'altezza all'intradosso non deve essere inferiore a ml 2,80.

**Art. 46 - Piste ciclabili e Percorsi extraurbani**

1. Le piste ciclabili devono essere realizzate secondo i criteri generali inerenti alle infrastrutture stradali.
2. Le piste ciclabili devono avere una larghezza non inferiore a 2,50 m. affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. In presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 2 m.
3. Le piste ciclabili devono essere di norma separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. In questo secondo caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento della carreggiata.
4. Nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità planoaltimetrica delle superfici, si dovrà assicurare le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile.
5. A completamento della rete di percorsi urbani possono essere realizzati percorsi extraurbani anche con caratteristiche diverse da quelle previste e definite dal Codice della Strada.
6. I percorsi protetti extraurbani dovranno essere adeguatamente segnalati, protetti e attrezzati in modo tale da renderli fruibili; la realizzazione nonché la manutenzione spetta all'amministrazione comunale salvo diverso regime regolato da apposito convenzionamento
7. Le caratteristiche dimensionali dovranno essere tali da consentire l'uso alle persone purchè a piedi o con mezzi non motorizzati.

**Art. 47 - Aree per parcheggio**

*Parcheggi: requisiti dimensionali e tipologici (disarticolare tra pertinenziali e pubblici)*

1. Le piste ciclabili devono essere realizzate secondo i criteri generali inerenti alle infrastrutture stradali.
2. Per le superfici esterne pavimentate ad uso parcheggio deve essere previsto l'uso di materiali permeabili (p. es. materiali drenanti, superfici verdi, pavimentazioni con maglie aperte o elementi grigliati etc). Per i parcheggi produttivi non è richiesta una superficie di tipo drenante.
3. L'area destinata a parcheggio dovrà essere calcolata nel seguente modo: i posti macchina longitudinali su strade di transito dovranno essere conteggiati per la loro dimensione effettiva al

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

netto dei passi carrai; per i posti in area di parcheggio con transito riservato al parcheggio dovrà essere considerata la dimensione dell'area parcheggio comprensiva degli spazi di manovra; per altri casi si potrà considerare 25 mq per ogni posto effettivo indicato in planimetria. In entrambi i casi dovrà essere computata anche l'area delle aiuole piantumate di pertinenza dei parcheggi.

4. In ogni caso il rapporto tra le aree destinate a parcheggio e i posti auto sull'intero ambito non dovrà superare i 25 mq. per posto auto
5. Nei parcheggi pubblici e in quelli privati le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,5 x 5,0.
6. Le autorimesse possono anche costituire un edificio autonomo pertinenza dell'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale.
7. Per quanto riguarda la possibilità di realizzare locali interrati si rimanda alle Norme del PUG.
8. I progetti di parcheggi a raso devono essere corredati di un progetto esecutivo dell'impianto del verde, che preveda un congruo numero di alberi d'alto fusto caducifolia a chioma espansa scelti tra specie ad alta capacità di assorbimento di inquinanti tra quelle indicate nella Tabella A dell'art. 52 con le modalità di cui alla lettera B dello stesso articolo.
9. Nelle aree di parcheggio devono comunque essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a m 3,20, e riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili.

**Art. 48 - Passi carrai ed uscite per autorimesse**

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada e al rispetto delle norme del Codice della Strada.
2. La loro ubicazione dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà che sarà assoggettata ad apposita tassa.
3. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a ml 2.50 se la rampa è rettilinea, e ml 3.50 se curva. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 4.50 metri, atto alla sosta di un'autovettura.
4. Nella realizzazione di nuovi accessi carrai, è prescritto il posizionamento del cancello di ingresso ad almeno ml 4.50 dal ciglio stradale esistente, o previsto dal piano; tale prescrizione non si applica in caso di cancelli ad apertura automatica.
5. In corrispondenza di strade extraurbane di qualunque tipo e di strade urbane di scorrimento di tipo D, i passi carrai debbono comunque prevedere l'arretramento dell'accesso di recinzione con i relativi raccordi svasati, in modo da consentire la sosta fuori dalla sede stradale di un veicolo del tipo a cui il passo carraio è destinato. In altri tipi di strade urbane, tale arretramento non è richiesto quando sia presente un dispositivo di movimento automatico del cancello.
6. Le rampe di accesso dovranno avere una pendenza non superiore al 20 %.
7. I nuovi accessi carrai devono essere realizzati ad almeno ml 12,00 dalle intersezioni stradali, misurati dall'asse stradale.

**Art. 49 - Dehors**

1. In materia di chioschi/dehors si fa riferimento allo specifico Regolamento comunale dell'occupazione di suolo pubblico.

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

2. Si definiscono dehor gli spazi esterni, all'aperto, attrezzati, di pertinenza agli esercizi pubblici, ai ristoranti ed alle attività turistiche.
3. L'attrezzatura degli spazi ne qualifica la classe che può essere:
  - a. dehor di tipo aperto qualora si preveda la dislocazione di elementi di arredo (tavoli, sedie, fioriere, ecc.) e di strutture ombreggianti (ombrelloni o pergolati) per un utilizzo ai fini della somministrazione nella sola stagione estiva;
  - b. dehor di tipo chiuso qualora si preveda la realizzazione di strutture chiuse che consentono la somministrazione e l'utilizzo dello spazio esterno anche nella stagione invernale.
  - c. la realizzazione di 'dehor' di tipo chiuso, non rientranti nel caso di esigenze contingenti e temporanee di cui all'art. 7 comma 1 lettera f) della L.R. 15/2013, costituisce intervento di Nuova Costruzione (NC) per cui dovrà essere presentato idoneo titolo edilizio oltre a domanda di ampliamento delle superfici di somministrazione. Nel caso di realizzazione su suolo privato sono soggetti alle condizioni e limitazioni dettate nella Pianificazione Urbanistica comunale in relazione alla zona omogenea in cui ricade, non conteggiando ai fini della SU urbanistica/Superficie Complessiva (e quindi derogando ai parametri urbanistici ed edilizi previsti per la zona) le strutture fino ad una estensione di mq.40, fatto salvo il versamento del contributo di costruzione dovuto e il rispetto della disciplina igienico-sanitaria e commerciale di settore. Per le installazioni su aree private dovranno essere osservate le distanze minime dai confini di ml 1,50, derogabili solo verso gli spazi pubblici, previa autorizzazione dell'ente preposto
4. Il Comune si riserva di individuare con apposita ordinanza, quegli spazi del territorio comunale, in cui la realizzazione di dehor non è ammessa per ragioni di tutela delle valenze architettoniche o paesaggistica o per ragioni di sicurezza.
5. Il Comune, negli assi viari e negli ambiti nei quali intende promuovere la valorizzazione delle reti commerciali, potrà predisporre progetti e programmi in cui, fra le altre cose, possono essere regolamentate le strutture a servizio dei pubblici esercizi e delle attività commerciali in genere anche in deroga ai parametri fissati dal presente articolo; tali studi potranno contenere indicazioni tipologiche per le installazioni, localizzazioni specifiche, indicazioni sull'utilizzo dei materiali, allineamenti e giaciture ecc. e saranno approvati con le procedure dei PUA.
6. Nel caso di realizzazione su suolo privato sono soggetti alle condizioni e limitazioni dettate nella Pianificazione Urbanistica comunale in relazione alla zona omogenea in cui ricade.
7. Nel caso di realizzazione su suolo pubblico o con servitù di uso pubblico, oltre a quanto già detto, la loro realizzazione è correlata a concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico che ne regola la durata e le caratteristiche.
8. Con la domanda di Permesso di Costruire dovrà essere prodotta attestazione circa l'inesistenza di impianti a rete nel sottosuolo interessato dall'intervento. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato ad atto d'obbligo relativo alla demolizione e rimessa in pristino del sito all'atto della decadenza della concessione di occupazione di suolo pubblico.
9. La concessione di occupazione di suolo pubblico sarà dichiarata decaduta per gli impianti che risulteranno inattivi per oltre dodici mesi consecutivi. È fatto obbligo al titolare o suoi aventi causa di rimuovere a proprie spese gli impianti in disuso.
10. L'area del dehor di tipo aperto può essere delimitata con fioriere o altri elementi amovibili di altezza non superiore a ml. 0,90 ivi compreso l'utilizzo di pannelli vetrati o altri materiali trasparenti con altezza massima di ml. 2,00, per la protezione dal vento o intemperie. Possono essere inoltre installate strutture atte all'ombreggiamento quali ombrelloni e pergolati. Tali strutture dovranno essere aperte, facilmente amovibili e, in nessun modo, dovranno presentare caratteristiche che le possano ricondurre ad essere considerate quali organici ampliamenti delle

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

attività insediate

11. Con la domanda di Permesso di Costruire dovrà essere prodotta attestazione circa l'inesistenza di impianti a rete nel sottosuolo interessato dall'intervento. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato ad atto d'obbligo relativo alla demolizione e rimessa in pristino del sito all'atto della decadenza della concessione di occupazione di suolo pubblico.
12. La concessione di occupazione di suolo pubblico sarà dichiarata decaduta per gli impianti che risulteranno inattivi per oltre dodici mesi consecutivi. È fatto obbligo al titolare o suoi aventi causa di rimuovere a proprie spese gli impianti in disuso.
13. Gli arredi e le strutture dovranno rispondere a necessari requisiti di decoro in relazione alla proporzione degli spazi occupati, al corretto inserimento urbano ed all'utilizzo di materiali adeguati; dovranno, altresì, garantire il rispetto dei requisiti di sicurezza stradale e della continuità di percorsi pedonali pubblici e privati.
14. I soggetti interessati dovranno presentare idonea domanda di nulla osta per la realizzazione di tali strutture corredata da progetto sottoscritto da tecnico abilitato; tale progetto sarà sottoposto ai pareri vincolanti dei servizi competenti qualora venga anche indirettamente interessata la sicurezza stradale e dei pedoni.
15. Qualora tali strutture portino all'occupazione di suolo pubblico, il Comune, con proprio atto, dovrà preventivamente assentire tale occupazione con la prescrizione, da indicarsi espressamente nell'atto di nulla osta e da accettarsi formalmente da parte del soggetto interessato, che la struttura dovrà essere rimossa a semplice richiesta del Comune entro sette giorni dal ricevimento della stessa ovvero entro un eventuale termine più lungo espressamente fissato; per tale rimozione nessun indennizzo sarà riconosciuto da parte del Comune a qualsiasi soggetto.
16. Con la rimozione delle strutture di cui al precedente comma, devono essere garantiti i perfetti ripristini dello stato dei luoghi da accertarsi a cura dell'Ufficio Tecnico comunale; in caso di inadempienza circa il corretto ripristino, l'Ufficio Tecnico comunale fissa un nuovo congruo termine per provvedere; qualora non si sia correttamente adempiuto agli obblighi, il comune potrà procedere d'ufficio a spese del soggetto inadempiente.
17. I dehor di tipo aperto potranno avere superficie non superiore della superficie utile del pubblico esercizio a cui si riferiscono.
18. Per le installazioni di dehor a tipologia pergolato su aree private dovranno essere osservate le distanze minime dai confini di ml 1,50.

**Art. 50 - Recinzioni**

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano, nel rispetto del Codice della Strada.
2. Le recinzioni su strada in muro pieno non devono superare l'altezza di ml 1.50 eccetto che in prossimità di curve o in zona di visibilità scarsa (distanza 5 metri)
3. In ogni caso l'altezza media complessiva delle recinzioni non può superare i ml 2.00, di cui l'eventuale parte piena di altezza massima 0,60 ml e la parte sovrastante di tipo aperto o di tipo semiaperto o con fasce distanziate, ad eccezione dei casi previsti dalle NTA del PUA convenzionato. Dovranno essere prive di elementi pericolosi.
4. In prossimità di incroci e intersezioni dovrà essere garantita la visibilità (distanza 5 metri)
5. In ottemperanza alla vigente Classificazione acustica sono ammesse in luogo della recinzione, su prescrizione degli enti competenti, barriere antirumore anche di altezza superiore a ml 2.00.
6. In corrispondenza dell'accesso, le recinzioni devono prevedere gli allestimenti necessari per

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

installare numero civico, campanelli, cassette postali, contatori d'utenza e quant'altro occorra all'allacciamento dell'immobile recintato.

7. In caso di recinzioni esistenti che risultino lesive del pubblico decoro, o capaci di nuocere all'incolumità pubblica. il Comune può richiedere alle proprietà che, entro un congruo termine, vengano fatti gli interventi di manutenzione necessari a ripristinare il corretto stato dei manufatti.
8. Nel Territorio Rurale, ad eccezione delle aree di diretta pertinenza degli edifici residenziali o produttivi, sono consentite, di norma, solo recinzioni con siepi e/o alberature comunque tali da non alterare il regime di scorrimento delle acque superficiali ed il transito della fauna selvatica.
9. Nelle aree di diretta pertinenza degli edifici residenziali o produttivi possono essere realizzate, fermo restando la possibilità di mantenere quelle già esistenti dal punto di vista dimensionale e dei materiali, legittimamente autorizzate, anche in caso di loro demolizione e ricostruzione, solo recinzioni di tipo aperto (senza parti piene o semipiene) di altezza non superiore ai 2,0 ml complessivi oppure, in adiacenza ad ampi giardini di edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico, culturale e testimoniale, recinzioni interamente rivestite di verde. Saranno consentite altezze superiori solo se previste da particolari disposizioni legislative e regolamentari o richieste da enti esterni. Esclusivamente per i fronti strada possono essere realizzate recinzioni con altezza media complessiva non può superare i ml 2.00, di cui l'eventuale parte piena di altezza massima 0,60 ml e la parte sovrastante di tipo aperto.

**Art. 51 - Strade private in territorio rurale**

1. Le eventuali nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a m. 5,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra. 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 m. 5,00, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti o per attuazione delle strategie di miglioramento dell'accessibilità al territorio. E' tuttavia ammessa la modifica del manto stradale nei tratti con pendenza superiore al 16%.
2. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli pertinenziali in territorio rurale è ammessa in adiacenza di edifici/aggregati sparsi di cui alla Tavola PUG\_T\_D1 Spazi aperti e nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica. La pavimentazione sarà permeabile, di norma in ghiaia o terra battuta, con esclusione di asfalto o cemento.

### Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

#### Art. 52 - Aree verdi

##### A – Protezione del Verde

1. In tutto il territorio comunale la formazione ed il mantenimento del verde sono soggetti a tutela in ragione dell'importanza dei diversi servizi ecosistemici che sono in grado di fornire a seconda del contesto di appartenenza..
2. Gli impianti arborei ed arbustivi saranno realizzati nel rispetto delle seguenti distanze:
  - dai confini: come prescritto all'art. 892 del Codice Civile;
  - dal ciglio o dal piede degli argini dei corsi d'acqua pubblici e dei cavi e canali di bonifica: ml 6,00.
3. Previa richiesta di autorizzazione rilasciata dall'ufficio competente, l'abbattimento è consentito in caso di alberi privati aventi una circonferenza del tronco superiore a 60 cm misurata a 1 metro dal suolo, e nei casi di seguito riportati:
  - a) morte della pianta;
  - b) grave patologia o avanzato deperimento della pianta, non altrimenti trattabile;
  - c) pericolo di crollo con rischio di danno a persone, animali o cose dimostrato da un'analisi di stabilità degli alberi, eseguita da un professionista abilitato ed effettuata con i criteri indicati al successivo articolo;
  - d) evidenti danni a manufatti ed edifici adiacenti.
4. In caso di pericolo imminente di danni a persone, animali o cose, il proprietario o l'avente titolo possono procedere all'abbattimento dell'albero, dandone preventiva comunicazione alle autorità preposte (Polizia Municipale, Carabinieri, Vigili del Fuoco etc). Entro le successive 48 ore dovrà essere data comunicazione al Comune allegando le prove documentali, anche fotografiche, dell'albero pericolante e delle alterazioni che ne hanno determinato la pericolosità imminente
5. Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare le alberature non produttive preesistenti aventi una circonferenza del tronco superiore a 60 cm misurata a 1 metro dal suolo e da non offenderne l'apparato radicale.
6. Gli scavi eseguiti a mano o con mezzi meccanici non dovranno di norma essere realizzati ad una distanza inferiore a m. 2,50 dal tronco di tali alberature, salvo autorizzazioni specifiche; nel caso di piante di pregio o di grande dimensione potranno essere imposte distanze superiori ai m. 2,50 o in alternativa l'adozione di particolari accorgimenti in fase di scavo. Particolare riguardo dovrà essere posto al fine di evitare danneggiamenti di radici; le radici eventualmente danneggiate dovranno essere trattate con appositi prodotti specifici.
7. Previo nulla-osta del Comune, è consentito prevederne il diradamento ove siano troppo ravvicinate in rapporto alla specie e alle dimensioni.
8. La comunicazione è subordinata alla presentazione, da parte del proprietario del fondo su cui vegeta la pianta, di richiesta di autorizzazione indirizzata all'Ufficio competente, corredata da appropriata documentazione fotografica o da quanto altro necessario a definirne l'ubicazione e lo stato di necessità.
9. Entro 30 giorni dalla data di protocollo della domanda, l'Ufficio competente è tenuto a comunicare la risposta ed eventualmente le prescrizioni cui attenersi; non si applica il silenzio assenso.
10. Sono esclusi dalle prescrizioni del presente articolo gli abbattimenti imposti da ordinanze sindacali e quelli dettati da evidenti ragioni di incolumità pubblica per persone e cose, pericolo per la viabilità, per le linee elettriche o per piante divenute sede di focolai di fitopatologie virulente

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

(appositamente catalogate e documentabili). Non sono altresì soggetti ad autorizzazione gli abbattimenti facenti parte di progetti di riqualificazione del verde approvati dall'Amministrazione Comunale, che producano, nel rispetto dei principi del presente regolamento, un miglioramento ambientale, paesaggistico ed estetico - culturale. Sono parimenti esclusi gli interventi sulle alberature concessi con le colture arboree, l'attività agricola e quella vivaistica.

11. Per gli abbattimenti da autorizzare, l'Amministrazione, a seconda dei casi specifici, prescrive che gli alberi eliminati siano sostituiti con altri, di specie approvata dagli uffici comunali competenti, ben conformati e sani, e con diametro non inferiore a 6 cm misurato a 1 m. dal colletto e di altezza non inferiore a mt 2. Qualora il tecnico comunale verifichi che gli impianti in sostituzione siano impossibili o inadeguati per l'elevata densità arborea o per la carenza di spazio o condizioni sfavorevoli, si potrà prescrivere l'impianto in altra area verde pubblica indicata dall'amministrazione.
12. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste all'art. 95.

**B - Sistemazione aree a verde**

13. Per la sistemazione delle aree verdi devono essere considerate le azioni che facilitano la successiva gestione e manutenzione, affinché possano perdurare gli effetti positivi conseguenti all'adozione dei criteri ambientali assunti in sede progettuale.
14. Deve essere previsto che durante la manutenzione delle opere siano adottate tecniche di manutenzione del patrimonio verde esistente con interventi di controllo (es. sfalcio) precedenti al periodo di fioritura al fine di evitare la diffusione del polline.
15. Nella scelta delle piante devono essere seguite le seguenti indicazioni:
16. utilizzare specie autoctone con pollini dal basso potere allergenico scelte nel repertorio di Piante arboree ed arbustive riportato nella Tabella A.

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

**Tabella A**

**PRINCIPALI SPECIE ARBOREE ED ARBUSTIVE**

A1 – PIANTE ARBUSTIVE

A1.1 Latifoglie arbustive autoctone

<b>Azzeruolo</b>	<i>Crataegus azarolus</i>
<b>Biancospino europeo</b>	<i>Crataegus laevigata</i> (= <i>C.oxycantha</i> )
<b>Caprifoglio</b>	<i>Lonicera caprifolium</i>
<b>Ciavardello</b>	<i>Sorbus torminalis</i>
<b>Clematide</b>	<i>Clematis</i> spp.
<b>Corniolo</b>	<i>Cornus</i> spp.
<b>Edera</b>	<i>Hedera helix</i>
<b>Frangola</b>	<i>Frangula alnus</i>
<b>Fusaggine</b>	<i>Evonymus europeus</i>
<b>Lantana</b>	<i>Viburnum lantana</i>
<b>Lentaggine</b>	<i>Viburnum tinus</i>
<b>Ligustro</b>	<i>Ligustrum vulgare</i>
<b>Ligustro lucido</b>	<i>Ligustrum lucidum</i>
<b>Melograno</b>	<i>Prunus granatum</i>
<b>Mirabolano</b>	<i>Prunus cerasifera</i>
<b>Nespolo</b>	<i>Mespilus germanica</i>
<b>Nocciolo</b>	<i>Corylus avellana</i>
<b>Olivello di Boemia</b>	<i>Elaeagnus angustifoliae</i>
<b>Olivello spinoso</b>	<i>Hippophae rhamnoides</i>
<b>Pado</b>	<i>Prunus padus</i>
<b>Palla di neve</b>	<i>Viburnum opulus</i>
<b>Prugnolo</b>	<i>Prunus spinosa</i>
<b>Pungitopo</b>	<i>Ruscus aculeatus</i>
<b>Rosa selvatica</b>	<i>Rosa canina</i>
<b>Rose comuni e Rose botaniche</b>	<i>Rosa</i> spp.
<b>Sambuco</b>	<i>Sambucus</i> spp.
<b>Sanguinella</b>	<i>Cornus sanguinea</i>
<b>Scotano</b>	<i>Cotinus coccygia</i>
<b>Serenella</b>	<i>Syringa vulgaris</i>
<b>Spino cervino</b>	<i>Rhamnus catharticus</i>
<b>Vesicaria</b>	<i>Colutea arborescens</i>
<b>Viburni</b>	<i>Viburnum</i> spp.

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

A1.2 – Latifoglie arbustive non autoctone

<b>Buddleia</b>	Buddleja spp.
<b>Calicanto</b>	Calycanthus spp.
<b>Camara</b>	Lantana camara
<b>Cotogno giapponese</b>	Chaenomeles japonica
<b>Crespino</b>	Berberis vulgaris
<b>Cydonia</b>	Chaenomeles japonica
<b>Deutzia</b>	Deutzia spp.
<b>Eleagno</b>	Eleagnus angustifolia
<b>Evonimo</b>	Euonymus spp.
<b>Fiore d'angelo</b>	Philadelphus inodorus
<b>Forsizia</b>	Forsythia viridissima
<b>Fotinia</b>	Photinia spp.
<b>Glicine</b>	Wisteria sinensis
<b>Ibisco</b>	Hibiscus syriacus
<b>Kerria</b>	Kerrya japonica
<b>Lagerstroemia</b>	Lagerstroemia indica
<b>Magnolia stellata</b>	Magnolia stellata
<b>Marruca o Palliuro</b>	Paliurus spina christi
<b>Ortensia</b>	Hydrangea spp.
<b>Pieris</b>	Pieris japonica
<b>Spirea</b>	Spiraea spp.
<b>Tamerice</b>	Tamarix gallica
<b>Veigelia</b>	Weigelia spp.
<b>Vite canadese</b>	Parthenocissus quinquefolia
<b>Wisteria</b>	
A1.3 – <u>Latifoglie arbustive sempreverdi</u>	
<b>Agazzino (Piracanta)</b>	Pyracantha coccinea
<b>Aucuba</b>	Aucuba japonica
<b>Lauroceraso</b>	Prunus laurocerasus
<b>Cotoneaster</b>	Cotoneaster spp.
<b>Oleandro</b>	Nerium oleander
A1.4 – <u>Conifere arbustive sempreverdi</u>	
<b>Ginepri ornamentali</b>	Juniperus spp.
<b>Ginepro comune</b>	Juniperus communis

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

A2 – PIANTE ARBOREE

A2.1. – Latifoglie arboree autoctone

		<b>H max.</b>	<b>D max.</b>	<b>Velocità</b>
		<b>m</b>	<b>chioma n</b>	<b>crescita</b>
<b>Acer campestre</b>	Acer campestre	8-10	8	L
<b>Acer riccio</b>	Acer platanoides	25	14	M
<b>Albero di Giuda</b>	Cercis siliquastrum	10	6	L
<b>Bagolaro</b>	Celtis spp.	25	15	M
<b>Betulla</b>	Betulla spp.	25	10	M-R
<b>Carpinella</b>	Carpinus orientalis	15	8	M
<b>Carpino bianco</b>	Carpinus betulus	20	10	M
<b>Carpino nero</b>	Ostrya carpinifolia	30	15	M
<b>Cerro</b>	Quercus cerris	30	20	M
<b>Ciliegio</b>	Prunus cerasifera	10	3-4	L
<b>Farnia</b>	Quercus pedunculata	30	15	M
<b>Frassino maggiore</b>	Fraxinus excelsior	30	12	M
<b>Frassino ossifillo</b>	Fraxinus oxyphylla	25	12	M
<b>Gelso bianco</b>	Morus alba	12	10	M
<b>Gelso nero</b>	Morus nigra	12	10	M
<b>Ippocastano</b>	Aesculus hippocastanum	30	20	M
<b>Maggiociondolo</b>	Laburnum anagyroides	8-10	4	L
<b>Melo</b>	Malus spp.	8	4	L
<b>Noce europeo</b>	Juglans regia	25	15	M
<b>Olmo</b>	Ulmus spp.	25	15	M
<b>Ontano napoletano</b>	Alnus cordata	15	6	M-R
<b>Ontano nero</b>	Alnus glutinosa	15	6	M
<b>Orniello</b>	Fraxinus ornus	20	8	M
<b>Pero</b>	Pyrus spp.	12	5	L
<b>Pioppo bianco</b>	Populus alba	30	12	R
<b>Pioppo nero</b>	Populus nigra	25	10	R
<b>Pioppo tremolo</b>	Populus tremula	20	8	R
<b>Rovere</b>	Quercus petraea	30	15	M
<b>Roverella</b>	Quercus pubescens	20	8	M
<b>Salici</b>	Salix spp.	15	6	R
<b>Sorbo domestico</b>	Sorbus domestica	15	6	L
<b>Sorbo torminale</b>	Sorbus torminalis	15	6	L
<b>Susino</b>	Prunus domestica	8	4	L
<b>Tiglio</b>	Tilia spp.	30	15	M

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

A2.2 – Latifoglie arboree non autoctone

		<b>H max.</b>	<b>D max.</b>	<b>Velocità</b>
		<b>m</b>	<b>chioma m</b>	<b>crescita</b>
<b>Acacia di Costantinopoli</b>	Albizzia julibrissin	15	12	R
<b>Acero giapponese</b>	Acer palmatum	5	4	L
<b>Acero negundo</b>	Acer negundo	15	8	M
<b>Acero rosso</b>	Acer rubrum	15	8	M
<b>Acero saccharino</b>	Acer saccharinum	30	20	R
<b>Ailanto</b>	Ailanthus altissima	20	12	R
<b>Albero dei tulipani</b>	Liriodendron tulipifera	30	20	M-R
<b>Ciliegio giapponese</b>	Prunus serrulata	12	6	M-L
<b>Gelso da carta</b>	Broussonetia papyrifera	10	6	R
<b>Ginkgo</b>	Ginkgo biloba	25-30	10	M
<b>Liquidambar</b>	Liquidambar styraciflua	20	10	R
<b>Liriodendro</b>	Liriodendron tulipifera	20-25	20	M-R
<b>Maclura</b>	Maclura pomonifera	15	8	M
<b>Magnolia</b>	Magnolia grandiflora	25	10-15	L
<b>Magnolia giapponese</b>	Magnolia obovata	15	8	L
<b>Melo giapponese</b>	Malus floribunda	8-10	4-5	L
<b>Nocciolo di Costantinopoli</b>	Corylus colurna	6	5	M
<b>Noce del Caucaso</b>	Pterocarya fraxinifolia	25	20	M
<b>Noce nero</b>	Juglans nigra	25	12	M
<b>Olmo siberiano</b>	Ulmus pumilia	25	15	M
<b>Pruno pissardi</b>	Prunus cerasifera "pissardi"	10	4	L
<b>Quercia palustre</b>	Quercus palustris	25	12	M
<b>Quercia rossa</b>	Quercus rubra	35	15	M-R
<b>Robinia</b>	Robinia pseudoacacia	20	8	R
<b>Salice piangente</b>	Salix babylonica	15	10	R
<b>Sofora</b>	Sophora japonica	15	8	M
<b>Spino di Giuda</b>	Gleditschia triacanthos	10-15	6	L-M
<b>Zelkova</b>	Zelkova carpinifolia	30	20	M

A2.3 – Conifere adattabili

<u>Conifere autoctone</u>		<b>H max.</b>	<b>D max.</b>	<b>Velocità</b>
		<b>m</b>	<b>chioma m</b>	<b>crescita</b>
<b>Cipresso</b>	Cupressus sempervirens	30	6-8	L
<b>Ginepro</b>	Juniperus communis	6	1	L
<b>Pino nero</b>	Pinus nigra	20	10	M-R
<b>Pino silvestre</b>	Pinus sylvestris	20	15	M
<b>Tasso</b>	Taxus boccata	20	10	L
<u>Conifere non autoctone</u>		<b>H max.</b>	<b>D max.</b>	<b>Velocità</b>
		<b>m</b>	<b>chioma m</b>	<b>crescita</b>

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

<b>Abete del Caucaso</b>	Abies nordmanniana	25	7	M
<b>Abete del Colorado</b>	Abies concolor	30	15	M
<b>Abete greco</b>	Abies cephalonica	25	15	L-M
<b>Cedro atlantico</b>	Cedrus atlantica	30	15	M
<b>Cedro del Libano</b>	Cedrus libani	35	20	L-M
<b>Cedro deodara</b>	Cedrus deodara	25	15	M
<b>Cefalotasso</b>	Cephalotaxus spp.	6	2	L
<b>Cipresso del Giappone</b>	Cryptomeria japonica	30	12	M
<b>Cipresso di Lawson</b>	Chamaecyparis lawsoniana	20	6-8	M
<b>Cipresso di Leyland</b>	Cupressocyparis X Leylandii	20	6-8	M
<b>Libocedro</b>	Libocedrus decurrens	20	6-8	M
<b>Tuiopsis</b>	Thujaopsis dolabrata	20	15	L-M

A2.4 – Sempreverdi non adattabili

<u>Latifoglie</u>	
<b>Agrumi</b>	Citrus spp.
<b>Araucaria</b>	Araucaria spp.
<b>Olivo</b>	Olea europaea
<b>Palme</b>	Phoenix spp., Cocos spp., Musa spp. ecc.
<b>Tamerice</b>	Tamarix gallica
<b>Yucca</b>	Yucca spp.
<u>Conifere</u>	
<b>Abete bianco</b>	Abies alba
<b>Abete rosso</b>	Picea excelsa
<b>Cipresso arizonico</b>	Cupressus arizonica
<b>Duglasia</b>	Pseudotsuga spp.
<b>Larice</b>	Larix decidua
<b>Pino cembro</b>	Pinus cembra
<b>Pino d'Aleppo</b>	Pinus halepensis
<b>Pino dell'Himalaya</b>	Pinus excelsa
<b>Pino domestico</b>	Pinus pinea
<b>Pino marittimo</b>	Pinus pinaster
<b>Pino mugo</b>	Pinus mugo

