

Comune di Palagano
Provincia di Modena

REGOLAMENTO EDILIZIO

adeguato alle disposizioni della deliberazione della giunta regionale n. 922 del 28 giugno 2017

PARTE SECONDA

Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia

Allegato B2

Novembre 2023

Questo regolamento è stato redatto sotto la supervisione
del responsabile del procedimento Cesare Cappelletti
da Simone Ruini, architetto,
con i determinanti contributi
della competenza di Cinzia Gazzotti, legale, e di Ezio Righi, architetto,
della competenza della dottoressa Cinzia Gazzotti.

IMPORTANTE

A ciascuno degli articoli compresi in questa Parte seconda del regolamento edilizio possono essere correlate disposizioni raccolte nel *Repertorio* che costituisce la Parte prima. La conoscenza tendenzialmente completa delle disposizioni da osservarsi in interventi soggetti a titolo abilitativo o nell'esercizio dell'attività edilizia libera richiede la consultazione coordinata di entrambe le Parti, nonché della disciplina urbanistica e della relativa *Scheda dei vincoli*.

SOMMARIO DELLA PARTE SECONDA

TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI	1
Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi	1
Articolo 1.1.10 - Lo Sportello unico per l'edilizia (SUE) e lo Sportello unico per le attività produttive (SUAP).....	1
Articolo 1.1.20 – Definizione e compiti della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (Commissione).....	1
Articolo 1.1.30 – Composizione e nomina della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.....	1
Articolo 1.1.40 – Funzionamento della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio ..	1
Articolo 1.1.50 - <i>Documento guida</i> sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento	3
Articolo 1.1.60 - Modalità di gestione delle pratiche edilizie.....	3
Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi.....	3
Articolo 1.2.10 - Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati.....	3
Articolo 1.2.20 – Certificato di destinazione urbanistica (CDU).....	3
Articolo 1.2.30 – Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi	4
Articolo 1.2.40 – Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità.....	4
Articolo 1.2.50 – Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni.....	4
Articolo 1.2.60 – Pareri preventivi.....	4
Articolo 1.2.70 – Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia.....	4
Articolo 1.2.80 – Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio.....	4
Articolo 1.2.90 – Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti	4
Articolo 1.2.100 – Concorsi di urbanistica e di architettura.....	4
TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI	4
Capo I - Norme procedimentali sull'esecuzione dei lavori	4
Articolo 2.1.10 – Comunicazione di inizio e di differimento dei lavori, variazioni dei soggetti	4
Articolo 2.1.20 – Variazione di titolarità del titolo abilitativo	4
Articolo 2.1.30 – Comunicazioni di fine lavori.....	5
Articolo 2.1.40 – Occupazione di suolo pubblico	5
Articolo 2.1.50 – Comunicazione di avvio di opere e lavori particolari.....	5
Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori.....	5
Articolo 2.2.10 – Principi generali sull'esecuzione dei lavori	5
Articolo 2.2.20 – Punti fissi di linea e di livello	5
Articolo 2.2.30 – Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie.....	5
Articolo 2.2.40 – Cartelli di cantiere.....	5
Articolo 2.2.50 – Criteri da osservare per scavi e demolizioni	6

Articolo 2.2.60 – Misure di cantiere ed eventuali tolleranze	6
Articolo 2.2.70 – Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell’opera	6
Articolo 2.2.80 – Ulteriori disposizioni per i ritrovamenti – Salvaguardia dei ritrovamenti archeologici	6
Articolo 2.2.90 – Ripristino del suolo pubblico e degli impianti pubblici a fine lavori	6
TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITA’ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI	7
Capo I - Disciplina dell’oggetto edilizio.....	7
Articolo 3.1.10 – Gli interventi oggetto della disciplina edilizia	7
Articolo 3.1.20 – L’applicazione della disciplina edilizia.....	7
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI	7
Articolo 3.1.25 – Criteri applicativi delle definizioni tecniche uniformi	7
Articolo 3.1.28 – I requisiti di accessibilità	8
LA DISCIPLINA DELLE DISTANZE.....	8
Articolo 3.1.30 – Il criterio di visuale libera	8
Articolo 3.1.40 – Distanze minime da confini di proprietà e altri	8
Articolo 3.1.50 - Distanze minime fra costruzioni	9
Articolo 3.1.60 - Distanze dalle strade.....	9
Articolo 3.1.70 - Eccezioni ai limiti di distanza minima	9
REQUISITI DI COMPATIBILITA’ AMBIENTALE	9
Articolo 3.1.80 – Requisiti prestazionali degli edifici in materia di energia	9
Articolo 3.1.90 - Smaltimento delle acque	10
Articolo 3.1.100 - Contenimento dei consumi idrici.....	11
Articolo 3.1.105 - Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale.....	11
Articolo 3.1.110 - Incentivi finalizzati all’innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti	11
Articolo 3.1.120 - Prescrizioni costruttive per l’adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon	11
I REQUISITI DEGLI SPAZI PER FUNZIONI ABITATIVE.....	11
Articolo 3.1.130 – La classificazione degli spazi per funzioni abitative	11
Articolo 3.1.140 – I requisiti dimensionali e distributivi degli spazi per funzioni abitative.....	11
Articolo 3.1.150 - I requisiti di illuminamento degli spazi per funzioni abitative.....	12
Articolo 3.1.160 - I requisiti di ventilazione degli spazi per funzioni abitative.....	12
Articolo 3.1.170 - I requisiti acustici passivi degli edifici per funzione abitativa.....	13
LE DOTAZIONI A SERVIZIO DELLE FUNZIONI ABITATIVE	13
Articolo 3.1.180 - Le dotazioni accessorie per le funzioni abitative	13
Articolo 3.1.190 – Spazi di servizio comune in fabbricati ad uso abitativo	13

Articolo 3.1.200 - Le dotazioni impiantistiche degli spazi per funzioni abitative e assimilabili	13
I REQUISITI DEGLI SPAZI PER FUNZIONI NON ABITATIVE	13
Articolo 3.1.210 – La classificazione degli spazi per funzioni non abitative	13
Articolo 3.1.220 - I requisiti dimensionali degli spazi per funzioni non abitative	14
Articolo 3.1.230 – I requisiti di illuminamento degli spazi per le funzioni non abitative	14
Articolo 3.1.240 - I requisiti di ventilazione e temperatura degli spazi per le funzioni non abitative	15
Articolo 3.1.250 - I requisiti acustici degli edifici per funzione non abitativa	15
Articolo 3.1.260 - I requisiti delle rimesse per autovetture	15
LE DOTAZIONI A SERVIZIO DELLE FUNZIONI NON ABITATIVE	16
Articolo 3.1.265 - Le dotazioni impiantistiche minime degli spazi per funzioni non abitative	16
I REQUISITI DI SICUREZZA	16
Articolo 3.1.270 – I dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti	16
Articolo 3.1.280 - La sicurezza contro le cadute e resistenza ad urti e sfondamento per le funzioni abitative e assimilabili	16
Articolo 3.1.290 - Requisiti di sicurezza degli spazi per le funzioni non abitative	17
Articolo 3.1.290 - Requisiti di salubrità	17
Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico	17
Articolo 3.2.10 - I requisiti delle infrastrutture viarie	17
Articolo 3.2.20 - Le escavazioni in sede stradale	17
Articolo 3.2.30 – I portici	18
Articolo 3.2.40 – Le piste ciclabili	18
Articolo 3.2.50 - La disciplina dei parcheggi	18
Articolo 3.2.60 - I requisiti geometrici dei parcheggi per autoveicoli	18
Articolo 3.2.70 - I requisiti funzionali e costruttivi dei parcheggi per autoveicoli	18
Articolo 3.2.80 – Piazze e aree pedonalizzate	19
Articolo 3.2.90 – Passaggi pedonali e marciapiedi	19
Articolo 3.2.100 – La sistemazione degli spazi pubblici	20
Articolo 3.2.110 - I passi carrai	20
Articolo 3.2.120 - Le rampe carraie	20
Articolo 3.2.130 – Chioschi e dehors su suolo pubblico	20
Articolo 3.2.140 – Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi/dehors posizionati su suolo pubblico e privato	20
Articolo 3.2.150 – Installazioni di pubblica utilità e pubblico interesse	20
Articolo 3.2.160 – Le recinzioni	21
Articolo 3.2.170 - La toponomastica e la numerazione civica	21
Capo III – La tutela degli spazi verdi e dell’ambiente	21

Articolo 3.3.10 – Le aree verdi.....	21
Articolo 3.3.20 – Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale	22
Articolo 3.3.25 – Orti urbani.....	23
Articolo 3.3.30 – Parchi e percorsi in territorio rurale	23
Articolo 3.3.40 – I sentieri e percorsi escursionistici.....	23
Articolo 3.3.50 – Tutela del suolo e del sottosuolo.....	23
Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche	24
Articolo 3.4.10 – Approvvigionamento idrico	24
Articolo 3.4.20 – Depurazione e smaltimento delle acque	24
Articolo 3.4.30 – Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati.....	24
Articolo 3.4.40 – Distribuzione dell’energia elettrica.....	24
Articolo 3.4.50 – Distribuzione del gas.....	25
Articolo 3.4.60 – Ricarica dei veicoli elettrici	25
Articolo 3.4.70 – Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento.....	25
Articolo 3.4.80 - L’installazione di impianti fotovoltaici e di impianti solari termici	25
Articolo 3.4.90 - Gli impianti di produzione di energia da biomasse, biogas e produzione di biometano	26
Articolo 3.4.100 - La produzione di energia da impianti geotermici	26
Articolo 3.4.110 - Produzione di energia da impianti eolici	26
Articolo 3.4.130 – Impianti per telecomunicazioni	26
Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico.....	26
Articolo 3.5.10 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi	27
Articolo 3.5.20 – Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio.....	27
Articolo 3.5.30 – Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali.....	28
Articolo 3.5.40 – Allineamenti	28
Articolo 3.5.50 – Piano del colore	28
Articolo 3.5.60 – Coperture degli edifici.....	29
Articolo 3.5.70 – Illuminazione.....	29
Articolo 3.5.80 – Griglie e intercapedini.....	30
Articolo 3.5.90 – Antenne, impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici	30
Articolo 3.5.100 – Serramenti esterni degli edifici.....	30
Articolo 3.5.110 – Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe	30
Articolo 3.5.120 - Cartelloni pubblicitari	31
Articolo 3.5.130 – Beni culturali e edifici storici.....	31
Articolo 3.5.140 – Cimiteri monumentali e storici	31

Articolo 3.5.150 - Le maestà, le stele e i monumenti commemorativi	31
Articolo 3.5.160 - Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani.....	32
Capo VI - Elementi costruttivi.....	32
Articolo 3.6.10 – Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l’abbattimento di barriere architettoniche	32
Articolo 3.6.20 – Serre bioclimatiche	32
Articolo 3.6.30 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici	32
Articolo 3.6.40 – Coperture, canali di gronda e pluviali	32
Articolo 3.6.50 – Strade e passaggi privati e cortili	32
Articolo 3.6.60 – Cavedi, pozzi di luce e chiostrine	33
Articolo 3.6.70 – Intercapedini e griglie di aerazione.....	33
Articolo 3.6.80 - Muri di cinta.....	33
Articolo 3.6.90 – Materiali, tecniche costruttive degli edifici	33
Articolo 3.6.100 – Disposizioni relative alle aree di pertinenza	33
Articolo 3.6.120 -I requisiti delle sistemazioni esterne nel paesaggio rurale.....	33
Articolo 3.6.130 – Piscine	34
Articolo 3.6.140 – Altre opere di corredo agli edifici	34
Capo VII Disciplina delle attività	35
Articolo 3.7.10 - Le attività ammesse in relazione alla destinazione d’uso.....	35
Articolo 3.7.20 - La disciplina delle attività impattanti.....	38
Articolo 3.7.30 - La disciplina delle attività di trattamento e recupero di rifiuti.....	38
Articolo 3.7.40 - La disciplina delle attività commerciali.....	38
Articolo 3.7.50 - L’attività di somministrazione di alimenti e bevande.....	38
Articolo 3.7.55 - La vendita al dettaglio di carburanti per autotrazione	39
Articolo 3.7.60 - La disciplina degli impianti di lavaggio di autoveicoli	39
Articolo 3.7.70 – Disposizioni generali sulla dotazione di parcheggi riferita alle attività	39
Articolo 3.7.80 - La dotazione obbligatoria di parcheggi per le attività commerciali	39
Articolo 3.7.90 - La dotazione obbligatoria di parcheggi per esercizi di somministrazione di alimenti.....	40
Articolo 3.7.100 - La dotazione obbligatoria di parcheggi per attività ad alta affluenza di pubblico	40
Articolo 3.7.110 - Prescrizioni per le sale da gioco, l’installazione di apparecchiature del gioco d’azzardo lecito e la raccolta della scommessa.....	40
TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO.....	40
Articolo 4.0.10 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio	40
Articolo 4.0.20 – Vigilanza durante l’esecuzione dei lavori.....	40
Articolo 4.0.30 – Disciplina generale delle sanzioni per violazione di norme regolamentari	40

Articolo 4.0.40 - Le sanzioni per violazioni del regolamento edilizio	40
Articolo 4.0.50 – Disposizioni sanzionatorie.....	42
Articolo 4.0.60 - Le sanzioni in materia di tutela del patrimonio arboreo	43
Articolo 4.0.70 - Le sanzioni per violazioni alla disciplina edilizia urbanistica sovraordinata	43
Articolo 4.0.80 - Indennità risarcitoria per interventi realizzati in assenza o in difformità dalla prescritta autorizzazione paesaggistica.....	44
TITOLO V – NORME TRANSITORIE	45
Articolo 5.0.10 - Aggiornamento del regolamento edilizio	45
Articolo 5.0.20 – Disposizioni transitorie	46
SCHEMI GRAFICI ILLUSTRATIVI	47
Appendice 2 – Definizioni.....	54

TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi

Articolo 1.1.10 - Lo Sportello unico per l'edilizia (SUE) e lo Sportello unico per le attività produttive (SUAP)

1. Il Comune esercita le funzioni di gestione dei procedimenti abilitativi inerenti gli interventi che riguardano l'edilizia residenziale, e le relative funzioni di controllo, attraverso un'unica struttura, denominata *Sportello unico per l'edilizia o Sportello unico (SUE)*.
2. Lo *Sportello unico* costituisce, per gli interventi di edilizia residenziale, l'unico punto di accesso per il privato interessato, in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, che fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte, e svolge le attività e i compiti previsti dal presente Regolamento.
3. La gestione dei procedimenti abilitativi inerenti la realizzazione e la modifica degli impianti produttivi di beni e servizi è svolta dallo *Sportello unico per le attività produttive (SUAP)*.
4. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel Repertorio in correlazione al presente articolo.](#)

Articolo 1.1.20 – Definizione e compiti della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (Commissione)

1. La *Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (Commissione)* è l'organo consultivo del Comune nel settore edilizio ed urbanistico.
2. La Commissione esprime il proprio parere, obbligatorio e non vincolante, in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi, tra cui l'accessibilità, usabilità e fruibilità degli edifici esaminati, ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale.
3. Oltre a quanto riportato nel *Repertorio* in correlazione al presente articolo la Commissione si esprime in merito a:
 - approvazione degli strumenti urbanistici e loro varianti;
 - approvazione del regolamento edilizio e sue varianti.
4. [Devono essere inoltre osservate le disposizioni raccolte alla Parte prima nel Repertorio in correlazione al presente articolo.](#)

Articolo 1.1.30 – Composizione e nomina della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

1. La *Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (Commissione)* è nominata dalla giunta comunale ed è composta da quattro tecnici che presentano una elevata competenza, specializzazione ed esperienza professionale.
2. I componenti esterni saranno individuati tramite auto-candidatura sulla base di apposito bando. La selezione sarà effettuata a seguito della valutazione dei curricula pervenuti da parte di una commissione tecnica formata dai responsabili dello sportello unico per l'edilizia dei comuni componenti e da un responsabile del servizio lavori pubblici di uno dei comuni. La scelta dei componenti esterni della Commissione dovrà contemplare anche un equilibrato riparto tra genere femminile e maschile.
3. 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 e su opere da realizzarsi nel medesimo comune.
4. La Commissione dura in carica fino alla scadenza del mandato dell'Amministrazione che l'ha nominata, fatte salve diverse motivate decisioni della giunta comunale medesima, ed i suoi componenti, che possono essere confermati consecutivamente una sola volta, restano in carica sino alla nomina di una nuova commissione.
5. I membri che, senza giustificato motivo comunicato precedentemente al presidente della commissione, non partecipano a tre sedute consecutive decadono dalla carica.
6. La giunta comunale provvede tempestivamente alla sostituzione dei membri per qualsiasi motivo decaduti nel corso del mandato attingendo alla rosa dei candidati disponibili e per il solo residuo periodo di durata in carica della commissione.
7. Il presidente e il vicepresidente vengono eletti dai componenti della Commissione a maggioranza, in una delle prime sedute successive all'insediamento.
8. Un secondo componente della commissione assume la carica di vicepresidente, con le medesime prerogative del presidente in caso di assenza del medesimo, nonché di segretario verbalizzante; in caso di assenza, a sua volta, può essere sostituito da uno degli altri componenti.

Articolo 1.1.40 – Funzionamento della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (di seguito denominata Commissione) è convocata dal presidente, su richiesta del responsabile del servizio tecnico, con avviso inviato ai componenti almeno sette giorni prima della data fissata per la riunione, contenente l'elenco degli atti da esaminare.
2. La Commissione si riunisce presso la sede del comune che la convoca, di norma con cadenza bimestrale.
3. Svolge le funzioni di segretario della Commissione, senza diritto di voto, un funzionario nominato dal responsabile del competente ufficio comunale.
4. E' presente ai lavori della Commissione il responsabile del procedimento che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare; è possibile la partecipazione senza diritto di voto, di eventuali responsabili dello sportello unico per l'edilizia, al fine di coadiuvare il responsabile di procedimento nell'illustrazione di eventuali progetti complessi o di particolare significatività, così come di funzionari di altri uffici comunali, chiamati ad esprimere parere su particolari situazioni di loro competenza (quali ad esempio viabilità, commercio, sportello unico per le attività produttive).
5. La Commissione può richiedere, qualora lo ritenga necessario per una migliore comprensione del progetto, la presenza del progettista per l'illustrazione delle scelte progettuali, così come il professionista incaricato può motivatamente chiedere di poter illustrare il progetto prima della sua valutazione: in entrambi i casi la presenza del progettista in Commissione sarà limitata al tempo strettamente necessario per l'illustrazione.
6. Per rendere possibile un'adeguata valutazione delle caratteristiche qualitative delle trasformazioni edilizie, la presentazione di progetti relativi a trasformazioni edilizie dovrà essere supportata da documentazione dettagliata e relazionata con il contesto di riferimento. Data la particolare attenzione richiesta nelle scelte riguardanti gli elementi di finitura, essi dovranno essere chiaramente indicati negli elaborati, per consentire di valutare complessivamente l'opera e tutelare gli interessi della collettività nel corso dell'istruttoria di validazione del titolo.
7. Allo scopo di dare conto dell'esatta percezione dell'esistente, inteso sia come ambiente circostante, sia come stato di fatto dell'immobile oggetto dell'intervento, occorre che questo venga rappresentato con la massima scrupolosità e precisione, riportando elementi utili da non sottovalutare o tralasciare in quanto decisivi per la formulazione del giudizio sull'intervento.
8. La Commissione redige, all'atto dell'insediamento, un apposito elaborato denominato *Documento guida* le cui caratteristiche sono esplicitate al successivo articolo 1.1.50.
9. Le riunioni della Commissione sono valide se interviene la metà più uno dei componenti, fra i quali deve esservi il presidente. Le decisioni sono assunte a maggioranza e, in caso di parità, prevale il voto del presidente. La validità deve essere verificata al momento di ogni votazione.
10. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche istruite dal responsabile del procedimento, per le quali sia richiesto il parere della Commissione, secondo l'ordine di presentazione. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno debbono essere espressi entro i termini stabiliti per legge.
11. La Commissione, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria, sia convocando il progettista alla riunione della Commissione per chiarimenti relativi agli elaborati presentati, sia per necessità di sopralluogo.
12. La richiesta di convocazione del progettista va comunicata dal responsabile del procedimento al richiedente e al progettista con un preavviso di almeno sette giorni; in caso di mancata presenza del progettista convocato, la Commissione provvede in ogni caso alla formulazione del parere.
13. Il parere della Commissione sarà espresso nella prima riunione utile successiva alla presa d'atto degli ulteriori elementi di valutazione e comunque nel rispetto dei termini stabiliti.
14. La Commissione esprime i seguenti pareri in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi, tra cui l'accessibilità, usabilità e fruibilità degli edifici esaminati ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale:
 - a) parere favorevole;
 - b) parere favorevole motivato, con eventuali osservazioni e suggerimenti;
 - c) parere contrario motivato con indicazioni utili al progettista;
 - d) sospensione motivata per acquisizione di ulteriori elementi di valutazione e/o supplemento d'istruttoria.
15. 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 un'opera edilizia costituisce per i membri della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o l'esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca da membro della commissione ad opera della giunta dell'unione e la segnalazione all'ordine od al collegio di appartenenza.
16. Delle sedute della Commissione viene redatto apposito verbale firmato dal presidente, dal segretario e dai commissari presenti.
17. Il segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "*Esaminato nella seduta del dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio*" completata dalla data e dalla vidimazione del presidente. I pareri della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare secondo le forme previste dalla legge.
18. Al termine del proprio mandato la Commissione redigerà un resoconto dell'attività svolta.

19. Le determinazioni conclusive del dirigente preposto allo sportello unico per l'edilizia non conformi, anche in parte, al parere della Commissione sono immediatamente comunicate al Sindaco per lo svolgimento del riesame.
20. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel Repertorio in correlazione al presente articolo.](#)

Articolo 1.1.50 - Documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento

1. Il *Documento guida* sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri, di cui al precedente articolo 1.1.40, è formulato dalla *Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio* anche sulla base delle indicazioni e prescrizioni contenute in eventuali piani, progetti o programmi comunali riguardanti il colore, il verde, l'arredo urbano, la riqualificazione urbana, paesaggistica e ambientale ed altri aspetti simili, oltre che delle norme del presente regolamento
2. Tutte le indicazioni fornite nel *Documento guida* non rivestono carattere regolamentare e non costituiscono modifica agli strumenti urbanistici vigenti.
3. Il *Documento guida* è reso noto al pubblico nei modi di legge. Dovrà inoltre essere diffuso insieme agli altri atti e documenti che stanno alla base dei processi edilizi ed urbanistici, in particolare presso i professionisti operanti nel settore.
4. A solo fine indicativo si intende:
 - a) per aspetto architettonico, il risultato complessivo del progetto nei suoi rapporti planovolumetrici, determinato dagli elementi costitutivi dell'edificio e dei suoi accessori, compresi gli elementi di assetto dell'area in stretto rapporto con il fabbricato, quali muri, sbancamenti, riporti, recinzioni, nonché il risultato estetico complessivo determinato dagli elementi del linguaggio architettonico proposto fra loro correlati (linee, superfici, massa, colore, proporzioni, materiali di finitura, particolari costruttivi, decorativi ed accessori);
 - b) per aspetto compositivo, il risultato finale complessivo che riassume l'interazione degli aspetti funzionali, formali e architettonici;
 - c) per inserimento delle opere progettate nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale, il rapporto con cui l'opera progettata si pone nei confronti delle caratteristiche ambientali principali esistenti tenendo conto di un significativo ambito circostante
5. Qualora le Commissioni successive non adottassero un proprio *Documento guida*, continuerà ad avere applicazione quello formulato dalla precedente commissione.

Articolo 1.1.60 - Modalità di gestione delle pratiche edilizie

1. I procedimenti relativi alla formazione di accordi operativi o di avvio di procedimento unico, all'abilitazione e alla conduzione di trasformazioni edilizie fisiche o dell'uso e all'esercizio di attività, le modalità relative alla pubblicità dei titoli abilitativi, alla trasparenza del procedimento e alle richieste di riesame sono regolati con determinazione del dirigente, in osservanza delle disposizioni vigenti in materia.
2. La violazione delle disposizioni contenute nella determinazione di cui sopra è soggetta alle sanzioni di cui al Titolo IV.

Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi

Articolo 1.2.10 - Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

1. Le modalità relative alla pubblicità dei titoli abilitativi, alla trasparenza del procedimento abilitativo e alle richieste di riesame, sono regolate con determinazione del dirigente, in osservanza delle disposizioni vigenti in materia.
2. La violazione delle disposizioni contenute nella determinazione di cui sopra è soggetta alle sanzioni di cui al Titolo IV.
3. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel Repertorio in correlazione al presente articolo.](#)

Articolo 1.2.20 - Certificato di destinazione urbanistica (CDU)

1. Il *Certificato di destinazione urbanistica* (CDU) indica le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, contenuti nello strumento urbanistico vigente.
2. La richiesta di certificato di destinazione urbanistica, regolarmente sottoscritta dal richiedente, deve essere presentata al responsabile dello *Sportello unico dell'edilizia*, e deve contenere tutti gli elementi utili per identificare l'area e/o l'immobile oggetto della richiesta, in particolare i dati catastali e un estratto di mappa di data non anteriore a tre mesi rispetto a quella della richiesta.
3. È possibile richiedere un certificato storico di destinazione urbanistica, che attesti prescrizioni e vincoli esistenti in un periodo diverso da quello di vigenza dell'attuale strumento urbanistico.
4. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel Repertorio in correlazione al presente articolo.](#)

Articolo 1.2.30 – Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

1. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel *Repertorio* in correlazione al presente articolo.](#)

Articolo 1.2.40 – Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel *Repertorio* in correlazione al presente articolo.](#)

Articolo 1.2.50 – Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

1. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel *Repertorio* in correlazione al presente articolo.](#)

Articolo 1.2.60 – Pareri preventivi

1. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel *Repertorio* in correlazione al presente articolo.](#)

Articolo 1.2.70 – Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia

1. Tutti gli edifici e tutte le aree libere devono essere mantenuti, in ogni loro parte, in piena conformità alle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, a cura del proprietario dell'immobile. Quando tali requisiti vengano a mancare e questi, non provveda, il sindaco o il responsabile del servizio possono con apposita ordinanza disporre l'esecuzione delle opere necessarie, entro un congruo termine fissato. L'inutile decorso di tale termine comporta l'applicazione delle sanzioni di legge e la possibile esecuzione d'ufficio, a spese dell'interessato.
2. Nel caso di opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze contingibili e urgenti, emanate dal sindaco o dal responsabile del servizio ai sensi delle vigenti norme di legge, non è richiesto previo titolo abilitativo, limitatamente alle opere ingiunte. È comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori e di ottenere, entro trenta giorni dall'inizio degli stessi, il necessario titolo abilitativo in relazione al tipo di intervento e alle caratteristiche del fabbricato.

Articolo 1.2.80 – Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

1. Il regolamento edilizio non stabilisce disposizioni in materia.

Articolo 1.2.90 – Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti

1. Le modalità relative alla pubblicità dei titoli abilitativi, alla trasparenza del procedimento abilitativo e alle richieste di riesame, sono regolate con determinazione del dirigente, in osservanza delle disposizioni vigenti in materia.

Articolo 1.2.100 – Concorsi di urbanistica e di architettura

1. Il comune promuove la valorizzazione del territorio e la tutela della qualità degli interventi di trasformazione, anche nella forma della selezione comparativa e del concorso di idee, ove possibile.
2. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel *Repertorio* in correlazione al presente articolo.](#)

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI**Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori**

Articolo 2.1.10 – Comunicazione di inizio e di differimento dei lavori, variazioni dei soggetti

1. Il titolare del titolo abilitativo non immediatamente efficace deve comunicare, tempestivamente e comunque non oltre quindici giorni dal loro effettivo inizio, la data di inizio dei lavori, utilizzando apposito modello predisposto dal SUE.
2. Alla comunicazione di inizio lavori devono essere allegati gli elaborati e i documenti prescritti dalla disciplina vigente.
3. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicate le eventuali variazioni, se intervenute, relative ai nominativi dei soggetti comunicati al momento della richiesta/deposito del titolo abilitativo.
4. Le medesime variazioni – se intervenute durante l'esecuzione – devono essere comunicate al SUE tempestivamente, e comunque entro quindici giorni dall'avvenuta variazione.

Articolo 2.1.20 – Variazione di titolarità del titolo abilitativo

1. I titoli abilitativi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa. I soggetti interessati dovranno curare che, nelle vicende successive al rilascio o al deposito del titolo, o nelle varianti allo stesso, i titolari successivi siano

tra loro collegati senza soluzione di continuità, attraverso la comunicazione al SUE degli atti di trasferimento degli immobili.

Articolo 2.1.30 – Comunicazioni di fine lavori

1. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel *Repertorio* in correlazione al presente articolo.](#)

Articolo 2.1.40 – Occupazione di suolo pubblico

1. Il titolare del titolo abilitativo, quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'ente proprietario la relativa formale autorizzazione.
2. L'autorizzazione viene rilasciata secondo le norme vigenti, è soggetta a tassazione ed eventuale versamento di deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo alla scadenza dell'occupazione.
3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito il titolare ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo dell'autorizzazione.

Articolo 2.1.50 – Comunicazione di avvio di opere e lavori particolari

1. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel *Repertorio* in correlazione al presente articolo.](#)

Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

Articolo 2.2.10 – Principi generali sull'esecuzione dei lavori

1. L'esecuzione dei lavori edilizi deve avvenire nel rispetto delle discipline che regolano la sicurezza nei luoghi di lavoro e la tutela previdenziale dei lavoratori: in particolare, l'efficacia dei titoli abilitativi è sospesa qualora sia assente il piano di sicurezza e coordinamento o il fascicolo quando previsti, oppure in assenza di notifica quando prevista, oppure in assenza di documento unico di regolarità contributiva, o in caso di irregolarità in materia di antimafia. Dovrà essere garantito il rispetto della disciplina in materia di attività rumorose temporanee, e qualunque altra norma applicabile all'attività di cantiere.
2. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel *Repertorio* in correlazione al presente articolo.](#)

Articolo 2.2.20 – Punti fissi di linea e di livello

1. Prima di iniziare i lavori relativi a nuova costruzione il titolare del titolo abilitativo può richiedere al responsabile del servizio l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed ai punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti esistenti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.
2. Le operazioni di cui al primo comma del presente articolo sono eseguite a cura del titolare del Permesso di costruire sotto la sorveglianza e le disposizioni del funzionario comunale competente e di personale dell'ente gestore delle reti.
3. Delle operazioni di cui al primo comma è redatto verbale, che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto. La visita deve essere eseguita entro quindici giorni dalla richiesta.

