

COMUNE DI URBANIA

Settore Gestione del Territorio

Variante generale al Regolamento Edilizio Comunale

[adeguato al Regolamento Edilizio Tipo della Regione Marche, al T.U. Edilizia e alla legislazione vigente in materia di sviluppo sostenibile]

Approvato con atto C.C. n. 5 del 04-03-2009, in adeguamento ai rilievi della Provincia formulati con atto G.P. n. 20 del 30-01-2009.

Urbania, Febbraio 2009

Il Responsabile del
Settore Gestione del Territorio

Indice

TITOLO I - Disposizioni generali - Opere, attività ed interventi soggetti a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività

- Art. 1 - Contenuti del regolamento edilizio
- Art. 2 - Opere e attività soggette a permesso di costruire
- Art. 3 - Interventi soggetti a denuncia di inizio attività
- ~~Art. 4 - Altri interventi ed opere soggetti ad autorizzazione gratuita~~
- Art. 5 - Attività edilizia libera
- Art. 6 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici
- Art. 7 - Opere di competenza delle pubbliche amministrazioni ed opere su aree demaniali

TITOLO II - Tipologia degli interventi

- Art. 8 - Interventi di manutenzione ordinaria
- Art. 9 - Interventi di manutenzione straordinaria
- Art. 10 - Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Art. 11 - Interventi di ristrutturazione edilizia
- Art. 11 bis - Interventi di nuova costruzione
- Art. 12 - Interventi di ristrutturazione urbanistica

TITOLO III - Indici e parametri edilizi e urbanistici

- Art. 13 - Definizione degli indici e parametri

TITOLO IV - Commissione edilizia comunale

- Art. 14 - Funzioni della commissione edilizia comunale
- Art. 15 - Composizione della commissione edilizia
- ~~Art. 16 - Integrazione della commissione edilizia~~
- Art. 17 - Funzionamento della commissione edilizia
- Art. 18 - Sottocommissioni

TITOLO V - Istanza di permesso di costruire e relativa istruttoria

- Art. 19 - Soggetti legittimati alla domanda di permesso di costruire ed alla presentazione di denuncia di inizio attività
- Art. 20 - Domanda di permesso di costruire
- Art. 21 - Documentazione a corredo della domanda di permesso di costruire
- Art. 22 - Ulteriori domande ed allegati connessi con la domanda di permesso di costruire
- Art. 23 - Atti autorizzativi generali
- Art. 24 - Autorizzazioni in materia di bellezze naturali
- Art. 25 - Istruttoria preliminare della domanda di permesso di costruire
- Art. 26 - Esame della domanda di permesso di costruire
- Art. 27 - Ipotesi di progetto

TITOLO VI - Rilascio del permesso di costruire

- Art. 28 - Decisioni sulla domanda di permesso di costruire
- Art. 29 - Silenzio rifiuto
- Art. 30 - Certificato di destinazione urbanistica
- Art. 31 - Contributo di costruzione
- Art. 32 - Titolarità del permesso di costruire
- Art. 33 - Validità del permesso di costruire
- Art. 34 - Annullamento del permesso di costruire
- Art. 35 - Varianti al progetto approvato e varianti in corso d'opera
- Art. 36 - Sanatoria per certificazione di conformità

TITOLO VII - Esecuzione dei lavori

- Art. 37 - Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività
- Art. 38 - Inizio dei lavori
- Art. 39 - Vigilanza sulla esecuzione dei lavori - Interruzione dei lavori
- Art. 40 - Cantieri di lavoro
- Art. 41 - Ponti e scale di servizio
- Art. 42 - Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri
- Art. 43 - Rimozione delle recinzioni