**Art. 53 - Orti urbani**

1. In materia di orti urbani si fa riferimento ad eventuale specifico Regolamento comunale

**Art. 54 - Parchi e percorsi in territorio rurale**

1. In materia di Parchi e percorsi in territorio rurale si fa riferimento agli art. 47 nonché alla Disciplina del PUG.

## Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche

### Art. 55 - Depurazione e smaltimento delle acque

#### A -Acque reflue

1. Tutti gli scarichi, tranne alcuni casi specifici previsti dalla normativa, devono essere preventivamente autorizzati ai sensi dell'art.124 del D.Lgs.152/2006.
2. L'ottenimento dell'autorizzazione allo scarico è regolamentato da norme nazionali e regionali, che hanno via via raffinato, sia l'autorizzazione stessa che le competenze amministrative diversificate a seconda della tipologia di scarico e tipologia di recettore finale.
3. L'autorizzazione allo scarico riguarda sia aspetti qualitativi (es: rispetto dei limiti di accettabilità) sia aspetti quantitativi (es: compatibilità idraulica e/o irrigua, rispetto alle caratteristiche e/o usi del corpo idrico recettore).
4. Sono esclusi dall'obbligo di preventiva autorizzazione allo scarico (rif. D.Lgs. 152/2006 all'art. 107 comma 2) gli scarichi di acque reflue domestiche nella rete fognaria comunale purché rispettino il regolamento e le prescrizioni del Soggetto Gestore del Servizio Idrico Integrato e si dotino, in caso di nuovi scarichi, dell'autorizzazione all'allacciamento rilasciata dal Comune.
5. Sono altresì esclusi dal solo obbligo di preventiva autorizzazione allo scarico, per gli aspetti ambientali, le acque meteoriche di dilavamento non contaminate così come definite dall'art. 113 comma 2 del D.Lgs.152/2006 e dalla normativa regionale conseguente.
6. In tutti i casi caratterizzati da scarico di acque reflue con interferenza diretta con aree o corpi idrici del Demanio consortile di Bonifica e/o del Demanio Idrico Regionale devono essere regolarizzati presso gli uffici competenti (Consorzi di Bonifica, Agenzia regionale Sicurezza Territoriale e Protezione Civile e Arpa-SAC-Unità Demanio Idrico) anche i previsti titoli concessori per gli aspetti costruttivi ed idraulici dei manufatti di scarico.
7. Nel caso di scarico di acque reflue con recapito indiretto in corpi idrici del Demanio consortile di Bonifica deve essere comunque acquisito, ai sensi dell'art.4 della L.R. 4/2007, il parere di compatibilità idraulica/irrigua.
8. Prima della presentazione di segnalazione certificata di inizio attività:
  - se l'intervento comporta l'allaccio di utenza domestica alla rete fognaria, deve essere ottenuto il parere e l'autorizzazione all'allacciamento rilasciata dal Comune previo parere del Gestore;
  - per acque reflue industriali e per acque reflue industriali assimilabili alle domestiche essere ottenuta autorizzazione allo scarico da parte dell'ente competente
9. Nel caso di scarico di acque reflue domestiche, nel caso in cui l'immobile o l'unità immobiliare è situata in area non servita dalla rete fognaria o è passibile di deroga all'allacciamento alla pubblica fognatura, deve essere ottenuta autorizzazione allo scarico delle acque reflue domestiche in corpo idrico superficiale o sul suolo da parte dell'ente competente. Detta autorizzazione dovrà essere periodicamente rinnovata, secondo quanto riportato nell'atto autorizzativo. Essa dovrà altresì aggiornata, qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, e cc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso.
10. Nelle nuove urbanizzazioni e negli interventi di Nuova Costruzione e Ricostruzione le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere duali, ossia separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.
11. Sono tenuti ad ottemperare agli obblighi di legge in materia di scarichi i titolari di titoli abilitativi che comportano la realizzazione di nuovi impianti fognari o la variazione qualitativa e/o quantitativa degli scarichi stessi.

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

12. Ai fini dell'ottenimento dell'autorizzazione dovrà essere presentata, all'Ente competente, apposita istanza su modulistica dallo stesso predisposta, corredata della documentazione tecnica prevista per il caso specifico, secondo le indicazioni dell'Ente competente.
13. Gli interventi riguardanti lo smaltimento delle acque reflue devono essere realizzati nel pieno rispetto del vigente Regolamento del servizio di fognatura e depurazione dell'Autorità di Ambito Territoriale di Parma A.T.O. n. 2.

**B - Acque superficiali e sotterranee**

14. Al fine di favorire il risparmio idrico, di ridurre il volume delle acque meteoriche circolanti nelle reti fognarie e di contenere la limitazione dei servizi ecosistemici forniti dai suoli, per le acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici o da superfici impermeabili scoperte non suscettibili di essere inquinate con sostanze pericolose, è previsto il loro utilizzo per usi non pregiati (irrigazione verde pertinenziale e subirrigazione, pulizia dei cortili, usi tecnologici), in accordo con quanto previsto nella DGR n. 286 del 14/02/2005.
15. Quando ciò non sia possibile per comprovate ragioni, le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici, debbono essere convogliate nella fognatura comunale, o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo le prescrizioni comunali in materia.
16. Al fine di ridurre il pericolo di inquinamento dei corpi idrici, le acque piovane di prima pioggia e di lavaggio da aree esterne impermeabili suscettibili di essere inquinate da sostanze pericolose dovranno essere gestite secondo gli indirizzi contenuti nella D.G.R. della Regione Emilia Romagna n. 286 del 14/02/05 e s.m.i..
17. Al fine di evitare problemi al sistema fognario pubblico ed al sistema di depurazione, dovrà considerata qualora possibile la riduzione degli apporti delle acque meteoriche in fognatura mediante l'impiego di pavimentazioni drenanti o l'installazione di casse di espansione anche interrate.
18. E' vietata la esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza l'autorizzazione dell'ente competente.
19. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee comporta l'ottenimento di idoneo titolo abilitativo per le opere edilizie connesse. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, in sede di richiesta di titolo abilitativo, dovrà essere documentata la potabilità dell'acqua che sarà sottoposta a successivi periodici controlli secondo le modalità previste alla normativa in materia. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi inutilizzati devono essere occlusi in modo stabile al fine di evitare rischi di inquinamento e situazioni di pericolo. Le metodologie della occlusione sono approvate dagli enti preposti al rilascio della concessione/autorizzazione per la derivazione di acque sotterranee.
20. L'uso e il prelievo delle acque pubbliche sono regolamentati da leggi dello Stato (Testo unico delle disposizioni di legge sulle acque pubbliche e impianti elettrici e successive R.D. n.1775 del 11/12/1933 e s.m.i.) e della Regione Emilia-Romagna (Regolamento regionale n.41 del 20/11/2001, per la disciplina del procedimento di concessione di acqua pubblica). Specifici aspetti della disciplina sono contenuti in altre leggi statali o regionali, regolamenti o deliberazioni di Giunta Regionale dell'Emilia-Romagna.
21. Le Regioni disciplinano i procedimenti di rilascio delle concessioni di derivazione di acque pubbliche nel rispetto delle direttive sulla gestione del demanio idrico nelle quali sono indicate anche le possibilità di libero utilizzo di acque superficiali scolanti su suoli o in fossi di canali di proprietà privata. Le Regioni, sentite le Autorità di bacino, disciplinano forme di regolazione dei

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

prelievi delle acque sotterranee per gli usi domestici, come definiti dall'articolo 93 del Regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, laddove sia necessario garantire l'equilibrio del bilancio idrico (art.96, comma 11, D.Lgs.152/2006).

22. L'utilizzo della risorsa idrica, ad uso non domestico, può avvenire soltanto a seguito del rilascio della concessione di derivazione d'acqua pubblica da parte di Arpa e all'esecuzione degli adempimenti posti a carico del concessionario. In funzione dell'uso attuato e delle modalità con cui ne viene consentito l'utilizzo, si individuano due categorie di utenze di acque pubbliche:
- a) Prelievi ad uso domestico soggette solo a comunicazione: l'estrazione e utilizzazione da parte del proprietario del fondo di acque sotterranee (pozzi e sorgenti), destinate all'uso domestico (igienico e potabile, innaffiamento di orti e giardini, abbeveraggio del bestiame, purché tali usi siano destinati al fabbisogno del proprio nucleo familiare e non configurino un'attività economico-produttiva) e previa certificazione della qualità dell'acqua;
  - b) Prelievi soggetti a concessione: chiunque - persone fisiche, in forma singola o associata, e persone giuridiche di diritto pubblico o privato - abbia necessità di utilizzare acqua pubblica ad uso non domestico, acque superficiali (fiumi) e sotterranee (pozzi e sorgenti), deve presentare una domanda di concessione. Lo stesso deve fare chi utilizza acque superficiali ad uso domestico, sempre previa certificazione della qualità dell'acqua.

**Art. 56 - Ricarica dei veicoli elettrici**

1. In materia di ricarica dei veicoli elettrici si fa riferimento al D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, art. 4 c. 1bis.
2. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, è obbligatoriamente previsto, per gli edifici sia ad uso residenziale che ad uso diverso da quello residenziale, di nuova costruzione o sottoposti a interventi di ristrutturazione importante di cui al D.M. Sviluppo economico 26 giugno 2015, e successive modificazioni, che siano rispettati i criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici negli edifici, di cui all'articolo 4, comma 1-bis, del D.Lgs. 192/2005, così come modificato dall'articolo 6 del D.Lgs. 48/2020.

**Art. 57 - Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento**

1. Per quanto concerne i criteri localizzativi, i limiti, le prescrizioni, le distanze e le procedure autorizzatorie inerenti all'inserimento nel territorio comunale di impianti di energia a fonti rinnovabili si rimanda all'applicazione della vigente disciplina nazionale e regionale in materia (D.Lgs. n. 387 del 29/12/2003, DM 10 settembre 2010, D.Lgs n. 28 del 03/03/2011, Decreto Legge n° 1 del 24/01/2012 art. 65 convertito con modificazioni dalla L. n. 27 del 24/03/2012, e s.m.i.; DAL Regione Emilia Romagna n. 28 del 06/12/2010 per gli impianti fotovoltaici; DAL Regione Emilia-Romagna n. 51 del 26/7/2011 per gli impianti eolici, da biogas, da biomasse ed idroelettrici, s.m.i. e correlati atti deliberativi ed attuativi).

**Art. 58 - Telecomunicazioni**

**A - Impianti di trasmissione radio-televisiva**

1. La localizzazione di nuovi impianti per l'emittenza radio-televisiva è ammessa esclusivamente nei siti individuati dall'apposito Piano Provinciale.
2. Con riferimento alla Carta dei vincoli, a cui si rimanda, sono identificati gli ambiti non idonei per l'installazione di nuovi impianti

**B - Impianti di trasmissione per la telefonia mobile**

3. La localizzazione di impianti fissi per la telefonia mobile è condizionata dal rispetto delle norme di

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

cui al Capo III della L.R. 30/2000 e della relativa "Direttiva per l'applicazione" di cui alla delibera della G.R. n° 197 del 20/02/2001, e successive eventuali modificazioni e integrazioni. La localizzazione di nuovi impianti non è comunque ammessa:

- nelle aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche; in adiacenza a queste stesse aree la localizzazione di impianti fissi per la telefonia mobile è consentita quando il valore del campo elettrico stimabile, al loro interno risulta, compatibilmente con la qualità del servizio da erogare, sostanzialmente diverso dal valore preesistente di fondo.
  - sugli edifici di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale.
4. Per impianti fissi già autorizzati alla data di adozione delle presenti norme, è consentita una loro modifica od implementazione (riconfigurazione o co-siting).

## Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

### Art. 59 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1. Gli edifici e le loro parti devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia.
2. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, di titolo abilitativo.
3. Qualora non provvedano, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro.
4. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventiva autorizzazione o concessione edilizia, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva comunicazione dei lavori al Sindaco e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta di autorizzazione o concessione.
5. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dalla normativa di riferimento vigente (Art. 7bis D.Lgs 267/2000 smi).

### Art. 60 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

1. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole sacre, maestà, antichi numeri civici, fittoni, ecc.
2. Negli edifici classificati tipologicamente e individuati puntualmente nelle Tavole dei Vincoli il rifacimento dei paramenti (intonaci, rivestimenti, faccia a vista, infissi esterni) va eseguito con l'impiego di materiali tradizionali. Nel caso di tinteggiature, dopo l'approvazione del colore, si raccomanda l'impiego di pitture a calce o silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali.
3. Un edificio con prospetto architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo; è vietata, di norma, la tinteggiatura parziale di facciate unitarie, anche se riferita a partizioni proprietarie; la stessa può essere ammissibile solamente a seguito di autorizzazione amministrativa, sulla base di adeguate campionature in loco.
4. Le facciate di tutti gli edifici debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la coerenza delle linee architettoniche, quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di finitura.

### Art. 61 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Sono ammessi i seguenti aggetti:
  - cm 20 per le sporgenze di cornici, bancali, inferriate, insegne e mostre, fino all'altezza di ml 250 dal suolo;
  - cm 150 per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad una altezza superiore a ml 250 dal piano del marciapiede e, ove questo non esista, a ml 4.50 dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi dovrà essere arretrato di almeno cm 60 dal bordo del marciapiede qualora esistente;
  - le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo ad un'altezza non inferiore a m 2.50 misurata dal piano del marciapiede, o di ml 4.50 sul piano stradale.

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

3. In caso di aperture di garage affacciati su marciapiede con larghezza inferiore a 1,50 m o in sua assenza, sono ammessi esclusivamente sistemi avvolgibili ovvero non fuoriuscenti dal profilo dell'edificio.
4. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.
5. Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico, possono essere consentite sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc.
6. Le tende alle finestre delle case ed alle luci dei negozi non possono sporgere sulla carreggiata stradale e debbono avere un'altezza dal piano del marciapiede non inferiore a m 2.50. Devono assumere come riferimento dimensionale l'apertura di cui si intende costituire protezione. Le stesse non devono costituire ostacolo alla circolazione, né occultare la segnaletica o la toponomastica. Devono essere riavvolgibili con movimento ad estensione o a rotazione escludendo quindi tende fisse o su struttura rigida. Le tende aggettanti di uno stesso edificio devono presentare la stessa tipologia, essere dello stesso materiale e presentare colori tra loro armonizzati.

**Art. 62 - Allineamenti**

1. Gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente. Il Responsabile del Servizio Assetto ed Uso del territorio Sviluppo economico potrà consentire o imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, viabilistiche e urbanistiche in genere.

**Art. 63 - Piano del colore**

1. Il Comune può dotarsi di un Piano del Colore al fine di migliorare, salvaguardare o tutelare i caratteri dominanti delle costruzioni locali o di una parte città a riguardo delle tonalità cromatiche, delle tecniche e dei materiali da impiegare.
2. Per la tavola dei colori si rimanda allo specifico allegato (Abaco dei Colori) al presente Regolamento a carattere di indirizzo vincolante, di seguito riportato.

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE




Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

**Art. 64 – Coperture e canali di gronda degli edifici**

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerate elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali. Devono essere considerati altresì per il loro contributo all'impermeabilizzazione dei suoli e alla creazione di isole di calore.
2. Le coperture, se a falde, devono avere pendenza massima pari a 35%.
3. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e dispositivi di captazione, depurazione ed utilizzo per usi domestici e di subirrigazione del suolo. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Nel caso di facciate su spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2.50 dal piano stradale. E' consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.
4. Per gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale classificati dal PUG si fa rinvio agli artt. 74 e 85.