Articolo 2.2.30 – Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

1. Copia dei titoli abilitativi deve essere conservata in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.
2. Qualora i lavori venissero interrotti o sospesi, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, il sindaco o il responsabile del servizio possono con apposita ordinanza disporre l'esecuzione delle opere necessarie, entro un congruo termine fissato. L'inutile decorso di tale termine comporta l'applicazione delle sanzioni di legge e la possibile esecuzione d'ufficio, a spese dell'interessato.
3. Non costituiscono nuova costruzione ai sensi delle presenti norme le costruzioni provvisorie di cantiere, che possono essere mantenute in essere per tutta la regolare durata dei lavori.
4. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel *Repertorio* in correlazione al presente articolo.](#)

Articolo 2.2.40 – Cartelli di cantiere

1. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo ovvero dell'indicazione della sua non necessità, del nominativo e dei recapiti del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, del responsabile della sicurezza e degli altri soggetti incaricati.

2. Il cartello di cantiere, contenente indicazioni di pubblica utilità, non è soggetto al pagamento delle imposte e tasse sulle pubbliche affissioni.
3. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel *Repertorio in correlazione al presente articolo*.](#)

Articolo 2.2.50 – Criteri da osservare per scavi e demolizioni

1. L'esecuzione dei lavori di scavo e demolizione deve avvenire nel rispetto delle discipline che regolano la sicurezza e la stabilità di accumuli, pendii e scarpate, e qualunque altra norma applicabile all'attività, anche relativamente agli smaltimenti di terre e rocce, o materiali di risulta delle demolizioni, raccolte nel *Repertorio in correlazione al presente articolo*.
2. Nel caso di interventi che comportino escavazioni nei corpi stradali, oltre alle norme raccolte nel *Repertorio in correlazione al presente articolo*, gli scavi dovranno essere conformi ai seguenti requisiti:
 - a) rispetto alle essenze arboree e arbustive esistenti gli scavi devono essere a distanza non inferiore a m 1,50;
 - b) non devono essere recati danni a cavi o condutture preesistenti in luogo.
3. Gli interventi di movimentazione di terre sono considerati non rilevanti quando comportino:
 - a) limitati movimenti di terreno a scopo aziendale per la realizzazione di aree di stoccaggio o cortilive, purché non vengano interessate scarpate, per un ammontare massimo di scavo di 30 metri cubi;
 - b) scavi, non superiori a 15 metri cubi, per alloggiamento di depositi interrati per acqua o gas o altro per utenze domestiche, o di fosse biologiche;
 - c) scavi, di lunghezza non superiore a 30 metri e con profondità non superiore a 1,2 metri, per opere di allacciamento alle reti tecnologiche di urbanizzazione primaria (idriche, elettriche, fognarie, telefoniche, del gas) e piccole derivazioni di rete;
 - d) scavi non superiori a 15 metri cubi, per la realizzazione o ampliamento di concimaie e pozzi neri esistenti.
4. L'esecuzione di trasformazioni in difformità da quanto prescritto ai commi precedenti è soggetta alle sanzioni stabilite dall'ordinamento nazionale e regionale, nonché alle specifiche sanzioni stabilite al Titolo IV del presente regolamento.
5. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel *Repertorio in correlazione al presente articolo*.](#)

Articolo 2.2.60 – Misure di cantiere ed eventuali tolleranze

1. Fatti salvi i casi di diverse specifiche indicazioni dei piani urbanistici generali o attuativi, la corretta posizione di un edificio sul terreno si determina mediante l'applicazione delle norme del presente articolo.
2. Gli interventi tenuti all'osservanza dei requisiti dimensionali sono distintamente specificati nelle norme del Titolo III.
3. Le misurazioni devono essere conformi alle seguenti specifiche:
 - a) le misure lineari sono arrotondate al centimetro;
 - b) superfici e volumi sono da calcolarsi su misure lineari con arrotondamento all'intero più vicino, espresso in metri quadrati o metri cubi.
4. Contestualmente alla dichiarazione di fine lavori dovranno comunque essere presentati gli elaborati di progetto aggiornati con evidenziati gli scostamenti rilevati a dimostrazione del rispetto delle suddette tolleranze e al fine di regolarizzare, con l'aggiornamento, la pratica agli atti.
5. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel *Repertorio in correlazione al presente articolo*.](#)

Articolo 2.2.70 – Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

1. Il regolamento edilizio non stabilisce disposizioni in materia.

Articolo 2.2.80 – Ulteriori disposizioni per i ritrovamenti – Salvaguardia dei ritrovamenti archeologici

1. Il titolare del titolo abilitativo, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne il responsabile del servizio, che a sua volta richiederà l'intervento degli enti competenti.
2. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel *Repertorio in correlazione al presente articolo*.](#)

Articolo 2.2.90 – Ripristino del suolo pubblico e degli impianti pubblici a fine lavori

1. Nel caso di interventi che comportino compromissioni del suolo pubblico o impianti pubblici, i ripristini dovranno restituire lo stato originario, con le eventuali migliorie convenute con l'amministrazione comunale.
2. Quando in particolare si tratti di escavazioni in sede stradale devono essere osservate le disposizioni dell'articolo 3.2.20.

3. L'esecuzione di trasformazioni in difformità da quanto prescritto ai commi precedenti è soggetta alle sanzioni stabilite dall'ordinamento nazionale e regionale, nonché alle specifiche sanzioni stabilite al Titolo IV del presente regolamento. E' prescritto inoltre l'obbligo di adeguamento di quanto eseguito in difformità alle previsioni di cui al presente articolo. In quest'ultimo caso il Comune, previa ingiunzione di rimozione o adeguamento a cura dell'interessato, procederà, in caso di inerzia di quest'ultimo, alla rimozione o adeguamento d'ufficio di quanto eseguito, con recupero coattivo delle spese.

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

Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio

Articolo 3.1.10 – Gli interventi oggetto della disciplina edilizia

1. Sono oggetto della disciplina edilizia disposta al presente Titolo, ad eccezione del Capo VII, gli interventi che attuano trasformazioni della consistenza fisica di immobili, soggetti a titolo abilitativo o in esercizio dell'attività edilizia libera.
2. Gli interventi che conferiscono a immobili l'idoneità ad accogliere determinate funzioni senza attuare modificazioni fisiche (trasformazioni funzionali) sono regolati dalla disciplina urbanistica. Le attività che possono essere esercitate in conformità alla destinazione d'uso degli immobili sono qui disciplinate al Capo VII.
3. L'esecuzione delle trasformazioni deve uniformarsi ai procedimenti e alle modalità disposti con determinazione dirigenziale.
4. L'esecuzione di trasformazioni in difformità da quanto prescritto al presente articolo è soggetta alle sanzioni stabilite dall'ordinamento nazionale e regionale, nonché alle specifiche sanzioni stabilite al Titolo IV del presente regolamento.
5. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel Repertorio in correlazione al presente articolo.](#)

Articolo 3.1.20 – L'applicazione della disciplina edilizia

1. Lo stato finale dell'immobile prodotto da trasformazioni fisiche deve essere conforme ai requisiti prescritti al presente Titolo, differenziati secondo gli interventi e le opere da attuarsi ed il loro oggetto.
2. Allo scopo di semplificare tali differenziazioni, le *Definizioni* qui poste in appendice comprendono le definizioni della ristrutturazione edilizia rispettivamente integrale e parziale, della disciplina conservativa, nonché specificazioni qualificative di ampliamenti e sopraelevazioni, in relazione alle opere da eseguirsi.
3. L'applicazione della disciplina edilizia si informa ai criteri generali seguenti:
 - a) nel caso di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia integrale lo stato finale dell'intera unità edilizia o costruzione deve risultare integralmente conforme o adeguato alla disciplina edilizia nella sua completezza;
 - b) per gli interventi di altro genere, le norme che impongono limitazioni o condizioni alle trasformazioni specificano i requisiti da osservarsi nell'attuazione di ciascuna di esse;
 - c) per gli immobili soggetti a disciplina conservativa, l'adeguamento ai requisiti deve essere attuato nella massima misura compatibile col rispetto dei criteri e modalità di intervento prescritti dal vincolo.
4. Il progettista definisce nella relazione tecnica di accompagnamento del progetto quali requisiti sono interessati dal progetto presentato in relazione alla destinazione d'uso, al tipo di intervento, alle opere da eseguirsi e agli eventuali vincoli conservativi.
5. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente il progettista deve definire, fin dalla fase di progettazione, quali requisiti vengono presi in considerazione perché strettamente correlati alle parti del manufatto edilizio sulle quali si interviene.
6. L'esecuzione di trasformazioni in difformità da quanto qui prescritto è soggetta alle sanzioni stabilite dall'ordinamento nazionale e regionale, nonché alle specifiche sanzioni stabilite al Titolo IV del presente regolamento.
7. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel Repertorio in correlazione al presente articolo.](#)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI

Articolo 3.1.25 – Criteri applicativi delle definizioni tecniche uniformi

1. Fra le *Definizioni* allegate al presente regolamento sono comprese le definizioni tecniche uniformi dei diversi tipi di piano che compongono gli edifici, che in relazione alle acclività del territorio montano richiedono precisi criteri applicativi:
 - a) nei piani fuori terra la quota del terreno in aderenza può risultare inferiore al piano di calpestio anche a seguito di interventi di sistemazione del terreno stesso;

- b) in corrispondenza di rampe e corselli necessari per l'accesso carraio e/o pedonale è consentito che nei piani seminterrati il pavimento abbia la stessa quota del terreno;
 - c) la qualifica di piano sottotetto è attribuita esclusivamente agli spazi con soffitto a pendenza omogenea, non superiore al 35%, con altezza media non superiore a m 2,20 ed altezza massima di m 1,00 nella parete più bassa, e il cui rapporto aeroilluminante non ecceda 1/32.
2. [Si vedano le definizioni raccolte nel Repertorio in correlazione al presente articolo.](#)
 3. Per maggior chiarezza, l'applicazione di tali criteri è esemplificata negli *Schemi grafici* posti in appendice al presente regolamento:

Articolo 3.1.28 – I requisiti di accessibilità

1. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel Repertorio in correlazione al presente articolo.](#)

LA DISCIPLINA DELLE DISTANZE

Articolo 3.1.30 – Il criterio di visuale libera

1. Il criterio di visuale libera regola le distanze che devono essere osservate rispetto a partizioni del suolo. La definizione è compresa nel *Repertorio* in correlazione al presente articolo.
2. Il criterio di visuale libera deve essere applicato anche fra i diversi fronti di uno stesso edificio, ad eccezione dei seguenti casi:
 - a) fronti contigue disposte ad angolo non inferiore a 90° gradi;
 - b) pareti prospicienti cieche o con finestre di soli vani non abitabili o servibili;
 - c) pareti laterali di rientranze del fronte con profondità non superiore a m 3,00, come rappresentato nello Schema grafico 4 qui compreso nell'Appendice 1.
3. Agli effetti dell'applicazione della visuale libera:
 - d) sono esclusi dalla valutazione i balconi aperti, purché di profondità non superiore a 1,50 metri; sono invece inclusi i volumi aggettanti come i bow-windows ed i balconi chiusi lateralmente (si vedano gli Schemi grafici 1, 2 e 3 qui compresi nell'Appendice 1);
 - e) sono escluse le pensiline che sporgono meno di m 1,50 dalla fronte;
 - f) non altera la zona di visuale libera di una fronte la presenza di corpi sporgenti, purché singolarmente non più profondi di cm 50 e non più estesi di cm 150 in larghezza;
 - g) non sono soggetti al criterio di visuale libera i corpi interrati o ad essi equiparati.
4. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel Repertorio in correlazione al presente articolo.](#)

Articolo 3.1.40 – Distanze minime da confini di proprietà e altri

1. Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione e di ristrutturazione edilizia, devono osservare rispetto ai confini di proprietà un indice minimo di visuale libera non inferiore a 0,50, ed una distanza comunque non inferiore a m 5,00.
2. In corrispondenza degli spigoli le zone di visuale libera hanno l'andamento raccordato indicato dallo Schema grafico 1 qui compreso nell'Appendice 1.
3. I balconi con sporto superiore a metri 1,50 devono rispettare i limiti di distanza minima dal confine di proprietà.
4. Le distanze minime suddette possono essere ridotte nei seguenti casi:
 - h) è consentito l'attacco di un nuovo corpo di fabbrica ad uno esistente posto sul limite di confine di una diversa proprietà; la sagoma del nuovo corpo di fabbrica non potrà eccedere quella del fabbricato esistente; eventuali eccedenze dovranno rispettare il criterio generale di visuale libera;
 - i) quando vi sia un accordo tra le proprietà finitime che preveda una servitù di inedificabilità sulla porzione corrispondente allo sconfinamento della zona di visuale libera e/o di distanza dal confine della costruzione da realizzarsi;
 - j) nel caso di gruppi di edifici che siano oggetto di strumento urbanistico attuativo;
 - k) per costruzioni o parti di costruzioni poste al piano interrato o a piano ad esso assimilato;
 - l) per le costruzioni accessorie è prescritta una distanza dal confine minima di m 1,50.
5. Negli edifici in confine di proprietà, la distanza laterale delle finestre da detto confine non deve essere inferiore a m 0,80; la distanza dei balconi aperti non inferiore a metri 1,50.
6. Le disposizioni dei precedenti commi devono essere osservate anche nei confronti dei perimetri di aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi, indipendentemente dalla proprietà.
7. [Devono inoltre essere osservate le maggiori distanze al caso prescritte dalla disciplina urbanistica, nonché le disposizioni raccolte nel Repertorio in correlazione al presente articolo.](#)

Articolo 3.1.50 - Distanze minime fra costruzioni

1. Negli interventi di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione e di ristrutturazione edilizia integrale non devono verificarsi sovrapposizioni fra le zone di visuale libera competenti alle fronti di due diversi edifici, fatta eccezione:
 - quando gli edifici siano oggetto di strumento urbanistico attuativo;
 - per l'edificazione in confine, per le parti del nuovo corpo di fabbrica che non eccedano la sagoma del fabbricato esistente;
 - quando sia costituita e trascritta nei registri immobiliari sulle proprietà finitime una servitù di inedificabilità per una estensione sufficiente al rispetto del criterio di visuale libera e comunque della distanza minima di m 10,00 tra pareti finestrate.
2. Nei medesimi interventi la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve comunque essere inferiore a m 10,00.
3. Le costruzioni accessorie, se distaccate dall'edificio principale, devono rispettare una distanza da questo non inferiore a m 2,50.
4. Devono inoltre essere osservate le maggiori distanze fra costruzioni al caso prescritte dalla disciplina urbanistica nel territorio rurale e per casi particolari.
5. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel Repertorio in correlazione al presente articolo.](#)

Articolo 3.1.60 - Distanze dalle strade

1. Per gli interventi di ampliamento o sopraelevazione di edifici esistenti all'interno di centri abitati, che siano situati a distanza dalla strada inferiore a quella prescritta dallo strumento urbanistico, l'altezza deve rispettare il criterio di visuale libera con indice VL = 0,35, con una distanza minima pari a quella dell'edificio esistente.
2. Gli interventi di cui al comma precedente sono peraltro ammessi qualora non sussistano condizioni di pericolo per la circolazione, da valutarsi caso per caso, previo assenso dell'ente proprietario della strada.
3. Nel caso in cui gli edifici preesistenti conformino un prevalente allineamento sul fronte strada, gli interventi di nuova costruzione, sostituzione, ristrutturazione edilizia integrale, ampliamento, si uniformano a questo.
4. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel Repertorio in correlazione al presente articolo.](#)

Articolo 3.1.70 - Eccezioni ai limiti di distanza minima

1. I valori minimi di distanza e di visuale libera di cui al presente Capo, fermo il rispetto di norme e prescrizioni di altra origine, possono essere ridotti per la realizzazione di:
 - a) opere di urbanizzazione primaria e infrastrutture diffuse;
 - b) impianti tecnici di carattere pubblico a servizio del territorio;
 - c) cabine per impianti tecnologici (quali cabine elettriche, telefoniche ecc.);
 - d) manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi, quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, ecc.;
 - e) silos, carriponte, gru, montacarichi, magazzini automatizzati a struttura aperta e similari strutture a servizio di attività produttive;
 - f) allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi;
 - g) arredi urbani.
2. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel Repertorio in correlazione al presente articolo.](#)

REQUISITI DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE

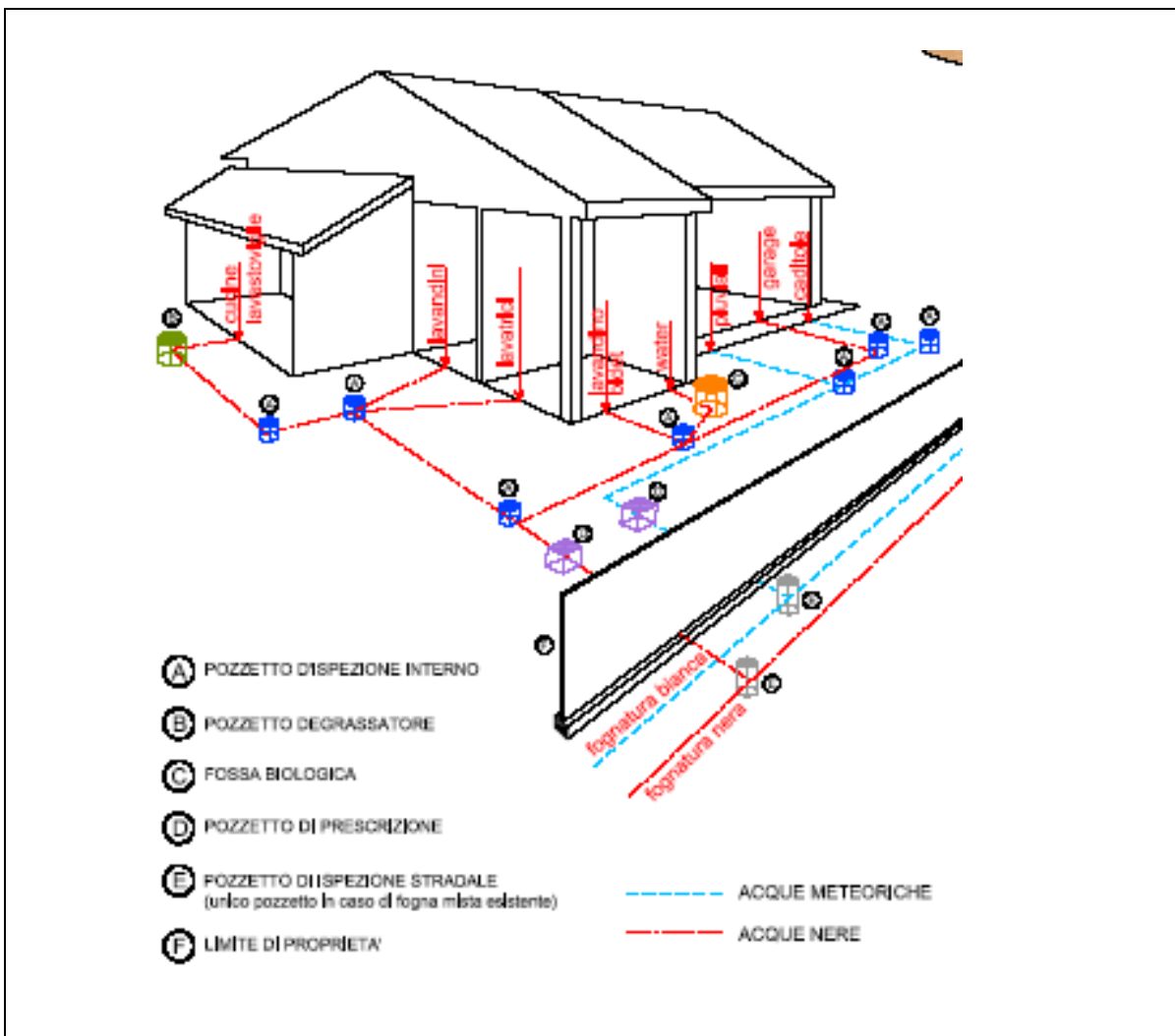
Articolo 3.1.80 – Requisiti prestazionali degli edifici in materia di energia

1. Anche quando non prescritto dalla normativa specifica in materia, particolare attenzione deve essere dedicata all'adozione di misure atte al risparmio energetico, con particolare riferimento ad una corretta esposizione solare dell'edificio, delle unità immobiliari e dei singoli locali, privilegiando le aperture nei lati sud, sud-est e ovest realizzate con materiali atti ad evitare il surriscaldamento estivo, e la limitazione - al minimo necessario per il rispetto dei requisiti igienico/sanitari - delle eventuali aperture sul lato nord dell'edificio.
2. La progettazione degli interventi edilizi dovrà essere orientata preliminarmente all'analisi del sito, che prenda in esame la localizzazione geografica, le caratteristiche fisiche del sito, il soleggiamento, l'esposizione ai venti, le precipitazioni, il clima igrotermico, la vegetazione esistente e proposta in progetto, le emissioni elettromagnetiche esterne, altri elementi ritenuti utili, da riassumere in apposita relazione e in allegati grafici specifici.
3. La messa in dimora di un apparato vegetazionale, rigorosamente a foglia caduca, dovrà essere rivolta all'ottenimento di un raffrescamento naturale estivo dei vani posti nei lati sud, sud-est ed ovest.

4. L'intervento dovrà essere orientato all'integrazione con il sito, favorendo la radiazione solare diretta, lo sfruttamento dei venti (strategie di ventilazione/raffrescamento, schermature invernali, ecc.), una distribuzione degli ambienti funzionale, visuali qualificanti, attenzione ai temi della privacy e della sicurezza, da riassumere in relazione apposita che dia atto degli accorgimenti adottati.
5. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel Repertorio in correlazione al presente articolo.](#)

Articolo 3.1.90 - Smaltimento delle acque

1. Le reti di scarico dell'organismo edilizio devono essere opportunamente dimensionate, ventilate ed ubicate in modo da garantire una buona evacuazione, nonché:
 - se comprese in ambiti serviti da impianto di depurazione centralizzato, devono essere eseguite in conformità allo schema sottostante:



- se ricadenti in ambiti privi di rete fognaria o tecnicamente non allacciabili alla rete fognaria a valle della fossa Imhoff deve essere disposto un trattamento secondario conforme alle normative vigenti in materia, comprese in estratto nel *Repertorio* in correlazione al presente articolo;
 - i materiali, le soluzioni tecniche, le modalità per l'esecuzione degli impianti devono rispettare le prescrizioni progettuali ed esecutive di tipo tecnico e procedurale previste dalla normativa vigente.
2. Negli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia integrale è raccomandata la raccolta delle acque meteoriche in vasche di accumulo, dotate di sistema di smaltimento delle acque di prima pioggia, da utilizzarsi per usi non potabili.
 3. Gli scarichi industriali devono essere dotati di dispositivi di trattamento atti a garantire il rispetto dei limiti disposti dalle normative relative allo scarico in corpo idrico superficiale, anche se con recapito in una rete fognaria pubblica non in grado di rispettare detti limiti.

4. Sono vietati lo scarico sul suolo o negli strati superficiali, eccetto i casi indicati dalla normativa vigente, e lo scarico diretto nelle acque sotterranee e nel sottosuolo, eccetto i casi per i quali è prevista la deroga;
5. [Devono inoltre essere osservate le disposizioni raccolte nel *Repertorio* in riferimento al presente articolo.](#)

Articolo 3.1.100 - Contenimento dei consumi idrici

1. Negli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia integrale è raccomandata la raccolta delle acque meteoriche in vasche di accumulo, dotate di sistema di smaltimento delle acque di prima pioggia, per il riutilizzo per usi non potabili. In tutti gli interventi concernenti servizi igienici è consigliata l'adozione di cassette di scarico dei bagni del tipo a doppia funzionalità.
2. Il risparmio idrico nel settore produttivo industriale/commerciale deve essere perseguito attraverso soluzioni tecnologiche che massimizzino il risparmio, il riuso, il riciclo della risorsa idrica e l'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili.
3. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel *Repertorio* in correlazione al presente articolo.](#)

Articolo 3.1.105 - Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale

Il regolamento edilizio non stabilisce disposizioni in materia.

Articolo 3.1.110 - Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti

Il regolamento edilizio non stabilisce disposizioni in materia.

Articolo 3.1.120 - Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon

1. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel *Repertorio* in correlazione al presente articolo.](#)

I REQUISITI DEGLI SPAZI PER FUNZIONI ABITATIVE

Articolo 3.1.130 – La classificazione degli spazi per funzioni abitative

1. Gli spazi per funzioni abitative sono classificati come segue:
 - a) attività principali:
 - riposo e sonno
 - preparazione e consumo dei cibi
 - soggiorno
 - studio
 - b) attività secondarie:
 - cura e igiene della persona
 - guardaroba
 - fruizione degli spazi aperti quali balconi, terrazze, ecc.;

Articolo 3.1.140 – I requisiti dimensionali e distributivi degli spazi per funzioni abitative

1. Negli interventi di nuova costruzione e negli interventi di ampliamento, ristrutturazione edilizia integrale, cambio di destinazione d'uso, le dimensioni dei vani devono essere non inferiori ai valori disposti dalle norme sovraordinate.
2. Le particolari disposizioni di legge riferite agli immobili classificati come beni culturali si intendono qui riferite alla generalità degli immobili soggetti a disciplina conservativa.
3. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al comma 1 sono da osservarsi le seguenti disposizioni:
 - a) qualora siano mantenute le strutture orizzontali esistenti è consentito conservare le esistenti altezze utili o virtuali, anche se inferiori ai minimi stabiliti, escludendo l'attribuzione di nuove destinazioni d'uso incompatibili con queste;
 - b) non è comunque ammesso destinare ad attività principale o secondaria della funzione abitativa spazi aventi altezza utile o virtuale inferiore a m 2,20;
 - c) nel caso di recupero abitativo di spazi diversamente destinati si applicano i livelli richiesti per le nuove costruzioni e per gli interventi di recupero abitativo del sottotetto.
4. Nei soppalchi l'altezza utile degli spazi sottostanti non deve essere inferiore a m 2,20. Gli spazi sovrastanti devono avere altezza utile non inferiore a m 2,20 nel caso di soffitti orizzontali, altezza minima e altezza virtuale devono essere rispettivamente non inferiori a m 1,80 e m 2.20 nel caso di soffitti inclinati.

5. Nelle abitazioni diverse dal tipo monolocale, gli spazi per la cura e igiene della persona non devono avere accesso diretto da spazi per attività principale; può fare eccezione il locale spogliatoio e bagno a servizio esclusivo di camere da letto. I vani di collegamento fra gli spazi devono essere interni all'unità immobiliare.
6. Ai fini del benessere acustico, nella distribuzione interna degli edifici deve essere evitato, per quanto possibile, di disporre i locali adibiti a/ riposo nel primo fronte edificato adiacente a strade con intenso traffico.
7. Non è consentito l'uso di locali interrati o seminterrati per attività principale ad uso abitativo;
8. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel Repertorio in correlazione al presente articolo.](#)

Articolo 3.1.150 - I requisiti di illuminamento degli spazi per funzioni abitative

1. In riferimento ad ogni attività e allo specifico compito visivo dell'utenza, l'illuminamento naturale deve essere assicurato da adeguate caratteristiche di tutti gli elementi tecnici che vi concorrono.
2. Negli interventi di nuova costruzione e negli interventi di ampliamento, ristrutturazione edilizia integrale, cambio di destinazione d'uso, l'illuminamento deve essere non inferiore ai valori disposti dalle norme sovraordinate.
3. Le particolari disposizioni di legge riferite ai beni culturali si intendono riferite alla generalità degli immobili soggetti a disciplina conservativa.
4. Negli interventi di recupero abitativo del sottotetto gli spazi per attività principali devono disporre di almeno una finestra in parete, di superficie non inferiore a mq 1,00.
5. Nelle abitazioni che non siano del tipo monolocale almeno un vano per servizi igienici deve essere direttamente illuminato dall'esterno;
6. In sede di progettazione l'osservanza del requisito deve essere dimostrata secondo una delle seguenti modalità:
 - a) mediante relazione di calcolo del fattore di luce diurna medio effettuato in conformità a metodi di accertata affidabilità secondo aggiornata letteratura tecnica in materia;
 - b) secondo la soluzione conforme, redigendo un prospetto dimostrativo del rapporto fra le superfici illuminanti e le superfici di pavimento.
7. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel Repertorio in correlazione al presente articolo.](#)

Articolo 3.1.160 - I requisiti di ventilazione degli spazi per funzioni abitative

1. La ventilazione negli spazi chiusi è finalizzata a:
 - a) controllare il grado di umidità relativa, per garantire adeguati livelli di benessere igrotermico invernale, contenere gli effetti della condensa del vapore ed evitare la formazione di colonie microbiche;
 - b) contribuire al raggiungimento di un sufficiente benessere igrotermico estivo;
 - c) assicurare le condizioni di benessere respiratorio olfattivo;
 - d) assicurare un adeguato ricambio d'aria, per evitare la presenza di impurità dell'aria e di gas nocivi;
 - e) assicurare l'afflusso dell'aria richiesta dalla combustione nei locali in cui sono installati apparecchi a combustione.
2. Negli interventi di nuova costruzione e negli interventi di ampliamento, ristrutturazione edilizia integrale, cambio di destinazione d'uso, devono essere conseguiti i seguenti livelli di prestazione, fermo restando l'obbligo dell'osservanza di normative di altra origine:
 - a) negli spazi per attività principale il rapporto fra superficie di pavimento e superficie apribile non deve essere inferiore a quello stabilito per l'illuminamento naturale;
 - b) nelle cucine, comprese quelle in nicchia o zona cottura, la ventilazione mediante apposito impianto deve assicurare non meno di tre ricambi per ora;
 - c) nei bagni e nei servizi igienici la ventilazione mediante apposito impianto deve assicurare non meno di cinque ricambi per ora; ogni abitazione deve disporre di almeno un servizio igienico direttamente aerato e illuminato dall'esterno; è ammessa la possibilità di un unico servizio igienico a ventilazione forzata nel caso delle abitazioni tipo monolocale;
 - d) negli spazi di circolazione e collegamento ad uso comune devono essere assicurati 0,5 ricambi per ora;
 - e) allo scopo di assicurare una migliore ventilazione naturale è opportuno che ogni abitazione abbia affacciamento su due diverse pareti esterne.
3. Nelle abitazioni che non siano del tipo monolocale almeno un vano per servizi igienici deve essere direttamente aerato dall'esterno.
4. Le particolari disposizioni di legge riferite agli immobili classificati come beni culturali si intendono riferite alla generalità degli immobili soggetti a disciplina conservativa.
5. Nel caso di altri interventi su patrimonio edilizio esistente, i livelli di prestazione in progetto non dovranno essere peggiorativi di insufficienti livelli preesistenti.
6. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel Repertorio in correlazione al presente articolo.](#)

Articolo 3.1.170 - I requisiti acustici passivi degli edifici per funzione abitativa

1. [Ai fini del benessere acustico devono essere osservate le disposizioni raccolte nel *Repertorio in correlazione al presente articolo*.](#)

LE DOTAZIONI A SERVIZIO DELLE FUNZIONI ABITATIVE

Articolo 3.1.180 - Le dotazioni accessorie per le funzioni abitative

1. Nelle nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione integrale devono essere disposte le seguenti dotazioni accessorie:
 - a) ogni abitazione, ad eccezione del tipo monolocale, deve essere dotata di un ripostiglio interno all'abitazione, di superficie non inferiore a mq 2,00;
 - b) cantine possono essere realizzate ai soli piani terreno, seminterrato o interrato, con altezza utile non superiore a m 2,50, superficie illuminante non superiore a mq 0,50, e a condizione che non siano censibili come unità immobiliari, ma solo come pertinenze.