Art. 44 - Prevenzione degli infortuni

Art. 45 - Ultimazione dei lavori

TITOLO VIII - Agibilità

Art. 46 - Domanda relativa all'agibilità

Art. 47 - Rilascio dell'autorizzazione di agibilità

Art. 48 - Utilizzazione abusiva di costruzioni

TITOLO IX - Denuncia di inizio attività

Art. 49 - Disciplina della denuncia di inizio attività

~~Art. 50 - Rilascio, condizioni e validità dell'autorizzazione~~

TITOLO X - Piani di lottizzazione ed interventi edilizi diretti

Art. 51 - Piani attuativi

Art. 52 - Documentazione a corredo della domanda di lottizzazione

Art. 53 - Richiesta di parere preliminare

Art. 54 - Approvazione dei piani di lottizzazione

Art. 55 - Compilazione d'ufficio di progetti di lottizzazione

Art. 56 - Intervento edilizio diretto

TITOLO XI - Vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia

Art. 57 - Vigilanza sulle costruzioni e sanzioni

Art. 58 - Esecuzione d'ufficio

Art. 59 - Garanzie

TITOLO XII - Aree pertinenti - Distanze - Parcheggi

Art. 60 - Area pertinente

Art. 61 - Distanze

Art. 62 - Parcheggi

TITOLO XIII - Zone di rispetto e vincoli particolari

Art. 63 - Zone di rispetto cimiteriali e stradali

Art. 64 - Realizzazione di cabine ENEL e TELECOM

Art. 65 - Opere realizzate dall'Amministrazione Comunale

TITOLO XIV - Decoro e arredo urbano

Art. 66 - Arredo urbano

Art. 67 - Antenne radio e televisive

Art. 67 bis - Condizionatori d'aria ed apparecchiature tecnologiche

Art. 68 - Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico

Art. 69 - Muri di prospetto e recinzioni

Art. 70 - Servitù pubbliche

Art. 71 Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne, cartelli pubblicitari

Art. 72 - Restauri e modifiche alle opere esterne dei fabbricati

Art. 73 - Uscite dalle autorimesse - Rampe per il transito dei veicoli

Art. 74 - Contatori di gas, energia elettrica ed acqua

TITOLO XV - Requisiti generali degli edifici

Art. 75 - Salubrità del terreno

Art. 76 - Requisiti relativi all'impermeabilità e all'isolamento dall'umidità

Art. 77 - Prestazione energetica del sistema edificio-impianto

Art. 78 - Requisiti di carattere acustico

Art. 79 - Requisiti illuminotecnici

Art. 80 - Requisiti relativi all'aerazione e al dimensionamento dei locali

Art. 81 - Cortili e chiostrine

Art. 82 - Stabilità e sicurezza dei fabbricati

Art. 83 - Abbattimento delle barriere architettoniche

TITOLO XVI - Requisiti specifici degli impianti

Art. 84 - Rifornimento idrico e impianti sollevamento acque

Art. 85 - Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile

Art. 86 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili

- Art. 87 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi
- Art. 88 - Impianto di smaltimento delle acque piovane
- Art. 89 - Impianti di smaltimento delle acque luride
- Art. 90 - Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione delle acque luride
- Art. 91 - Concimaie
- Art. 92 - Impianti igienici
- Art. 93 - Impianti di aerazione
- Art. 94 - Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi
- Art. 95 - Norme antincendio per edifici speciali
- Art. 96 - Impianti di gas per uso domestico
- Art. 97 - Impianti di spegnimento
- Art. 98 - Focolai, forni e camini condotti di calore e canne fumarie

TITOLO XVII - Uso di suolo, spazi e servizi pubblici

- Art. 99 - Occupazione temporanea e permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico
- Art. 100 - Rinvenimenti e scoperte
- Art. 101 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico

TITOLO XVIII - Disposizioni finali

- Art. 102 - Rilevamento del patrimonio edilizio
- Art. 103 - Entrata in vigore del regolamento edilizio
- Art. 104 - Norme finali per l'attuazione del regolamento edilizio
- Art. 105 - Domande di permesso di costruire e denunce di inizio attività presentate prima dell'entrata in vigore del regolamento edilizio comunale

ALLEGATI

- Allegato A - Documentazione da allegare alla domanda di permesso di costruire (o alla denuncia di inizio attività) relativa allo stato di fatto
- Allegato B - Documentazione da allegare alla domanda di permesso di costruire (o alla denuncia di inizio attività) relativa al progetto
- ~~Allegato C - Elaborati richiesti per l'autorizzazione~~
- Allegato 1 - Norme per il miglioramento dell'efficienza energetica e la sostenibilità degli edifici

TITOLO I
Disposizioni generali
Opere, attività ed interventi soggetti a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività

Art. 1 - Contenuti del regolamento edilizio

1. Il presente regolamento edilizio, redatto sulla base del regolamento edilizio tipo ed adeguato al Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 modificato ed integrato con D.Lgs. 27 dicembre 2002, n° 301) e s.m.i., che attua le finalità di cui all'articolo 25, comma 1, lettera b) della legge 28 febbraio 1985, n° 47, dell'articolo 10 della L.R. 18 giugno 1986, n° 14, e della legislazione vigente in materia di sviluppo sostenibile disciplina gli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale di Urbania.