*Coperture edifici tutelati*

5. Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti.
6. Negli interventi in cui sia previsto il rifacimento delle strutture e degli elementi di finitura della copertura si dovranno riutilizzare, per quanto possibile, i manufatti edilizi esistenti sostituendo solamente quelli obsoleti con altri del tutto simili.
7. E' prescritta la conservazione o il ripristino delle coperture originarie e caratteristiche dell'epoca del fabbricato, per quanto si riferisce alle strutture portanti in vista ed al manto di copertura. Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le integrazioni materiale dello stesso tipo e colore.
8. Esclusivamente attraverso deroghe previste dalla normativa vigente, è possibile modificare la quota di gronda, con inserimento di cordolo sommitale con altezza massima strettamente necessaria all'intervento strutturale fermo restando il divieto di modifica del profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde e dei singoli elementi che lo compongono.
9. I comignoli e gli abbaini tradizionali dovranno essere ricostruiti nelle forme e con i materiali e le tecnologie tradizionali e di epoca del fabbricato.

**Art. 65 - Griglie ed intercapedini**

1. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per le acque deflusso.
2. Il Comune può concedere strisce di terreno di uso pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi particolari facoltà per esigenze proprie.

**Art. 66 - Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici**

1. Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero con più di un'unità immobiliare o nelle quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi riceventi con necessità di collegamento ad antenna, è consigliata la posa in opera di una antenna centralizzata sia essa terrestre o satellitare o parabolica, per ogni tipo di ricezione tale da collocarsi

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

esclusivamente sulla copertura degli edifici ed in particolare, quando possibile, sulle falde interne non prospicienti la via pubblica. Non sono ammesse installazioni singole su balconi e/o sulle facciate. L'antenna centralizzata è obbligatoria negli edifici tutelati.

2. Negli edifici esistenti, in attesa del riordino in antenna centralizzata, sono ammesse nuove antenne singole posizionate nel migliore ordine possibile.
3. L'installazione di impianti di condizionamento, e di qualsiasi apparecchiatura tecnologica avente parti impiantistiche esterne deve ispirarsi a principi di salvaguardia del decoro architettonico degli edifici e di rispetto del contesto ambientale circostante in tutto il territorio comunale. Pertanto, le componenti degli impianti di condizionamento possono essere installate adottando opportune soluzioni che rendano minimo l'impatto estetico-visivo. Nei casi in cui sia tecnicamente possibile è buona norma prevedere l'installazione di un unico impianto ad uso condominiale. I motori degli impianti di climatizzazione devono essere installati sui fronti dell'edificio non prospicienti sulla pubblica via o su zone di suo pubblico. Ove ciò non sia possibile, potranno essere installati anche sui fronti principali a condizione che vengano opportunamente mimetizzate in armonia con il prospetto degli edifici. Nell'installazione di impianti di climatizzazione e di altri impianti tecnici potenzialmente rumorosi, si dovrà verificare il rispetto dei requisiti acustici previsti dalla legislazione in materia e le norme del Codice civile.
4. Nei portici pubblici o di uso pubblico è vietata l'installazione di apparati tecnologici per impianti di riscaldamento, condizionamento, ventilazione e ricezione radiotelevisiva.

**Art. 67 - Serramenti esterni degli edifici**

1. Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, siano realizzati in modo coerente e uniforme.
2. Negli interventi riguardanti edifici esistenti dovrà essere data preferenza a materiali tradizionali (quali ferro e legno).
3. Ove esistenti in forma impropria rispetto alla tipologia edilizia, le serrande o le tapparelle avvolgibili dovranno essere sostituite con altre tipologie che garantisca gli stessi effetti cromatici e di consistenza, di tipo tradizionale.
4. Per gli edifici tutelati è prescrittivo il mantenimento della tipologia di serramenti originali.

**Art. 68 – Impianti e mezzi pubblicitari**

1. Gli impianti e mezzi pubblicitari normati nel presente R.E. si suddividono in:
  - a. Insegne di esercizio;
  - b. Cartelli pubblicitari;
  - c. Tende solari;
  - d. Altri mezzi pubblicitari.

*Descrizione e regolamentazione delle tipologie*

**A - Insegne di esercizio:**

2. E' da considerarsi insegna la scritta in caratteri alfanumerici, completata eventualmente da un simbolo o da un marchio, installata nella sede dell'attività a cui si riferisce o nelle sue pertinenze. Le caratteristiche di tali mezzi pubblicitari devono essere tali da adempiere alla loro funzione, esclusiva o principale, che è l'identificazione immediata dell'attività.
3. Le insegne possono essere luminose sia per luce propria che per luce indiretta e si classificano secondo la loro collocazione in:
  - a) bandiera orizzontale (in aggetto da una costruzione);
  - b) bandiera verticale (in aggetto da una costruzione);

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

- c) frontali;
- d) a tetto, su pensilina o sulle facciate di edifici destinati a funzioni industriali, artigianali, commerciali e direzionali;
- e) su palina (insegna collocata su supporto proprio).
4. Sono equiparate alle insegne le iscrizioni che identificano l'attività o l'esercizio cui si riferiscono realizzate con tecniche pittoriche direttamente su muro.
5. Caratteristiche particolari delle insegne:
- le dimensioni massime delle insegne di esercizio individuate ai precedenti a), b), c) ed e), collocate parallelamente all'asse della carreggiata non possono superare le dimensioni di 1/10 della superficie della facciata dell'edificio su cui sono collocate, fatta salva la possibilità di deroga se all'interno di un progetto unitario complessivo valutato favorevolmente dall'Ufficio tecnico; se ubicate in corpo isolato o a bandiera non possono superare la dimensione massima di mq 8,00; Per quelle non collocate parallelamente all'asse della carreggiata la superficie massima è di 3,00 mq;
  - nel caso della presenza di cornici e elementi decorativi (marcapiano, davanzali, etc.) il pannello della insegna non può sovrapporsi ad esse;
  - sono vietate le insegne a bandiera luminose ad esclusione di quelle degli alberghi, farmacie, tabaccherie, ospedali;
  - sono ammesse, insegne a bandiera a luce indiretta realizzate con tecnologie, tonalità e materiali coerenti con gli ambiti e gli edifici in cui si collocano;
  - la distanza del bordo verticale esterno rispetto al filo del muro dell'edificio non può superare i 2/3 dell'ampiezza del marciapiede ed in valore assoluto ml. 1,20;
  - le insegne frontali devono avere una sporgenza massima rispetto al filo esterno del muro di cm. 20 ed essere contenute all'interno della proiezione verticale del vano stesso;
  - è vietata la installazione di insegne sui parapetti di balconi;
  - è vietata la collocazione di insegne luminose per luce propria sugli edifici di valore storico testimoniale vincolati dagli strumenti urbanistici comunali.

**B. Cartelli pubblicitari**

6. Si definisce cartello quel manufatto bidimensionale, supportato da una idonea struttura di sostegno, con una o entrambe le facce finalizzate alla diffusione di messaggi pubblicitari o propagandistici sia direttamente, sia tramite sovrapposizione di altri elementi. Esso è utilizzabile in entrambe le facciate anche per immagini diverse. Può essere luminoso sia per luce propria che per luce indiretta.
7. I cartelli non possono superare la superficie di mq. 4. Sono ammissibili in aree private ed in aree di parcheggio pubblico qualora sia ottenuta la preventiva concessione ad occupare il relativo suolo pubblico.
8. Nelle aree o nei fabbricati in cui sono previsti o in corso lavori di costruzione o ristrutturazione edilizia sono consentiti cartelli informativi per vendite immobiliari con superficie massima complessiva di mq. 6 per tutta la durata del cantiere senza essere assoggettati ad alcun nulla osta ma ad una semplice comunicazione. Per dimensioni superiori a 6 mq, e comunque fino a una superficie massima complessiva di mq. 15, occorre fare richiesta di autorizzazione.
9. I cartelli vendesi/affittasi devono essere collocati esclusivamente sull'immobile in locazione o in compravendita cui si riferiscono; tali cartelli se di superficie inferiore ad un quarto di metro quadrato non sono soggetti ad alcun nulla osta..

**C. Tende solari**

10. Per tendoni o tende solari si intendono solo quelli, in tessuto od altri materiali, posti in corrispondenza degli accessi a botteghe, negozi e mostre, nonché negli archi di portico prospicienti in luoghi di attività medesimi arrecanti messaggi pubblicitari.

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

11. I tendoni o tende solari dovranno osservare un'altezza minima dalla quota del marciapiede di ml. 2,00, a condizione che ciò non arrechi disturbo alla visibilità ed un oggetto inferiore di almeno cm. 20 rispetto alla larghezza del marciapiede e comunque non superiore a ml. 2. La tenda non deve nascondere eventuali indicazioni toponomastiche.

**D. Altri mezzi pubblicitari**

12. Si definiscono altri mezzi pubblicitari:
- Preinsegne: la scritta in caratteri alfanumerici completa di freccia di orientamento ed eventualmente di simboli o marchi, realizzata su manufatto bifacciale e bidimensionale, utilizzabile su una sola o su entrambe le facce, finalizzate alla pubblicizzazione direzionale della sede dove si esercita una determinata attività e situate nel raggio di 5 km dalla medesima. Le preinsegne hanno forma rettangolare e dimensioni contenute entro i limiti minimi di mt. 1 X 0.2 e massimi di mt. 1.5 X 0.3.
  - E' possibile l'abbinamento, sulla stessa struttura di sostegno, di non più di 6 preinsegne, anche bifacciali, nel limite massimo di 3 per ogni attività, a condizione che abbiano le stesse dimensioni. Non può essere luminosa, né per luce propria, né per luce indiretta
  - Striscione, locandina e stendardo: l'elemento bidimensionale realizzato in materiale di qualsiasi natura, privo di rigidità, mancante di una superficie di appoggio o comunque non aderente alla stessa. Può essere luminoso per luce indiretta. La locandina, se posizionata sul terreno, può essere realizzata anche in materiale rigido.
  - Bandiera: drappo di uno o più colori, privo di rigidità, collocato senza vincolo di direzione ad un' asta o palo, finalizzato alla diffusione di messaggi pubblicitari o propagandistici, contenente scritte o loghi di esercizi o marche.
  - Segno orizzontale reclamistico: la riproduzione sulla superficie stradale, con pellicole adesive, di scritte in caratteri alfanumerici, di simboli e di marchi, finalizzata alla diffusione di messaggi pubblicitari o propagandistici. Sono ammessi unicamente:
    - a) all'interno di aree ad uso pubblico di pertinenza di complessi industriali o commerciali;
    - b) lungo il percorso di manifestazioni sportive o su aree delimitate, destinate allo svolgimento di manifestazioni di vario genere, limitatamente al periodo di svolgimento delle stesse ed alle ventiquattro ore precedenti e successive.
  - Impianto pubblicitario di servizio: qualunque manufatto avente quale scopo primario un servizio di pubblica utilità nell'ambito dell'arredo urbano e stradale (fermate autobus, pensiline, transenne parapetonali, cestini, panchine, orologi, o simili) recante uno spazio pubblicitario che può anche essere luminoso sia per luce diretta che per luce indiretta. Sono consentiti tenuto conto del circostante contesto storico-architettonico, nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 23 comma 1 del codice della strada. Può essere luminoso sia per luce propria che per luce indiretta
  - Impianto di pubblicità o propaganda: qualunque manufatto finalizzato alla pubblicità o alla propaganda sia di prodotti che di attività e non individuabile secondo definizioni precedenti, né come insegna di esercizio, né come preinsegna, né come cartello, né come striscione, locandina o stendardo, né come segno orizzontale reclamistico, né come impianto pubblicitario di servizio. Può essere luminoso sia per luce propria che per luce indiretta, tra queste a titolo esplicativo e non esaustivo rientrano:
  - Totem: elemento tridimensionale composto da un telaio, da superfici da utilizzarsi per l'esposizione dei messaggi, da una cornice di finitura e può avere un basamento a sostegno della struttura tridimensionale sovrastante; deve avere una superficie massima della base di 2m<sup>2</sup> ed altezza massima dal suolo di ml. 5,00 compresi eventuali basamenti di sostegno. Il telaio può supportare diverse soluzioni tecniche per l'esposizione del messaggio pubblicitario e tutte le strutture e l'ancoraggio debbono essere calcolate secondo le disposizioni delle vigenti normative. Le distanze nel posizionamento dell'impianto devono rispettare le norme del codice della strada

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

e le prescrizioni del presente regolamento.

- Targa di esercizio: si intende la scritta in caratteri alfanumerici completata eventualmente da un simbolo o marchio installata nella sede di esercizio dell'attività o nelle pertinenze accessorie, nel caso in cui l'attività stessa sia priva di vetrine. Deve essere priva di luminosità propria. Le targhe di esercizio da installarsi nella sede di esercizio in corrispondenza di ingressi, passi carrabili, ecc. sono consentite ovunque con dimensioni non superiori a mq 0.40. Nel caso di ingressi condominiali, ove è prevista l'installazione di più targhe, è prescritta la presentazione di soluzioni progettuali unitarie e/o coordinate. In tal caso le dimensioni massime dell'impianto non potranno essere superiori a mq1,5.
- Targa pubblicitaria: è definita come la targa di esercizio, se ne discosta per la collocazione, consentita in luogo diverso da quello in cui ha sede l'esercizio dell'attività, avente le stesse dimensioni e caratteristiche della targa di esercizio;
- Impianto di insegne o targhe coordinate: si intende quel manufatto destinato alla collocazione di una pluralità di insegne o targhe di esercizio monofacciali o bifacciali, della superficie massima di mq. 6.
- Bacheca: si intendono vetrinette con frontale apribile, o a giorno, installate a muro o collocate a terra su supporto proprio, destinate alla esposizione di quotidiani, periodici o altri mezzi di stampa, di informazioni cinematografiche e di spettacolo, di merci o loghi dell'attività principale o alla diffusione di informazioni o propaganda dell'attività di enti pubblici, partiti politici e associazioni varie; nonché all'esposizione di menù, tariffe, prezzi di pubblici esercizi e alberghi o di pubblicità immobiliari. La sporgenza massima delle bacheche, ove consentite a muro, non deve essere superiore a cm. 10 dal filo esterno della muratura e con dimensione massima di mq. 1.5.
- Vetrofania: si intende la riproduzione su superfici vetrate con pellicole adesive di scritte in caratteri alfanumerici di simboli e di marchi, finalizzata alla diffusione di messaggi pubblicitari e/opropropagandistici.
- Impianto di pubblicità o propaganda a messaggio variabile: si intende qualunque manufatto finalizzato alla pubblicità e/o alla promozione sia di prodotti che di attività caratterizzato dalla variabilità del messaggio e/o delle immagini trasmesse, con caratteristiche e dimensioni variabili. Può essere luminoso per luce diretta o per luce indiretta e deve avere dimensione massima di mq;
- Pubblicità su rotatorie: le caratteristiche e la modalità di autorizzazione sono da concordare con Amministrazione e Ufficio Tecnico a seconda dei casi. Gli Enti competenti si riservano comunque la facoltà di autorizzarne la collocazione previa valutazione di carattere tecnico ai fini della sicurezza stradale.
- Transenne para pedonali: le caratteristiche e la modalità di autorizzazione sono da concordare con Amministrazione e Ufficio Tecnico a seconda dei casi. Gli Enti competenti si riservano comunque la facoltà di autorizzarne la collocazione previa valutazione di carattere tecnico ai fini della sicurezza stradale.

Per i suddetti impianti valgono le seguenti specificazioni:

- fuori dai centri abitati è vietata la collocazione di cartelli ed altri mezzi pubblicitari a messaggio variabile aventi un periodo di variabilità inferiore a cinque minuti, se posti trasversalmente al senso di marcia dei veicoli. In posizione parallela al senso di marcia è ammesso un periodo di variabilità non inferiore a 2 minuti.

All'interno dei centri abitati il periodo di variabilità è fissato in un minuto.