Articolo 3.1.190 – Spazi di servizio comune in fabbricati ad uso abitativo

1. Nelle nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione integrale, se le abitazioni non dispongono di spazi accessori privati equivalenti, devono essere disposte le seguenti dotazioni accessorie in spazi comuni:
 - a) gli edifici o complessi residenziali unitari comprendenti oltre sei abitazioni devono essere dotati di locali ad uso condominiale, per una superficie non inferiore a mq 20;
 - b) tutti i locali condominiali di uso comune (quali androni, corridoi, stenditoi, depositi biciclette), nonché le aree cortilive condominiali devono essere accatastati come spazi comuni non censibili.

Articolo 3.1.200 - Le dotazioni impiantistiche degli spazi per funzioni abitative e assimilabili

1. Gli spazi devono essere dotati delle attrezzature impiantistiche minime necessarie per lo svolgimento delle attività previste. La posizione delle attrezzature impiantistiche deve garantire l'effettiva possibilità d'uso.
2. In tutti gli interventi, ad eccezione della manutenzione ordinaria, il requisito si ritiene soddisfatto quando le unità immobiliari abitative siano dotate almeno dei seguenti impianti:
 - a) un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia), dotato di terminali di adduzione e scarico anche per lavatrice;
 - b) spazio cucina, dotato di terminali di adduzione e scarico anche per lavastoviglie.
3. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel *Repertorio in correlazione al presente articolo*.](#)

I REQUISITI DEGLI SPAZI PER FUNZIONI NON ABITATIVE

Articolo 3.1.210 – La classificazione degli spazi per funzioni non abitative

1. Gli spazi per funzioni non abitative sono classificati come segue:
 - a) locali di Categoria 1:
 - laboratori e locali adibiti ad attività lavorativa (ambienti a destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale, produttiva e di servizi);
 - archivi e magazzini con permanenza di addetti anche discontinua, ma comunque ripetuta nell'arco della giornata lavorativa (locali destinati a permanenza di merci e materiali vari utilizzati nello svolgimento di servizi logistici, commerciali o altro, dove sia prevista la permanenza di addetti);
 - b) locali di categoria 2
 - uffici di tipo amministrativo e direzionale;
 - studi professionali;
 - sale esposizione, sale campionario;
 - sale riunioni, sale lettura, sale d'attesa;
 - ambulatorio aziendale/camera di medicazione;
 - refettorio;
 - locali di riposo, locali di ricovero;
 - c) locali di categoria 3
 - spogliatoi;
 - servizi igienici;
 - docce;

- disimpegni;
- magazzini, depositi e archivi, autorimesse, senza permanenza di addetti.

4. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel Repertorio in correlazione al presente articolo.](#)

Articolo 3.1.220 - I requisiti dimensionali degli spazi per funzioni non abitative

1. Negli interventi di nuova costruzione e negli interventi di ampliamento, ristrutturazione edilizia integrale, cambio di destinazione d'uso, le dimensioni dei locali devono essere non inferiori ai valori stabiliti dalle disposizioni comprese nel *Repertorio* in correlazione al presente articolo, nonché conformi alle disposizioni aggiuntive che seguono.
2. Nel caso di immobili classificati di interesse culturale o soggetti a disciplina conservativa l'osservanza dei requisiti è subordinata al rispetto delle modalità di intervento specificamente prescritte, escludendo soluzioni peggiorative di insufficienze preesistenti.
3. I locali di categoria 1 devono corrispondere ai seguenti requisiti:
 - a) l'altezza utile deve essere comunque non inferiore a m 3,00, con un minimo di m 2,20 quando la copertura sia inclinata o variabile;
 - b) la superficie utile non deve essere inferiore a mq 9,00, con larghezza non inferiore a m 2,00, fatte salve motivate esigenze o specifiche prescrizioni dell'AUSL.
4. I locali di categoria 2 devono corrispondere ai medesimi requisiti dimensionali prescritti per gli spazi per funzioni abitative, nonché alle seguenti prescrizioni:
 - a) la superficie utile non deve essere comunque inferiore a mq 9,00;
 - b) nei locali adibiti a ufficio ciascun addetto deve disporre di una superficie non inferiore a mq 5,00;
 - c) refettori, mense e locali di riposo devono essere dimensionati in ragione di mq 1,00 per utilizzatore per turno previsto, con una superficie minima di mq 9,00 fino a tre utilizzatori.
5. I locali di categoria 3 devono avere altezza media non inferiore a m 2,40, con un minimo di m 2,00 quando la copertura sia inclinata o variabile. Devono inoltre essere rispettate le seguenti superfici minime:
 - a) spogliatoi: mq 1,20 per addetto, con una superficie minima di mq 6,00; nel caso vengano effettuati turni, la superficie per addetto per turno dovrà essere di mq 1,50; devono essere comunque garantite dimensioni e spazi sufficienti all'uso;
 - b) vani doccia: dimensioni minime, compreso l'antidoccia, m 1,00x1,50; ogni vano dovrà contenere una sola doccia;
 - c) locali con wc: mq 1,50; nel caso il lavabo sia posto nell'antibagno la superficie può essere ridotta fino a mq 1,20, con lato minimo di m 1,00;
 - d) l'accesso da locali di categoria 1 e 2 a locali con wc deve avvenire esclusivamente attraverso locali di disimpegno di superficie minima di mq 1,00, o di mq 1,50 se dotati di lavabo.
6. Quando in sede di progettazione non sia noto il numero di addetti, ai fini del presente articolo è da assumere convenzionalmente la presenza rispettivamente di un addetto e quattro addetti ogni 100 metri quadrati di superficie utile nei laboratori e negli uffici.
7. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel Repertorio in correlazione al presente articolo.](#)

Articolo 3.1.230 – I requisiti di illuminamento degli spazi per le funzioni non abitative

1. In riferimento ad ogni attività e allo specifico compito visivo dell'utenza, l'illuminamento naturale deve essere assicurato da adeguate caratteristiche di tutti gli elementi tecnici che vi concorrono.
2. Negli interventi di nuova costruzione e negli interventi di ampliamento, ristrutturazione edilizia integrale, cambio di destinazione d'uso, l'illuminamento deve essere non inferiore ai valori disposti dalle norme sovraordinate.
3. Nel caso di immobili classificati di interesse culturale o soggetti a disciplina conservativa l'osservanza dei requisiti è subordinata al rispetto delle modalità di intervento specificamente prescritte, escludendo soluzioni peggiorative di insufficienze preesistenti.
4. Fatte salve al caso diverse disposizioni sovraordinate, i locali di categoria 1 e di categoria 2 devono essere illuminati con luce naturale diretta, omogeneamente diffusa, assicurando un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, oppure dimensionando la superficie illuminante in misura non inferiore ai seguenti rapporti:
 - 1/8 della superficie utile del locale se la superficie del locale è inferiore a mq 100;
 - 1/10 della superficie utile del locale, con un minimo di mq 12,5, se la superficie del locale è superiore a mq 100;
 - 1/12 della superficie utile del locale, con un minimo di mq 100, per i locali di categoria 1 con superficie superiore a mq 1.000.
5. Possono essere ammessi parametri diversi di illuminazione naturale diretta sulla base di specifiche esigenze tecniche.
6. L'illuminamento di locali di categoria 3 e di categoria 1 destinati ad esposizione e vendita può essere integralmente artificiale.

7. In sede di progettazione l'osservanza del requisito deve essere dimostrata secondo una delle seguenti modalità:
 - a) mediante relazione di calcolo del fattore di luce diurna medio effettuato in conformità a metodi di accertata affidabilità secondo aggiornata letteratura tecnica in materia;
 - b) secondo la soluzione conforme, redigendo un prospetto dimostrativo del rapporto fra le superfici illuminanti e le superfici di pavimento.
8. Le superfici finestrate o comunque trasparenti, nei casi in cui l'attività e/o la protezione dei lavoratori dall'irraggiamento solare diretto lo richiedano, devono essere dotate di dispositivi che consentano il loro oscuramento parziale o totale.
9. Ogni spazio agibile e di servizio o accessorio deve essere munito di impianto di illuminazione artificiale, tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.
10. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel *Repertorio* in correlazione al presente articolo.](#)

Articolo 3.1.240 - I requisiti di ventilazione e temperatura degli spazi per le funzioni non abitative

1. Nel caso di immobili classificati di interesse culturale o soggetti a disciplina conservativa l'osservanza dei requisiti è subordinata al rispetto delle modalità di intervento specificamente prescritte, escludendo soluzioni peggiorative di insufficienze preesistenti.
2. Fatte salve al caso diverse disposizioni sovraordinate, i locali di categoria 1 e di categoria 2 devono uniformarsi ai seguenti requisiti:
 - il rapporto fra superficie di pavimento e superficie apribile non deve essere inferiore a quello stabilito per l'illuminamento naturale.
 - le aperture devono essere uniformemente distribuite su tutte le superfici esterne evitando sacche di ristagno, favorendo l'aerazione traversa.
 - le porte comunicanti direttamente con l'esterno non possono essere l'unica fonte di aerazione del locale. Nel computo complessivo relativo ai locali di categoria 1 possono essere compresi i portoni e le porte di ingresso per un massimo del 50% della superficie aerante dovuta.
3. La ventilazione di locali di categoria 3 e di categoria 1 destinati ad esposizione e vendita, nonché nel caso di comprovate esigenze della specifica attività produttiva, può essere integralmente meccanica.
4. Sempre fatte salve al caso diverse disposizioni sovraordinate, per i locali di categoria 3 devono comunque essere soddisfatti i seguenti requisiti:
 - per disimpegni, depositi-archivi senza permanenza di addetti deve essere garantita una corretta circolazione dell'aria;
 - i servizi igienici devono essere dotati di un impianto di aspirazione forzata che attui un ricambio minimo di 5 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero almeno 2 ricambi in un tempo massimo di 5 minuti per ogni utilizzazione dell'ambiente se in funzionamento discontinuo a comando temporizzato;
 - per gli spogliatoi deve essere previsto un impianto di aspirazione forzata che garantisca un ricambio di almeno 2 volumi/ora in continuo.
5. L'aerazione artificiale è comunque da intendersi come ricambio d'aria generale e non quale mezzo di allontanamento di inquinanti per i quali è d'obbligo l'aspirazione localizzata.
6. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel *Repertorio* in correlazione al presente articolo.](#)

Articolo 3.1.250 - I requisiti acustici degli edifici per funzione non abitativa

1. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel *Repertorio* in correlazione al presente articolo.](#)

Articolo 3.1.260 - I requisiti delle rimesse per autovetture

1. Le rimesse individuali per autovetture di dotazione obbligatoria devono essere autonomamente accessibili e corrispondere ai seguenti requisiti geometrici:
 - a) lunghezza minima: m 5,00;
 - b) larghezza minima: m 2,80.Nel caso di autorimesse comuni aperte la larghezza del posto auto può essere ridotta a un minimo di m 2,50.
2. Le rimesse individuali devono inoltre essere prive dei requisiti di abitabilità; in particolare:
 - la superficie illuminante non deve essere superiore a mq 0,50;
 - non sono ammesse porte di comunicazione con l'esterno ad eccezione dell'accesso carrabile all'autorimessa.
3. Le autorimesse ad uso privato di capacità non superiore a tre autovetture possono comunicare con locali abitativi o di pubblico esercizio o con spazi interni di passaggio solo tramite un locale di disimpegno, nel rispetto delle norme di sicurezza dal fuoco.

4. E' vietata la realizzazione di autorimesse esterne mediante box in lamiera o strutture precarie e comunque di caratteristiche disarmoniche rispetto all'edificio servito e al contesto di appartenenza.
5. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel Repertorio in correlazione al presente articolo.](#)

LE DOTAZIONI A SERVIZIO DELLE FUNZIONI NON ABITATIVE

Articolo 3.1.265 - Le dotazioni impiantistiche minime degli spazi per funzioni non abitative

1. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel Repertorio in correlazione al presente articolo.](#)

I REQUISITI DI SICUREZZA

Articolo 3.1.270 – I dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti

1. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel Repertorio in correlazione al presente articolo.](#)

Articolo 3.1.280 - La sicurezza contro le cadute e resistenza ad urti e sfondamento per le funzioni abitative e assimilabili

1. Per gli spazi adibiti a funzioni abitative o a queste assimilabili, con esclusione dei luoghi di lavoro, devono essere osservate le disposizioni che seguono.
2. Nel caso di immobili classificati di interesse culturale o soggetti a disciplina conservativa l'osservanza dei requisiti è subordinata al rispetto delle modalità di intervento specificamente prescritte, escludendo soluzioni peggiorative di insufficienze preesistenti.
3. I materiali, la conformazione e il dimensionamento degli spazi devono essere tali da evitare il rischio di cadute per gli utenti, in particolare per quanto riguarda il pericolo di scivolamento.
4. Gli elementi tecnici devono resistere a urti da corpo pesante senza essere attraversati, asportati e senza distacchi di parti e caduta di frammenti contundenti o taglienti, al fine di salvaguardare la sicurezza degli utenti e la sicurezza da intrusioni di persone.
5. In riferimento ai componenti tecnologici devono in particolare essere osservati i livelli di prestazione di seguito esposti.
 - a) Le scale che non siano interne a una singola abitazione devono essere conformi ai seguenti requisiti:
 - disporre di parapetto o protezione equivalente dalle cadute;
 - essere dotate di corrimano posto all'altezza di m 1,00 e, se di larghezza superiore a m 3,00, anche di corrimano centrale;
 - essere costituite da rampe preferibilmente rettilinee, con non meno di tre e non oltre quindici gradini;
 - pedate ed alzate dei gradini di una rampa devono avere dimensioni costanti, rispettivamente di larghezza non inferiore a 30 cm e altezza non superiore a 18 cm; la loro relazione espressa in centimetri deve corrispondere alla formula $62 \leq (2A + P) \leq 64$, ove A è l'alzata e P la pedata; in caso di rampe non rettilinee con i gradini di forma trapezoidale, la larghezza della pedata deve essere misurata a cm 40 dalla base minore;
 - le scale ad uso comune devono avere rampe di larghezza non inferiore a m 1,20 e con la medesima pendenza;
 - i pianerottoli devono avere almeno la stessa larghezza delle rampe;
 - nelle pareti delle scale, per un'altezza di 2 m dal piano di calpestio, non devono essere presenti sporgenze;
 - il corrimano lungo la parete non deve sporgere più di 8 cm e le estremità devono essere arrotondate verso il basso o rientrare, con raccordo, verso le pareti stesse.
 - b) In tutti gli spazi parapetti, corrimano e pareti essere conformi ai seguenti requisiti:
 - i parapetti devono avere un'altezza, rispetto al livello più alto di calpestio, non inferiore a m 1,00;
 - i parapetti e le pareti non devono essere scalabili, ovvero devono essere privi di punti d'appoggio per un'altezza di cm 60 dal piano di calpestio;
 - i parapetti e le pareti non devono presentare vuoti di dimensioni tali da consentire il passaggio di una sfera avente un diametro di cm 10;
 - i parapetti e le pareti in vetro, fino all'altezza di cm 100 dal piano di calpestio, devono avere caratteristiche di resistenza allo sfondamento.
 - c) In tutti gli spazi le forature esterne devono essere conformi ai seguenti requisiti:
 - le finestre devono avere bancali ad altezza non inferiore a m 1,00 ovvero disporre di parapetti conformi alle caratteristiche indicate alla lettera b);
 - d) Negli spazi di circolazione ad uso comune o aperti al pubblico le pavimentazioni devono essere conformi ai seguenti requisiti:
 - i pavimenti di ingressi, pianerottoli e scale interne ed esterne, camminamenti, marciapiedi esterni e comunque di tutti i percorsi coincidenti con vie di fuga, non devono avere superfici sdruciolevoli;

- nei pavimenti esterni il requisito deve essere soddisfatto anche in presenza di lamine d'acqua piovana.
- e) Tutte le coperture devono resistere all'urto della caduta accidentale di una persona che le percorra.

Articolo 3.1.290 - Requisiti di sicurezza degli spazi per le funzioni non abitative

1. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel *Repertorio in correlazione al presente articolo*.](#)

Articolo 3.1.295 - Requisiti di salubrità

1. Lo sbocco delle canne fumarie di condomini, o di edifici costruiti in appoggio o in aderenza deve superare il tetto dell'edificio vicino più alto.
2. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel *Repertorio in correlazione al presente articolo*.](#)

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

Articolo 3.2.10 - I requisiti delle infrastrutture viarie

1. Le infrastrutture viarie di nuova costruzione e gli interventi di rettifica o adeguamento di viabilità esistente, oltre a corrispondere alle norme funzionali e geometriche vigenti, devono essere conformi alle disposizioni che seguono.
2. Contestualmente alla costruzione, rifacimento o ristrutturazione di infrastrutture viarie devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura, comprese le sistemazioni delle porzioni di suolo interne all'infrastruttura stessa, o interposte fra questa e le proprietà private contermini. Gli elementi essenziali di tali sistemazioni consistono:
 - a) nel raccordo dei rilevati alle superfici adiacenti, mediante riporti di terreno opportunamente sagomati;
 - b) nella collocazione di alberature e nella sistemazione a verde al margine della sede viaria ed all'interno degli svincoli;
 - c) nella mitigazione visiva di aree private contermini dequalificate.
3. Le strade residenziali in ambito urbano rientrano di tipo locale a destinazione particolare, nelle quali prevale l'esigenza di adattare lo spazio stradale ai volumi costruiti e alle necessità dei pedoni e dovranno perciò prevedersi, in sede di progettazione, opportuni accorgimenti costruttivi e di segnaletica, per il contenimento delle velocità praticate.
4. Gli interventi di rifacimento o ristrutturazione di tratti di viabilità o di reti infrastrutturali devono essere occasione per estendere la qualità degli spazi pubblici quanto a sistemazioni, arredi, corredo di alberature, compresi i percorsi pedonali e ciclabili a cui dare continuità. Devono pertanto includere la sistemazione delle porzioni di suolo interne all'infrastruttura stessa, o interposte fra questa e le proprietà private contermini. Gli elementi essenziali di tali sistemazioni consistono:
 - a) nel raccordo dei rilevati alle superfici adiacenti, mediante riporti di terreno opportunamente sagomati;
 - b) nella collocazione di alberature e nella sistemazione a verde al margine della sede viaria ed all'interno degli svincoli;
 - c) nella mitigazione visiva di aree private contermini dequalificate.
5. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel *Repertorio in correlazione al presente articolo*.](#)

Articolo 3.2.20 - Le escavazioni in sede stradale

1. Nel caso di interventi che comportino escavazioni nei corpi stradali gli scavi e i ripristini dovranno essere conformi ai seguenti requisiti:
 - a) devono essere osservate le norme del Codice della strada relativamente alla segnalazione dell'occupazione della sede stradale o comunque di condizioni che possano recare pericolo alla circolazione diurna e notturna di veicoli e pedoni;
 - b) la fondazione stradale deve essere ripristinata con inerti della medesima natura, costipati meccanicamente, o con misto cementato, e priva di cali o avvalli;
 - c) rispetto alle essenze arboree e arbustive esistenti gli scavi devono essere a distanza non inferiore a m 1,50;
 - d) non siano recati danni a cavi o condutture preesistenti in luogo;
 - e) nel caso di escavazioni in lunghezza la pavimentazione deve essere ripristinata sull'intera semistrada, previo taglio in corrispondenza dell'asse stradale e asportazione mediante fresatura degli strati di conglomerato bituminoso;
 - f) nel caso di escavazioni in attraversamento la pavimentazione stradale deve essere ripristinata su entrambi i lati dello scavo per un'estensione uguale alla larghezza della strada;
 - g) nel caso che l'escavazione attraversi un incrocio, la pavimentazione deve essere ripristinata sulla sua intera estensione.

2. L'esecuzione di trasformazioni in difformità da quanto prescritto ai commi precedenti è soggetta alle sanzioni stabilite dall'ordinamento nazionale e regionale, nonché alle specifiche sanzioni stabilite al Titolo IV del presente regolamento. E' prescritto inoltre l'obbligo di adeguamento di quanto eseguito in difformità alle previsioni di cui al presente articolo. In quest'ultimo caso il comune, previa ingiunzione di rimozione o adeguamento a cura dell'interessato, procederà, in caso di inerzia di quest'ultimo, alla rimozione o adeguamento d'ufficio di quanto eseguito, con recupero coattivo delle spese.

Articolo 3.2.30 – I portici

1. Il regolamento edilizio non stabilisce disposizioni in materia.

Articolo 3.2.40 – Le piste ciclabili

1. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel *Repertorio in correlazione al presente articolo*.](#)

Articolo 3.2.50 - La disciplina dei parcheggi

1. I parcheggi per autovetture che concorrono alla dotazione obbligatoria devono essere preferenzialmente collocati sull'area di pertinenza dell'immobile servito.
2. L'intera superficie dei parcheggi assegnati all'uso aperto al pubblico è assoggettata a servitù di pubblico passaggio.
3. E' vietato porre impedimenti di sorta all'uso pubblico dei parcheggi assegnati a tale scopo. Allo scopo di prevenire abusi e per ragioni di sicurezza possono tuttavia essere autorizzate misure di controllo e restrizioni dell'accesso in determinati orari.
4. E' vietata l'utilizzazione anche parziale dei parcheggi di dotazione obbligatoria per usi privati difformi, ivi compresi l'esposizione di autoveicoli in vendita o il deposito permanente di autoveicoli inefficienti.
5. L'utilizzo di parcheggi in difformità da quanto prescritto ai commi precedenti è soggetto alle sanzioni stabilite dall'ordinamento nazionale e regionale, nonché alle specifiche sanzioni stabilite al Titolo IV del presente regolamento. E' prescritto inoltre l'obbligo di adeguamento di quanto eseguito in difformità alle previsioni di cui al presente capo, ovvero – in caso di impossibilità di adeguamento – l'obbligo di ripristino dello status quo ante. In questi ultimi due casi il Comune, previa ingiunzione di rimozione o adeguamento a cura dell'interessato, procederà, in caso di inerzia di quest'ultimo, alla rimozione o adeguamento d'ufficio di quanto difforme, con recupero coattivo delle spese.
6. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel *Repertorio in correlazione al presente articolo*.](#)

Articolo 3.2.60 - I requisiti geometrici dei parcheggi per autoveicoli

1. I parcheggi, se non di tipo meccanizzato, devono corrispondere ai seguenti requisiti geometrici:
 - a) posteggi a pettine:
 - dimensioni dello stallo non inferiori a m 2,50 per 5,00;
 - corsia di accesso di larghezza non inferiore a m 5,50 in corrispondenza agli stalli di sosta;
 - b) posteggi in linea a nastro:
 - dimensioni dello stallo non inferiori a m 1,80 per 6,10 se accessibile da entrambi i lati, altrimenti non inferiori a 2,40 per 6,10;
 - corsia di accesso di larghezza non inferiore a m 3,00;
 - c) posteggi inclinati rispetto alla corsia di accesso (con senso unico di circolazione):
 - dimensioni dello stallo non inferiori a m 2,50 per 5,00;
 - corsia di accesso di larghezza rispettivamente non inferiore a m 3,00, 3,60 e 4,20 nel caso di stalli con asse longitudinale ad angolo di 30°, 45° e 60° con la corsia.
2. Convenzionalmente la superficie di un posto auto, comprensiva dei relativi spazi di accesso, manovra e arredo, è assunta in mq 25,00.
3. I parcheggi per autoarticolati devono essere progettati in conformità ai criteri della letteratura specialistica più aggiornata. Convenzionalmente la superficie di un posto, comprensiva dei relativi spazi di accesso, manovra e arredo, è assunta in mq 150.
4. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel *Repertorio in correlazione al presente articolo*.](#)

Articolo 3.2.70 - I requisiti funzionali e costruttivi dei parcheggi per autoveicoli

1. I parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria vanno di norma localizzati sul fronte strada o in idonee aree in modo da garantirne la pubblica fruizione; potranno essere ricavati anche in strutture interrate o in elevazione (massimo due piani fuori terra), purché idoneamente connessi con il sistema delle funzioni insediate e comodamente fruibili (gestione e modalità di fruizione dovranno essere concordate con l'amministrazione comunale).

2. I parcheggi scoperti disposti da strumento urbanistico attuativo devono di norma essere alberati in corrispondenza sia del ciglio della corsia di accesso, sia della testata dei posti auto, mediante aiuole di larghezza standard non inferiore a m 2,50.
3. I parcheggi che concorrono alla dotazione obbligatoria devono soddisfare i seguenti requisiti:
 - non sono ammesse chiusure laterali di posti auto;
 - gli stalli di sosta devono essere sempre autonomamente accessibili;
 - la localizzazione di posti auto nello spazio di accesso ad autorimesse è ammissibile in tipi edilizi unifamiliari, sia singoli che a schiera, internamente all'eventuale segnale di passo carrabile;
 - i parcheggi di pertinenza in lotti compresi negli ambiti specializzati per attività produttive devono essere del tipo a pettine, anche quando siano realizzati aggiuntivamente a dotazioni esistenti in relazione ad ampliamenti o modifiche della destinazione d'uso;
 - i parcheggi per autoarticolati di cui al precedente articolo 3.2.60, comma 3, devono essere dotati di colonnine con presa di forza motrice in ragione di una ogni due posti;
 - i parcheggi per autovetture devono essere attrezzati con stazioni di ricarica per auto elettriche in ragione di due ogni 50 posti auto, con arrotondamento per difetto.
4. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel Repertorio in correlazione al presente articolo.](#)

Articolo 3.2.80 – Piazze e aree pedonalizzate

1. Ogni intervento eseguito negli spazi pubblici (piazze, strade, giardini) deve essere coerente e compartecipe degli originari caratteri funzionali ed estetici prevalenti e peculiari della zona. Le scelte progettuali dovranno essere pertinenti ai principi di salvaguardia e ripristino della globale organicità dell'ambiente in cui lo spazio si colloca. Per gli interventi in centro storico, è prescritto il recupero dell'identità storica in essere, con univoco riferimento alla metodologia del restauro conservativo, da estendersi ad ogni singolo elemento componente lo spazio pubblico.
2. Gli elementi di arredo degli spazi pubblici dovranno rispettare i seguenti requisiti:
 - a) panchine e sedili dovranno essere realizzati in materiali lapidei di forte spessore, o in ferro e legno;
 - b) fontanelle, fittoni, paracarri dovranno essere realizzati in ghisa o materiali lapidei;
 - c) cestini porta rifiuti, in metallo e/o legno, a disegno semplice.
 - d) eventuali altri elementi di arredo, quali porta biciclette, fioriere, dissuasori del traffico, dovranno ispirarsi a linee e forme della massima semplicità.
 - e) in centro storico e ovunque, ove il contesto lo richieda, sono prescritti elementi in materiale lapideo simile a quello esistente o appartenente alla tradizione locale.
3. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel Repertorio in correlazione al presente articolo.](#)

Articolo 3.2.90 – Passaggi pedonali e marciapiedi

1. Per marciapiedi e relativi accessori quali cordionate, muretti di sostegno, caditoie, soglie, gradini, ecc. deve essere data preferenza alle lastre squadrate di materiali lapidei arenacei o similari o altri materiali preventivamente concordati con l'amministrazione comunale.
2. I marciapiedi lungo le strade non comprese nel centro storico devono avere larghezza non inferiore a m 1,50 riducibile a m 1,20 nel territorio urbanizzato, se adeguatamente muniti di ritorni per sedie a ruote.
3. I marciapiedi, i porticati ed in genere tutti gli spazi di passaggio pubblico pedonale devono essere lastricati con materiale antisdrucchiolevole.
4. Nel caso che detti spazi prospettino su zona a quota inferiore di più di 30 cm, è prescritta l'adozione di parapetti o di altro tipo di ripari; qualora il dislivello non superi detta misura è comunque necessario che gli spazi pedonali siano circoscritti da cordoli di altezza non inferiore a cm 10.
5. La costruzione e la ristrutturazione di percorsi per pedoni e cicli, fermo l'obbligo di conformità agli standard geometrici e funzionali stabiliti da piani di settore, devono soddisfare i seguenti requisiti:
 - ovunque possibile nel territorio urbanizzato, e in ogni caso altrove, i percorsi devono seguire tracciati discosti dalle sedi stradali, separati da queste mediante aiuole alberate conformi alle sezioni tipo suddette; ai fini di un efficace ombreggiamento le alberature sono da collocarsi preferibilmente lungo i lati sud e ovest dei tracciati;
 - marciapiedi e pedonali devono avere larghezza non inferiore a m 1,50, riducibile a m 1,20 nel territorio urbanizzato, nell'osservanza dei requisiti di accessibilità e della tutela delle costruzioni di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale;
 - le porzioni di suolo interposte fra i percorsi e le proprietà private contermini devono ricevere appropriata sistemazione a verde, portando particolare attenzione alla collocazione di siepi in adiacenza alle recinzioni esistenti;
 - i marciapiedi ed in genere tutti gli spazi di passaggio pubblico pedonale, nonché le relative componenti quali cordionate, muretti di sostegno, , soglie, gradini, ecc. sono di preferenza da realizzarsi con lastre squadrate di materiali lapidei, elementi autobloccanti a forma semplice e con superfici non sdrucchiolevoli;
 - qualora la quota dei percorsi superi di oltre cm 30 quella di superfici adiacenti, devono essere disposte protezioni da cadute.

6. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel Repertorio in correlazione al presente articolo.](#)

Articolo 3.2.100 – La sistemazione degli spazi pubblici

1. Pavimentazioni ed elementi di arredo urbano devono rispettare le seguenti prescrizioni e modalità relative all'uso di materiali, finiture, elementi decorativi e accessori di arredo su spazi pubblici:
 - panchine e sedili sono di preferenza da realizzarsi con materiali lapidei di forte spessore o in ferro e legno o di tipo prefabbricato;
 - fontanelle, fittoni, paracarri: sono di preferenza da realizzarsi in ghisa, o materiali lapidei o di tipo prefabbricato;
 - cestini porta rifiuti: sono da scegliersi tra i modelli in metallo, legno o plastica a disegno semplice;
 - eventuali altri elementi di arredo quali fioriere, dissuasori del traffico dovranno ispirarsi a linee e forme della massima semplicità.
2. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel Repertorio in correlazione al presente articolo.](#)

Articolo 3.2.110 - I passi carrai

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata all'autorizzazione dell'ente gestore della stessa viabilità.
2. In corrispondenza di strade extraurbane di qualunque tipo e di strade urbane di scorrimento di tipo D, i passi carrai debbono prevedere l'arretramento di almeno 5 metri 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, quando sia presente un dispositivo di movimento automatico del cancello, può essere ridotto per comprovate esigenze tecniche, previa autorizzazione dell'ente proprietario.
3. L'uscita da passi carrai e da autorimesse deve essere tale da assicurare buona visibilità al conducente, eventualmente anche con l'ausilio di specchi opportunamente disposti e in modo da non recare intralcio al traffico.
4. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel Repertorio in correlazione al presente articolo.](#)

Articolo 3.2.120 - Le rampe carraie

1. Le rampe di accesso ad autorimesse poste a livello inferiore alla quota di spiccatto debbono avere pendenza non superiore al 20%. Nel caso di rampe non rettilinee è consigliata una pendenza inferiore (10-15%).
2. La sommità della rampa deve distare non meno di 4 metri dall'uscita su percorso pubblico, per dare spazio alla sosta del veicolo prima dell'immissione.
3. Le rampe debbono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile, con scanalature per il deflusso delle acque e su almeno un lato debbono essere fornite di corrimano posto all'altezza di cm 90 dal piano di calpestio.