A Tal fine l'Allegato 1 costituisce parte integrante del presente Regolamento Edilizio Comunale

2. L'attività costruttiva edilizia e le altre attività ad essa connesse; le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano territoriale; le lottizzazioni di aree ed ogni altra attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale, con esclusione delle normali operazioni agricole e delle attività estrattive, sono disciplinate dalle previsioni degli strumenti urbanistici generali, dalle relative norme tecniche di attuazione, dalla legislazione statale e regionale in materia nonché dal presente regolamento edilizio.

Art. 2 - Opere e attività soggette a permesso di costruire

1. Sono soggette a permesso di costruire le seguenti opere realizzate da soggetti privati o pubblici:

- a) gli interventi di nuova costruzione di cui al successivo articolo 11 bis;
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui al successivo articolo 11 che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso;
- c) gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al successivo articolo 12.

Art. 3 - Interventi soggetti a denuncia di inizio attività

1. Sono soggetti a denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili al precedente articolo 2 ed al successivo articolo 5, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

2. Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

3. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 2, comma 1, lettera b);
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dall'organo competente in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione dello strumento urbanistico generale, laddove esso contenga precise disposizioni plano-volumetriche.

4. Gli interventi di cui al comma 3 sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi del successivo articolo 31. Con legge regionale possono essere individuati altri interventi soggetti a denuncia di inizio attività, diversi da quelli di cui al comma 3, assoggettati al contributo di costruzione definendo criteri e parametri per la relativa determinazione.

5. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative, in particolare, dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 e s.m.i..

6. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui al successivo articolo 31, salvo quanto previsto dal secondo periodo del comma 5. In questo caso la viola-

zione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, ma è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37 dello stesso.

~~Art. 4 - Altri interventi ed opere soggetti ad autorizzazione gratuita~~
(abrogato)

Art. 5 - Attività edilizia libera

1. Salvo diverse disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 e s.m.i., i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo

- a) interventi di manutenzione ordinaria di cui al successivo articolo 8, fatta eccezione per quelli da eseguirsi in edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- b) opere di assoluta urgenza e di necessità immediata eseguite su ordinanza del Sindaco, emanata per la tutela della pubblica incolumità. In mancanza dell'ordinanza del Sindaco, possono tuttavia essere eseguite, senza preventiva istanza di permesso di costruire o presentazione di denuncia di inizio attività da parte dell'interessato, quelle opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili ad evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo di darne successiva ed immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di permesso di costruire o la denuncia di inizio attività, secondo quanto previsto dal presente regolamento;
- c) demolizione di opere abusive ordinata dal Responsabile dell'ufficio urbanistica in applicazione della legislazione vigente;
- d) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- e) opere e installazioni per la segnaletica stradale, orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;
- f) installazione di condutture elettriche, telefoniche, antenne televisive; fermo restando che dette opere sono soggette a titolo abilitativo (permesso di costruire o denuncia di inizio attività), quando richiedano notevoli opere murarie, scavi e rintocchi;
- g) opere di sistemazione degli spazi esterni; fermo restando che dette opere sono soggette a titolo abilitativo, quando comportino opere murarie o consistenti rimodellamenti del terreno oppure ricadano sotto la disciplina del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 e s.m.i..
- h) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

Art. 6 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

1. Nei limiti e nelle forme stabiliti dall'articolo 41 quater della legge 17 agosto 1942, n° 1150 e dall'articolo 3 della legge 21 dicembre 1955, n° 1357, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 e s.m.i. e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, il Responsabile dell'ufficio urbanistica, previa deliberazione del Consiglio Comunale, concede deroghe alle disposizioni del regolamento edilizio, nonché alle norme degli strumenti urbanistici vigenti per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n° 241.

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n° 1444.

4. La facoltà di deroga può essere estesa ad interventi di edilizia sperimentale da realizzare con finanziamento pubblico.