*Collocazione e caratteristiche degli impianti e dei mezzi pubblicitari fissi:*

13. Le insegne, i cartelli pubblicitari, le tende e tutti gli altri mezzi pubblicitari fissi che si intenda apporre a fini pubblicitari o per qualsiasi altro scopo, dovranno rispettare i criteri di un corretto ed equilibrato inserimento, sia ambientale che architettonico.
14. Devono essere realizzati con materiali non deperibili e resistenti agli agenti atmosferici. Le

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

- strutture di sostegno e di fondazione devono essere calcolate per resistere alla spinta del vento ed anche ad eventuali cedimenti del suolo, saldamente realizzate ed ancorate ad una profondità congrua e con tecniche specifiche di fondazione, sia globalmente che nei singoli elementi.
15. Devono avere sagoma regolare che non può essere quella di disco o di triangolo.
  16. Particolare cautela è adottata nell'uso dei colori, specialmente del rosso, e del loro abbinamento, al fine di non generare confusione con la segnaletica stradale, specialmente in corrispondenza e in prossimità delle intersezioni. Occorre altresì evitare che il colore rosso utilizzato nei cartelli, nelle insegne di esercizio e negli altri mezzi pubblicitari costituisca sfondo di segnali stradali di pericolo, di precedenza e d'obbligo, limitandone la percettibilità .
  17. Il bordo inferiore, dell'impianto posto in opera deve essere in ogni suo punto, ad una quota superiore a ml. 2.50 rispetto a quella della banchina stradale misurata nella sezione stradale corrispondente.
  18. Il bordo inferiore degli striscioni, delle locandine e degli stendardi, se posizionati al di sopra della carreggiata, deve essere in ogni suo punto, ad una quota non inferiore a m. 5,1 rispetto al piano della carreggiata.
  19. I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari comunque luminosi, oltre al rispetto dei requisiti indicati nei precedenti punti, non possono avere nè luce intermittente, nè di colore rosso, nè di intensità luminosa che comunque provochi abbagliamento o distrazione dell'attenzione nella guida per i conducenti di veicoli.
  20. L'installazione di mezzi pubblicitari nelle stazioni di servizio, di carburante e nelle relative aree di parcheggio deve avvenire nel rispetto dei limiti previsti dagli articoli 51 e 52 del Regolamento di attuazione del Codice della strada, cui si rinvia.
  21. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si definisce centro abitato la parte di territorio inclusa in un perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi, individuato cartograficamente ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada sulle tavole della pianificazione comunale.

*Collocazione fuori centro abitato*

22. Il posizionamento di cartelli e di altri mezzi di pubblicità fuori dai centri abitati, può essere autorizzato nel rispetto delle seguenti distanze minime, di cui all'Art. 23 del NCdS, applicate nel senso delle singole direttrici di marcia:
  - m. 3 dal limite della carreggiata;
  - m. 100 dagli altri cartelli e mezzi pubblicitari;
  - m. 250 prima dei segnali stradali di pericolo e di prescrizione;
  - m. 150 dopo i segnali stradali di pericolo e di prescrizione;
  - m. 150 prima dei segnali di indicazione;
  - m. 100 dopo i segnali di indicazione;
  - m. 100 dal punto di tangenza delle curve orizzontali;
  - m. 250 prima delle intersezioni
  - m. 100 dopo le intersezioni.

*Collocazione in centro abitato*

23. La collocazione dei cartelli e di tutti gli altri mezzi pubblicitari, entro i centri abitati, può essere autorizzata nel rispetto delle seguenti distanze minime:
  - m. 2 dal limite della carreggiata;
  - m. 25 dagli altri cartelli e mezzi pubblicitari;
  - m. 30 dai segnali stradali;
  - m. 30 dalle intersezioni;
24. Queste distanze sono ridotte sulle strade di tipo E) ed F), di cui all'art. 2 del Codice della Strada, come di seguito indicato:

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

- m. 3 dal limite della carreggiata;
  - m. 20 dagli altri cartelli e mezzi pubblicitari;
  - m. 20 dai segnali stradali;
  - m. 30 dal punto di tangenza delle curve orizzontali;
  - m. 20 dalle intersezioni;
  - m. 30 dal vertice dei raccordi verticali concavi o convessi;
25. Non si applicano le distanze indicate ai precedenti commi
- alle insegne di esercizio collocate parallelamente al senso di marcia dei veicoli e poste in aderenza ai fabbricati o comunque ad una distanza maggiore a tre metri dal limite della carreggiata, semprechè siano rispettate le disposizioni dell'art. 23, comma 1, del Codice della Strada.
  - ad eccezione di quelle relative alle intersezioni, ai cartelli e gli altri mezzi pubblicitari collocati parallelamente al senso di marcia dei veicoli e poste in aderenza ai fabbricati o comunque ad una distanza maggiore a tre metri dal limite della carreggiata, sempreché siano rispettate le disposizioni dell'art. 23, comma 1, del Codice della Strada.

*Divieti*

26. E' vietata la collocazione di cartelli e di altri mezzi pubblicitari sia fissi sia con carattere di provvisorietà, diversi dalle insegne di esercizio, dalle paline e pensiline di fermata di autobus e delle targhe e delle bacheche:
- sui bordi dei marciapiedi e dei cigli stradali;
  - lungo le strade nell'ambito e in prossimità di luoghi sottoposti a vincoli a tutela di bellezze naturali e paesaggistiche e di edifici o luoghi di interesse storico o artistico e vincolati dalla pianificazione comunale.
  - In prossimità di edifici pubblici e di interesse pubblico, e comunque in posizione che possa in qualche modo coprire l'edificio e le sue pertinenze ad eccezione degli impianti destinati alle pubbliche affissioni di proprietà comunale;
  - in prossimità di parchi ed area ad uso pubblico, ad eccezione degli impianti destinati alle pubbliche affissioni di proprietà comunale;
  - nelle piazze ad eccezione degli impianti destinati alle pubbliche affissioni di proprietà comunale;
  - su tetti, terrazzi, balconi
  - sulle piante;
  - sui pali della segnaletica stradale verticale, dell'illuminazione pubblica o degli impianti semaforici; E' altresì vietata l'installazione di cartelli e impianti di pubblicità e/o propaganda a messaggio variabile anche provvisori;

*Collocazione di mezzi pubblicitari con carattere di provvisorietà*

27. Possono essere autorizzati cartelli pubblicitari stradali, striscioni, stendardi e bandiere finalizzati alla promozione pubblicitaria di eventi (nuove aperture, saldi, liquidazioni, rinnovo locali, ecc.) legati ad attività presenti sul territorio comunale. Il contenuto del messaggio pubblicitario deve essere strettamente riferito all'evento e può essere accompagnato dalle sole indicazioni relative al marchio o al logo della ditta. La collocazione di tali cartelli è ammessa unicamente per il periodo di svolgimento dell'evento o dell'iniziativa cui si riferisce oltretché durante il mese precedente ed alle 24 ore successive, con un massimo di numero 3 autorizzazioni all'anno per lo stesso tipo di attività.
28. Possono essere altresì autorizzati cartelli pubblicitari stradali, striscioni, stendardi e bandiere finalizzati alla promozione pubblicitaria di manifestazioni, spettacoli ed iniziative temporanee di carattere culturale, sportivo, gastronomico, di intrattenimento, aperte al pubblico. Il contenuto del messaggio pubblicitario deve essere strettamente riferito alla manifestazione e può essere accompagnato dalle sole indicazioni relative a marchio, enti, associazioni, ditte o sponsors in

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

generale. La collocazione di tali cartelli è ammessa unicamente durante il periodo di svolgimento della manifestazione o dell'iniziativa cui si riferisce oltreché durante il mese precedente ed alle 24 ore successive.

29. Il posizionamento di cartelli pubblicitari stradali, striscioni, standardi e bandiere aventi carattere di provvisorietà, può essere autorizzato nel rispetto delle distanze minime applicate nel senso delle singole direttrici di marcia previste al punto 3)

*Procedure per il rilascio degli atti di assenso*

30. Chiunque intende installare i mezzi pubblicitari, di cui al comma 2 lett. A, B e D, compresi quelli con caratteri di provvisorietà, deve farne preventiva domanda al fine di ottenere autorizzazione in conformità a quanto previsto dalla modulistica e producendo la documentazione indicata dal competente Servizio.
31. L'autorizzazione è rilasciata fatto salvo il preventivo parere dell'Ufficio Tecnico e dell'Ufficio di Polizia Municipale qualora ricorrano situazioni che portano ad incidere sulla sicurezza stradale e sulla viabilità e nulla-osta dell'Ente proprietario della strada qualora siano visibili da strade provinciali.
32. Qualora il mezzo pubblicitario ricada su strada provinciale all'esterno del centro abitato il rilascio dell'autorizzazione è di competenza della Provincia di Parma.
33. Le domande otterranno l'autorizzazione o riceveranno motivato diniego entro 60 giorni dal loro arrivo all'Ufficio, che ha il compito di esaminarle secondo uno stretto ordine cronologico di protocollazione.
34. I termini perentori di cui sopra sono sospesi, sino allo scadere del periodo assegnato per la presentazione della diversa soluzione o della documentazione integrativa richiesta, nel caso in cui il competente ufficio comunale, entro il termine di cui al comma precedente, invita i richiedenti a proporre soluzioni diverse ovvero a produrre documentazione ulteriore o integrativa.
35. Le domande presentate che non siano state completate dei documenti richiesti saranno archiviate.
36. Le autorizzazioni soggette a nulla osta della Provincia di Parma sono rilasciate previo rilascio dello stesso.
37. L'atto di assenso non esonera il titolare dal rispetto di eventuali diritti di terzi.

*Validità*

38. L'autorizzazione all'installazione di Cartelli e Altri mezzi pubblicitari ha validità per un periodo di tre anni.
39. L'autorizzazione all'installazione di impianti pubblicitari inerenti l'esercizio di un'attività (insegna o targa), installati nella sua sede o nelle relative pertinenze, è automaticamente rinnovata e rimane valida fino alla cessazione dell'attività o ad eventuali modifiche della situazione in essere, fatto salve eventuale rinnovo dell'ente proprietario della strada.

*Rinnovo del Nulla Osta*

40. L'autorizzazione all'installazione di cartelli ed altri impianti pubblicitari è rinnovabile a condizione che la richiesta, da prodursi almeno 90 giorni prima della scadenza naturale, provenga dal medesimo soggetto intestatario dell'atto.
41. Nel caso in cui non siano apportate modifiche al mezzo pubblicitario, la domanda di rinnovo anche nel caso di autorizzazioni rilasciate prima dell'entrata in vigore delle presenti modifiche regolamentari deve essere corredata dalla sola autodichiarazione, redatta ai sensi del DPR 445/2000, con la quale si attesta che l'opera è stata realizzata nel rispetto delle norme in materia di sicurezza statica e con materiale non deperibile e resistente agli agenti atmosferici. Nella stessa autodichiarazione si dovrà inoltre attestare che l'attività oggetto di richiesta è regolarmente autorizzata, ovvero il titolare è iscritto agli albi professionali e che la destinazione d'uso dei locali è legittimata, nonché l'assenza di modifiche alla situazione in essere.

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

*Decadenza del Nulla Osta*

42. Costituiscono cause di decadenza:
- la cessazione o il trasferimento dell'attività pubblicizzata;
  - l'annullamento o la revoca, l'inesistenza o l'irregolarità della autorizzazione all'esercizio dell'attività;
  - la non rispondenza del messaggio pubblicitario autorizzato alle attività cui esso inerisce;
  - la mancata osservanza delle condizioni alle quali fu subordinato;
  - la mancata realizzazione dell'opera entro 180 giorni dal rilascio;
  - il mancato ritiro entro 60 giorni dalla comunicazione di rilascio.

Comunicazioni

43. Non sono soggette a nulla osta ma a semplice comunicazione :
- la variazione del messaggio pubblicitario per insegna, cartello, o altro mezzo pubblicitario, che mantenga inalterate le caratteristiche del supporto;
  - i subingressi nell'esercizio dell'attività a cui si riferiscono;
  - cartelli informativi temporanei per vendite immobiliari apposti nelle aree o nei fabbricati in cui sono in corso lavori di costruzione o ristrutturazione edilizia;
  - messaggi pubblicitari su tende;
  - vetrofanie.

*Verifiche periodiche e revoche*

44. Le insegne e tutti i messi pubblicitari illustrati nei precedenti paragrafi sono soggetti a periodici accertamenti sul loro stato di conservazione.
45. Qualora venga accertato che lo stato di conservazione non sia più rispondente alle esigenze di estetica e di statica, o risulti il venire meno dell'interesse all'esposizione da parte del titolare, l'Amministrazione Comunale potrà revocare il nulla osta ed ordinare la rimozione del mezzo pubblicitario, con obbligo, esteso se necessario al proprietario dell'immobile, di restituzione in pristino.
46. Trascorso inutilmente il termine assegnato, l'Amministrazione comunale procederà alla rimozione coattiva, addebitando agli interessati tutte le spese sostenute per l'intervento, decorsi sei mesi dal quale il materiale rimosso potrà essere smaltito.

*Rimozioni dei mezzi abusivi*

47. L'Amministrazione comunale provvede a fare rimuovere le insegne, le targhe, i pannelli, le tende solari e ogni altro mezzo pubblicitario collocati abusivamente, addebitando ai responsabili, previa contestazione delle relative infrazioni, le spese sostenute per la rimozione.
48. Per motivate sopravvenute ragioni di pubblico interesse, fra le quali è annoverato in particolare l'adeguamento della segnaletica stradale, i nulla osta possono essere revocati in qualsiasi momento o non rinnovati, con conseguente obbligo di ripristino della situazione antecedente.
49. Tutte le insegne, le targhe, i cartelli, le tende solari e gli altri mezzi pubblicitari presenti sul territorio, muniti di atto di assenso, anche in via definitiva, antecedente la data di entrata in vigore del presente Regolamento, dovranno essere comunque rinnovati a cura del titolare entro il termine massimo di tre anni dalla data stessa; il mancato rispetto di tale adempimento comporterà il dichiarato stato di abusività delle installazioni, con le ulteriori conseguenze.
50. Tutte le insegne, le targhe, i cartelli, le tende solari e gli altri mezzi pubblicitari presenti sul territorio ed in contrasto con le norme del presente Regolamento, purché muniti di atto di assenso antecedente la data di entrata in vigore del presente Regolamento, dovranno essere rimossi a cura del titolare entro il termine massimo di tre anni dalla data stessa; il mancato rispetto di tale adempimento comporterà il dichiarato stato di abusività delle installazioni, con le ulteriori conseguenze.

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

*Sanzioni amministrative*

51. Per le violazioni alle norme del presente regolamento, tra le quali in particolare l'installazione o l'esposizione di mezzi pubblicitari o di tende solari in mancanza del prescritto nulla osta nonché l'inosservanza di condizioni dettate con l'autorizzazione stessa, si applicano sanzioni amministrative comprese tra il minimo e il massimo previsto dalla legge.
52. Per le installazioni abusive o non conformi dei mezzi pubblicitari lungo le strade, trova applicazione l'art. 23 comma 11 del nuovo codice della strada.

## **Capo VI - Elementi costruttivi**

### **Art. 69 - Strade e passaggi privati e cortili**

1. La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati è soggetta ad autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e ad eventuale titolo abilitativo.
2. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale concedere o negare tale autorizzazione, in rapporto alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. In relazione a tali elementi, saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.
3. Nei cortili destinati ad illuminare ed aerare case di civile abitazione è vietato aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o disturbare gli inquilini stessi.
4. Nella realizzazione di servizi tecnologici, ed altre opere che prevedono scavi sotterranei dovranno essere mantenute distanze di sicurezza adeguate ad alberature esistenti e relativi apparati radicali.