Articolo 3.2.130 – Chioschi e dehors su suolo pubblico

1. Strutture stagionali a servizio di pubblici esercizi, cabine, pensiline di pubblici servizi, edicole e chioschi in genere devono essere realizzati preferibilmente con elementi lignei, metallici e tela integrati da pannellature e tralicci a grata e verde; non devono inoltre creare disturbo alla circolazione pedonale e veicolare, devono essere di forma semplice e correttamente inseriti nell'ambiente, evitando la riproposizione di elementi architettonici e compositivi riferiti a passati.
2. Le cabine elettriche, per il gas, per la telefonia e similari, dovranno adottare accorgimenti per la mitigazione dell'impatto visivo (altezza e dimensioni contenute, idonei rivestimenti e tinteggiature, cortine di verde).
3. L'esecuzione di trasformazioni in difformità da quanto prescritto ai commi precedenti è soggetta alle sanzioni stabilite dall'ordinamento nazionale e regionale, nonché alle specifiche sanzioni stabilite al Titolo IV del presente regolamento. E' prescritto inoltre l'obbligo di adeguamento di quanto eseguito in difformità alle previsioni di cui al presente capo, ovvero – in caso di impossibilità di adeguamento – l'obbligo di ripristino dello status quo ante. In questi ultimi due casi il Comune, previa ingiunzione di rimozione o adeguamento a cura dell'interessato, procederà, in caso di inerzia di quest'ultimo, alla rimozione o adeguamento d'ufficio di quanto eseguito, con recupero coattivo delle spese.

Articolo 3.2.140 – Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato

1. Il regolamento edilizio non stabilisce disposizioni in materia.

Articolo 3.2.150 – Installazioni di pubblica utilità e pubblico interesse

1. Il comune ha facoltà di applicare agli edifici e alle altre costruzioni cartelli e/o apparecchi di pubblica utilità o pubblico interesse, dandone preventiva comunicazione ai proprietari interessati. Rientrano fra gli apparecchi di pubblico interesse quelli che servono per la pubblica illuminazione, per la circolazione e per le altre funzioni relative alla sicurezza, all'efficienza e al decoro dell'ambiente urbano.

2. La collocazione di cabine e pensiline per le fermate dei mezzi di linea, cabine telefoniche, edicole, chioschi e assimilabili deve rispettare criteri generali di semplicità e corretto inserimento ambientale in ordine a tipologia, materiali, colori, e non deve inoltre creare disturbo alla circolazione pedonale e veicolare.
3. Cabine elettriche, per il gas, per la telefonia e similari dovranno adottare accorgimenti per la mitigazione dell'impatto visivo (rivestimenti, tinteggiature, sistemazioni del verde e simili).

Articolo 3.2.160 – Le recinzioni

1. Le recinzioni devono essere conformi alle disposizioni comprese nel *Repertorio* in correlazione al presente articolo. Devono inoltre essere conformi ai seguenti requisiti:
 - a confine di strade prive di marciapiede, le recinzioni devono rispettare una distanza non inferiore a m. 1,50 dalla carreggiata esistente, prevista o in progetto; in corrispondenza degli incroci, dovranno essere raccordate con archi di cerchio di raggio non inferiore a m. 2,50;
 - non devono eccedere l'altezza di m 2,00, a meno che particolari norme di sicurezza non impongano un'altezza maggiore;
 - nel territorio urbano, in corrispondenza dell'accesso, le recinzioni devono prevedere gli allestimenti necessari per installare numero civico, campanelli, cassette postali, contatori d'utenza e quant'altro occorra all'allacciamento dell'immobile recintato.
2. All'interno del territorio urbanizzato le recinzioni, ivi comprese quelle che delimitano internamente le proprietà, devono possedere i seguenti requisiti:
 - a) altezza inferiore a m 1.80, con porzione in muratura inferiore a cm. 80. Sono ammesse altezze superiori solamente se specifiche norme di sicurezza impongono un'altezza maggiore;
 - b) corretto inserimento ambientale e paesaggistico, e mantenimento di un aspetto decoroso;
 - c) In corrispondenza dell'accesso sono ammesse porzioni in muratura di altezza superiore a 80 cm, e devono essere previsti gli allestimenti necessari per installare numero civico, campanelli, cassette postali, contatori d'utenza e quant'altro occorra all'allacciamento dell'immobile recintato.
3. Nel territorio rurale sono consentite unicamente recinzioni in siepe viva o in rete metallica sostenuta da pali, prive di cordolo continuo emergente. In ogni caso l'altezza non potrà superare m 2,00, fatte salve particolari esigenze legate alle attività agricole e silvo-pastorali, nel qual caso l'altezza potrà essere maggiorata fino a m 3,00. Sono consentite recinzioni realizzate con strutture lignee (ritti, correnti orizzontali superiori e traversi a croce). È ammessa la realizzazione di brevi tratti di muratura per il sostegno di cancelli carrai e pedonali e per l'alloggiamento dei contatori.
4. In occasione della realizzazione o della ristrutturazione di recinzioni di proprietà private è fatto obbligo di realizzare uno stallo di sosta, esterno alla recinzione stessa ed accessibile direttamente dalla pubblica via.
5. Nella realizzazione di cancelli a battente, l'apertura non deve in alcun modo essere di intralcio alla viabilità.

Articolo 3.2.170 - La toponomastica e la numerazione civica

1. Il Comune colloca tabelle con la denominazione delle strade di dimensioni e caratteristiche unificate, resistenti alle azioni atmosferiche in posizioni che ne assicurino la buona visibilità ai pedoni e ai conducenti di veicoli.
2. Le tabelle possono essere collocate sui muri esterni dei fabbricati privati o sulle recinzioni private, senza che i proprietari possano opporsi. I proprietari degli immobili sui quali vengono installate le tabelle hanno l'obbligo di non rimuoverle, di non occultarle alla pubblica vista, neppure con la vegetazione, di ripristinarle nel caso venissero distrutte per fatti loro imputabili.
3. Il Comune assegna ad ogni accesso diretto di fabbricato il numero civico ed i relativi interni di numerazione ecografica alle unità immobiliari, facendo apporre l'indicatore del numero assegnato-
4. Il proprietario riceve in consegna l'indicatore ed è tenuto a conservarlo ed a mantenerlo sempre visibile nel posto ove è stato collocato. Lo stesso dicasi, ove del caso, per eventuali targhe toponomastiche e per eventuali targhe illustrative della storia e della progettazione dell'edificio.
5. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel *Repertorio* in correlazione al presente articolo.](#)

Capo III – La tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

Articolo 3.3.10 – Le aree verdi

1. La scelta delle specie nei nuovi impianti e nelle sostituzioni di piante esistenti deve tendere al mantenimento o al ripristino degli aspetti naturali, paesaggistici e culturali del territorio. Per tale motivo dovranno essere utilizzate, di norma, specie arboree e arbustive autoctone.
2. E' fortemente sconsigliato l'impianto delle seguenti specie, su tutto il territorio comunale, poiché infestanti, ospiti di gravi fitopatologie, prive di valore ornamentale, pericolose a causa della fragilità dei loro rami (si spezzano facilmente

in occasione di forti venti o nevicate) o possono inquinare il patrimonio genetico delle piante forestali diffuse nel territorio comunale.

Nome scientifico	Nome comune
<i>Abies cephalonica</i>	abete greco
<i>Abies pinsapo</i>	abete di Spagna
<i>Acer negundo</i>	acero "negundo"
<i>Acer saccharinum</i>	acero saccarino
<i>Ailanthus altissima</i>	albero del paradiso o ailanto
<i>Amorpha fruticosa</i>	indaco bastardo
<i>Arundinaria japonica</i>	falso bambù
<i>Broussonetia papyrifera</i>	falso gelso
<i>Cupressus arizonica</i>	cipresso dell'Arizona
<i>Eucalyptus spp.</i>	eucalipto
<i>Maclura aurantiaca</i>	maclura
<i>Phyllostachys spp.</i>	bambù
<i>Pinus pinaster</i>	pino marittimo
<i>Pinus strobus</i>	pino strobo
<i>Pinus Wallichiana</i>	pino dell'Himalaya
<i>Robinia pseudoacacia</i>	acacia o robinia
<i>Thuja occidentalis</i>	tuia

3. Nella realizzazione del verde di pertinenza delle aree edificate, di quello di arredo e di completamento delle opere di urbanizzazione, di quello di mascheramento e frangivento e più in generale negli interventi di forestazione, si dovrà evitare di operare con composizioni a forma netta e quadrata, privilegiando soluzioni a frange irregolari, con alternanze di macchie e radure, seguendo l'andamento naturale del terreno, sottolineando situazioni ed elementi particolari quali corsi d'acqua, fossi, specchi d'acqua, vallette, ecc.

Articolo 3.3.20 – Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale

1. L'abbattimento di alberi che non rientri nelle normali pratiche colturali agronomiche o forestali deve essere adeguatamente motivato.
2. Sono protette le piante comprese nelle categorie di seguito elencate:
 - a) le piante ad alto fusto individuate dagli strumenti urbanistici comunali;
 - b) tutte le essenze arboree poste all'interno di ville, giardini e parchi di notevole interesse individuati dagli strumenti urbanistici comunali, indipendentemente dal livello di accrescimento e dallo stato vegetativo.
3. L'abbattimento e la capitozzatura di piante protette sono subordinati a segnalazione asseverata, che mediante un rapporto asseverato redatto da tecnico qualificato fornisca adeguate motivazioni della necessità dell'abbattimento, quali:
 - a) precarie condizioni fitosanitarie e/o di stabilità;
 - b) precario sviluppo vegetativo in relazione ad eccessiva densità di impianto;
 - c) problemi, non altrimenti risolvibili, dovuti ad evidenti e gravi danni a strutture e impianti;
 - d) progetti di ristrutturazione di aree verdi con sostituzione di piante di scarso valore botanico con altre essenze di maggior pregio;
 - e) progetti edilizi che comportano necessariamente modifiche allo stato dei luoghi;
 - f) obblighi imposti da norme e disposizioni cogenti.
4. La segnalazione asseverata di cui al presente articolo segue la disciplina della segnalazione certificata di inizio attività.
5. Sono esclusi dall'obbligo di segnalazione gli abbattimenti di:
 - a) essenze ad alto fusto appartenenti al verde pubblico comunale eseguiti d'ufficio in attuazione di disposizioni di legge nel settore della tutela fitosanitaria, ovvero essiccate o a staticità compromessa;
 - b) alberature naturalmente deperite o irrimediabilmente danneggiate da eccezionali eventi atmosferici.
6. Tutte le alberature abbattute devono essere, di norma, sostituite a cura e spese del proprietario, con piante di prima scelta di altezza non inferiore a m 3,00 metri ed una circonferenza, a cm 100 di altezza, non inferiore a cm 12/14. Gli arbusti, anch'essi di prima scelta, saranno in vaso con diametro non inferiore a cm 24. Qualora la sostituzione in luogo sia impossibile o inattuabile per l'elevata densità arborea, per carenza di spazio o di condizioni idonee alla sopravvivenza delle piante, queste potranno essere messe a dimora in aree indicate dall'amministrazione comunale.
7. L'abbattimento di alberi, in difformità da quanto disposto nel presente Capo, è sanzionato secondo quanto qui previsto al Titolo IV.

8. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel *Repertorio in correlazione al presente articolo.*](#)

Articolo 3.3.25 – Orti urbani

Il regolamento edilizio non stabilisce disposizioni in materia.

Articolo 3.3.30 – Parchi e percorsi in territorio rurale

1. Al fine di valorizzare i caratteri storici, tipologici, funzionali e naturalistici originari di ville, giardini e parchi di notevole interesse, nonché i complessi di cose immobili il cui aspetto abbia valore estetico e tradizionale, gli interventi su di essi devono essere volti alla conservazione e al recupero degli elementi storici, decorativi e di arredo e dei manufatti di servizio esistenti.
2. La sistemazione delle aree a parchi e giardini deve comunque mantenere la configurazione originaria a salvaguardia della tipologia di impianto. L'inserimento di arredi o manufatti di servizio va progettato in coerenza con l'impianto planimetrico, storico e scenografico dei giardini, rimuovendo le superfetazioni e gli arredi incoerenti. È vietato l'inserimento di fabbricati in elevazione.
3. Le trasformazioni delle aree e spazi ineditati storicamente adibiti a giardino devono essere volte alla conservazione delle destinazioni originarie e al ripristino dell'impianto di giardino con riferimento progettuale della documentazione storica esistente.

Articolo 3.3.40 – I sentieri e percorsi escursionistici

1. Sono vietate le demolizioni di originari muri di contenimento e di pavimentazioni dei sentieri storici. Le riparazioni sono da eseguirsi con materiali e modalità coerenti agli originari.

Articolo 3.3.50 – Tutela del suolo e del sottosuolo

1. È vietata l'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza le prescritte autorizzazioni delle autorità idrauliche.
2. Il reticolo idrografico minore, rappresentato dalla rete del sistema scolante ed irriguo di bacino, è soggetto ai seguenti criteri, indirizzi e prescrizioni:
 - lungo i fossi, rii, scoli, canali e corsi d'acqua facenti parte del sistema d'irrigazione o di scolo è vietato erigere baracche, recinti per animali, manufatti in genere, compromettere con movimenti di terra la sagoma dell'alveo e scaricare rifiuti solidi o liquidi di qualsiasi tipo;
 - non è consentito modificare il tracciato delle acque, se non per ragioni dettate da motivi di sicurezza o per interventi di assetto idrogeologico d'area, debitamente autorizzati;
 - sono vietati l'interramento o l'intubamento dei corsi d'acqua per i quali siano vigenti fasce di rispetto, a meno di documentate reali esigenze, per tratti limitati e sempre previa autorizzazioni delle autorità idrauliche;
 - sono vietati l'interramento o l'intubamento dei corsi di acque pubbliche, salvo documentate reali esigenze, per tratti limitati e comunque previa autorizzazione delle autorità idrauliche;
 - interventi necessari per la regimazione delle acque devono essere realizzati utilizzando materiali naturali e metodi di bioingegneria, compatibilmente con le esigenze legate agli interventi di manutenzione.
3. I pozzi e le sorgenti non più utilizzati debbono essere sigillati in via definitiva mediante sospensione di cemento, acqua e bentonite, secondo metodi indicati dagli enti competenti. L'avvenuta esecuzione delle appropriate operazioni deve essere comunicata anche all'amministrazione comunale.
4. La realizzazione di impianti finalizzati allo sfruttamento dell'energia geotermica del suolo mediante pompe di calore abbinata a sonde geotermiche è subordinata alle seguenti condizioni:
 - deve essere evitata, durante le operazioni di perforazione e ritombamento, la penetrazione di strati impermeabili che crei un collegamento tra diversi acquiferi;
 - devono inoltre essere evitate conseguenze negative per suolo e sottosuolo dovute a perdite di olio, carburanti, additivi o altri prodotti delle macchine perforatrici (il terreno sotto le macchine perforatrici deve essere protetto mediante teli impermeabili e vasche di raccolta);
 - devono essere garantite le distanze di rispetto dei pozzi di allocazione delle sonde geotermiche da confini di proprietà (codice civile o altri limiti disposti da regolamenti locali), da aree soggette a vincoli specifici (acquedottistici, ecc.), da sistemi a rete, da fonti di possibile inquinamento del sottosuolo;
 - le sonde geotermiche devono essere esclusivamente del tipo a circuito chiuso, deve quindi essere evitato qualsiasi prelievo o utilizzo diretto di acqua non acquedottistica;
 - le sonde geotermiche non devono presentare giunzioni intermedie nella parte inserita nel sottosuolo e tutta la raccorderia utilizzata deve essere compatibile con le caratteristiche dei liquidi intermedi utilizzati;
 - i liquidi intermedi utilizzati non devono contenere sostanze pericolose e qualora venga utilizzata una soluzione acquosa glicolica è obbligatorio l'uso di glicole propilenico anziché etilenico;

- deve essere previsto un sistema di monitoraggio della pressione delle sonde geotermiche e la sezionabilità manuale delle stesse dal resto dell'impianto al fine di consentire l'esclusione di ogni singola sonda in caso di anomalie e di consentirne lo svuotamento od altri interventi necessari a tutela del sottosuolo;
- i fori dei pozzi devono essere ritombati con miscela di cemento/bentonite iniettata a pressione a partire dal basso, onde garantire una impermeabilizzazione ottimale ed impedire l'interazione tra acquiferi posti a livelli diversi;
- in caso di dismissione dell'impianto, è obbligatorio operare la rimozione/svuotamento del fluido intermedio (glicole propilenico od altro) e/o di eventuali altri additivi presenti nell'impianto, con adeguato smaltimento degli stessi; le sonde dovranno essere ricolmate in via definitiva con sospensione di cemento, acqua e bentonite; comunicazione attestante l'esecuzione delle corrette operazioni di dismissione deve essere trasmessa anche all'ufficio competente del Comune.

5. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel *Repertorio* in correlazione al presente articolo.](#)

Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche

Articolo 3.4.10 – Approvvigionamento idrico

1. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento di acque superficiali e sotterranee implica l'ottenimento del titolo abilitativo per le opere edilizie connesse.
2. La documentazione da presentare per il procedimento abilitativo di trasformazioni edilizie o urbanistiche deve comprendere una relazione dimostrativa del rispetto delle disposizioni vigenti in materia.
3. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel *Repertorio* in correlazione al presente articolo.](#)

Articolo 3.4.20 – Depurazione e smaltimento delle acque

1. In tutto il territorio comunale gli scarichi delle acque nei collettori fognari esistenti, eccetto quelli relativi alle acque reflue domestiche che scaricano nella fognatura pubblica, potranno avvenire solo previa autorizzazione dell'ente gestore il collettore stesso. Tali autorizzazioni dovranno essere accordate prima della realizzazione delle opere di urbanizzazione sulla base di apposito progetto.
2. Le acque reflue domestiche, le acque reflue industriali, le acque meteoriche devono comunque essere smaltite in conformità ai seguenti requisiti:
 - a) il drenaggio delle acque deve avvenire con sistema duale;
 - b) deve essere individuato il sistema idoneo di smaltimento per gli organismi edilizi localizzati in agglomerati o nuclei abitativi isolati (rete fognaria o altri sistemi individuali) affinché le acque reflue prima di essere consegnate al recapito finale rispondano alle caratteristiche indicate dalla normativa vigente;
 - c) tutti gli agglomerati di capacità insediativa superiore a 20 abitazioni devono essere provvisti di reti fognarie per le acque reflue urbane;
 - d) l'impianto di smaltimento deve rispettare gli obiettivi di qualità dei corpi idrici e i valori limite di emissione previsti dalle normative vigenti;
 - e) è vietato lo scarico sul suolo o negli strati superficiali, eccetto i casi indicati dalla normativa vigente;
 - f) è vietato lo scarico diretto nelle acque sotterranee e nel sottosuolo, eccetto i casi per i quali è prevista la deroga;
 - g) i materiali, le soluzioni tecniche, le modalità per l'esecuzione degli impianti devono rispettare le prescrizioni progettuali ed esecutive di tipo tecnico e procedurale previste dalla normativa vigente.
3. Sono vietati lo scarico sul suolo o negli strati superficiali, eccetto i casi indicati dalla normativa vigente, e lo scarico diretto nelle acque sotterranee e nel sottosuolo, eccetto i casi per i quali è prevista la deroga;
4. Le reti di fognatura da realizzarsi nel territorio urbanizzato e nelle nuove urbanizzazioni devono corrispondere ai seguenti requisiti:
 - a) il drenaggio delle acque deve avvenire con sistema duale, con collettori separatamente dedicati al deflusso dei reflui urbani e delle acque meteoriche;
 - b) le acque meteoriche e i reflui civili devono essere convogliati ai rispettivi recapiti, appositamente indicati dagli enti competenti;
 - c) le nuove fognature devono essere posizionate in aree accessibili e transitabili con i mezzi pesanti per lo spurgo.
5. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel *Repertorio* in correlazione al presente articolo.](#)

Articolo 3.4.30 – Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

1. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel *Repertorio* in correlazione al presente articolo.](#)

Articolo 3.4.40 – Distribuzione dell'energia elettrica

1. Il regolamento edilizio non stabilisce disposizioni in materia.

Articolo 3.4.50 – Distribuzione del gas

1. Il regolamento edilizio non stabilisce disposizioni in materia.

Articolo 3.4.60 – Ricarica dei veicoli elettrici

1. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel *Repertorio* in correlazione al presente articolo.](#)

Articolo 3.4.70 – Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento

1. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel *Repertorio* in correlazione al presente articolo.](#)

Articolo 3.4.80 - L'installazione di impianti fotovoltaici e di impianti solari termici

1. Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel *Repertorio* in correlazione al presente articolo, nonché le disposizioni aggiuntive dei commi che seguono.
2. L'installazione di qualunque tipologia di impianti fotovoltaici o solari termici non è ammessa:
 - a) su costruzioni tutelate quali beni culturali e paesaggistici;
 - b) sulle altre costruzioni tutelate con vincolo conservativo, salvo parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica e paesaggio, preventivamente reso sull'intervento progettato;
 - c) nelle aree di pertinenza di tutte le suddette costruzioni e comunque a una distanza da queste inferiore a m 20 in territorio urbano e m 100 in territorio rurale, salvo conforme parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
 - d) in aie e in spazi comuni di complessi rurali.
3. Non vi sono limitazioni particolari in centro storico per i soli casi di edifici totalmente privi di caratteristiche storico-testimoniali, desumibili anche dall'epoca di realizzazione degli stessi, fatte salve in ogni caso le regole generali per un corretto inserimento.
4. Ove ammessi, al fine di minimizzare l'impatto visivo e cromatico, gli elementi degli impianti devono essere aderenti o integrati nella copertura dell'edificio con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda; non è ammesso il serbatoio di accumulo esterno.
5. Per quanto attiene all'installazione di pannelli a parete, fatte salve le stesse esclusioni di applicazione relative alle coperture, la stessa dovrà assumere una configurazione equilibrata nella composizione architettonica e formale della facciata secondo la logica dell'armonizzazione degli elementi tecnologici a quelli costruttivi/compositivi, conferendo agli impianti valenza estetica.
6. I pannelli, sia a parete sia a copertura, devono essere disposti secondo forme geometriche semplici e regolari, conseguite con l'accostamento dei componenti impiantistici: è esclusa la possibilità di comporre soluzioni distributive casuali od orientamenti ed inclinazioni differenti fra loro.
7. Nel territorio rurale è ammissibile per intervento edilizio diretto la realizzazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili finalizzati all'attività agricola, entro i seguenti limiti di potenza:
 - a) impianti fotovoltaici fino a 200 kW non collocati sul coperto degli edifici, per ciascuna azienda agricola;
 - b) impianti fotovoltaici senza limite di potenza se collocati sul coperto degli edifici, con le limitazioni stabilite per i fabbricati soggetti a disciplina conservativa.
8. Nel territorio rurale, l'installazione di impianti fotovoltaici deve osservare le seguenti limitazioni e condizioni:
 - a) il suolo non deve risultarne impermeabilizzato
 - b) nell'installazione di impianti a terra devono essere disposte opere di mitigazione, appropriate ad attutire l'interferenza visiva, quali sistemi arboreo/arbustivi, con alberature composte da essenze autoctone, piantate in almeno doppio filare a quinconce e distanza dei filari dal campo non superiore a m 15, tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche e della visibilità da strade e da ogni altro spazio pubblico, nonché della vicinanza ad edifici di interesse storico, artistico e documentario;
 - c) la presentazione della pratica edilizia ai fini dell'abilitazione dell'intervento deve essere accompagnata da una valutazione dell'impatto sul paesaggio che dimostri l'efficacia delle misure di mitigazione adottate;
 - d) devono essere mantenuti la naturale pendenza dei terreni e l'assetto idrogeologico dei suoli;
 - e) eventuali piccoli fabbricati o manufatti al solo servizio dell'impianto dovranno essere in sintonia con la tipologia edilizia rurale;
 - f) dovrà essere prevista un'adeguata recinzione a protezione delle intrusioni o altri sistemi che garantiscano la sicurezza delle persone;
 - g) l'installazione di impianti fotovoltaici a terra di potenza nominale massima superiore a 20 Kw è consentita esclusivamente alle aziende agricole organizzate, previo impegno unilaterale alla rimozione, bonifica e ripristino del sito agricolo.

9. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel *Repertorio in correlazione al presente articolo*.](#)

Articolo 3.4.90 - Gli impianti di produzione di energia da biomasse, biogas e produzione di biometano

1. L'installazione di impianti di produzione di energia da biogas e produzione di biometano è ammessa esclusivamente nel territorio rurale.
2. Compatibilmente con le limitazioni di cui ai precedenti commi, la realizzazione di impianti per la produzione di energia da biomasse di potenza termica non superiore a 1 MW è ammessa nell'ambito delle aziende agricole organizzate. La localizzazione di tali impianti non è consentita:
 - a) nelle aree di pertinenza delle costruzioni tutelate con vincolo conservativo e comunque a una distanza da queste inferiore a m 100;
 - b) in aie e in spazi comuni di complessi rurali;
 - c) ove da una relazione preliminare sul movimento autoveicolare, da valutarsi da parte dell'ente proprietario della strada, non risulti dimostrata l'idoneità della rete viaria esistente a sopportare l'incremento di traffico indotto dall'impianto.
3. La realizzazione degli impianti deve comprendere adeguate sistemazioni di mitigazione del loro impatto sul paesaggio. La presentazione della pratica edilizia ai fini dell'abilitazione dell'intervento deve essere accompagnata da una valutazione dell'impatto sul paesaggio che dimostri l'efficacia delle misure di mitigazione adottate.
4. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel *Repertorio in correlazione al presente articolo*.](#)

Articolo 3.4.100 - La produzione di energia da impianti geotermici

1. La realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti geotermiche, nel limite di potenza di 100 Kw, è ammessa su tutto il territorio comunale.
2. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel *Repertorio in correlazione al presente articolo*.](#)

Articolo 3.4.110 - Produzione di energia da impianti eolici

1. In tutto il territorio comunale la collocazione di impianti eolici deve avvenire, oltre che nel rispetto delle specifiche norme di settore, in modo da limitarne la vista da spazi pubblici, ed adottando comunque tutti i possibili accorgimenti per mitigarne l'impatto ambientale.
2. Le pale per lo sfruttamento dell'energia eolica a servizio di singoli insediamenti privati dovranno avere diametro non superiore a cm 100, e struttura di sostegno non più alta di cm 150; dovranno inoltre essere collocate preferibilmente sul tetto degli edifici, e dovranno essere colorate con tinte in armonia con il tipo di copertura.
3. Gli impianti dovranno essere mantenuti in efficienza, avere aspetto decoroso ed essere rimosse non appena la loro funzione cessi.
4. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel *Repertorio in correlazione al presente articolo*.](#)

Articolo 3.4.130 – Impianti per telecomunicazioni

1. Nelle trasformazioni fisiche o funzionali del territorio deve essere assicurato il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici stabiliti dalle norme vigenti in materia.
2. Gli impianti di telecomunicazioni, o di emittenza radiotelevisiva, dovranno rispettare i seguenti requisiti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico:
 - a) è prescritto l'utilizzo di pali in luogo di tralicci;
 - b) la cromia del palo dovrà essere sfumata con l'innalzarsi della quota o, in alternativa, il palo dovrà essere di colore verde;
 - c) devono essere disposte opere di mitigazione, necessarie ad attutire l'interferenza visiva, quali sistemi arboreo/arbustivi, con alberature composte da essenze autoctone, piantate in almeno doppio filare a quinconce e distanza dei filari dal campo non superiore a m 15, tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche e della visibilità da strade e da ogni altro spazio pubblico, nonché della vicinanza ad edifici di interesse storico, artistico e documentario;
 - d) gli armadi e i vani contenenti gli apparati tecnologici, così come le opere complementari (recinzioni, accessi, sistemazione area manomessa e/o scarpate dovranno adottare accorgimenti per la mitigazione dell'impatto visivo (altezza e dimensioni contenute, idonei rivestimenti (legno) e tinteggiature, cortine di verde.
3. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel *Repertorio in correlazione al presente articolo*.](#)

Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

Articolo 3.5.10 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1. Tutti gli edifici, le aree di pertinenza e tutte le aree libere di pertinenza degli edifici, i giardini, i parchi, le aiuole, sia private che pubbliche e le aree - anche agricole - direttamente prospicienti la viabilità pubblica, devono essere mantenuti, in ogni loro parte, in piena conformità alle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, a cura del proprietario dell'immobile.
2. Nelle aree di cui al comma precedente dovranno essere messe a dimora piante, siepi, arbusti in conformità alle norme degli strumenti urbanistici. Piante, arbusti e siepi non dovranno in ogni caso costituire ostacolo fisico o visivo alla circolazione veicolare e pedonale. La sistemazione del terreno non dovrà determinare il deflusso delle acque sugli spazi pubblici, e a tale scopo dovranno essere adottati accorgimenti e provvedimenti (griglie, cunette, ecc..) atti ad impedire il passaggio delle acque di dilavamento dalle aree private agli spazi pubblici. Si dovrà infine provvedere periodicamente alla potatura di alberi, siepi e arbusti e allo sfalcio delle aree libere
3. Quando i requisiti di cui ai commi precedenti vengano a mancare e il proprietario non provveda, il Sindaco o il Dirigente possono con apposita ordinanza disporre l'esecuzione delle opere necessarie, entro un congruo termine fissato. L'inutile decorso di tale termine comporta l'applicazione delle sanzioni di legge e la possibile esecuzione d'ufficio, a spese dell'interessato.
4. Le trasformazioni diffuse sul patrimonio edilizio esistente devono essere governate secondo finalità di elevata qualificazione anche del contesto, portando particolare attenzione all'equilibrio della composizione tipologica e alla qualità delle sistemazioni delle aree scoperte, private e pubbliche.

Articolo 3.5.20 – Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

1. Gli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie, e il loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale, devono conformarsi ai requisiti qualitativi di cui al presente regolamento, allo scopo di concorrere alla salvaguardia e all'ulteriore miglioramento dell'immagine urbana o ambientale complessiva. Tale conformità sarà accertata in sede di istruttoria e di validazione dei relativi atti abilitativi.
2. Gli aspetti formali, compositivi e architettonici non si riferiscono esclusivamente alla progettazione degli esterni degli edifici, ma interessano anche l'uso e la funzionalità interna degli stessi, quando le caratteristiche compositive e distributive interne costituiscano elemento predominante nella scelta della progettazione degli esterni.
3. Nella progettazione degli interventi devono essere evitati gli accostamenti ingiustificati di forme, volumi e materiali espressione di epoche e stili diversi, nonché l'impiego di tipologie, particolari costruttivi e decorativi caratteristici di altre aree geografiche. I riferimenti dovranno essere presi preferibilmente tra i modelli costruttivi della tradizione locale. Nella generalità dei casi i criteri compositivi vanno ispirati soprattutto ai caratteri ambientali i più legati al sito, in congruenza con la cultura locale dell'abitare e del costruire connessa al clima e ai materiali. La grammatica tipologica costituisce uno strumento progettuale essenziale per un'architettura sostenibile che, non rinunciando alla poetica personale, impegna il progettista a perseguire l'obiettivo di realizzare costruzioni referenziali, con la capacità di pensare per figure gli edifici, e conoscere profondamente l'opera.
4. Nell'ampliamento, sopraelevazione o ristrutturazione parziale di edifici esistenti deve essere posta attenzione al risultato sull'edificio nel suo complesso, e particolarmente alla coerenza degli aspetti volumetrici e di finitura dell'ampliamento e della sopraelevazione rispetto all'edificio principale.
5. In tutti gli interventi, in qualunque parte del territorio comunale e per qualunque tipo di intervento, dovrà essere garantita la coerenza delle facciate al contesto.
6. La sistemazione del verde dovrà essere rapportata al contesto ambientale degli spazi urbani pubblici e alla visibilità da questi, anche con finalità di mitigazione visiva di superfici e volumi dequalificanti.
7. Tutti gli interventi edilizi devono conformarsi ai seguenti requisiti:
 - a) deve essere individuata un'appropriata collocazione per le unità condensanti per il condizionamento dell'aria e similari, evitandone la visibilità dall'esterno, al caso anche destinando a tale scopo un apposito idoneo locale.
 - b) devono essere impiegati materiali costitutivi e tecniche di finitura omogenei a quelli tradizionali; le lattonerie devono essere realizzate in materiali paesaggisticamente compatibili, e gronde e pluviali dovranno essere a sezione tonda;
8. Negli interventi su edifici di tipo tradizionale, oltre alle norme disposte dall'eventuale disciplina di tutela, dovranno essere rispettati i seguenti requisiti, a tutela degli elementi architettonici di pregio:
 - a) rispetto del numero, dell'andamento e della pendenza delle falde delle coperture;
 - b) rispetto della dimensione e forma delle aperture;
 - c) modifiche ai prospetti potranno essere proposte seguendo la partitura e le dimensioni originarie di quelle esistenti, privilegiando allineamenti e configurazioni comunque legate ai caratteri compositivi dell'edilizia rurale tradizionale;
 - d) sono vietati nuovi elementi sporgenti dalla sagoma dell'edificio (balconi) in quanto estranei alla morfologia tradizionale;
 - e) è di norma fatto divieto di realizzare sporti di gronda che superino il limite di quelli preesistenti;
 - f) impiego di materiali costitutivi e tecniche di finitura omogenei a quelli tradizionali, nonché coerenti a quelli specificamente impiegati nella costruzione oggetto di intervento;

- g) non sono ammessi corpi tecnici che emergano al di sopra della falda;
- h) non sono ammessi terrazzi in falda;
- i) i lucernari sono ammessi nella dimensione minima richiesta dall'osservanza del rapporto aeroilluminante;
- j) deve essere conservato, dove presente, l'esistente manto in lastre di arenaria (pianne o piagne); negli altri casi, in occasione della sostituzione del manto di copertura, dovranno essere impiegate tipologie, geometrie, proporzioni, cromature e materiali analoghi a quelle impiegate nella tradizione locale;
- k) il rifacimento dei paramenti (intonaci, rivestimenti, faccia a vista, infissi esterni) deve essere eseguito con l'impiego di materiali tradizionali, evitando di norma la scrostatura dell'intonaco nel caso di pareti originariamente intonacate e l'intonacatura di paramenti originariamente a vista, fatta salva la possibilità - previa verifica della consistenza, regolarità e tipologia della muratura, ovvero dello stato di consistenza del paramento intonacato - di concordare con il SUE o la Commissione la possibilità di derogare alla prescrizione. È sempre prescritta, in caso di paramento murario a vista, la stuccatura dei giunti a calce;
- l) è prescritta la conservazione degli elementi decorativi originali, il disegno dei fronti e delle aperture, le caratteristiche ed i materiali delle finiture esterne: intonaci, rivestimenti, manti di copertura, cornicioni in cotto o in muratura con spioventi in coppo, cornicioni di copertura in particolare quelli in travicelli e mensole di legno variamente sagomati, zoccolature, marcapiani, marcadavanzali, modanature, cornici serramenti, inferriate, ornamenti, coloriture, pavimentazioni cornici, nicchie, immagini, decorazioni, antichi numeri civici, banderuole, ecc.;
- m) non sono ammesse interruzioni delle falde per la realizzazione di terrazzini;
- n) è prescritta la conservazione di elementi di pregio, costruttivi e decorativi, che caratterizzino gli ambienti interni e di altre opere murarie interne ed esterne di significativa testimonianza della cultura progettuale e costruttiva dell'epoca di appartenenza.
9. Al fine di consentire un'adeguata valutazione delle caratteristiche qualitative delle trasformazioni edilizie, la presentazione di progetti relativi a trasformazioni edilizie dovrà essere supportata da documentazione dettagliata e relazionata con il contesto di riferimento. Data la particolare attenzione richiesta nelle scelte riguardanti gli elementi di finitura, essi dovranno essere chiaramente indicati negli elaborati, per consentire di valutare complessivamente l'opera e tutelare gli interessi della collettività nel corso dell'istruttoria di validazione del titolo.
10. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel *Repertorio in correlazione al presente articolo*.](#)

Articolo 3.5.30 – Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti direttamente spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Salvo situazioni preesistenti consolidate sono ammessi i seguenti aggetti:
- a) cm 15, per le sporgenze cornici, bancali, inferriate, tubi pluviali, prese d'aria e di scarico, e simili, fino all'altezza di m 2,50 dal suolo;
- b) cm 150 per balconi, pensiline e cornicioni posti ad un'altezza superiore a m 2,50 dal piano del marciapiede e a m 4.50 dal piano stradale, ovvero in assenza di marciapiede.

Articolo 3.5.40 – Allineamenti

1. Nel caso in cui gli edifici preesistenti conformino un prevalente allineamento sul fronte di strade interne al centro abitato, gli interventi di nuova costruzione, sostituzione, ristrutturazione edilizia integrale, ampliamento, si uniformano a questo.

Articolo 3.5.50 – Piano del colore

1. In tutti gli interventi devono essere osservati i seguenti criteri:
- a) le coperture dovranno essere realizzate esclusivamente in colore grigio, salvo verifica della prevalenza di altra tipologia di copertura nell'immediato intorno dell'edificio oggetto d'intervento;
- b) le tinteggiature esterne sono da realizzarsi con colorazioni tipiche della montagna modenese: è escluso in particolare l'impiego di resine plastiche o prodotti similari, utilizzando pitture a calce o silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali ricorrendo comunque, nella scelta dei colori, alla gamma tradizionalmente in uso nella zona (tonalità delle terre rosse, gialle, d'ombra naturale e bruciata, in tonalità scalate o composte, del verde chiaro, del grigio). Ove non si impieghi un campionamento appositamente convenuto con l'ufficio tecnico, sono comunque ammessi i colori corrispondenti ai codici Pantone compresi nel prospetto che segue:

Codici Pantone											
120	400	436	474	600	712	1205	4525	5005	5507	5665	warm Gray: 1
121	401	441	475	601	713	1215	4535	5015	5517	5783	warm Gray: 2
127	402	442	480	602	719	1345	4545	5025	5527	5787	warm Gray: 3
128	406	452	481	607	720	1355	4655	5035	5575	5793	warm Gray: 4

134	407	453	482	608	721	1485	4665	5215	5585	5797	warm Gray: 5
135	408	454	487	609	726	1555	4675	5225	5595	5803	warm Gray: 6
141	409	458	488	614	727	1565	4685	5235	5645	5807	warm Gray: 7
142	413	459	489	615	728	1625	4725	5245	5655	5855	
148	414	460		616	729		4735			5865	
149	415	461		621			4745			5875	
150	420	465		622			4755				
155	421	466		623							
156	427	467									
157	428	468									
162	434	472									
163	435	473									

c) non sono ammessi rivestimenti quali mattonelle, pietre, porfidi, lastre di cemento e simili, lamiere in parete, rivestimenti che imitano materiali non effettivamente impiegati, nemmeno se in porzioni minime delle facciate;

Articolo 3.5.60 – Coperture degli edifici

1. Ferma restando l'applicazione degli altri articoli del presente Capo V, le coperture ed i piccoli volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) costituiscono elementi architettonici dell'edificio, in quanto tali concorrenti alla valutazione estetica della costruzione. La loro realizzazione deve quindi rispondere a precise previsioni di progetto, garantendo il coordinamento dei diversi elementi e materiali. Le coperture devono essere munite di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici, i pluviali devono essere preferibilmente incassati, o almeno realizzati in materiale indeformabile, per un'altezza di almeno metri 2,50 dal piano stradale.
2. Le coperture delle costruzioni residenziali e delle relative pertinenze – salve quelle interrato o seminterrate, che possono avere pendenza inferiore - devono rispettare i seguenti requisiti:
 - a) pendenza compresa tra 33 e 40%;
 - b) sporto massimo di gronda cm 80.
3. In caso di fabbricati produttivi in zone rurali o produttive sono ammesse pendenze inferiori.
4. Negli interventi su edifici di tipo tradizionale, oltre alle norme disposte dall'eventuale disciplina di tutela, dovranno essere rispettati i seguenti requisiti, a tutela degli elementi architettonici di pregio:
 - a) rispetto del numero, dell'andamento e della pendenza delle falde delle coperture;
 - b) rispetto della dimensione e forma delle aperture;
 - c) è di norma fatto divieto di realizzare sporti di gronda che superino il limite di quelli preesistenti;
 - d) impiego di materiali costitutivi e tecniche di finitura omogenei a quelli tradizionali, nonché coerenti a quelli specificamente impiegati nella costruzione oggetto di intervento;
 - e) non sono ammessi corpi tecnici che emergano al di sopra della falda;
 - f) non sono ammessi terrazzi in falda;
 - g) i lucernari sono ammessi nella dimensione minima richiesta dall'osservanza del rapporto aeroilluminante;
 - h) deve essere conservato, dove presente, l'esistente manto in lastrame di arenaria (pianne o piagne); negli altri casi, in occasione della sostituzione del manto di copertura, dovranno essere impiegate tipologie, geometrie, proporzioni, cromature e materiali analoghi a quelle impiegate nella tradizione locale

Articolo 3.5.70 – Illuminazione

1. Gli impianti di illuminazione esterna devono essere conformi alle normative in materia, nonché alle disposizioni aggiuntive che seguono.
2. Le attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici, quando apposte da privati, devono preferibilmente essere su palo, e di forma concordata preventivamente con l'ufficio comunale competente: gli impianti a braccio devono essere conformi ai requisiti stabiliti dal precedente articolo 3.5.30.
3. Nel territorio rurale, l'impianto di illuminazione esterna deve informarsi alla massima sobrietà e semplicità, evitando assolutamente allineamenti di corpi illuminanti sui percorsi di accesso. Per l'illuminazione delle superfici di pertinenza sono da adottarsi preferenzialmente armature a braccio del tipo più semplice. E' vietato l'impiego di proiettori e di illuminazioni radenti delle facciate.
4. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel Repertorio in correlazione al presente articolo.](#)

Articolo 3.5.80 – Griglie e intercapedini

1. Si veda l'articolo 3.6.70.

Articolo 3.5.90 – Antenne, impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici

1. L'installazione di impianti tecnologici sulle chiusure esterne di edifici deve avvenire nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo ed ambientale e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione, al caso anche mediante finiture mimetiche. È sempre d'obbligo l'impiego di soluzioni centralizzate e condominiali, in particolare per l'installazione di antenne e parabole.
2. In tutti gli edifici deve essere individuata un'appropriata collocazione delle unità condensanti per il condizionamento dell'aria e similari, evitandone in ogni caso la visibilità dall'esterno, al caso anche destinando a tale scopo un apposito idoneo locale.
3. Per gli apparati di ricezione sono da impiegarsi soluzioni centralizzate e condominiali. In particolare, antenne e parabole dovranno essere collocate esclusivamente sulla copertura a distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto. Sono vietate le installazioni su balconi o terrazze non di copertura.
4. I serbatoi di gas a servizio degli edifici, collocati nelle aree di pertinenza, devono essere interamente interrati. In caso di impossibilità tecnica di interramento – adeguatamente dimostrata in sede di titolo abilitativo – è consentita la collocazione fuori terra, a condizione che siano disposte opere di mitigazione, necessarie ad attutire l'interferenza visiva, quali sistemi arboreo/arbustivi, con alberature composte da essenze autoctone, piantate in almeno doppio filare a quinconce e distanza dei filari dal campo non superiore a m 15, tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche e della visibilità da strade e da ogni altro spazio pubblico, nonché della vicinanza ad edifici di interesse storico, artistico e documentario;
5. L'adeguamento alle disposizioni dei commi precedenti è obbligatorio in ogni genere di intervento. Nel caso di interventi parziali, o riguardanti la singola unità immobiliare, l'adeguamento è obbligatorio per l'ambito di intervento. Per quanto attiene alle norme sulle antenne e parabole per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive terrestri e satellitari l'adeguamento è altresì obbligatorio in caso di manutenzione straordinaria della copertura dell'edificio.
6. Gli impianti fotovoltaici e di impianti solari termici installati sulla copertura di edifici residenziali devono essere aderenti o integrati nella falda con la medesima inclinazione ed orientamento; non è ammesso il serbatoio di accumulo esterno. I pannelli, sia a parete sia a copertura, devono essere disposti secondo forme geometriche semplici e regolari, conseguite con l'accostamento dei componenti impiantistici: è esclusa la possibilità di comporre soluzioni distributive casuali od orientamenti ed inclinazioni differenti fra loro.
7. L'esecuzione di trasformazioni in difformità da quanto prescritto ai commi precedenti è soggetta alle sanzioni stabilite dall'ordinamento nazionale e regionale, nonché alle specifiche sanzioni stabilite al Titolo IV del presente regolamento. È prescritto inoltre l'obbligo di adeguamento di quanto eseguito in difformità alle previsioni di cui al presente capo, ovvero – in caso di impossibilità di adeguamento – l'obbligo di ripristino dello status quo ante. In questi ultimi due casi il comune, previa ingiunzione di rimozione o adeguamento a cura dell'interessato, procederà, in caso di inerzia di quest'ultimo, alla rimozione o adeguamento d'ufficio di quanto eseguito, con recupero coattivo delle spese.

Articolo 3.5.100 – Serramenti esterni degli edifici

1. Gli interventi di manutenzione su costruzioni poste in centro storico o in territorio rurale devono essere eseguiti nel rispetto del criterio di corretto inserimento ambientale; in particolare non sono ammesse l'installazione di infissi contrastanti con i caratteri tradizionali, né la sostituzione delle tradizionali imposte con avvolgibili.

Articolo 3.5.110 – Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe

1. Nella collocazione di tende e verande esterne e di elementi esterni a carattere fisso o stagionale su area pubblica o su edifici e aree private prospettanti direttamente su suolo pubblico, si devono rispettare i seguenti criteri:
 - a) non si devono creare ostacoli o impedimenti alla circolazione veicolare o pedonale: in particolare, tende o capottine avere un'altezza minima di mt. 2,50 se poste in corrispondenza di marciapiedi, e di metri 4,50 in assenza di marciapiede;
 - b) le strutture devono avere requisiti tali da consentirne un agevole smontaggio e non devono comportare opere murarie o ancoraggi fissi, né alterazione permanente dei luoghi;
 - c) materiali, colori e forme devono essere intonati alle caratteristiche degli edifici e dei luoghi, con preferenza per legno, metallo e tela, forme geometriche semplici;
 - d) strutture stagionali a servizio di pubblici esercizi devono essere realizzate preferibilmente con elementi lignei, metallici e tela integrati da pannellature e tralici a grata e verde.
2. Insegne e scritte luminose in genere sono da collocare a parete e contenute entro la luce della vetrina o del sopraporta.
3. Nei centri storici, salvo preesistenze e fino alla loro sostituzione, non sono ammesse insegne a bandiera, ad esclusione di quelle relative a uffici e servizi di pubblica utilità e di quelle, non direttamente luminose e di dimensioni massime cm 60x60, realizzate in ferro, legno, vetro, ceramica, nelle dimensioni e posizioni indicate dallo Schema

grafico 6 qui compreso nell'Appendice 1. Sono da preferirsi insegne direttamente affrescate sulle facciate, nei soprapporte delle vetrine, o realizzate con lettere in metallo, direttamente fissate al muro.

4. Vetrine di esercizi pubblici e commerciali sono di preferenza da realizzarsi con sezione contenuta e in legno; è data possibilità - da valutarsi caso per caso, in funzione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio - di impiegare altri materiali.

Articolo 3.5.120 - Cartelloni pubblicitari

1. Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel Repertorio in correlazione al presente articolo.
2. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel Repertorio in correlazione al presente articolo.](#)

Articolo 3.5.130 – Beni culturali e edifici storici

1. Su tutte le costruzioni soggette a disciplina conservativa devono essere osservate le disposizioni appositamente espresse dalla disciplina urbanistica.
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria su tali costruzioni devono essere eseguiti nel rispetto delle modalità implicate dal vincolo stesso, nonché dei valori architettonici, cromatici ed ambientali. Le operazioni di tinteggiatura, ripristino di intonaci e altri tipi di intervento esterno dovranno essere volti alla conservazione, o riproposizione delle caratteristiche materiche originarie.
3. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel Repertorio in correlazione al presente articolo.](#)

Articolo 3.5.140 – Cimiteri monumentali e storici

1. In quanto costruzioni e complessi costituenti beni culturali e soggetti a disciplina conservativa i cimiteri monumentali e storici sono regolati dalle medesime disposizioni del precedente articolo 3.5.130.
2. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel Repertorio in correlazione al presente articolo.](#)

Articolo 3.5.150 - Le maestà, le stele e i monumenti commemorativi

1. Ogni intervento deve essere finalizzato alla conservazione e alla valorizzazione di questi manufatti, nel rispetto delle peculiarità formali e tecnico-costruttive.
2. Nei casi in cui il manufatto sia collocato in adiacenza a esemplari arborei vincolati, ogni intervento dovrà essere finalizzato alla conservazione e alla valorizzazione del mutuo rapporto intercorrente fra manufatto ed esemplare arboreo. In caso di motivato abbattimento di quest'ultimo, esso dovrà essere sostituito con altro appartenente alla medesima specie.
3. Sono ammissibili nell'immediato contesto del manufatto:
 - a) il miglioramento delle visuali attraverso la manutenzione o il ridimensionamento del verde esistente;
 - b) la rimozione di elementi estranei o incongrui (pali, insegne pubblicitarie, segnaletica, impianti, ecc.);
 - c) le operazioni di pulitura e interventi di manutenzione, di riparazione e di consolidamento localizzato;
 - d) le parziali integrazioni di parti murarie crollate con materiali analoghi a quelli ancora in opera;
 - e) la disinfestazione da piante infestanti;
 - f) il consolidamento e rappezzo degli intonaci eventualmente presenti con malte del tutto analoghe, per composizione, caratteristiche tecnologiche e finiture superficiali, a quelle esistenti;
 - g) le operazioni di rimozione di elementi incongrui (contatori, cavi, ecc.);
 - h) le operazioni di manutenzione periodica;
 - i) la riparazione o sostituzione di singoli elementi deteriorati e non più recuperabili con altri analoghi per materiale, forma, dimensioni e colore a quelli esistenti, mantenendone la posizione e i sistemi di ancoraggio originali;
 - j) le operazioni di restauro condotte da restauratori specializzati, sotto la direzione degli eventuali organi di controllo e di tutela;
4. Sono inammissibili:
 - a) l'inserimento di elementi estranei o incongrui (pali, insegne pubblicitarie, segnaletica, impianti, ecc.);
 - b) gli interventi di consolidamento, di stilatura di giunti, e simili che impieghino malte cementizie o elementi in calcestruzzo di cemento armato gettato in opera o prefabbricato (salvo che per le eventuali opere di sottomurazione o di rinforzo delle strutture di fondazione);
 - c) le integrazioni o sostituzioni di muratura in pietra con murature in laterizio o calcestruzzo;
 - d) l'intonacatura di pareti in muratura a vista e la tinteggiatura con colori non compresi tra quelli di cui all' art. 3.5.20;
 - e) l'utilizzo di malte cementizie per le pareti intonacate;
 - f) la modifica della geometria della copertura e degli sporti delle falde;
 - g) la sostituzione dell'orditura lignea con elementi metallici o in calcestruzzo;
 - h) la sostituzione del manto di copertura con elementi diversi da quelli originali esistenti;
 - i) la modifica delle dimensioni delle aperture;

- j) l'impiego di elementi in calcestruzzo armato gettato in opera o prefabbricato, in marmo o in altri materiali estranei alla tradizione costruttiva del luogo;
 - k) la sostituzione degli infissi esistenti in legno con altri in metallo o materiale plastico;
5. I seguenti interventi possono essere realizzati, ma solo a seguito di attenta valutazione:
- l) inserimento di chiusure di protezione delle nicchie (con serramenti vetriati o inferriate);
 - m) inserimento nell'immediato contesto di targhe, insegne o elementi analoghi che riportino dati utili per l'identificazione dell'edificio (epoca di costruzione, denominazione).

Articolo 3.5.160 - Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani.

1. Il regolamento edilizio non stabilisce disposizioni in materia.

Capo VI - Elementi costruttivi

Articolo 3.6.10 – Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche

1. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel Repertorio in correlazione al presente articolo.](#)

Articolo 3.6.20 – Serre bioclimatiche

1. Le serre bioclimatiche, o serre solari, sono sistemi passivi di captazione, accumulo e distribuzione del calore. Quando siano oggetto di intervento di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, manutenzione straordinaria le serre solari devono conformarsi ai seguenti requisiti:
 - a) in quanto equiparate a locali tecnici, non ne è ammessa la modifica della destinazione d'uso;
 - b) la loro presenza non deve modificare le condizioni di sicurezza per quanto concerne la ventilazione e l'aerazione delle cucine, o locali in cui esistano impianti di cottura cibi o di riscaldamento a fiamma libera, con essa comunicanti;
 - c) se sono integrate nell'involucro edilizio esterno (ad esempio mediante la chiusura di balconi o logge), devono essere realizzate rispettando i limiti di altezza massima e le distanze tra fabbricati;
 - d) se realizzate in copertura devono essere integrate nell'involucro edilizio esterno, devono avere un'altezza netta interna non superiore a m 2,60, e il loro volume non deve emergere dal piano inclinato portato dalla sommità del fronte ad un angolo non maggiore di 30° dal piano orizzontale;
 - e) all'interno della serra è vietata l'installazione di impianti o sistemi di riscaldamento.
2. Nel rispetto dei requisiti suddetti, e di quelli tecnici prescritti dalla normativa di settore per la qualificazione della serra come elemento finalizzato al miglioramento dell'efficienza energetica del fabbricato, nel caso di edifici esistenti e di nuova costruzione, le serre solari sono escluse dai computi per la determinazione dei volumi, delle superfici e dei rapporti di copertura, a condizione che la superficie calpestabile della stessa non sia superiore al 10% della superficie utile energetica esistente o approvata, fino ad un massimo di mq 20. Per superficie utile energetica si intende la superficie netta calpestabile dell'area interessata al funzionamento di ciascuno dei servizi energetici previsti dell'unità immobiliare oggetto dell'intervento. Le eventuali superfici o volumetrie eccedenti i limiti sopraelencati, vengono conteggiate applicando le regole urbanistiche vigenti.
3. La realizzazione di serre bioclimatiche è comunque vietata nel centro storico e in fabbricati sottoposti a tutela dalle norme dello strumento urbanistico.

Articolo 3.6.30 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

1. Si vedano articolo 3.1.80 e articolo 3.4.70.

Articolo 3.6.40 – Coperture, canali di gronda e pluviali

1. Si veda articolo 3.5.60.

Articolo 3.6.50 – Strade e passaggi privati e cortili

1. I cortili interni devono essere pavimentati con materiali impermeabili e permettere il rapido deflusso delle acque meteoriche. È in ogni caso richiesta, per i cortili più estesi, un'area pavimentata lungo i muri perimetrali, di larghezza minima cm 100.
2. In tutti i casi i cortili e gli spazi interni ai fabbricati devono essere a cielo libero; non sono inoltre consentiti aggetti di alcun tipo.

3. Nei cortili destinati ad illuminare ed aerare abitazioni è vietato aprire finestre, luci o bocche d'aria a servizio di locali non abitativi che possano essere causa di insalubrità o creare disturbo alla funzione residenziale.

Articolo 3.6.60 – Cavedi, pozzi di luce e chiostrine

1. Questo regolamento non comprende disposizioni in proposito.

Articolo 3.6.70 – Intercapedini e griglie di aerazione

1. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili, o almeno ispezionabili, e dotate sul fondo di dispositivi di raccolta e allontanamento delle acque.

Articolo 3.6.80 - Muri di cinta

1. Si veda articolo 3.2.160.

Articolo 3.6.90 – Materiali, tecniche costruttive degli edifici

1. Negli interventi di nuova edificazione o di ampliamento di fabbricati esistenti dovranno essere rispettati i seguenti requisiti:
 - a) la pianta del fabbricato dovrà essere a disegno regolare, caratterizzata da forme rettangolari, quadrate o da combinazioni di esse così come consuete nei tipi tradizionali;
 - b) le coperture devono rispettare le disposizioni di cui all'articolo 3.5.60;
 - c) la progettazione di edifici di grandi dimensioni deve essere accompagnata da uno studio dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo.
2. Le condizioni di ammissibilità degli interventi di recupero e di nuova costruzione devono essere orientate particolarmente dall'intento di prevenire l'importazione nel territorio, e sul patrimonio ambientale e architettonico, di tipologie urbane e modelli insediativi e funzionali estranei, che nel tempo cancellerebbero la residua riconoscibilità del patrimonio edilizio.
3. Gli interventi di manutenzione consistenti in sostituzione degli infissi, tinteggiatura, ripristino di intonaci e altri tipi di intervento esterno eseguiti sulla generalità delle costruzioni devono essere eseguiti nel rispetto dei valori architettonici, cromatici ed ambientali, oltre che di omogeneità delle facciate.
4. Il tamponamento di logge e terrazze incassate, finestre, portefinestre e portici di edifici esistenti non sottoposti a vincolo conservativo e non collocati in centro storico potrà essere realizzato in ferro, vetro o con i materiali idonei allo scopo, dovrà essere eseguito in luce al vano o all'elemento esistente e non sporgere rispetto al volume stereometrico del fabbricato. Dette installazioni si attuano nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a) i locali retrostanti dovranno mantenere i parametri di aerazione ed illuminazione previsti dal presente regolamento o - nel caso il tamponamento sia antistante a finestre e porte finestre di vani adibiti a funzioni residenziali permanenti – lo stesso sia provvisto di chiusure trasparenti ed apribili o mobili per una superficie aerante pari ad almeno la superficie della finestra o porta-finestra preesistente;
 - b) l'installazione o la struttura dovrà essere coerente dal punto di vista formale, compositivo ed architettonico con l'edificio su cui si colloca e con il contesto ambientale.

Articolo 3.6.100 – Disposizioni relative alle aree di pertinenza

1. Le aree di pertinenza delle costruzioni devono essere sistemate in maniera decorosa.
2. I muri di contenimento controterra devono essere in linea generale mitigati visivamente con vegetazione rampicante o reptante.
3. Il deposito e l'accatastamento a cielo aperto di materiali non destinati all'utilizzo immediato sono ammessi esclusivamente nelle aree di pertinenza di attività produttive o in siti specificamente indicati dalla disciplina urbanistica. Nel territorio rurale l'area di pertinenza delle attività produttive coincide con quella individuata da atti abilitativi o, in assenza o indeterminazione di questi, quella in atto al 31 dicembre 2016.
4. L'impianto e la conduzione del deposito devono essere conformi alle discipline relative ai materiali depositati e alla gestione delle acque meteoriche di dilavamento dei piazzali, e non costituire pericolo per l'igiene e la sicurezza pubblica e privata. Devono inoltre essere adottati tutti gli accorgimenti ad evitare la formazione di polveri, cattivi odori, percolazioni di liquami, dispersione del materiale, interferenze di qualsiasi tipo con il sottosuolo e aree limitrofe. Non è ammesso in ogni caso il deposito di sostanze dilavabili, polverulente o che producano percolati.
5. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel *Repertorio in correlazione al presente articolo*.](#)

Articolo 3.6.120 -I requisiti delle sistemazioni esterne nel paesaggio rurale

1. Nel caso di interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione di edifici difformi dalla tipologia e dalle caratteristiche proprie dell'edilizia rurale tradizionale, la loro interferenza con il paesaggio agrario deve essere mitigata con cortine arboree di specie autoctone ad alto fusto e rapido accrescimento, costituite da almeno due filari di alberi posti al minimo sesto d'impianto e intercalati da essenze arbustive.
2. Gli interventi di nuova costruzione devono essere associati alla mitigazione paesaggistica di altri eventuali edifici compresi nella medesima proprietà classificati quali *Costruzioni con impatto sul paesaggio*. Nella forma minima tale mitigazione può attuarsi mediante cortine arboree di essenze autoctone ad alto fusto dei fronti impattanti sul paesaggio.
3. Nella sistemazione delle aree di pertinenza è raccomandato l'inserimento di elementi tipici della tradizione.
4. I muri di contenimento devono essere rivestiti con vegetazione rampicante o cadente, o con cespugli, quando non costruiti o rivestiti in sasso.
5. E' sempre vietato il tombamento di fossi stradali o interpoderali, se non per realizzare passi carrai o per specifiche esigenze di pubblico interesse.
6. Le recinzioni sul lato adiacente alla strada devono essere realizzate in siepe viva, eventualmente integrata da rete metallica, in conformità alle seguenti prescrizioni:
 - a) le essenze costitutive della siepe devono essere autoctone;
 - b) la rete metallica, sostenuta da pali, deve essere posta in adiacenza al lato interno della siepe; non sono ammessi muretti o cordoli fuori terra di qualsiasi dimensione o foggia a supporto della rete;
 - c) i cancelli di accesso principale possono essere sostenuti da elementi in muratura, destinati anche a ospitare i contatori delle utenze, cassette postali e simili;
 - d) sono ammessi steccati di modello tradizionale in legno.
7. Sulle parti del perimetro non adiacenti a strade le siepi vive sono consigliabili; la recinzione può essere anche in sola rete metallica, sostenuta da pali; non sono ammessi muretti o cordoli fuori terra di qualsiasi dimensione o foggia a supporto delle reti. Qualora la superficie recintata superi l'estensione di due ettari, il limite inferiore della rete metallica dovrà essere sollevato dal piano di campagna di almeno cm 10.
8. I cancelli e le sbarre di ingresso su strade e spazi pubblici devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso.
9. I parcheggi per autovetture devono essere realizzati con tecniche e materiali rispettosi delle caratteristiche del contesto, limitando allo stretto indispensabile l'impiego di conglomerato bituminoso. È prescritta la loro mitigazione visiva mediante siepi perimetrali di altezza non inferiore a m 1,50. Tale mitigazione è prescritta anche per i serbatoi installati all'esterno dei fabbricati.
10. L'impianto di illuminazione esterna deve uniformarsi a criteri di massima sobrietà e semplicità, evitando assolutamente allineamenti di corpi illuminanti sui percorsi di accesso. Per l'illuminazione delle superfici di pertinenza sono da adottarsi preferenzialmente armature a braccio del tipo più semplice. Non è ammesso l'impiego di illuminazioni radenti delle facciate; in particolare è vietato dirigere fasci luminosi verso l'alto.
11. Sono raccomandati in tutti i casi la conservazione e lo sviluppo di alberature, siepi, boschetti e fasce alberate di collegamento e frangivento, e particolarmente la collocazione a dimora di siepi ai confini adiacenti a tracciati stradali;
12. Le aree utilizzate come depositi a cielo aperto, opportunamente recintate, devono essere oggetto di mitigazione paesaggistica, con soluzioni atte a mitigarne l'impatto, anche mediante cortine alberate e arbustive.
13. L'esecuzione di trasformazioni in difformità da quanto prescritto ai commi precedenti è soggetta alle sanzioni stabilite dall'ordinamento nazionale e regionale, nonché alle specifiche sanzioni stabilite al Titolo IV del presente regolamento. E' prescritto inoltre l'obbligo di adeguamento di quanto eseguito in difformità alle previsioni di cui al presente capo, ovvero – in caso di impossibilità di adeguamento – l'obbligo di ripristino dello status quo ante. In questi ultimi due casi il Comune, previa ingiunzione di rimozione o adeguamento a cura dell'interessato, procederà, in caso di inerzia di quest'ultimo, alla rimozione o adeguamento d'ufficio di quanto eseguito, con recupero coattivo delle spese.