### **Art. 70 - Cavedi**

1. I cavedi anche detti pozzi luce o chiostrine, potranno areare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.
2. Il lato minimo di cavedi non potrà essere inferiore a un terzo dell'altezza media delle pareti circostanti.
3. Il fondo dei cavedi deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
4. Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti.
5. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per le acque deflusso.
6. Il Comune può concedere strisce di terreno di uso pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi particolari facoltà per esigenze proprie.

### **Art. 71 - Materiali, tecniche costruttive degli edifici**

#### **A - Ambito di applicazione**

1. Le norme di cui al presente articolo si applicano agli edifici tutelati oltre che agli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale classificati dal PUG
2. Le norme sono relative ad interventi di conservazione (relativi alle categorie di intervento della Manutenzione Straordinaria, del Restauro Scientifico, del Restauro e risanamento conservativo).
3. Gli interventi di conservazione devono essere realizzati, in quanto a materiali ed elementi costruttivi, in relazione agli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti nel manufatto e nel suo contesto.
4. L'inserimento di nuovi elementi, ove consentito, può essere realizzato secondo schemi architettonici sia tradizionali che moderni. In ogni caso non vi deve essere contrasto con le esigenze del recupero e valorizzazione delle preesistenze e, nel contempo, i nuovi elementi devono risultare chiaramente distinguibili da quelli esistenti conservati e/o recuperati.

#### **B - Modalità di rispetto dell'ambiente storico urbano e rurale**

5. Considerata la funzione del decoro dell'ambiente come componente della vita e dell'economia della comunità, il Comune potrà richiedere alle proprietà l'esecuzione di opere di manutenzione

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

sulle fronti dei fabbricati visibili da spazi pubblici, nonché il riordino di aree, di recinzioni e di manufatti lasciati in condizioni di disordine, di abbandono o di degrado.

**C - Modalità di intervento sugli elementi architettonici**

**C.1 Strutture verticali**

6. La realizzazione delle opere di consolidamento, ripristino e tamponatura delle murature esistenti deve essere eseguita nel rispetto delle caratteristiche strutturali e termoigrometriche delle strutture originarie (rispetto delle funzioni strutturali delle murature portanti, caratteristiche di ventilazione e scambio igrotermico attraverso l'intonaco e la tinteggiatura, ecc.);
7. Nel recupero delle murature esistenti dovranno essere di preferenza impiegate tecniche di ripresa a "cuci-scuci", o altri metodi che non pregiudichino la funzionalità termoigrometrica complessiva delle murature originali;
8. Il consolidamento, il ripristino o il rifacimento delle murature di laterizio dovrà essere eseguito con gli stessi caratteri di stuccatura e in tutti i casi prescritto l'uso del mattone in laterizio e di intonaci naturali.

**C.2 Strutture portanti orizzontali**

9. Il consolidamento dei solai lignei può essere realizzato con getto di calcestruzzo alleggerito, armato con rete elettrosaldata e rinforzo delle travature portanti con tecniche tradizionali (rinforzi in acciaio) o con altre tecnologie di tipo conservativo (resine epossidiche, barre in poliestere, fibra di vetro, ecc.). Nei casi in cui le condizioni originarie lo permettono, è sempre possibile l'inserimento di un nuovo solaio intermedio o la redistribuzione di quelli originari ancorché mantenendone le caratteristiche.
10. E' consentita la messa in opera di tiranti in acciaio per l'ancoraggio delle facciate alle strutture interne.

**C.4.1 Scale**

11. Gli interventi di consolidamento, ripristino, sostituzione dei corpi scala devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originali, con possibilità di inserimento di nuovi corpi sempre nel rispetto dell'impianto strutturale originali
12. Negli interventi di consolidamento è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione delle scale e pianerottoli originali o comunque in uso nella tradizione locale.
13. Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati.
14. L'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio.
15. In tutti i casi il vano dell'impianto dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque alla quota di colmo del tetto.
16. Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne previsto l'impianto in corrispondenza di cavedi o cortili interni, a condizione che esso sia coerente con le caratteristiche architettoniche delle facciate e che siano impiegati materiali idonei ad un efficace inserimento sul paramento storico. Qualora l'edificio non sia provvisto di cavedio o cortile interno, la realizzazione dell'ascensore esterno è ammessa su fronti secondari e purché non vi siano idonee alternative di realizzazione all'interno della sagoma o in cortili interni.

**C.5.1 Aperture**

17. Per le pareti esterne nel caso di realizzazione di nuove aperture si richiede uno studio preliminare

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

sul rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intera fronte interessata, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi.

18. L'eventuale creazione di nuove aperture al piano terra (così come il restauro, il ripristino, la modifica delle esistenti), dove ammissibile in base alle categorie di intervento, deve uniformarsi ai seguenti criteri:
- dimensioni delle aperture rapportata all'entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti;
  - rispetto della gerarchia dei valori nel contesto generale delle fronti della via interessata;
  - salvaguardia degli impianti compositivi relativi alla fronte in oggetto; e rispetto dei rapporti esistenti tra posizione degli infissi e filo della fronte dell'edificio;
  - rispetto della posizione dei solai.
19. Quando ammesse dalle presenti norme, le aperture sul piano di falda devono essere realizzate nel rispetto dei seguenti criteri:
- sono esclusi i terrazzi in falda nei prospetti principali;
  - sono ammessi lucernai sul piano di falda, realizzati secondo criteri di ordinata composizione delle aperture, con dimensioni massime di 1 mq. per lucernaio;
  - sono ammessi abbaini purché con luce massima di 1 mq., allineati con le aperture della fronte, e siano realizzati in muratura intonacata o a vista, coperti a falda con lo stesso manto di copertura del tetto.

**C.6 Paramenti esterni, intonaci e tinteggiature**

20. Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, siano realizzati in modo coerente e uniforme.
21. Gli intonaci esterni dovranno essere realizzati con malta non tirata a staggia tinteggiata con colori naturali tradizionali;
22. Non sono pertanto ammesse, di norma, nelle pareti esterne, gli usi di intonaco plastico, di tinte e vernici plastiche o ad olio o a smalto, lucide, opache o trattate, né sono ammessi, nelle pareti, rivestimenti, anche parziali, con pietrame anche del genere usato nelle strutture murarie, con marmi, ceramiche, cotti, ovvero legno e intonaci spruzzati o grezzi alla maniera alpina, né intonaci granulati o graffiati. Qualora, per giustificati motivi tecnico architettonici, siano presenti rivestimenti, anche parziali, con l'uso di materiali diversi dall'intonaco tradizionale, saranno oggetto di specifica valutazione da parte della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio.
23. Le tinteggiature, per gli intonaci tradizionali, dovranno essere realizzate, a base di latte di calce e terre o pigmenti naturali o Silicati, nei colori tipici del repertorio della tradizione locale: "terra rossa comune" e "terra rossa di Spagna", "terra gialla naturale" di Parma e "terra gialla di Siena, naturale o bruciata"; per ottenere tonalità più adatte a particolari ambienti si può ricorrere a miscele con "rosso geranio" e "terra d'ombra bruciata". Il grigio "pietra Serena" dovrà essere normalmente usato per tinteggiare le parti "decorative" di particolari edifici: stipiti, portali, cornici, cornicioni, paraste, ecc...
24. Per le cortine edilizie dovranno usarsi tonalità diverse per unità edilizia, distinte ed accostate, onde evidenziare, anche in eventuale continuità del filo delle gronde e delle pareti, la distinta struttura tipologica interna. Dovranno essere riproposte le originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, serramenti, ecc.
25. Quando siano riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura.

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

**C.7 Infissi esterni**

26. Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, siano realizzati in modo coerente e uniforme.
27. E' prescritto il restauro o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri e persiane esistenti, ovvero la loro sostituzione, in caso di grave degrado, con altri analoghi di tipo tradizionale, eventualmente anche di diverso materiale, purché mantenendo aspetto e forma delle tipologie tradizionali.
28. Gli infissi e gli elementi di oscuramento, quali persiane, sportelloni e scuretti, qualora recuperati, dovranno essere in legno naturale o verniciati a olio, nei colori del repertorio tradizionale locale.
29. Ove esistenti in forma impropria rispetto alla tipologia edilizia, le serrande avvolgibili dovranno essere sostituite con scuri lignei di tipo tradizionale.

**C.8 Pavimentazioni**

30. Le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate.
31. Le integrazioni di parti di pavimentazioni degradate ovvero il ripristino di pavimentazioni in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati reimpiegando materiali omogenei a quelle preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

**C.9 Elementi decorativi**

32. Gli elementi decorativi originari devono essere conservati e restaurati; non potranno essere modificate le decorazioni in pietra naturale o cotto quali cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.;
33. La sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, in pietra naturale o laterizio (lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, fittoni, decorazioni interne ed esterne ecc.) deve avvenire con gli stessi materiali usati nella tradizione locale.
34. E' comunque vietata la costruzione di balconi in aggetto su edifici di interesse storico.

**Art.72 - Piscine**

1. La realizzazione di piscine e relativi impianti è disciplinata dal PUG.
2. Le piscine esterne senza opere e di facile montaggio e rimovibilità costituiscono opere provvisorie di edilizia libera se mantenute per un massimo di 180 giorni.
3. La realizzazione di piscine interrate o fuori terra di tipo permanente è ammessa in territorio agricolo ed urbanizzato come individuati nel PUG, purché vengano garantiti la SP richiesta dalla zona in cui ricadono ed il rispetto dei limiti indicati per le aree tutelate. Si precisa che le piscine fino a mq 15,00 non concorrono al consumo della superficie permeabile SP.
4. Distanze dai confini:
  - piscine interrate/seminterrate: ml. 2,00;
  - piscine fuori terra di tipo permanente: ml. 5.00;
5. E' vietata la costruzione di piscine nell'ambito della fascia di rispetto stradale.
6. Ai fini delle presenti disposizioni si definiscono:
  - a. piscine interrate e/o seminterrate le piscine il cui bordo esterno sia ad una quota non superiore a m. 1,00 dal piano di campagna;
  - b. piscine fuori terra, tutte le altre; le piscine fuori terra, il cui bordo più alto sia ad una quota non superiore a m. 1,00, sono comunque equiparate alle piscine interrate.
7. Lo svuotamento della piscina deve essere eseguito preferibilmente da ditte autorizzate. Se eseguito in proprio sarà necessario dotarsi di Nulla Osta / autorizzazione degli enti preposti al controllo degli scarichi

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

**Art. 73- Altre opere di corredo agli edifici**

**A - Opere in genere**

1. I volumi tecnici devono essere dimensionati nello stretto necessario a soddisfare le esigenze tecniche degli impianti in essi contenuti e dell'immobile; a dimostrazione di ciò dovranno essere prodotti specifici elaborati grafici comprensivi degli ingombri da alloggiare e relativa relazione a firma di Tecnico Impiantista. In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.
2. I locali/vani tecnici, esclusivamente per la destinazione residenziale, sino a 6,00 mq non concorrono alla determinazione della Sa; in caso di dimensioni superiori sono conteggiati ai fini della Sa;
3. I locali/vani tecnici, esclusivamente per la destinazione commerciale, sino a 8,00 mq non concorrono alla determinazione della Sa; in caso di dimensioni superiori sono interamente conteggiati ai fini della Sa.

**B - Costruzioni leggere**

4. Sono considerate costruzioni leggere le strutture assimilabili a paraventi, i pergolati permeabili, i pergolati fotovoltaici, i gazebo, le casette/ripostigli in legno per attrezzi da giardino.
5. Tutte le altre strutture, per definizione non rientranti nel precedente comma, dovranno essere realizzate in conformità agli indici edilizio-urbanistici, secondo relativi atti abilitativi.
6. Sono esclusi dal calcolo dei parametri urbanistici ed edilizi e rientrano in edilizia libera le seguenti costruzioni leggere:
  - pergolati permeabili, fino a mq 24,00;
  - pergolati fotovoltaici fino a mq 24,00;
  - gazebo se posti all'interno dell'area cortilizia sistemata a verde, fino a mq 12,00.
  - casette, ripostigli in legno per attrezzi da giardino, se posti all'interno dell'area cortilizia sistemata a verde, fino a mq 7,00.
7. Qualora ostino motivi tipologici o funzionali, è consentita la costruzione in confine o a distanza non inferiore a ml. 1.50, con le seguenti prescrizioni:
  - l'altezza media interna netta non superi i ml 2.50 e la massima emergenza esterna sia contenuta in ml 3.00 misurati dalla quota media del marciapiede stradale o, se più bassa, dalla quota del terreno sistemato.
  - nel caso di costruzione in confine, o a distanza inferiore a ml 1,5 l'intervento è subordinato ad accordo tra le proprietà confinanti interessate trascritto e registrato, e comunque a distanza non inferiore a ml 3,00 da altre costruzioni;
  - nel caso di costruzione in confine con viabilità pubblica è prescritta una distanza non inferiore a ml 1,50 dal ciglio stradale eccetto che in prossimità di curve o in zona di visibilità scarsa in cui la distanza prescritta è comunque pari a 5 metri dal ciglio stradale.
8. Qualora preesistano nei lotti confinanti edifici a confine, la realizzazione delle costruzioni leggere potrà essere realizzata in aderenza ai muri ciechi esistenti, priva di appoggi, e nel pieno rispetto dell'art. 908 del Codice Civile.
9. L'intervento deve essere eseguito nel rispetto delle norme del codice civile e del codice della Strada

## TITOLO IV – DISTANZE MINIME

### Art. 74 - Distanze minime dai confini di proprietà

1. **Riferimenti normativi sovraordinati.** D.l. 2/04/1968 n.1444; Codice Civile.
2. **Definizione e misura.** La definizione tecnica uniforme di Distanze (Voce 39 delle D.T.U.) e integrata con le seguenti specificazioni relative alle distanze. La distanza di un edificio da un confine, è la misura, sul piano orizzontale, della retta congiungente il punto più vicino dell'edificio, con il piano verticale passante per il confine considerato. Nella misura delle distanze di un edificio da un confine (o da altro edificio), si considerano tutte le parti dell'edificio, compresi i suoi punti di affaccio (parapetti di balconi o terrazze, tettoie, porticati, e simili), escludendo le sole parti seguenti:
  - le scale esterne se a sbalzo, aperte e scoperte, purché aventi una larghezza inferiore o uguale a m. 1,50;
  - i balconi e gli sporti aggettanti per non più di m 1,50;
  - gli elementi aggettanti a sbalzo di carattere decorativo (quali colonne, lesene, cornici) o di carattere funzionale ma non praticabili, quali cornicioni o pensiline;
  - le componenti di impianti degli edifici, purché non sporgano dalla sagoma per più di m. 1,50.

La definizione tecnica uniforme di Distanze (Voce 39. D.T.U.) e integrata con le seguenti specificazioni relative alle distanze.