Articolo 3.6.130 – Piscine

Questo regolamento non stabilisce disposizioni in materia.

Articolo 3.6.140 – Altre opere di corredo agli edifici

1. Le costruzioni accessorie degli edifici, di modeste dimensioni, quali rimesse, depositi attrezzi, legnaie, forni, lavanderie, serre e similari, di superficie in pianta non superiore a mq 8 e altezza massima m 2,40, devono essere realizzate in modo da non compromettere la funzionalità delle aree di pertinenza e del verde e da non creare effetti di disordine compositivo e confusione visiva. Se contenute entro i limiti di cui al presente comma, le stesse non costituiscono nuova costruzione.
2. Tipologia, materiali, forma e colori devono essere ispirati a concetti di semplicità e armonia ambientale. Sono in ogni caso da escludere i box in lamiera, plastica o cemento di tipo prefabbricato.
3. L'installazione, consentita in ogni caso con un massimo di una costruzione accessoria per unità edilizia, dovrà avvenire con esclusione dell'area e del fronte prospiciente la strada.

4. È prescritta una distanza dal confine minima di m 1,50. Se realizzata in distacco dall'edificio principale, la costruzione accessoria dovrà rispettare un indice di visuale libera non inferiore a 0,50 rispetto all'altezza del solo fabbricato principale stesso.
5. Per le altre installazioni di arredo (pergolati, gazebo, ecc.), è prescritto il solo rispetto della distanza minima di m 1,50 dal confine di proprietà.

Capo VII Disciplina delle attività

Articolo 3.7.10 - Le attività ammesse in relazione alla destinazione d'uso

1. La destinazione d'uso delle unità immobiliari corrisponde alla classificazione impiegata dalla disciplina urbanistica comunale.
2. L'uso delle unità immobiliari in conformità alla legittima destinazione d'uso non è soggetto a provvedimenti abilitativi, fermo restando che l'insediamento di particolari attività disciplinate da specifiche normative di settore, anche di ambito comunale, è comunque subordinato alle relative autorizzazioni e prescrizioni.
3. Le unità immobiliari destinate ad abitazioni di ogni tipo (A0) sono utilizzabili esclusivamente per la dimora permanente o temporanea di persone e per l'esercizio di attività economiche esercitate da chi vi risiede, o espressamente ammesse.
4. Le unità immobiliari con altra destinazione sono utilizzabili per l'esercizio di attività economiche nei limiti stabiliti dal prospetto sottostante in riferimento alla classificazione ISTAT ATECO delle attività economiche del 2007, strutturata secondo la seguente gerarchia decrescente:

	esempi	
sezione	C	Attività manifatturiere
divisione	20	Fabbricazione di prodotti chimici
gruppo	20.5	Fabbricazione di altri prodotti chimici
classe	20.51	Fabbricazione di esplosivi
categoria	20.51.0	Fabbricazione di esplosivi
sottocategoria	20.51.02	Fabbricazione di articoli esplosivi

5. Le relazioni fra attività e destinazioni d'uso che nel prospetto sono riferite a un codice Ateco di livello inferiore costituiscono eccezioni rispetto a quanto disposto per il raggruppamento di attività di livello superiore che le include. Tutti i codici ATECO del soggetto giuridico che esercita l'attività devono essere conformi alla disciplina di cui al presente Capo.
6. Le unità locali esclusivamente amministrative sono ammesse nelle unità immobiliari con destinazione A10 - uffici e studi privati, a prescindere dall'attività economica dell'impresa di appartenenza.

	codice Ateco 2007	attività economica	destinazioni d'uso in cui è esercitabile
gruppo	01.2	Coltivazione di colture permanenti	D10c/D10d/D10e/D10f
gruppo	01.3	Riproduzione delle piante	D10c/D10d/D10e/D10f
gruppo	01.4	Allevamento di animali	D10a/D10b/D10d/D10f
gruppo	01.5	Coltivazioni agricole associate all'allevamento di animali: attività mista	D10a/D10b/D10c/D10d/D10e/D10f
gruppo	01.6	Attività di supporto all'agricoltura e attività successive alla raccolta	D10c/D10d/D10e/D10f
gruppo	01.7	Caccia, cattura di animali e servizi connessi	D10a/D10d/D10e/D10f/D10h
divisione	02	Silvicoltura ed utilizzo di aree forestali	D10d/D10f/D10g
divisione	03	Pesca e acquacoltura	D10d/D10e/D10f/D10g/D10h
sezione	B	Estrazione di minerali da cave e miniere	C02/C03/D01/D07
sezione	C	Attività manifatturiere	C02/C03/D01/D07
gruppo	10.5	Industria lattiero-casearia	C02/C03/D01/D07/D10e/D10f

	codice Ateco 2007	attività economica	destinazioni d'uso in cui è esercitabile
classe	11.02	Produzione di vini da uve	C02/C03/D01/D07/D10e/D10f
classe	11.05	Produzione di birra	C2/C03/D01/D07/D10e/D10f
sezione	D	Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	C02/C03/D01
sezione	E	Fornitura di acqua; reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento	C02/C03/D01
sezione	F	Costruzioni	C02/C03/D01/D07
divisione	45	Commercio all'ingrosso e al dettaglio e riparazione di autoveicoli e motocicli	C01/C02/C03/C06/D01/D07
divisione	46	Commercio all'ingrosso (escluso quello di autoveicoli e di motocicli)	C01/C02/D08
gruppo	46.1	Intermediari del commercio	A10
divisione	47	Commercio al dettaglio (escluso quello di autoveicoli e di motocicli)	C01/D08
categoria	47.11.1	Ipermercati	D08
categoria	47.11.2	Supermercati	D08
categoria	47.19.1	Grandi magazzini	D08
gruppo	47.3	Commercio al dettaglio di carburante per autotrazione in esercizi specializzati	E03
gruppo	47.5	Commercio al dettaglio di altri prodotti per uso domestico in esercizi specializzati	C01/D08
classe	47.52	Commercio al dettaglio di ferramenta, vernici, vetro piano e materiali da costruzione in esercizi specializzati	C01/C02/D08
classe	47.54	Commercio al dettaglio di elettrodomestici in esercizi specializzati	C01/C02/D08
classe	47.59	Commercio al dettaglio di mobili, di articoli per l'illuminazione e altri articoli per la casa in esercizi specializzati	C01/C02/D08
categoria	47.64.1	Commercio al dettaglio di articoli sportivi, biciclette e articoli per il tempo libero	C01/C02/D08
categoria	47.64.2	Commercio al dettaglio di natanti e accessori	C01/C02/D08
categoria	47.78.1	Commercio al dettaglio di mobili per ufficio	C01/C02/D08
categoria	47.79.2	Commercio al dettaglio di mobili usati e oggetti di antiquariato	C01/C02/D08
sezione	H	Trasporto e magazzinaggio	C02/C03/C06/D07/E01
sezione	I	Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	D02
categoria	55.20.5	Affittacamere per brevi soggiorni, case ed appartamenti per vacanze, bed and breakfast, residence	A0/D02/D10h
divisione	56	Attività dei servizi di ristorazione	C01/D02/D08
sottocategoria	56.10.12	Attività di ristorazione connesse alle aziende agricole	A0/D10f/D10h
gruppo	56.2	Fornitura di pasti preparati (catering) e altri servizi di ristorazione	C01/C03/D01/D07/D08 A0 quando classificate alle categorie catastali A1/A8/A9
gruppo	56.3	Bar e altri esercizi simili senza cucina	C01/D08
divisione	58	Attività editoriali	A10/C02
divisione	59	Attività di produzione cinematografica, di video e di programmi televisivi, di registrazioni musicali e sonore	A10/C03/D01 D07
divisione	60	Attività di programmazione e trasmissione	A10/C03/D01/D07
divisione	61	Telecomunicazioni	A10/C01/C03/D01/D07/D08
divisione	62	Produzione di software, consulenza informatica e attività connesse	A10/C01/C03/D01/D07

	codice Ateco 2007	attività economica	destinazioni d'uso in cui è esercitabile
divisione	63	Attività dei servizi d'informazione e altri servizi informatici	A10/C03
sezione	K	Attività finanziarie e assicurative	A10/C01/D05
sezione	L	Attività immobiliari	A10/C01
sottocategoria	68.32.00	Amministrazione di condomini e gestione di beni immobili per conto terzi	A10
divisione	71	Attività degli studi di architettura e d'ingegneria; collaudi ed analisi tecniche	A10/C03
divisione	72	Ricerca scientifica e sviluppo	A10/B05/B06
gruppo	72.1	Ricerca e sviluppo sperimentale nel campo delle scienze naturali e dell'ingegneria	A10/B02/B04/B05/B06/C03/D04
sottocategoria	72.19.01	Ricerca e sviluppo sperimentale nel campo della geologia	A10/B02/B04/B05/B06/C03/C06/D04
divisione	73	Pubblicità e ricerche di mercato	A10/C03
divisione	74	Altre attività professionali, scientifiche e tecniche	A10/C03
sottocategoria	74.90.99	Altre attività professionali non classificate altrove	C03/C06
divisione	75	Servizi veterinari	A10/C03
sezione	N	Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	A10
divisione	77	Attività di noleggio e leasing operativo	A10/C02/C06
classe	77.31	Noleggio di macchine e attrezzature agricole	C02/C06/D10g
classe	77.32	Noleggio di macchine e attrezzature per lavori edili e di genio civile	C02/C06
divisione	78	Attività di ricerca, selezione, fornitura di personale	A10/B04/C01
divisione	79	Attività dei servizi delle agenzie di viaggio, dei tour operator e servizi di prenotazione e attività connesse	A10/B04/C01
divisione	80	Servizi di vigilanza e investigazione	A10/C06
divisione	81	Attività di servizi per edifici e paesaggio	A10/C02/C03/C06
divisione	82	Attività di supporto per le funzioni d'ufficio e altri servizi di supporto alle imprese	A10/C01/C03
sezione	O	Amministrazione pubblica e difesa; assicurazione sociale obbligatoria	A10/B01/B04/C03
sezione	P	Istruzione	A10/B01/B04/B05
sezione	Q	Sanità e assistenza sociale	A10/B01/B02/B04/B05/D04
gruppo	86.2	Servizi degli studi medici e odontoiatrici	A10/C01/C03
divisione	90	Attività creative, artistiche e di intrattenimento	B05/B06/C04/D03/D06
classe	90.02	Attività di supporto alle rappresentazioni artistiche	C02/C03
sottocategoria	90.02.09	Altre attività di supporto alle rappresentazioni artistiche	A10
classe	90.03	Creazioni artistiche e letterarie	A10/C03/D03
classe	90.04	Gestione di strutture artistiche	A10/B04/B06/D03
divisione	91	Attività di biblioteche, archivi, musei ed altre attività culturali	A10/B04/B06
divisione	92	Attività riguardanti le lotterie, le scommesse, le case da gioco	A10
sottocategoria	92.00.01	Ricevitorie del lotto, superenalotto, totocalcio eccetera	C01/D08
sottocategoria	92.00.02	Gestione di apparecchi che consentono vincite in denaro funzionanti a moneta o a gettone	C01/D08
divisione	93	Attività sportive, di intrattenimento e di divertimento	A10/B04/C04/D03/D06
categoria	93.29.3	Sale giochi e biliardi	C01/C04/D06/D08
divisione	94	Attività di organizzazioni associative	A10/B04/E09

	codice Ateco 2007	attività economica	destinazioni d'uso in cui è esercitabile
divisione	95	Riparazione di computer e di beni per uso personale e per la casa	A10/C01/C03/D01/D07/D08
divisione	96	Altre attività di servizi per la persona	A10/C01/C03
classe	96.03	Servizi di pompe funebri e attività connesse	A10/C01/C02/C03/C06
classe	96.04	Servizi dei centri per il benessere fisico	B02/C03/C04/C05/D02/D03/D06/D10h
sezione	U	Organizzazioni ed organismi extraterritoriali	A10/B04

7. L'insediamento e il trasferimento delle attività di cui al precedente prospetto sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività da presentarsi allo *Sportello unico per le attività produttive*.
8. L'inizio di attività in difformità da quanto disposto ai commi 1, 2 e 3 del presente articolo costituisce mutamento abusivo della destinazione d'uso dell'immobile.
9. L'inizio di attività in difformità da quanto prescritto ai commi precedenti è soggetto quindi alle sanzioni stabilite dall'ordinamento nazionale e regionale, nonché alle specifiche sanzioni stabilite al Titolo IV del presente regolamento. E' prescritto inoltre l'obbligo di sospensione per adeguamento dell'attività iniziata in difformità alle previsioni di cui al presente capo, ovvero – in caso di impossibilità di adeguamento – l'obbligo di interruzione dell'attività.
10. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel Repertorio in correlazione al presente articolo.](#)

Articolo 3.7.20 - La disciplina delle attività impattanti

1. Non è ammesso nel territorio comunale l'avvio di attività classificate a rischio di incidente rilevante.
2. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel Repertorio in correlazione al presente articolo.](#)

Articolo 3.7.30 - La disciplina delle attività di trattamento e recupero di rifiuti

1. All'interno degli insediamenti specializzati per attività produttive è consentito l'insediamento di attività che interessino rifiuti pericolosi e non pericolosi. In tutte le altre parti del territorio comunale non sono ammesse attività che interessino rifiuti come definito dalla disciplina di settore.
2. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel Repertorio in correlazione al presente articolo.](#)

Articolo 3.7.40 - La disciplina delle attività commerciali

1. L'insediamento di esercizi di vicinato e di medie strutture con superficie di vendita fino a 400 metri quadrati è ammesso in tutte le unità immobiliari aventi destinazioni d'uso C01 (negozi, botteghe, locali per pubblici esercizi) e D08 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) con le limitazioni disposte al comma seguente.
2. L'insediamento di strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 400 metri quadrati è ammesso esclusivamente nelle aree appositamente indicate dalla disciplina urbanistica, in unità immobiliari aventi destinazione D08 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni). La progettazione o l'insediamento di tali strutture sono subordinati a una preventiva verifica dell'idoneità della viabilità di accesso e degli eventuali adeguamenti necessari, che il soggetto interessato dovrà predisporre e proporre all'approvazione del comune.
3. Le strutture di vendita medio grandi di prodotti alimentari possono essere insediate unicamente su conforme indicazione della disciplina urbanistica.
4. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel Repertorio in correlazione al presente articolo.](#)

Articolo 3.7.50 - L'attività di somministrazione di alimenti e bevande

1. L'insediamento di attività di somministrazione di alimenti e bevande è subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni e al reperimento delle dotazioni di seguito elencate.
2. Criteri localizzativi dei locali: in caso di nuova apertura e trasferimento è richiesta la disponibilità di parcheggio come prescritta all'articolo 3.7.70.
3. Criteri strutturali dei locali richiesti in caso di nuova apertura, trasferimento, modifiche edilizie per le quali è prescritto un titolo abilitativo:
 - a) dotazione di servizi igienici;
 - b) presentazione della documentazione previsionale di impatto acustico; tale documentazione dovrà contenere la stima dei livelli sonori in corrispondenza dei ricettori residenziali limitrofi all'area in cui si svolgerà l'attività, compresi

quelli presenti nell'edificio in cui ha sede l'attività stessa (a tale scopo si definiscono limitrofi i locali posti all'interno di fabbricati che prevedano unità immobiliari a destinazione residenziale e quelli posti in fabbricati adiacenti o confinanti o direttamente prospicienti unità residenziali).

- c) ove i parametri minimi garantiti per la destinazione residenziale non siano rispettati, obbligo di presentazione all'amministrazione comunale di un progetto di bonifica e adeguamento;
- d) accessibilità dei locali di somministrazione da parte di persone diversamente abili; il requisito è derogabile per i locali che siano soggetti a disciplina conservativa;
- e) locali di conservazione, immagazzinaggio e stoccaggio di derrate alimentari di convenienti dimensioni che consentano approvvigionamenti periodici limitando l'uso di veicoli trasporto merci ed inquinamento;
- f) spazi per la gestione differenziata dei rifiuti, degli imballaggi e dei contenitori tali da ridurre i cassonetti stradali.

4. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel *Repertorio in correlazione al presente articolo*.](#)

Articolo 3.7.55 - La vendita al dettaglio di carburanti per autotrazione

1. L'attività consiste nella vendita al dettaglio di carburanti per autotrazione (codice ATECO 47.3), che può essere integrata da altre attività in conformità all'ordinamento in materia.
2. La costruzione, ristrutturazione, ampliamento degli impianti per la vendita al dettaglio di carburanti per autotrazione sono ammessi esclusivamente nelle ubicazioni appositamente definite dalla disciplina urbanistica, e devono conformarsi ai seguenti requisiti:
 - a) la superficie fondiaria asservita agli impianti di distribuzione di carburanti su viabilità di categoria B o inferiore non deve eccedere l'estensione di mq 4.500;
 - b) la superficie utile degli impianti di distribuzione di carburanti con funzioni complementari a servizio di viabilità di categoria B o inferiore non deve superare l'estensione di mq 300; se gli stessi sono privi di funzioni complementari, non superiore a mq 50;
 - c) nei casi in cui è ammesso l'inserimento di funzioni complementari, i locali realizzati a tal fine non possono avere destinazione d'uso edilizia autonoma rispetto a quella dell'impianto di distribuzione di carburanti;
 - d) all'esterno del territorio urbanizzato, lungo i lati non destinati agli accessi agli impianti di distribuzione di carburante, una fascia della larghezza minima di m 8,00 deve essere e piantumata con essenze arboree ed arbustive autoctone e mantenuta, in funzione di mitigazione visiva nei confronti del paesaggio rurale.
3. Alla cessazione dell'attività di distribuzione di carburante è fatto obbligo al titolare dell'attività di rimuovere tutte le attrezzature ed impianti sopra e sotto il suolo, di provvedere al loro smaltimento e di provvedere alla bonifica di siti eventualmente inquinati, nonché di riportare i suoli nel pristino stato. La cessazione dell'attività di distribuzione di carburante comporta inoltre l'obbligo di cessazione delle funzioni complementari.
4. Al fine di assicurare l'adempimento degli obblighi di cui al precedente comma in caso di cessazione dell'attività, la costruzione, la sostituzione, la ristrutturazione e l'ampliamento degli impianti o delle stazioni di servizio e delle relative pertinenze sono subordinati alla prestazione di garanzia fidejussoria a tempo indeterminato, di importo corrispondente al costo stimato della rimozione, dello smaltimento e della bonifica.

Articolo 3.7.60 - La disciplina degli impianti di lavaggio di autoveicoli

1. L'attivazione di impianti di lavaggio di autoveicoli non compresi in stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti è ammessa esclusivamente nell'ambito degli insediamenti specializzati per attività produttive.

Articolo 3.7.70 – Disposizioni generali sulla dotazione di parcheggi riferita alle attività

1. L'apertura e il successivo esercizio di particolari attività sono condizionati alla disponibilità di parcheggi di uso aperto, in quantità non inferiori ai rapporti prescritti ai successivi articoli.
2. Nel caso di attività operanti in orari intrinsecamente diversi, la dotazione di parcheggi può essere dimensionata secondo la misura massima richiesta dalla funzione più esigente, a condizione che la sua ubicazione sia confacente a tutte.
3. È ammessa la monetizzazione di non oltre quattro posti auto di uso aperto al pubblico.
4. La monetizzazione è da effettuarsi secondo gli importi unitari per posto auto e le modalità stabilite da apposito provvedimento adottato dalla giunta comunale sulla base di una stima differenziata dei valori dei terreni e dei costi delle opere.
5. L'eventuale monetizzazione di parcheggi può essere recepita da un atto abilitativo di adeguamento formale della dotazione di parcheggi al fine di mantenerne l'efficacia nel tempo.

Articolo 3.7.80 - La dotazione obbligatoria di parcheggi per le attività commerciali

1. L'apertura e il successivo esercizio di attività commerciali sono subordinate e condizionate alla disponibilità di parcheggi pubblici o di uso pubblico.
2. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel *Repertorio in correlazione al presente articolo*.](#)

Articolo 3.7.90 - La dotazione obbligatoria di parcheggi per esercizi di somministrazione di alimenti

1. Le autorizzazioni alla somministrazione di alimenti e bevande in locali ubicati all'esterno dei centri o insediamenti storici sono subordinate all'accertamento di una appropriata disponibilità di parcheggi di uso aperto utilizzabili dalla clientela.
2. Tale disponibilità non deve essere inferiore a 22 posti auto ogni 100 mq di superficie riservata alla somministrazione, accessibili entro una percorrenza massima di 100 metri dall'ingresso dell'esercizio.
3. L'accertamento è effettuato sulla base di una relazione prodotta dal richiedente l'autorizzazione, nella quale sia quantificato il fabbisogno di parcheggi secondo il suddetto rapporto, e sia individualmente identificata la corrispondente disponibilità di posti auto entro la distanza prescritta, verificata nelle fasce orarie di massima affluenza all'esercizio.

Articolo 3.7.100 - La dotazione obbligatoria di parcheggi per attività ad alta affluenza di pubblico

1. L'apertura e la successiva conduzione delle attività ad alta affluenza di pubblico di seguito elencate:
 - attività sportive (gruppo ATECO 93.1),
 - attività ricreative e di divertimento (classe ATECO 93.2);
 - servizi dei centri per il benessere fisico (classe ATECO 96.04).sono subordinate e condizionate alla disponibilità di parcheggi nelle seguenti quantità minime:
 - 1,0 posti auto ogni 100 mq di superficie netta degli impianti all'aperto;
 - nonché 6,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile, oppure, se superiore, un numero di parcheggi corrispondente almeno alla metà della capienza massima stabilita dal certificato di prevenzione incendi.
2. E' consentito l'utilizzo di parcheggi pubblici adiacenti a servizio di altre funzioni attive in orari intrinsecamente diversi, ove ne sia verificata l'effettiva disponibilità e se distanti non oltre 100 metri dalla sede delle attività che devono servire.
3. Per le attività agricole che comportano afflusso di pubblico è prescritta la medesima dotazione di parcheggi richiesta per analoghe attività non connesse all'agricoltura.

Articolo 3.7.110 - Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa.

1. Questo regolamento non comprende disposizioni in proposito.

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Articolo 4.0.10 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

1. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel *Repertorio in correlazione al presente articolo*.](#)

Articolo 4.0.20 – Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. Si veda Titolo II Capo II.

Articolo 4.0.30 – Disciplina generale delle sanzioni per violazione di norme regolamentari

1. Gli importi delle sanzioni sono determinati tra un limite minimo ed un limite massimo edittale, sulla base di quanto prescritto nella normativa vigente in materia.
2. Competente a ricevere il rapporto di accertamento della violazione è il sindaco.
3. L'applicazione delle sanzioni accessorie avviene secondo le modalità stabilite dalla legge vigente.

Articolo 4.0.40 - Le sanzioni per violazioni del regolamento edilizio

1. Competente a ricevere il rapporto di accertamento della violazione è il sindaco.
2. L'applicazione delle sanzioni accessorie avviene secondo le modalità stabilite dalla legge vigente.
3. Le sanzioni amministrative accessorie non pecuniarie del presente regolamento si distinguono in:
 - obbligo di compiere una determinata attività (rimessa in pristino dello stato dei luoghi);
 - obbligo di sospendere o cessare una determinata attività.
4. Gli importi delle sanzioni sono determinati tra un limite minimo ed un limite massimo edittale, sulla base di quanto prescritto nella normativa vigente in materia. La misura delle sanzioni amministrative pecuniarie previste per le violazioni al presente regolamento viene conseguentemente determinata in riferimento all'articolato come esposto nel prospetto che segue.

articolo	disposizione normativa	minimo	massimo	oblazione nei 60 giorni
Determinazione Dirigenziale art. 2.1.10	Comunicazione di inizio lavori - omissione parziale (inesatta/incompleta) - omissione totale - ritardata	51,50	309,00	103,00
Determinazione Dirigenziale art. 2.1.10, 2.1.20, 2.2.30	Comunicazione variazione nominativo/i dei vari responsabili indicati nell'inizio lavori - omissione parziale (inesatta/incompleta) - omissione totale - ritardata	51,50	309,00	103,00
Determinazione Dirigenziale art. 2.1.10, 2.2.40	Cartello di cantiere - omissione parziale (inesatto/incompleto)	51,50	309,00	103,00
	- omissione totale	75,00	450,00	150,00
Determinazione Dirigenziale art. 2.1.10, 2.2.10	Titoli abilitativi ed elaborati grafici in cantiere - omissione parziale (inesatto/incompleto) - omissione totale	51,50	309,00	103,00
Determinazione Dirigenziale art. 2.1.10, 2.2.30	Allestimento recinzione e segnalazione del cantiere - omissione parziale/inadeguatezza - omissione totale	51,00	309,00	103,00
Determinazione Dirigenziale art. 2.1.10, 2.1.30	Comunicazione di fine lavori - omissione parziale (inesatta/incompleta) - omissione totale - ritardata	51,50	309,00	103,00
Determinazione Dirigenziale art. 2.1.10, 2.1.20	Trasferimento di titolo abilitativo ad altro titolare - Mancata richiesta di volturazione	51,50	309,00	103,00
Art. 3.5.30, 3.2.100	Elementi aggettanti e tende mobili Inosservanza delle modalità costruttive e di installazione, o delle caratteristiche dei manufatti, fatto salvo l'obbligo di rimozione o l'adeguamento con eventuale intervento d'ufficio	42,00	250,00	83,00
Art. 3.2.80, 3.2.90, 3.2.100	Inosservanza delle disposizioni di cui al Titolo III Capo II <i>Strutture di pertinenza e finitura degli edifici e degli spazi urbani</i> , fatto salvo l'obbligo di ripristino	83,00	500,00	166,00
Art. 3.5.20	Inosservanza delle caratteristiche di omogeneità degli elementi di facciata, dei materiali e delle finiture, fatto salvo l'obbligo di ripristino – per unità immobiliare catastale	83,00	500,00	166,00
Art. 3.5.20, 3.5.30	Inosservanza prescrizioni relative a facciate ed elementi di pregio fatto salvo l'obbligo di ripristino – per unità immobiliare catastale	77,00	464,00	154,00
Art. 3.5.90, 3.4.80	Antenne radiotelevisive, elementi esterni impianti di condizionamento trattamento aria e altri impianti tecnologici: inosservanza delle modalità costruttive e di installazione o delle caratteristiche dei manufatti fatto salvo l'obbligo di rimozione o l'adeguamento con eventuale intervento d'ufficio	83,00	500,00	166,00
Titolo III Capo VII	Inosservanza della disciplina delle attività, fatto salvo l'obbligo di sospensione dell'attività fino all'avvenuta comunicazione e l'obbligo di cessazione della stessa in caso di mancata conformità tra attività e destinazione d'uso – per unità immobiliare catastale.	83,00	500,00	166,00

articolo	disposizione normativa	minimo	massimo	oblazione nei 60 giorni
Art. 3.3.20	Abbattimento in assenza di segnalazione piante protette art. 3.3.20 (in presenza di danneggiamento o compromissione documentabile) Per albero, diametro fino a 20 cm.	25,00	150,00	50,00
Art. 3.3.20	Abbattimento in assenza di segnalazione e/o motivazione o compromissione piante protette art. 3.3.20 Per albero, diametro fino a 20 cm.	50,00	300,00	100,00
Art. 3.3.20	Abbattimento in assenza di segnalazione e/o motivazione o compromissione piante protette art. 3.3.20 Per albero, diametro da 21 fino a 40 cm.	75,00	450,00	150,00
Art. 3.3.20	Abbattimento in assenza di segnalazione e/o motivazione o compromissione piante protette art. 3.3.20 Per albero, diametro da 41 fino a 60 cm.	125,00	750,00	250,00
Art. 3.3.20	Abbattimento in assenza di segnalazione e/o motivazione o compromissione piante protette art. 3.3.20 Per albero, diametro oltre 60 cm.	250,00	1500,00	500,00
Art. 3.3.20	Intervento (capitozzature) in assenza di segnalazione, o altro danneggiamento di piante protette art. 3.3.20 Per albero, senza pregiudizio definitivo:	75,00	450,00	150,00
Art. 3.3.20	Intervento (capitozzature) in assenza di segnalazione, o altro danneggiamento di piante protette art. 3.3.20 Per albero, con pregiudizio definitivo:	250,00	1.500,00	500,00
Art. 3.3.20	Mancata sostituzione di piante abbattute entro 180 giorni dall'abbattimento art. 3.3.20	125,00	750,00	250,00
Art. 3.2.50	Utilizzazione di parcheggi per usi non consentiti (per posto auto)	50,00	300,00	100,00
Art. 2.2.50	Esecuzione di scavi in sede stradale in difformità dalla disciplina.	125,00	750,00	250,00
	Inosservanza di ordinanza attuativa del regolamento edilizio o inosservanza dell'ordine di adeguamento comunque disposto	77,00	464,00	154,00
	Ogni altra violazione alle disposizioni del regolamento, non specificatamente sopra prevista, calcolata ad unità immobiliare catastale o ad elemento.	77,00	464,00	154,00

5. Ogni altra norma che, contenuta in regolamenti ed ordinanze comunali precedenti all'entrata in vigore del presente regolamento, sia difforme dallo stesso, è abrogata.
4. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel Repertorio in correlazione al presente articolo.](#)

Articolo 4.0.50 – Disposizioni sanzionatorie

1. L'esecuzione di trasformazioni in difformità da quanto prescritto al presente Capo dagli articoli 3.2.170, 3.5.110, 3.5.120 e seguenti è soggetta alle sanzioni stabilite dall'ordinamento nazionale e regionale, nonché alle specifiche sanzioni stabilite al Titolo IV del presente regolamento. È prescritto inoltre l'obbligo di adeguamento di quanto eseguito in difformità alle disposizioni del presente Capo, ovvero – in caso di impossibilità di adeguamento – l'obbligo di ripristino dello status quo ante. In questi ultimi due casi il comune, previa ingiunzione di rimozione o adeguamento a

cura dell'interessato, procederà, in caso di inerzia di quest'ultimo, alla rimozione o adeguamento d'ufficio di quanto eseguito, con recupero coattivo delle spese.

Articolo 4.0.60 - Le sanzioni in materia di tutela del patrimonio arboreo

1. L'abbattimento di alberi in difformità da quanto qui disposto, è sanzionato secondo quanto disposto al precedente articolo 4.0.40 delle presenti norme.
2. Il proprietario è inoltre tenuto a provvedere alla sostituzione, a proprie spese, con alberi di prima scelta di altezza non inferiore a m 3,00 metri ed una circonferenza, a cm 100 di altezza, non inferiore a cm 12-14. Gli arbusti, anch'essi di prima scelta, saranno in vaso con diametro non inferiore a cm 24.
3. Qualora la sostituzione in luogo sia impossibile o inattuabile per l'elevata densità arborea, per carenza di spazio o di condizioni idonee alla sopravvivenza delle piante, queste potranno essere messe a dimora in aree indicate dall'Amministrazione comunale.

Articolo 4.0.70 - Le sanzioni per violazioni alla disciplina edilizia urbanistica sovraordinata

1. Il presente articolo disciplina il regime sanzionatorio, per le ipotesi di interventi abusivi su edifici soggetti a disciplina conservativa.
2. [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel Repertorio in correlazione al presente articolo.](#)
3. Le violazioni concernenti costruzioni soggette a disciplina conservativa sono soggette alle sanzioni espone nel prospetto che segue.

Intervento abusivo relativo all'intera costruzione	Immobile classificato bene culturale	€ 20.000,00
	Immobile con disciplina conservativa imposta da strumento urbanistico	Su <i>Costruzioni di eminente interesse storico-architettonico</i> € 20.000,00
		Su <i>Costruzioni di interesse storico-architettonico</i> € 16.000,00
		Su <i>Costruzioni di pregio storico-culturale e testimoniale</i> € 10.000,00
	Su <i>Costruzioni soggette a ripristino</i> € 12.000,00	
Edificio in area tutelata per legge.	€ 4.000,00 qualora l'immobile sia assoggettato anche a vincolo di PUG si applica la sanzione maggiore tra le due	
Quando l'intervento è attuato su parte della costruzione € 2.000,00 per ogni singola unità immobiliare e fino alla concorrenza del limite massimo previsto di € 20.000,00		
Quando l'intervento investe parti comuni € 2.000,00, da applicare in aggiunta alle sanzioni di cui sopra		
Tipologie non inquadrabili nelle precedenti categorie (sopraelevazioni, ampliamenti, modifiche di sagoma e volume, ecc)	Immobile classificato bene culturale	€ 10.000,00
	Immobile con disciplina conservativa imposta da strumento urbanistico	Su <i>Costruzioni di eminente interesse storico-architettonico</i> € 10.000,00
		Su <i>Costruzioni di interesse storico-architettonico</i> € 8.000,00
		Su <i>Costruzioni di pregio storico-culturale e testimoniale</i> € 5.000,00
	Su <i>Costruzioni soggette a ripristino</i> € 6.000,00	
Edificio in area tutelata per legge.	€ 4.000,00 qualora l'immobile sia assoggettato anche a disciplina conservativa si applica la sanzione maggiore tra le due	

4. Le violazioni oggetto di accertamento di conformità a norma di legge sono soggette alle sanzioni espone nel prospetto che segue.

Sanzione minima: € 500,00	per modeste difformità riscontrate o denunciate, che palesemente non comportano incrementi di valore venale dell'immobile e per valutazioni di incremento di valore fino a € 5.000,00
Sanzione massima: € 5.000,00	per valutazioni superiori a € 5.000,00 e fino a € 155.000,00
La formula applicativa per le fasce intermedie è la seguente: $S = V \times 0,03 + € 500,00$ (ove S è la sanzione da applicare, V è l'incremento di valore).	

La valutazione dell'incremento di valore venale a seguito delle opere difformi farà parte degli elaborati, asseverati dal tecnico abilitato, allegati alla relativa pratica edilizia.

Articolo 4.0.80 - Indennità risarcitoria per interventi realizzati in assenza o in difformità dalla prescritta autorizzazione paesaggistica

- [Devono essere osservate le disposizioni raccolte nel *Repertorio in correlazione al presente articolo*.](#)
- I criteri qui stabiliti per la quantificazione dell'indennità risarcitoria sono applicabili a tutti i casi in cui la legge ne prevede il versamento, sia nell'ambito del procedimento sanzionatorio ordinario, sia nell'ambito dell'accertamento di compatibilità paesaggistica.
- Qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica ovvero le opere siano riconosciute compatibili con la tutela del vincolo l'indennità risarcitoria sarà determinata nel maggior importo fra danno arrecato e profitto conseguito, aggiuntivamente all'eventuale esecuzione di opere di riqualificazione tendenti all'eliminazione delle alterazioni ambientali, per le opere ritenute non compromissorie del bene vincolato, laddove - pur realizzando le opere un danno ambientale - questo non è ritenuto di rilevanza tale da richiederne la demolizione.
- Qualora gli interventi siano ritenuti compatibili con la tutela del vincolo, laddove cioè gli organi competenti all'emissione dei pareri stabiliscano che le opere non hanno determinato alcun danno ambientale, l'indennità risarcitoria corrisponderà al solo profitto conseguito.
- Qualora gli interventi siano ritenuti incompatibili con il vincolo paesaggistico ma non ripristinabili - ove sia accertato, sulla base di adeguata perizia tecnica asseverata, che l'eliminazione della porzione abusiva arrecherebbe pregiudizio alla parte legittima o comporterebbe un danno ambientale maggiore rispetto al mantenimento degli interventi realizzati - verrà irrogata una sanzione pecuniaria pari al danno ambientale arrecato (ritenuto, in questo caso, sicuramente prevalente, stante il giudizio di incompatibilità).
- La sanzione, in ragione dell'autonoma valenza del procedimento paesaggistico ambientale rispetto a quello edilizio in senso stretto, è applicata indipendentemente da ogni e qualsiasi altra sanzione penale od amministrativa per violazione edilizio - urbanistica, qualora non si debba procedere a demolizione delle opere stesse.
- Il valore unitario da utilizzare per il calcolo dell'indennità pecuniaria è assunto nella media dei valori massimi e minimi riportati nelle tabelle dell'Osservatorio del mercato immobiliare visionabili sul sito dell'Agenzia delle entrate, desunti dalle tabelle pubblicate al momento della presentazione dell'istanza di parte o dell'accertamento di illecito.
- L'importo minimo della sanzione sarà in ogni caso di € 4.000. In caso di interventi che ricadono all'interno di più tipologie di cui alla tabella sottostante, si applicheranno i valori previsti per la tipologia 1.
- Il valore del maggior profitto è determinato in modo forfettario nei valori della seguente tabella.

	Intervento	Interventi in aree assoggettate a più di una tutela di legge	Interventi in altre aree
1	Interventi di trasformazione edilizio-urbanistica non quantificabili in termini di superficie utile o volume, e interventi di ristrutturazione edilizia.	€ 5.000,00	€ 3.500,00
2	Restauro e risanamento conservativo	€ 3.500,00	€ 2.500,00
3	Modifiche prospettiche	€ 3.000,00	€ 2.000,00
4	Manutenzione straordinaria	€ 2.000,00	€ 1.000,00
5	Movimenti di terra: scavi e riporti, riempimenti o sistemazione di aree in zone vincolate; rientrano in questa categoria anche le sistemazioni di aree verdi,	fino a 15 mc € 2.000	fino a 15 mc € 1.000
		oltre i 15 mc fino a 100 mc: € 2.000 più 40 €/mc per ogni mc eccedente	oltre i 15 mc fino a 100 mc: € 1.000 più 20 €/mc per ogni mc eccedente

	Intervento	Interventi in aree assoggettate a più di una tutela di legge	Interventi in altre aree
	nonché, se calcolati come interventi isolati, la esecuzione di vasche e piscine, valutando comunque le movimentazioni di terreno effettuate	oltre i 100 mc: € 6.000 più € 60/mc per ogni mc eccedente	oltre i 100 mc: € 3.000 più € 30/mc per ogni mc eccedente
6	Manufatti minori (gazebi, pergole, interventi di cui all' art. 3.6.12.1)	fino a mq 8 € 2.000,00	fino a mq 8 € 1.000,00
7	Disboscamenti, interventi non autorizzati o eccedenti l'autorizzazione, effettuati in aree boschive.	€ 5.000,00	€ 2.500,00
8	Realizzazione o demolizioni di muri di sostegno, depositi di materiali a cielo aperto, aree pavimentate e altre opere a corredo degli edifici	€ 2.000,00	€ 1.000,00
9	Interventi in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, o non rientranti in una delle precedenti casistiche	€ 2.000,00	€ 1.000,00

10. Il calcolo dell'indennità pecuniaria, riferita al danno ambientale (Da) è determinato dal valore del maggior profitto (S), come sopra definito, maggiorato con i parametri sotto riportati, in relazione alla zona di intervento, e sintetizzato dalla seguente formula:

$$Da = S \times Cdm$$

Dove i coefficienti di maggiorazione per il calcolo del danno ambientale (Cdm) sono così stabiliti

- Zona 1 = Zona centro storico 1,20;
- Zona 2 = Zona agricola 1,10;
- Zona 3 = Altre zone 1,00

11. Per quantificare l'ulteriore maggiorazione, da un terzo alla metà, dovuta nel caso di condono ambientale, si individuano i seguenti criteri:

- a) per gli interventi di nuova costruzione e ampliamento, e per quelli di cui alle tipologie 1, 2 e 3 della precedente tabella verrà applicata una maggiorazione pari alla metà della somma calcolata a titolo di sanzione pecuniaria;
- b) per gli interventi di cui alle restanti tipologie della precedente tabella, verrà applicata una maggiorazione pari ad un terzo della somma calcolata a titolo di sanzione pecuniaria.

12. La sanzione pecuniaria aggiuntiva è determinata in euro 15.000,00 per interventi di cui ai numeri 1, 2 e 3, e in euro 3.000,00 per gli altri interventi, riferiti alla precedente tabella.

13. Per gli interventi di nuova costruzione e ampliamento, la sanzione medesima sarà pari ad euro 300/mc e, comunque, non inferiore ad euro. 3.000,00 e non superiore a euro 50.000,00.

14. Il pagamento dell'importo quantificato deve essere corrisposto entro novanta giorni dalla data della notifica dell'ordinanza di determinazione dell'importo. Il mancato pagamento di quanto dovuto alla scadenza prevista comporterà la riscossione coattiva a mezzo ruolo.

15. E' ammessa su espressa istanza del trasgressore la rateizzazione del pagamento della sanzione per importi superiori a euro. 5.000 nella modalità prevista per le rateizzazioni del contributo di costruzione. La somma rateizzata sarà garantita da idonea polizza fideiussoria.

16. Gli importi verranno aggiornati all'inizio di ogni anno con atto della giunta comunale, in proporzione all'incremento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo dell'anno solare precedente.

TITOLO V – NORME TRANSITORIE

Articolo 5.0.10 - Aggiornamento del regolamento edilizio

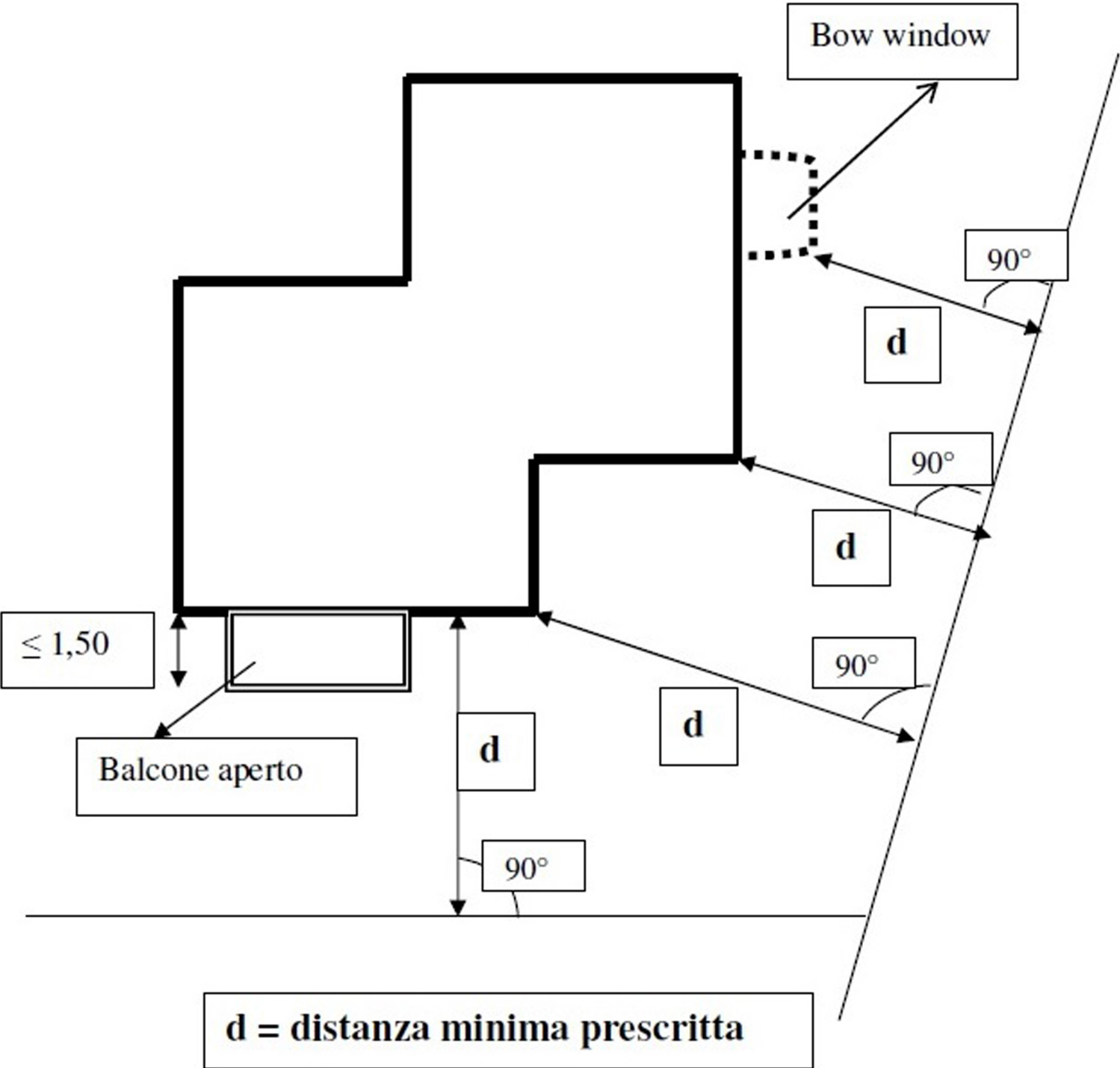
1. Il regolamento edilizio è approvato secondo le modalità di approvazione dei regolamenti comunali e si applica a decorrere dal giorno successivo all'avvenuta pubblicazione all'albo pretorio.
2. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente regolamento si intendono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
3. Il regolamento viene aggiornato con cadenza annuale, previa verifica della necessità dell'aggiornamento stesso.
4. Gli aggiornamenti comportati da modificazioni delle norme sovraordinate sono apportati d'ufficio.

Articolo 5.0.20 – Disposizioni transitorie

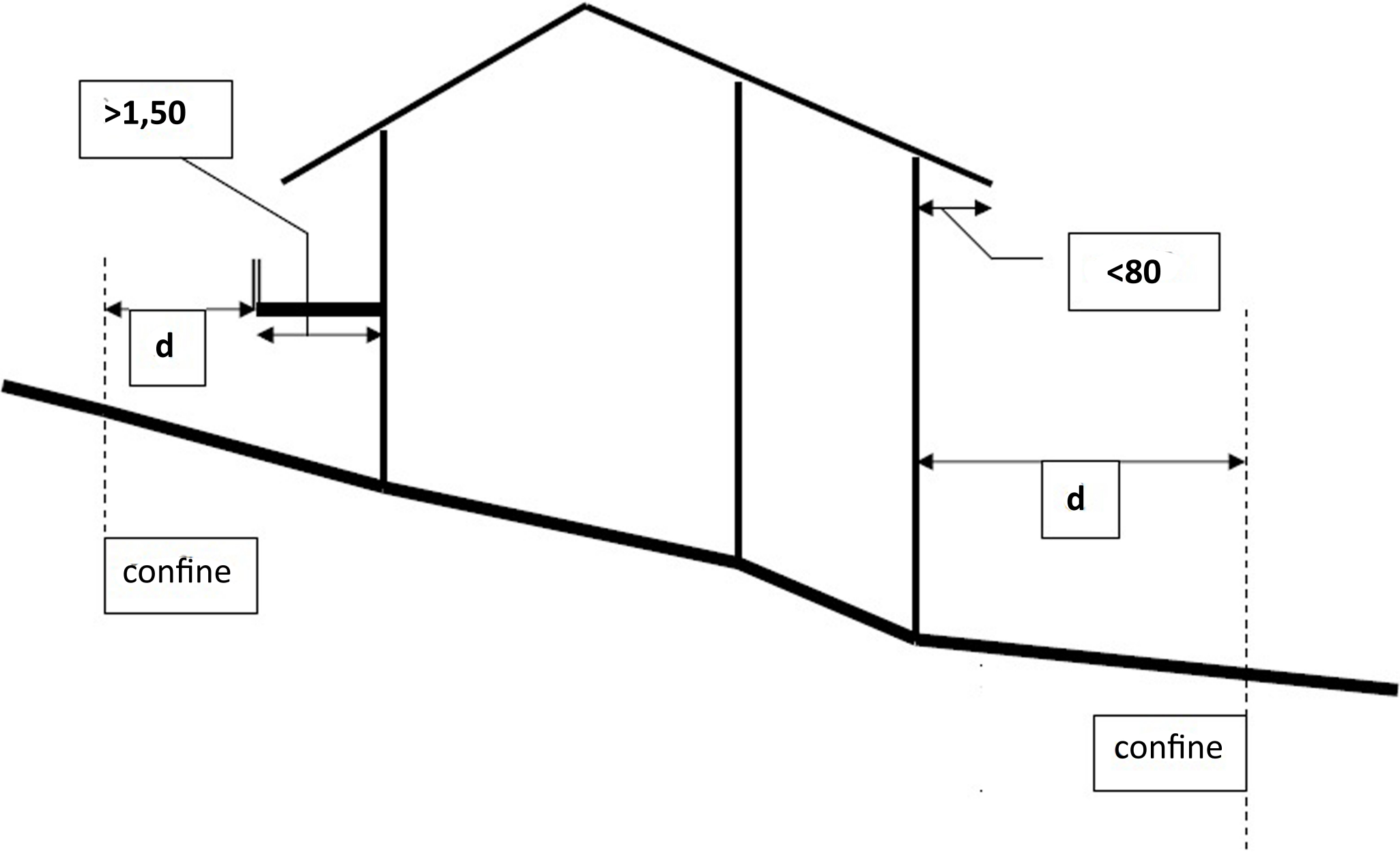
1. I procedimenti relativi all'attività edilizia, in corso alla data di entrata in vigore del presente regolamento, sono conclusi ed i relativi provvedimenti acquistano efficacia secondo le disposizioni previgenti, fatta salva la facoltà per gli interessati di riavviare il procedimento nell'osservanza delle presenti disposizioni. Si intendono in corso i procedimenti per i quali, alla data di entrata in vigore del regolamento:
 - a) sia stata presentata la domanda per il rilascio del permesso di costruire;
 - b) sia stata presentata al Comune la SCIA o la CEA.