- a) Salvo che non sia diversamente disposto e salvo quanto previsto alla successiva lettera k):
  - la distanza dai confini di proprietà (Dc) o di zona (Dz) = IVL pari a 0,50 con un minimo di m 5,00.  
Qualora il fronte dell'edificio esistente sia a distanza inferiore a m 5,00 dai confini, gli ampliamenti e le sopraelevazioni potranno avvenire in allineamento con detto fronte e comunque ad una distanza non inferiore a ml 3,00 dai confini di proprietà (Dc) o di zona (Dz), fermo restando il rispetto delle distanze di cui al DM 1444 /68 previo specifico accordo tra le parti registrato e trascritto;
  - fermo restando il rispetto del distacco di ml 5,00 dai confini, per fabbricati antistanti con pareti entrambe cieche all'interno dello stesso lotto, il distacco è pari alla somma delle altezze dei fronti diviso 2 con un minimo di ml 3,00;
  - la costruzione di qualsiasi manufatto che non determini SC deve rispettare comunque la distanza dai confini di proprietà;
- b) Costruzioni o loro parti che siano completamente interrato, rispetto al livello del terreno esistente in corrispondenza del confine di proprietà, devono rispettare, ivi comprese le piscine scoperte, la distanza di ml 2,00 di cui all'art. 889 del Codice civile.
- c) La distanza di edifici prospicienti strade esistenti, pubbliche o di uso pubblico, va riferita al confine stradale, di cui all'Art. 3, comma 1, n.10 del D.Lgs 285/1992.
- f) La disciplina sulle distanze (che comunque non potranno essere inferiori ai minimi dettati dal Codice Civile e del Codice della Strada) non si applica a:
  - manufatti di modesta entità per impianti tecnologici al servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, nicchie per contatori, ecc.); la distanza delle costruzioni dalle cabine elettriche deve essere calcolata come di "prima approssimazione" (dpa) che caratterizza la distanza minima da tenere da tutti gli impianti che producono campi elettromagnetici sulla base della normativa nazionale;

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

- manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, ecc.); portici (solo al piano terra e frontistanti strade pubbliche), sia pubblici che privati vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio, e comunque nel rispetto del Codice della Strada;
- strutture di arredo urbano pubbliche (chioschi, gazebi, pensiline di attesa, cabine, opere artistiche, ecc.); allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici esercizi;
- qualora non siano possibili alternative all'interno dell'edificio, interventi su edifici esistenti per realizzare ascensori e altri mezzi e sistemi di elevazione atti al superamento delle barriere architettoniche;
- interventi su edifici esistenti alla data di entrata in vigore del PUG per realizzare scale antincendio e/o di sicurezza previste dalle vigenti disposizioni di legge;
- gradini e/o scivoli atti a superare un dislivello non superiore a ml 1,00, tra piano di campagna e il piano di calpestio del 1° solaio fuori terra; bocche di lupo;
- campi per attività sportive e ricreative purché privi di qualsiasi manufatto edilizio;
- recinzioni, per le quali sono però da rispettare le prescrizioni contenute nel regolamento di esecuzione del nuovo codice della strada (DPR 495/1992 e smi) e rampe a cielo aperto di accesso a vani interrati/seminterrati.

h) Ai fini del calcolo delle distanze si specifica quanto segue.

Le pareti si dicono antistanti quando la perpendicolare condotta da un punto qualunque delle pareti o fronti incontra la parete opposta, limitatamente alla porzione di parete per cui esiste tale condizione.

Le fronti esterne delle superfici porticate devono considerarsi come pareti finestrate.

Ai fini del rispetto della distanza minima tra edifici sono pertanto irrilevanti minori valori della distanza tra spigoli di edifici o comunque di distanze misurate non ortogonalmente alle pareti, va comunque rispettata una distanza di ml 3,00 misurata in modo radiale.

i) L'IVL non si applica nei casi di ristrutturazione fedele (RE1). L'IVL non si applica a silos e a parti di impianti tecnologici. Il criterio di IVL non si applica nel caso di rientranze di uno stesso corpo di fabbrica con profondità non superiore alla loro larghezza, fermo restando un distacco minimo di ml 3,00.

j) La realizzazione di nuovi edifici, la ricostruzione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà rispettare gli allineamenti prevalenti, qualora non in contrasto con norme sovraordinate (Codice della Strada e DM 1444/68).

Qualora non sia individuabile l'allineamento prevalente oppure trattasi di strade o fronti di strade inedificate, dovrà essere rispettata la distanza minima prevista dalle norme di zona.

Il Dirigente responsabile potrà consentire allineamenti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente RUE, qualora adeguatamente motivati.

Non concorrono a determinare l'allineamento i balconi, le tettoie e le pensiline a sbalzo, le scale esterne e gli ascensori.

k) È consentita la costruzione in aderenza a pareti cieche esistenti a confine nei limiti del profilo della parete esistente nel rispetto del Codice Civile.

Con progettazione unitaria tra proprietà confinanti è consentito edificare sul confine o in aderenza anche in eccedenza al profilo della parete esistente; tale progettazione unitaria sarà oggetto di rilascio di PdC.

Qualora l'attuazione dell'intervento non sia contestuale, sulle diverse proprietà, dovrà essere

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

prodotto, prima del rilascio del PdC, accordo tra le parti stipulato nelle forme di legge, registrato e trascritto, che impegni comunque la parte che non interviene a realizzare quanto previsto dal progetto unitario.

Fermo restando il rispetto dei distacchi tra pareti finestrate ed edifici di cui al DM 1444/68 e Codice Civile, è consentita la costruzione sul confine o comunque a distanza dallo stesso inferiori a quelle previste al presente articolo, previo specifico accordo tra le parti registrato e trascritto ed allegato alla richiesta del titolo abilitativo, senza necessità di progettazione unitaria preventiva.

3. Per le distanze dai confini, salvo diversa esplicita indicazione del PUG, devono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti, fermo restando il rispetto delle norme del Codice Civile.
4. Verso i confini di zone agricole o a verde privato del medesimo lotto o proprietà non è richiesta l'applicazione della distanza DC.
5. Tali valori minimi valgono con riferimento in generale agli edifici, e per analogia agli impianti che abbiano uno sviluppo dimensionale anche in elevazione. Viceversa non si applicano, fatto salvo comunque il rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice Civile, per quei manufatti, o impianti (o parti di edifici) che non presentino una altezza max in corrispondenza del confine superiore a m. 0,90 fuori terra (ad esempio campi sportivi o costruzioni interrato), nonché per le infrastrutture.
6. In caso di edifici ad altezze differenziate o a gradoni, la distanza Dc va misurata in corrispondenza ad ogni porzione di fronte che presenti altezze diverse e al relativo arretramento
7. **Distanza da confine con aree pubbliche.** Nel caso che una proprietà privata sia a confine con zone pubbliche o destinate ad uso pubblico (attrezzature e spazi collettivi e attrezzature di interesse generale) diverse dalle sedi stradali e dai parcheggi di urbanizzazione primaria, si applicano i precedenti commi, salvo che non sono ammissibili le possibilità ivi ammesse tramite accordo costitutivo di servitù.
8. Per quanto riguarda i parcheggi di urbanizzazione primaria al servizio diretto dell'insediamento non è prevista nessuna distanza minima degli edifici. Nel quadro del procedimento di approvazione di un Accordo Operativo o Procedimento Unico possono essere ammissibili distanze inferiori o nulle dal confine di aree che con il medesimo intervento vengano cedute ad uso pubblico anche per funzioni diverse dal parcheggio, quali aree a verde o per altri servizi.
9. **Distanza da confine con allevamenti zootecnici**
10. Gli Interventi di zootecnia di tipo non intensivo (stalle) devono rispettare i seguenti parametri\_
  - Distanza dai confini di proprietà 20 metri;
  - Distanza da edifici abitativi esterni all'azienda 60 metri;
  - Distanza da edifici abitativi esterni all'azienda 10 metri;
  - Distanza perimetro esterno dal Territorio Urbanizzato 500 metri;
11. Gli Interventi di zootecnia di tipo intensivo (stalle) devono rispettare i seguenti parametri\_
  - Distanza dalle strade 20 metri;
  - Distanza da edifici abitativi esterni all'azienda 30 metri;
  - Distanza da edifici abitativi esterni all'azienda 10 metri;
  - Distanza perimetro esterno dal Territorio Urbanizzato 1500 metri;
12. Gli interventi di allevamenti non aventi le distanze minime richieste sono ammessi in deroga
13. Gli interventi edilizi riguardanti allevamenti esistenti non rispettanti le distanze minime di cui sopra sono ammissibili in deroga a tali distanze a condizione che siano accompagnati da provvedimenti tecnici e/o organizzativi per l'abbattimento degli odori molesti, ritenuti idonei, nella specifica situazione, dall'Amministrazione Comunale, previo parere favorevole dell'AUSL.

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Per gli allevamenti esistenti, la distanza minima non dovrà essere comunque inferiore a 200 ml dall'a perimetrazione del territorio urbanizzato e urbanizzabile individuato nelle tavole di PSC.48

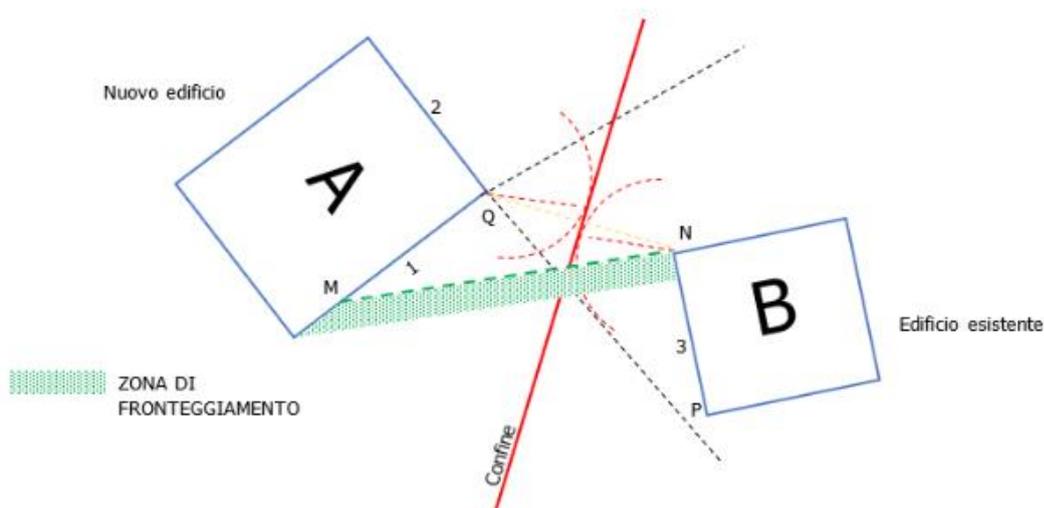
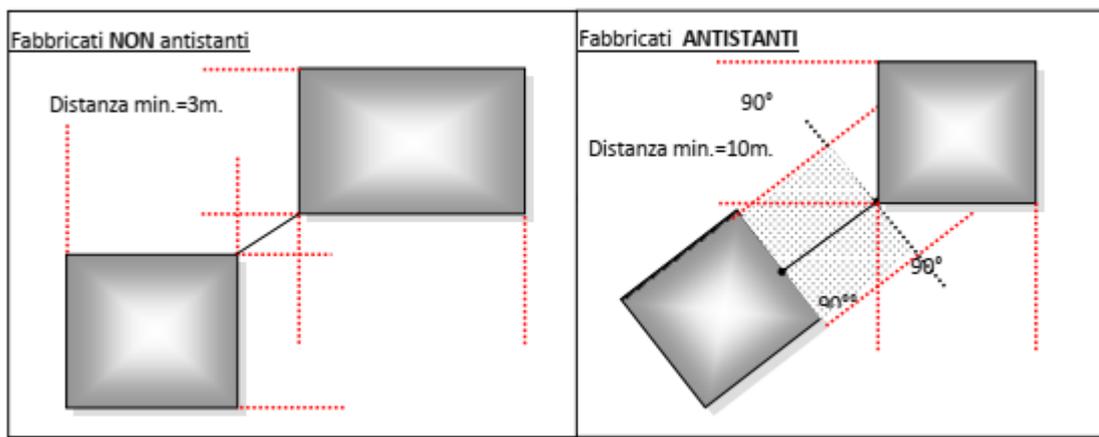
**Art. 75 - Distanza dalle sedi stradali (D)**

1. **Riferimenti normativi.** D.Lgs. 30/04/1992 n. 285 "Codice della Strada", D.P.R. 16/12/1992 n. 495 "Regolamento di esecuzione e attuazione del Codice della Strada" e s.m.i..
2. Nel caso di confine con zona stradale all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, ad integrazione delle norme del Codice della Strada e del suo regolamento applicativo, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine della sede stradale:
  - m .10 per le strade di quartiere tipo E
  - m.7,5 per le strade locali di tipo F se aventi una larghezza complessiva superiore a m. 7,00;
  - m. 5 per le altre strade locali.
3. E' tuttavia ammesso non rispettare tali distanze minime sulla base di Piani urbanistici attuativi o in caso di sopraelevazione con nulla osta dell'ente proprietario
4. Non è prescritta alcuna distanza minima dai limiti delle aree che, nell'ambito di un intervento urbanistico o edilizio, vengano cedute ad uso pubblico quali aree per opere di urbanizzazione anche in forma di parcheggi multipiano fuori ed entro terra. Pertanto è possibile prevedere la costruzione anche a confine con tali aree.
5. Per gli edifici preesistenti, gli ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento possono derogare dalle misure suddette. Negli interventi di RE di edifici che si trovino a distanza dal confine stradale inferiore alle misure di cui al comma 2, tale distanza può essere confermata o aumentata, anche senza arrivare a rispettare le misure minime suddette.
6. **Allineamenti prevalenti preesistenti.** In presenza di allineamento prevalente degli edifici esistenti a distanze dalla sede stradale o ferroviaria inferiore a quelle di cui al comma 2, è possibile richiedere di edificare la nuova costruzione mantenendo tale allineamento, previo nulla osta/autorizzazione dell'ente proprietario della strada.
7. L'allineamento prevalente si forma quando la maggioranza dei fabbricati dell'isolato si trova ad una medesima distanza dalla strada o dalla ferrovia. Nel caso di lotti ineditati o resi liberi a seguito di demolizione può essere presentata richiesta di allineamento con gli edifici esistenti nell'isolato
  - E' ammesso non rispettare le distanze minime di cui al comma 2 sulla base di Accordi Operativi

**Art. 76 - Distanza fra pareti antistanti di due edifici**

- 1 Si considera parete antistante (o frontistante, o prospiciente) di un edificio rispetto ad un altro edificio, quel prospetto o porzione di prospetto per tutti i punti del quale la distanza dall'altro edificio sia misurabile, con le modalità di cui al comma seguente.
- 2 Si definisce convenzionalmente distanza fra pareti antistanti di due edifici, la distanza minima intercorrente fra un punto qualsiasi posto sul prospetto di uno dei due edifici e l'altro edificio, misurata in pianta (sul piano orizzontale) e in direzione perpendicolare al prospetto <sup>7</sup>.

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE



3. Fatte salve diverse esplicite regolamentazioni del PUG o dell'Accordo Operativo o del PUA vigenti, la distanza  $D$  fra una parete antistante di un edificio e l'edificio che ha di fronte (che non sia unito o aderente al primo) deve rispettare i valori minimi di cui ai seguenti commi.
4. La distanza minima tra due edifici che si fronteggino anche parzialmente, ove anche una sola parte sia finestrata, è pari a m.10
5. Laddove le pareti degli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m.12, la distanza di cui in a) dovrà essere almeno pari a quella dell'altezza dell'edificio più alto
6. Nel caso di ampliamento, le distanze di cui in a) e b) dovranno essere rispettate per la sola parte ampliata.
7. Ai fini del presente comma non sono considerate finestre le "luci" di cui agli art. 900-904 del Codice Civile, né le porte di accesso, purchè non concorrano a garantire il requisito minimo di illuminamento naturale dei locali. Inoltre non si considerano pareti finestrata le pareti di edifici produttivi ad un solo piano fuori terra, che presentano esclusivamente aperture poste a non meno di m.4 di altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto (tipo "sheds" o

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

simili).