SCHEMI GRAFICI ILLUSTRATIVI

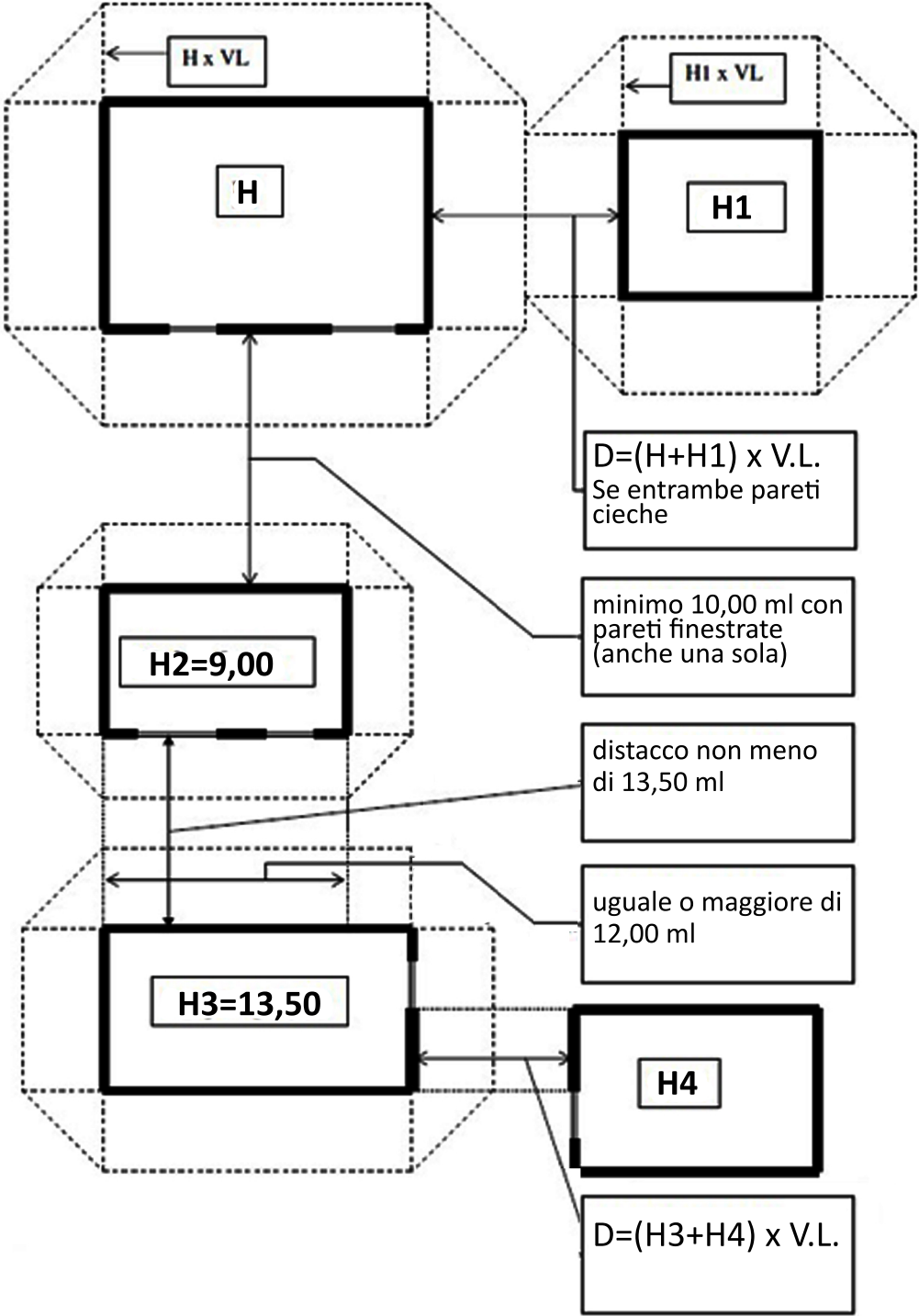
SCHEMA GRAFICO 1: Misura delle distanze



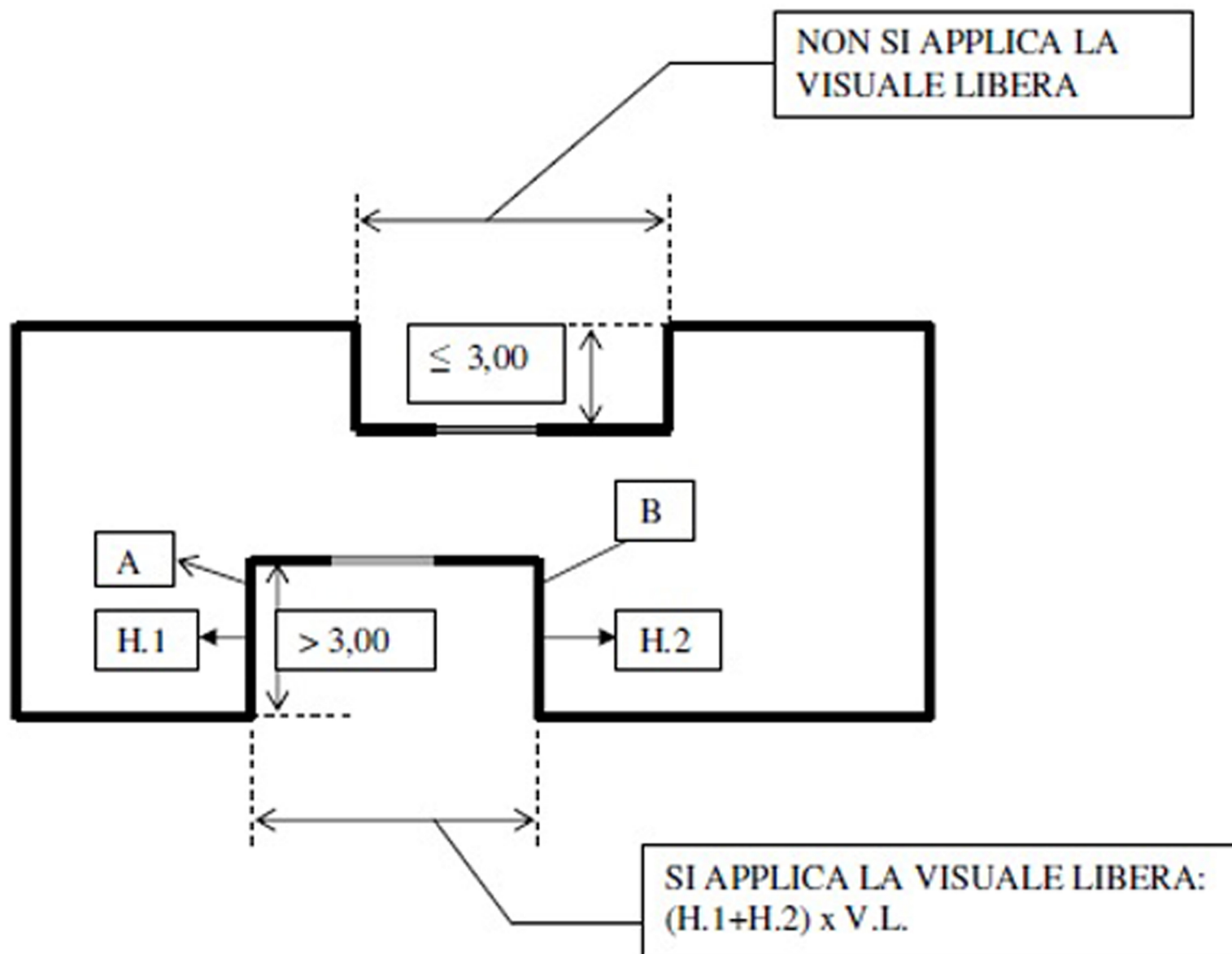
SCHEMA GRAFICO 2: Misura delle distanze



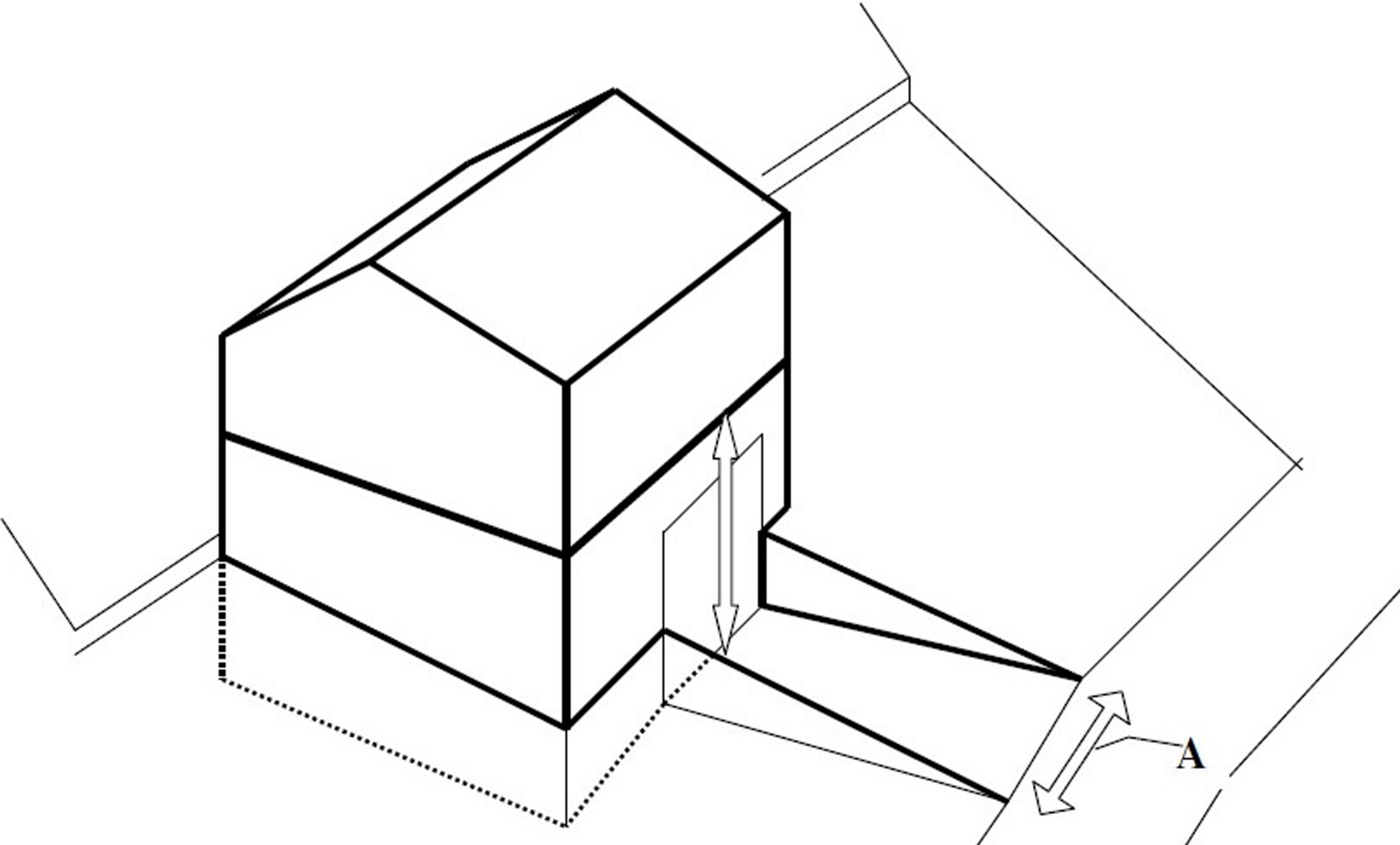
SCHEMA GRAFICO 3: Visuale libera



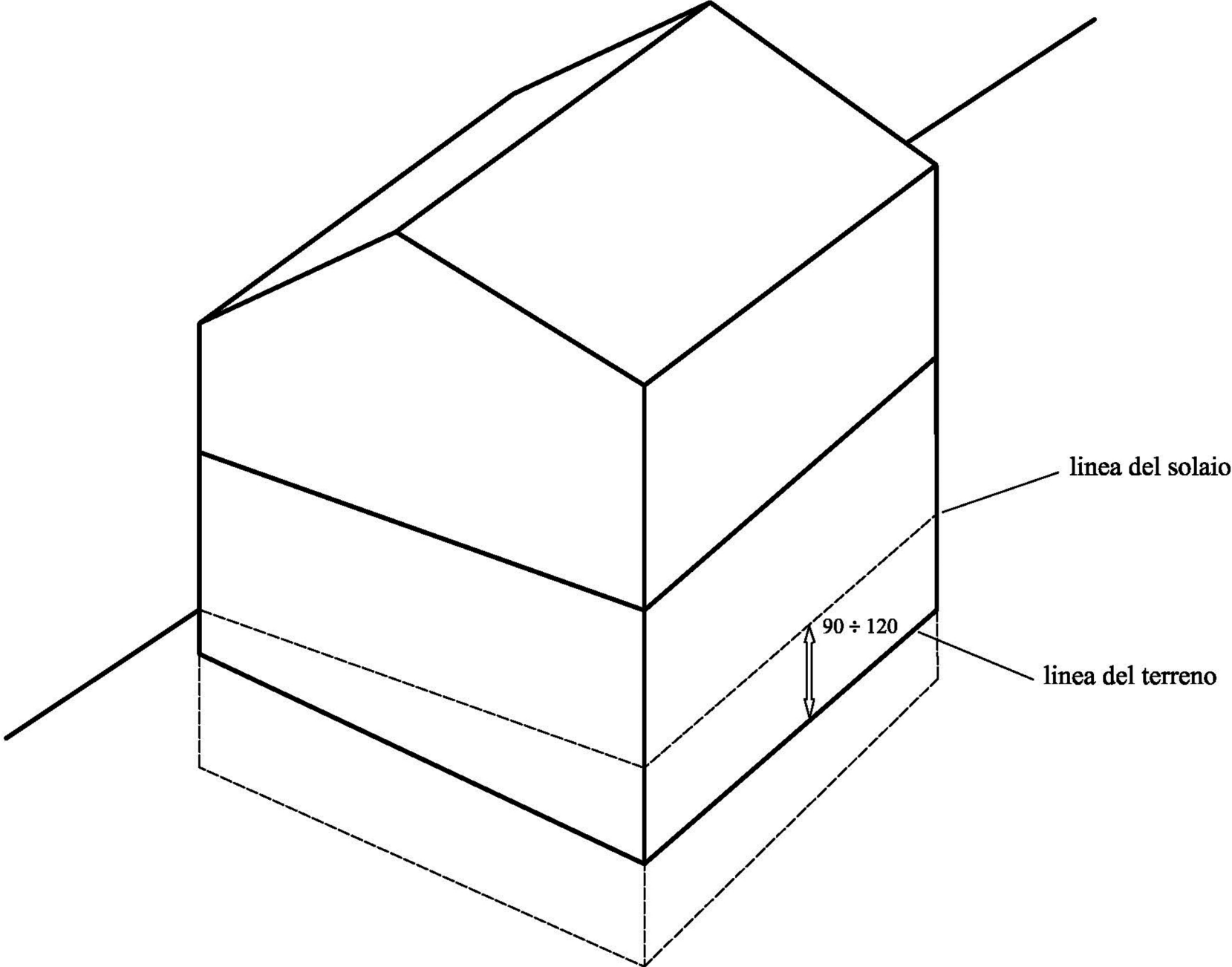
SCHEMA GRAFICO 4: Visuale libera



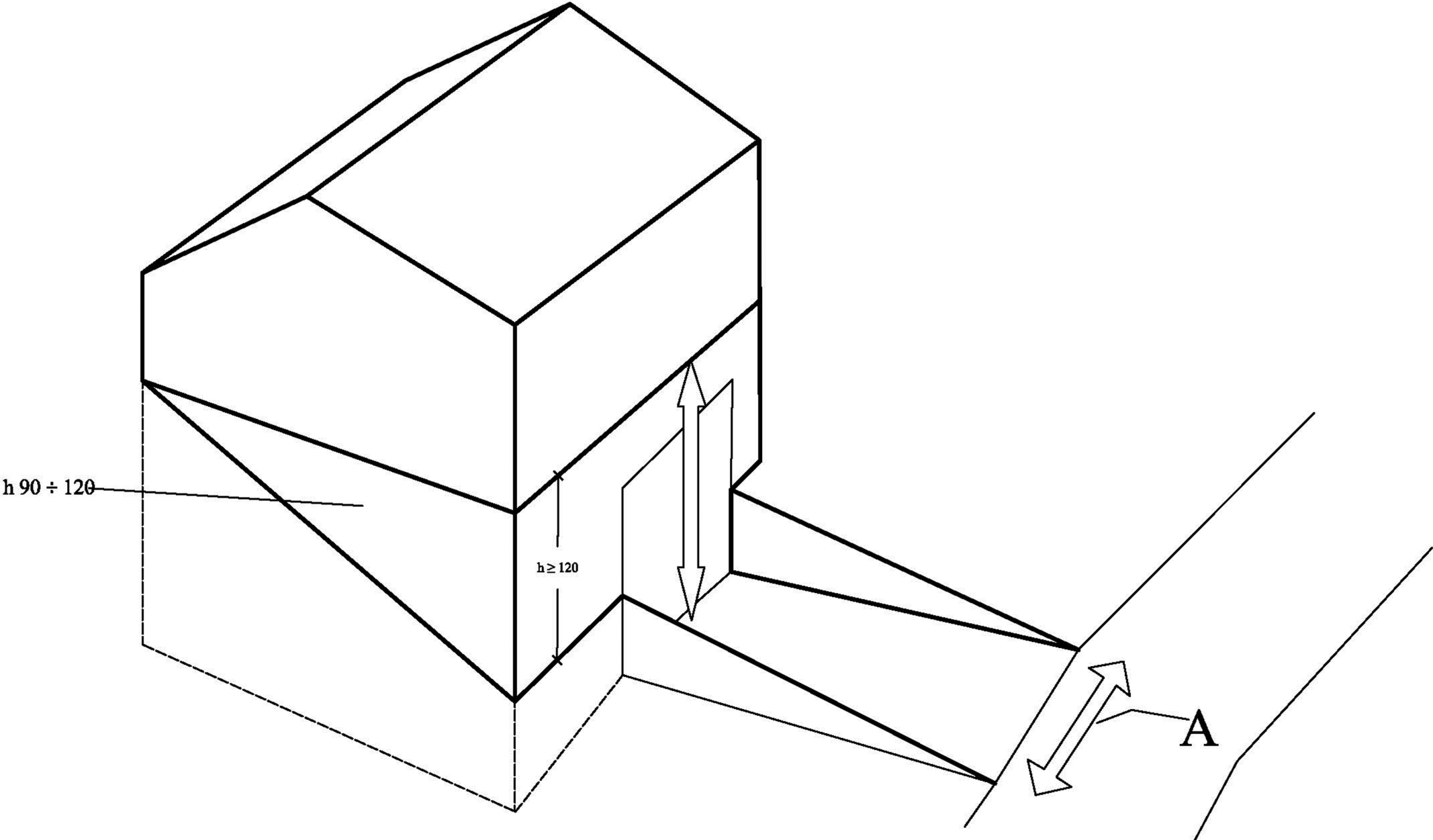
SCHEMA GRAFICO 5: Piano seminterrato



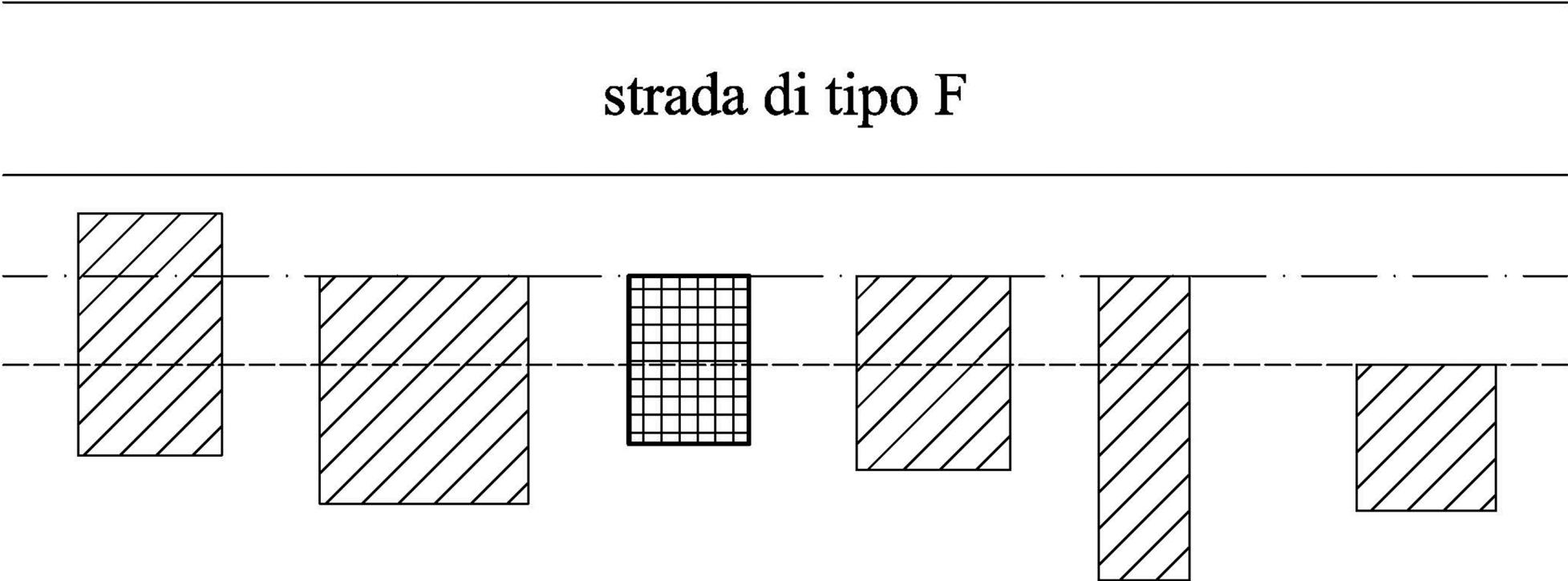
SCHEMA GRAFICO 6: Piano interrato




SCHEMA GRAFICO 7: Piano interrato



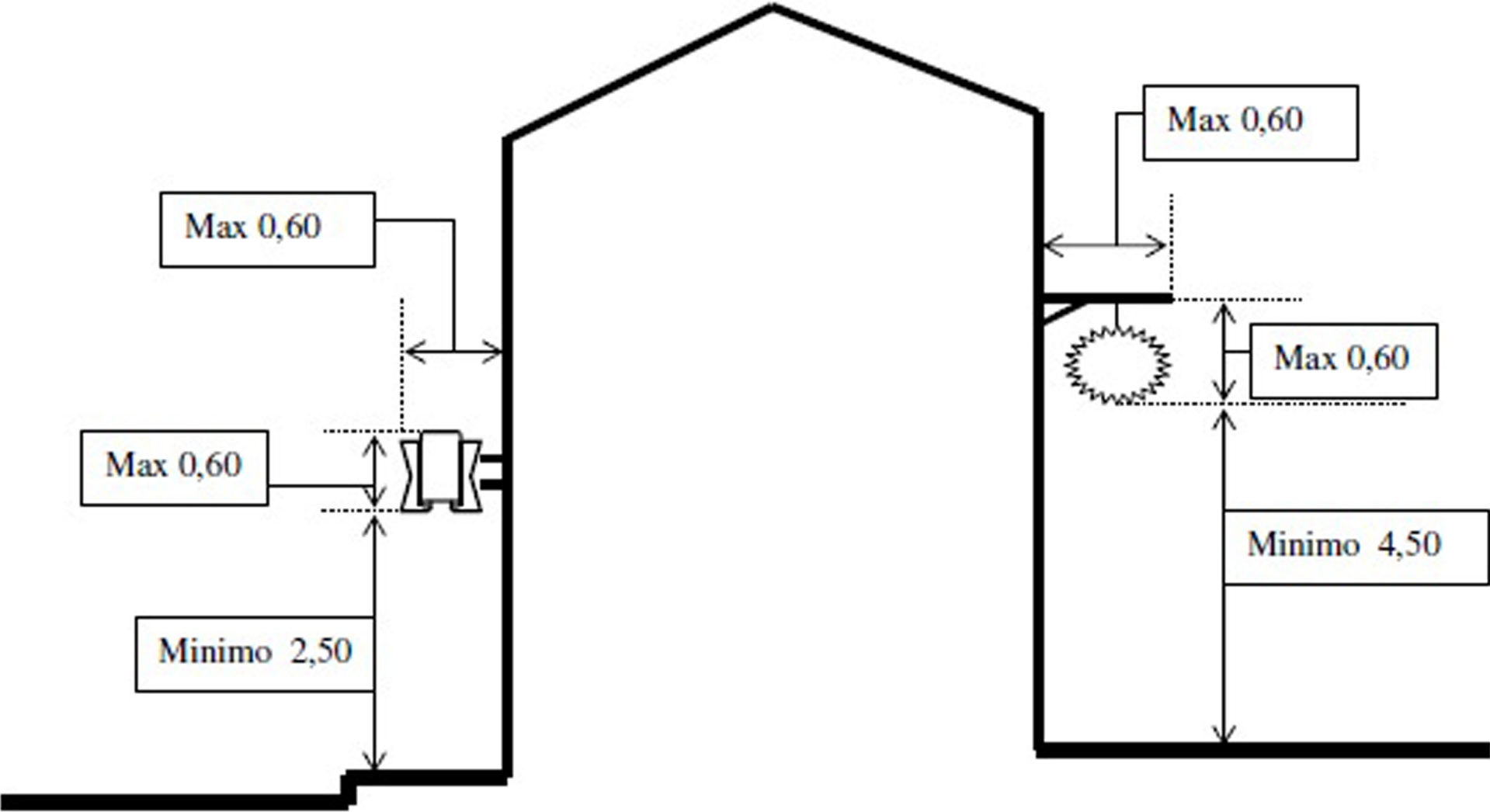
strada di tipo F



legenda:

-  **allineamento prevalente**
-  **distanza minima prescritta**
-  **edifici esistenti**
-  **nuovo edificio**

SCHEMA GRAFICO 9: Insegne



Appendice 2 – Definizioni

Sono qui raccolte definizioni aggiuntive alle *Definizioni tecniche uniformi* della Regione Emilia-Romagna, comprese nel *Repertorio*.

abitazione

Si definisce abitazione un'unità immobiliare autonomamente utilizzabile, destinata o destinabile prevalentemente a domicilio di persone.

Nel computo delle abitazioni per l'applicazione dei limiti di capacità insediativa dovrà tenersi conto dei caratteri distributivi e della disponibilità o possibilità di scarichi di reflui domestici.

Sono in ogni caso considerate abitazioni autonome le porzioni di unità immobiliari abitative che si prestino ad essere agevolmente scorporate in quanto:

- *possono essere dotate di ingresso indipendente mediante la semplice realizzazione di una porta di accesso da spazi comuni;*
- *dispongono della possibilità di allontanare autonomamente i reflui domestici;*
- *possono essere fra loro separate mediante la eliminazione di porte o la realizzazione di semplici tramezze;*
- *entrambe le porzioni scorporate mantengano i requisiti di abitabilità.*

Se l'unità immobiliare, per le caratteristiche sopra indicate, si presta ad essere suddivisa in più abitazioni autonome, concorre al computo della capacità insediativa per tale potenzialità.

aia

Terreno battuto o lastricato davanti e intorno alla casa colonica

allevamenti zootecnici di tipo aziendale

Allevamenti zootecnici nei quali l'alimentazione del bestiame viene effettuata regolarmente mediante razioni costituite per almeno il 40%, espresso in unità foraggere, da potenziali produzioni aziendali e nei quali non vengono superati i rapporti, di seguito indicati, tra peso vivo medio mantenuto / anno e superficie agraria utile in proprietà e/o in diritto reale di godimento, o utilizzata con affitto agrario:

- *allevamenti bovini: 40 q.li/ettaro di peso vivo medio mantenuto/anno;*
- *allevamenti suinicoli: 40 q.li/ettaro di peso vivo medio mantenuto/anno;*
- *allevamenti equini: 30 q.li/ettaro di peso vivo medio mantenuto/anno;*
- *allevamenti caprini e ovini: 20 q.li/ettaro di peso vivo medio mantenuto/anno;*
- *allevamenti avicunicoli: 15 q.li/ettaro di peso vivo medio mantenuto/anno;*
- *in altri casi si procede per analogia, tenendo conto del carico inquinante, con il limite massimo di 40 q.li/ettaro di peso vivo medio mantenuto/anno.*

Ai fini del calcolo del peso vivo medio mantenuto per anno e per il dimensionamento degli edifici si dovrà fare riferimento a quanto previsto dalla circolare regionale n. 2645 del 19 aprile 1996 e dalla deliberazione della Giunta Regionale n. 1853 del 13 ottobre 1999 e ai criteri ed obiettivi qualitativi di riferimento di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. 641 del 11 maggio 1998.

allevamenti di tipo intensivo

Allevamenti zootecnici non classificabili di tipo aziendale.

altana

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

ampliamento

Non costituiscono ampliamento gli interventi necessari per l'isolamento termico dell'involucro esterno (rivestimento a "cappotto" con uno spessore massimo di cm 10, a parete ventilata o similare) o per la realizzazione di canne fumarie e di esalazione e similari esterne.

androne

Galleria, posta al pianterreno di un edificio, che collega l'ingresso con il cortile.

area cortiliva

Superficie scoperta, catastalmente o progettualmente individuata, posta al diretto servizio di una o più unità edilizie ed a tale scopo attrezzata per la ricreazione, i movimenti, i depositi. Essa, pertanto, può non coincidere con l'area di pertinenza.

area di pertinenza

Per gli edifici esistenti, l'area di pertinenza corrisponde alla superficie fondiaria non coperta, utilizzata per parcheggi, verde, superfici cortilive nonché, nel caso di attività produttive, depositi all'aperto. Per le nuove costruzioni l'area deve essere individuata progettualmente e come tale accatastata.

arredi da giardino

Piccoli elementi permanenti e fissi al suolo quali forni e barbecue per la cottura di cibi, pozzi coperti, gazebi, pergolati, voliere, serre, elementi di arredo dell'area da giardino e terrazze ai fini dello svago e della vita all'aperto

aspetto architettonico

E' il risultato globale derivante dall'integrazione tra gli aspetti formale e compositivo. Tali aspetti non si riferiscono esclusivamente alla progettazione degli esterni degli edifici, ma interessano anche l'uso e la funzionalità interna degli stessi, quando le caratteristiche compositive e distributive interne costituiscano elemento predominante nella scelta della progettazione degli esterni.

aspetto formale

E' il risultato estetico complessivo, determinato dagli elementi del linguaggio architettonico proposto dal progettista, fra loro correlati (superfici, volumi, uso dei vuoti e dei pieni, proporzioni, colore, materiali di finitura, particolari architettonici, costruttivi e decorativi).

aspetto compositivo

E' il risultato complessivo del progetto, determinato dall'uso degli elementi compositivi costitutivi dell'edificio e relativi accessori, comprese le aree di pertinenza.

arredo urbano

Manufatti minori che concorrono alla determinazione dell'immagine urbano-paesaggistica dei luoghi, ad esclusione di quelli destinati allo svolgimento di un'attività economica, quali fontane, fioriere, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, panchine, contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, fittoni, elementi di delimitazione, cabine per servizi igienici, cabine telefoniche, pali per l'illuminazione, cartelli stradali.

azienda agricola organizzata

E' il complesso organizzato dei beni (strutture fondiarie, edilizie, miglioramenti fondiari, attrezzature tecniche) finalizzati all'attività agricola avente i caratteri di stabilità e continuità necessari per le produzioni agricole e zootecniche e/o massima valorizzazione del territorio agricolo.

capitozzatura

Drastico raccorciamento del tronco di un albero e delle branche primarie fino in prossimità di questo.

cantina

Locale di servizio di pertinenza di abitazioni, adibito a deposito, collocato al piano interrato o al piano terreno, privo dei requisiti di abitabilità. Se di nuova realizzazione, deve avere altezza utile non superiore a m 2,50 e finestre di superficie complessiva non superiore a mq 0,50.

chiosco

Piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere.

chiusure

Insieme delle unità tecnologiche e degli elementi tecnici del sistema edilizio aventi funzione di separare e di conformare gli spazi interni del sistema edilizio rispetto all'esterno.

commercio all'ingrosso

E' definita commercio all'ingrosso l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali.

cortile interno

Spazio a terra chiuso su tutti i lati e di superficie minima non inferiore a mq 9,00.

costruzione

Si definisce costruzione ogni manufatto che, non necessariamente infisso al suolo e pur semplicemente aderente a questo, alteri lo stato dei luoghi e, difettando del carattere di assoluta precarietà, sia destinato alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

costruzioni accessorie

Costruzioni di modeste dimensioni a servizio degli edifici quali rimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, serre e similari, di superficie in pianta non superiore a mq 8 e altezza massima m 2,40.

disciplina conservativa

Le discipline di tutela dei beni culturali, delle costruzioni di interesse storico-architettonico e delle costruzioni di pregio storico-culturale e testimoniale sono collettivamente denominate per brevità disciplina conservativa.

fabbricato

Si veda la definizione di **Edificio**.

fabbricati agricoli di servizio

Si definiscono tali i fabbricati agricoli di servizio aziendali o parti di essi destinati a:

- *depositi attrezzi e rimesse per macchine agricole, ricoveri per animali, locali di deposito e stoccaggio, lavorazione, prima trasformazione, commercializzazione dei prodotti agricoli aziendali;*
- *serre fisse ed impianti per colture specializzate su bancale e substrato artificiale;*
- *ogni altro tipo di servizio rustico che risulti direttamente funzionale alle esigenze dell'azienda agricola, compresi gli impianti per il trattamento dei liquami zootecnici e per la produzione di energia ad uso aziendale.*

Si definiscono altresì tali i fabbricati agricoli di servizio interaziendali o parti di essi destinati a:

- *deposito per attrezzi e rimesse per macchine agricole nelle aziende associate;*
- *ricovero animali delle aziende associate;*
- *strutture di conservazione, lavorazione, prima trasformazione e commercializzazione delle produzioni delle aziende agricole associate.*

galleria

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

gazebo

Chiosco da giardino, aperto, con funzione panoramica, avente pianta inscritta in un cerchio di diametro massimo di m 3,00 e copertura percolante.

giardino d'inverno

Spazio di servizio, non abitabile, con funzione di isolamento termico nel periodo invernale e raffrescamento in quello estivo, costituito da un ambiente non riscaldato, integrato nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra nord/est e nord/ovest.

immobili (beni immobili)

Secondo l'articolo 812 del codice civile sono beni immobili il suolo, le sorgenti e i corsi d'acqua, gli alberi, gli edifici e le altre costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio, e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo.

Sono reputati immobili i mulini, i bagni e gli altri edifici galleggianti quando sono saldamente assicurati alla riva o all'alveo e sono destinati ad esserlo in modo permanente per la loro utilizzazione.

infrastrutture diffuse

Costituiscono infrastrutture diffuse le vie di comunicazione di tipo E ed F, le reti di trasporto di energia o fluidi, ivi compreso il sistema idraulico di superficie, nonché le reti di telecomunicazioni, quando non consistano in opere di urbanizzazione disposte da strumento urbanistico di attuazione o comunque regolate da apposita convenzione.

involucri leggeri rimovibili

Gli involucri leggeri e rimovibili, cioè privi di rigidità propria, che delimitano uno spazio fruibile, (quali teli, membrane e simili) si qualificano come costruzioni quando siano destinati a soddisfare esigenze perduranti e permanenti nel tempo.

nucleo edilizio rurale originario

Nucleo edilizio rurale originario è l'organismo tipologico originario del complesso edilizio rurale conformato su modelli appartenenti alla tradizione locale, articolato nelle sue componenti abitative, ricovero animali, costruzioni di deposito e servizio.

opere di urbanizzazione generale

Delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti costituiscono opere di urbanizzazione generale gli impianti e le opere impianti di interesse generale compresi nel seguente elenco, non esaustivo:

- *gli impianti e le opere di prelievo e trattamento e le dorsali di distribuzione dell'acqua;*
- *gli impianti di depurazione e smaltimento dei reflui urbani e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;*
- *gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;*
- *le stazioni ricevitrici e di trasformazione dell'energia elettrica da alta tensione a media tensione;*
- *la rete viaria urbana, le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici di interesse generale.*

Delle attrezzature e spazi collettivi costituiscono opere di urbanizzazione generale le attrezzature di interesse generale, quali comprese nel seguente elenco, pure non esaustivo:

- *le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo;*
- *le attrezzature sanitarie ed ospedaliere;*
- *i parchi pubblici urbani e territoriali;*
- *gli impianti sportivi di rilievo sovracomunale;*
- *le strutture di supporto ai servizi pubblici;*
- *le sedi di istituzioni pubbliche.*

organismo edilizio

Costruzione organizzata, costituita di varie parti fra loro connesse e interdipendenti, con caratteristiche di unitarietà, classificabile come tipo edilizio, considerata nella sua interezza

piante d'alto fusto

Sono così definiti:

- *gli esemplari arborei la cui circonferenza misurata a m 1,30 dal suolo superi cm 30;*
- *le conifere di altezza superiore a m 8,00*
- *le ceppaie quando la somma delle circonferenze dei fusti superi cm 70;*
- *tutti gli esemplari che ad un metro dal colletto abbiano una circonferenza superiore a cm 80.*

potenzialità edificatoria

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

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

La potenzialità edificatoria può essere espressa in superficie, volume, abitazioni o altra corrispondente unità di misura definita dagli strumenti urbanistici stessi.

Il calcolo della potenzialità edificatoria di un'area va riferito all'assetto fondiario esistente al momento della presentazione della domanda di trasformazione di ciascun immobile.

proservizi

Strutture edilizie isolate comprendenti sia i servizi all'abitazione rurale quali forno, legnaia, sia piccoli allevamenti per autoconsumo, quali porcile, pollaio, di altezza utile non superiore a m 2,50.

ristrutturazione edilizia integrale

Al solo scopo di differenziare l'obbligatorietà dell'adeguamento dell'immobile ai requisiti fisici e funzionali, la ristrutturazione edilizia è definita per brevità integrale quando le opere comportino la realizzazione o lo spostamento in diversa posizione planimetrica o altimetrica di una quota maggioritaria di uno o più fra i seguenti componenti dell'organismo edilizio:

- chiusure esterne;
- partizioni orizzontali;
- strutture portanti;
- aperture esterne;
- collegamenti verticali.

ristrutturazione edilizia parziale

La ristrutturazione edilizia è definita parziale quando non integrale.

serre intensive o fisse

Serre poste su bancali, substrati inerti e/o artificiali per specifiche colture di tipo intensivo, qualora non abbiano quale substrato di coltura il terreno interessato dalla proiezione della struttura stessa.

spaccio aziendale

Punto di vendita compreso in un'unità locale produttiva (come definita dall'ISTAT) per la vendita in luogo di beni ivi prodotti, con libero accesso del pubblico dalla pubblica via. Per il solo artigianato di servizio è ammessa la vendita di prodotti strumentali o accessori allo svolgimento dell'attività.
Non è ammesso, in ogni caso, più di uno spaccio aziendale per unità locale.

sopraelevazione

Non costituiscono sopraelevazione gli interventi necessari per l'isolamento termico dell'involucro esterno (rivestimento a "cappotto" con uno spessore massimo di cm 10, tetto ventilato) o per la creazione di cordoli strettamente necessari per adeguamenti strutturali alle norme antisismiche vigenti, sempre che gli stessi siano contenuti in una maggiorazione dell'altezza esistente non superiore a cm 40.

superfetazione edilizia

Si definisce superfetazione edilizia la parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o l'aspetto dell'edificio stesso o dell'ambiente circostante.
Rientrano, per analogia, 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.
Gli interventi edilizi devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione, in conformità alle norme del presente regolamento. Gli strumenti urbanistici stabiliscono, ove necessario, i casi in cui l'eliminazione delle superfetazioni edilizie è obbligatoria.

unità tipologica

Per unità tipologica si intende una unità edilizia che sia unitariamente riconoscibile e classificabile come tipo edilizio, anche se aderente ad altre.
Per tipo edilizio si intende l'insieme degli elementi costruttivi, strutturali, distributivi, e stilistico - compositivi il cui riconoscimento nell'edificio preso in considerazione, ne rende possibile l'attribuzione al tipo stesso.

zootecnia minore

Condizione zootecnica non finalizzata all'alimentazione umana, quale l'allevamento di animali di affezione, o di particolari specie animali, quale l'elicicoltura.