8. Nel caso di pareti non finestrate, è ammessa:
- e1) l'edificazione in aderenza in caso di edifici preesistenti a muro cieco sul confine, nei limiti della larghezza del muro cieco preesistente e dell'altezza massima stabilita dal piano per l'area di intervento;
  - e2) l'edificazione in aderenza o a distanza inferiore a quella di norma nel caso di due o più lotti contigui, a condizione che il progetto sia corredato da accordo tra i proprietari che sia registrato e che contenga le modalità con cui le successive costruzioni saranno edificate, e le relative distanze e/o aderenze;
  - e3) l'edificazione a distanza inferiore a quella prescritta alla lettera a) del punto I, con un minimo di ml 1,50, in caso di preesistenza nel lotto adiacente di parete cieca posta a distanza inferiore a ml 5.00.
9. In caso di Piano Urbanistico Attuativo, all'interno dell'area soggette a PUA, sono ammesse distanze inferiori a quelle si qui stabilite.
10. Non si considerano nella misura della distanza i soli manufatti che non abbiano i caratteri della solidità, stabilità, permanenza ed ancorati al suolo non transitoriamente

**Art. 77 - Deroghe alle distanze**

1. Le norme relative ai valori minimi di distanza, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile e dal D.M. 2/04/1968n.1444, possono essere derogate per interventi riguardanti:
- edifici e impianti di interesse pubblico;
  - adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi di edifici preesistenti alla data di adozione del presente R.E., qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché per l'abbattimento delle barriere architettoniche, fermo restando il rispetto delle disposizioni del Codice Civile.
2. Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte—caso di gruppo di edifici che formino oggetto di Piani urbanistici attuativi approvati o Accordi Operativi che prescrivano o consentano distanze minime diverse, in base ad esigenze specifiche e condizioni morfologiche particolari avallate dal responsabile del procedimento, sulla base del parere della CQAP, anche in applicazione dell'art. 18 della L.R. 10/08/2016 n. 16.
3. Sono consentiti interventi in deroga ai distacchi precedentemente prescritti, fatte salve le norme del Codice Civile e del Codice della Strada, nei casi seguenti:
- nella realizzazione di impianti tecnologici di modesta entità al servizio del territorio e delle imprese allocate in ambiti produttivi (quali ad es. cabine elettriche, del gas, impianti di sollevamento delle fognature, impianti telefonici ecc.);
  - per gli impianti tecnologici quali box antincendio e gruppi di spinta qualora prescritti dalle autorità competenti;
  - per manufatti di modesta mole di arredo urbano o di servizio ai trasporti, chioschi, cabine telefoniche, opere artistiche, ecc.;
  - per gli edifici esistenti posti sul ciglio stradale o comunque a distanze inferiori a quelle prescritte per le nuove costruzioni, è ammessa qualora sia segnalata la loro pericolosità dagli enti preposti, la demolizione e ricostruzione ad una distanza superiore all'esistente, con un minimo assoluto di ml. 5 dai confini di proprietà e nel rispetto del distacco prescritto dalle pareti finestrate;

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

- per le strutture di sostegno di pergolati, tendoni, gazebo, ecc.;
- per gli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti (canne fumarie, ecc.): vedi D.T.U n39.

**Art. 78 Visuale libera tra edifici**

1. Si applica il criterio della IVI in caso:

- di pareti prospettanti parzialmente con tratti non finestrati;
- di pareti recanti finestre di locali accessori o di servizio (compresi i servizi igienici);

2. Non si applica né la distanza minima dei 10 ml., né il criterio della IVI nel caso:

- di pareti di uno stesso edificio prospettanti per effetto di rientranze nel fronte di profondità inferiore o uguale a ml. 2 (due);
- di pareti di uno stesso edificio afferenti ad un'unica unità immobiliare.

## **TITOLO V - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**

### **Art. 79 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio**

1. L'esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio è disciplinato dalla L.R. 15/2013 e s.m.i. e dai relativi atti regionali di coordinamento tecnico, dalla L.R. 23/2004 e s.m.i, dal D.Lgs. n. 28/2011 e s.m.i. e dalla normativa tecnica vigente in materia di opere edilizie.
2. Ai fini dell'espletamento dei compiti di controllo e verifica dei requisiti tecnici delle opere edilizie, l'Amministrazione Comunale può stipulare apposite convenzioni con strutture qualificate idonee allo scopo.
3. L'amministrazione comunale può definire modalità di svolgimento del controllo a campione delle pratiche edilizie, secondo quanto stabilito alla LR 15/2013 e smi
4. Si rimanda all'art. 8 per le attività di sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità.

### **Art. 80 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori**

1. Gli addetti alla vigilanza che, nell'effettuare sopralluoghi, constatino la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene, e di offesa per il pubblico decoro.
2. L'esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo è disciplinato dalla L.R. 15/2013 e smi e dai relativi atti regionali di coordinamento tecnico, dalla L.R. 23/2004 e s.m.i, dal D.Lgs. n. 28/2011 e s.m.i. e dalla normativa tecnica vigente in materia di opere edilizie

### **Art. 81 - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari**

1. Alle violazioni delle norme del presente REC, si applicano, a seconda dei casi, le sanzioni amministrative, le sanzioni civili e fiscali, nonché le sanzioni penali, previste dalla vigente legislazione.
2. Per ragioni di tutela del decoro urbano nonché di salvaguardia degli edifici di valore storico-architettonico, il mancato rispetto degli obblighi e prescrizioni contenuti nelle disposizioni del presente REC può anche comportare, ove occorra, tenuto conto della gravità della violazione perpetrata, l'emanazione di un provvedimento volto all'eliminazione dell'elemento materiale con il quale si è concretizzata la violazione.

## **TITOLO VI - NORME TRANSITORIE**

### **Art. 82 - Aggiornamento del regolamento edilizio**

1. In materia di aggiornamento del presente REC si fa riferimento all'Atto di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia a sensi degli articoli 2bis e 12 della legge regionale n. 15 del 2013 approvato con DGR n. 922 del 28.06.2017

### **Art. 83 - Disposizioni transitorie**

1. In materia di disposizioni transitorie si fa riferimento agli Artt. 2 e 2 lettera b) dell'Atto di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia a sensi degli articoli 2bis e 12 della legge regionale n. 15 del 2013 approvato con DGR n. 922 del 28.06.2017.
2. Gli interventi da attuare in forza piani urbanistici attuativi o permessi di costruire convenzionati, con convenzione ancora in essere, fanno riferimento alle NTA dei relativi piani e/o alle norme del RUE dell'ambito territoriale di Sorbolo e del RUE dell'ambito territoriale di Mezzani vigenti all'epoca dell'approvazione del piano.
3. Per gli interventi da realizzare o in corso di realizzazione sulla base di titolo abilitativo presentato entro la data di entrata in vigore del presente Regolamento, si applicano le norme previgenti del RUE dell'ambito territoriale di Sorbolo e del RUE dell'ambito territoriale di Mezzani.

### **Art. 84 - Abrogazioni**

1. Dall'entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate tutte le norme del Regolamento Comunale di Igiene in contrasto con il presente REC.

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

**ALLEGATO 1**

**Domanda e procedura di valutazione e approvazione degli Accordi Operativi)**

1. Gli aventi titolo inoltrano all'Unione apposita domanda di approvazione della proposta di A.O., contenente: generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente o dei richiedenti, dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire, ricevuta del versamento dei diritti di segreteria, generalità del tecnico abilitato responsabile del Piano.
2. A seguito della presentazione della domanda, il servizio preposto comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli Artt. 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241 ed ai sensi dell'art.38 comma 6 della L.R. 24/2017, provvede alla pubblicazione sul sito web comunale ed al deposito presso la sede della medesima amministrazione, per consentire a chiunque di prenderne visione.

ESAME DELLA PROPOSTA DI A.O.

- 3 Il termine perentorio per l'esame delle proposte di AO è di 60 giorni. Tale termine è eventualmente raddoppiato nei casi previsti all'art. 38 comma 7 della L.R. 24/2017.
4. Entro il termine di cui al comma 3, il responsabile del procedimento:
  - a) verifica che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;
  - b) verifica che gli elaborati tecnici siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato;
  - c) verifica che la proposta di A.O. sia conforme alla Strategia per la Qualità urbana ed ecologico ambientale del PUG e alla pianificazione territoriale e settoriale vigente;
  - d) verifica se siano stati allegati i pareri e le autorizzazioni preventive;
  - e) provvede a richiedere i pareri preventivi nel caso non siano stati già prodotti, anche tramite Conferenza di Servizi;
  - f) svolge, in collaborazione col Dirigente e con il concorso dei diversi uffici comunali;
  - g) provvede a richiedere il parere di competenza della CQAP.
5. A seguito delle verifiche di cui al comma 4 lettere a), b) c) e d), in caso di carenza o irregolarità dei documenti previsti, il responsabile del procedimento richiede in un'unica soluzione l'integrazione documentale ovvero la regolarizzazione della domanda. I termini di cui ai commi successivi decorrono dalla data di consegna dell'integrazione documentale ovvero della regolarizzazione della domanda. La domanda che non contenga la documentazione prescritta è inammissibile. Decorso inutilmente 90 giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale ovvero di regolarizzazione di cui al comma precedente, la pratica verrà respinta d'ufficio e archiviata.
6. Sempre entro il termine di cui al comma 3, ovvero dalla regolarizzazione ai sensi del comma 5, il Dirigente ed il responsabile del procedimento forniscono alla Giunta una relazione preliminare, che esamina dal punto di vista degli interessi della collettività:
  - se la proposta sia coerente con gli obiettivi generali espressi nella SQUEA del PUG;
  - se la proposta rispetti la Carta dei vincoli e relativa Scheda dei Vincoli;
  - se la relazione economico-finanziaria sia adeguata a dimostrare la fattibilità e sostenibilità dell'intervento;
  - se le proposte progettuali riguardo alla localizzazione dell'intervento, alle tipologie edilizie e alle destinazioni d'uso siano coerenti con la S.Q.U.E.A del PUG e siano soddisfacenti in termini di impatto ed inserimento nel contesto;

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

- se le proposte progettuali riguardo alle opere di urbanizzazione primaria siano soddisfacenti in termini di efficienza, di efficacia, di sicurezza e di buona manutenibilità, e si integrino con il sistema di urbanizzazioni in cui si inseriscono;
- se proposte progettuali riguardo alle aree da cedere al Comune quali dotazioni di aree per attrezzature e spazi collettivi siano soddisfacenti in termini di dimensione, localizzazione, fruibilità da parte degli utenti, efficacia rispetto alle esigenze, e di buona manutenibilità;

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

- se i contenuti degli elaborati di Valsat, ovvero del rapporto preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità verificano adeguatamente le condizioni di sostenibilità indicate nella Valsat del PUG e nella SQUEA.
7. Entro il termine di cui al comma 3, ovvero dalla data della sua regolarizzazione, ovvero dal ricevimento dei pareri preventivi ed autorizzazioni necessarie che non fossero state allegate, laddove la Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale non abbia individuato specificamente le dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici necessariamente correlati all'intervento, la Giunta svolge una negoziazione con i privati interessati, per definire il concorso degli stessi alla realizzazione degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale fissati dal piano. Nei 10 giorni successivi al termine di cui al comma 3, la Giunta dell'Unione si esprime sulla proposta (in termini positivi, o negativi, o positivi con condizioni).
- 8 In caso che fra la Giunta e i proponenti non sia raggiunta la condivisione dei contenuti dell'A.O., la proposta viene restituita ai proponenti accompagnata da apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici, dalla CQAP, dalla Giunta e dagli altri Enti competenti. La procedura di cui ai commi da 3 a 7 può essere reiterata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.

APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA DI A.O.

9. Qualora fra la Giunta e i proponenti sia raggiunta la condivisione dei contenuti dell'A.O., anche attraverso l'eventuale introduzione di modifiche concordate con gli interessati, il Responsabile del procedimento provvede:
- a pubblicare apposito avviso sul BURERT e sul sito istituzionale dell'Unione;
  - a depositare il piano per 60 giorni per le osservazioni ed eventuali forme di consultazione;
  - a pubblicare in apposita sezione del sito istituzionale dell'Unione la documentazione relativa alla proposta di accordo.
10. Durante il periodo di deposito, l'Amministrazione attiva ulteriori forme di consultazione ai sensi dell'art. 45 comma 8 della LR 24/2017.
11. Per le proposte di A.O. relative ad interventi da realizzare **fuori dal territorio urbanizzato**, con esclusione dei casi esentati dalla Valsat ai sensi dell'Art. 19 comma 6 della LR 24/2017, il responsabile del procedimento contemporaneamente al deposito tramette la documentazione:
- ai soggetti competenti in materia ambientale ed ai gestori dei servizi pubblici locali, ai fini dell'acquisizione del parere di competenza da recepire entro il termine di deposito;
  - al CUAV competente, che si esprimerà secondo le disposizioni dell'Art. 38 comma 10 della LR 24/2017.
12. Per le proposte di A.O. relative ad interventi da realizzare **all'interno del perimetro del territorio urbanizzato**, il responsabile del procedimento valuta se la proposta di A.O. ricade nei casi di esenzione dalla Valsat ai sensi dell'Art. 19 comma 6 della LR 24/2017, ed in caso contrario procede alla verifica di assoggettabilità di cui all'Art. 39 della LR 24/2017, tramettendo contemporaneamente al deposito la documentazione ed il Rapporto Preliminare:
- ai soggetti competenti in materia ambientale per il parere di competenza, che dovrà essere espresso entro il termine perentorio di 30 giorni;
  - all'autorità competente, che entro 60 giorni dal ricevimento dovrà emettere il provvedimento di verifica, assoggettando od escludendo l'accordo dalla Valsat.
13. L'iter di approvazione dell'A.O. è stabilito dall'art. 38 commi 12 e successivi della L.R. 24/2017. La stipula dell'accordo viene autorizzata dal Consiglio Comunale, che si esprime anche in merito alle osservazioni

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

presentate. Nell'atto di approvazione sono stabiliti il termine per l'attuazione del Piano, che dovrà essere pari o inferiore a 10 anni.

Comune di SORBOLO MEZZANI  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

14. Ad avvenuta sottoscrizione dell'accordo, il responsabile del procedimento provvede:
  - alla pubblicazione sul sito istituzionale di copia integrale dell'accordo;
  - al deposito per la libera consultazione al pubblico;
  - ad inviare copia completa dell'accordo alle strutture regionali per la pubblicazione sul BURERT, secondo le modalità definite dalla Regione stessa.
15. L'A.O. diventa efficace dalla data di pubblicazione sul BURERT, previa contestuale pubblicazione sul sito istituzionale.
16. Qualora l'A.O. contenga:
  - planimetria di progetto e sezioni e profili in scala 1:500 per gli insediamenti produttivi e in scala 1:200 per gli insediamenti residenziali e terziari;
  - rappresentazione planivolumetrica in assonometria o in prospettiva, a colori;
  - simulazione fotografica dell'inserimento nel contesto da punti di vista realistici;
  - indicazioni vincolanti sufficientemente dettagliate sulle sagome degli edifici, sulle finiture e colori delle facciate, sulle tipologie, materiali e colori delle coperture, sulle tipologie e colori delle recinzioni, sul progetto del verde,

il responsabile dello Sportello unico, con parere favorevole della CQAP, propone alla Giunta l'approvazione dell'A.O. con la prescrizione normativa che i successivi interventi edilizi attuativi, per la durata di validità dell'A.O., sono assoggettati a SCIA anziché a permesso di costruire.

17. La convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore deve essere trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari; le spese di stipula, registrazione e trascrizione sono a carico del soggetto attuatore.
18. Qualora, scaduto il termine di validità dell'A.O., le opere di urbanizzazione non siano state completate, il Comune ha facoltà di escutere la polizza fidejussoria e di provvedere alla ultimazione delle opere di urbanizzazione.
19. Per i **pregressi Piani attuativi** per i quali, al momento dell'approvazione non sia stato indicato un termine di validità, si intende che il termine è pari a 10 anni dalla data di esecutività della delibera di approvazione. Scaduto il termine di validità, il Piano e la relativa convenzione decadono; per le parti non attuate si applicano le Norme del PUG.