Art. 7 - Opere di competenza delle pubbliche amministrazioni ed opere su aree demaniali

1. Non sono soggetti a titolo abilitativo:

- a) le opere e gli interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto

2000, n° 267;

b) le opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del D.P.R. 18 aprile 1994, n° 383, e successive modificazioni.

c) opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554.

TITOLO II Tipologia degli interventi

Art. 8 - Interventi di manutenzione ordinaria

1. Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

2. Gli interventi di manutenzione ordinaria, tra l'altro, riguardano:

a) il rimaneggiamento del manto di copertura, il suo riordino e anche la sostituzione integrale, purché con ugual materiale e senza modificare la volumetria delle coperture;

b) la riparazione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi sia interni sia esterni;

c) il rifacimento di intonaci, tinteggi, rivestimenti, pavimenti, infissi, all'interno delle unità immobiliari anche con caratteristiche diverse dai precedenti, oppure all'esterno delle unità immobiliari con le stesse caratteristiche dei precedenti, in ciò comprendendo anche la riparazione e sostituzione dei serramenti esterni, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine e delle porte d'ingresso dei negozi, anche con materiali diversi purché non ne siano mutate le caratteristiche esteriori (sagoma, disegno, colori e dimensioni delle porzioni apribili) con esclusione delle zone A1 del PRG;

d) la riparazione o sostituzione di canali di gronda, discendenti pluviali e canne fumarie, anche con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservate le caratteristiche esistenti, con esclusione delle zone A1 del PRG;

e) la riparazione o sostituzione di materiali ed elementi di isolamento e impermeabilizzazione;

f) la riparazione delle sistemazioni esterne, come le recinzioni, anche con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservate le caratteristiche esistenti, con esclusione delle zone A1 del PRG;

g) il restauro o il rifacimento di pozzi o cisterne all'interno delle proprietà private;

h) la riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione di nuovi locali per i servizi igienici e tecnologici, ivi compresa la riparazione, sostituzione e posa in opera di apparecchi sanitari;

i) ogni altra opera di riparazione o sostituzione di elementi danneggiati, usurati o inadeguati alle esigenze del normale uso del fabbricato;

l) l'applicazione di zanzariere o tende da sole su pareti non aggettanti su spazi pubblici, con esclusione delle zone A1 del PRG;

3. Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 26, comma 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, e successive modifiche e integrazioni, gli interventi di incremento dell'efficienza energetica che prevedano l'installazione di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, sono considerati interventi di manutenzione ordinaria e non sono soggetti alla disciplina della denuncia di inizio attività di cui agli articoli 22 e 23 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso. In tale caso, ove i medesimi edifici non ricadano in centri storici, è sufficiente una comunicazione preventiva al Comune.

4. Per quanto riguarda gli edifici industriali e artigianali sono considerate opere di manutenzione ordinaria anche quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, così come indicate nella circolare del ministero dei lavori pubblici 16 novembre 1977, n° 1918.

Art. 9 - Interventi di manutenzione straordinaria

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, nonché alla realizzazione e integrazione dei servizi igienico sanitari e tecnologici.

2. Le parti dell'edificio sottoposte a rinnovamento e sostituzione, ai sensi del comma 1, debbono mantenere la loro posizione e funzione all'interno del preesistente sistema strutturale e distributivo.

3. Per parti strutturali si intendono quegli elementi dell'edificio aventi funzioni portanti, quali muri maestri, so-lai di piano e di copertura, volte e scale. I relativi interventi di manutenzione straordinaria debbono essere

limitati esclusivamente alle opere necessarie ad assicurare la stabilità di tali elementi, anche attraverso la sostituzione totale degli stessi, mentre non possono comportare alcuna variazione della situazione planimetrica preesistente.

4. I servizi igienico sanitari e tecnologici, oltre che integrati con opere che ne migliorino l'efficienza, possono essere anche realizzati ex novo al fine di migliorare la funzionalità dell'uso originario dell'immobile o la funzionalità stabilita dagli strumenti urbanistici.

5. In ogni caso gli interventi di manutenzione straordinaria, da attuare nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, non debbono alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non devono comportare modificazioni delle destinazioni d'uso.

6. Gli interventi di manutenzione straordinaria, tra l'altro, riguardano:

- a) il consolidamento delle fondazioni, dei muri portanti, delle strutture del tetto, dei solai, delle volte e delle scale;
- b) il rifacimento delle strutture del tetto senza modifiche di forme e di quote (d'imposta e di colmo);
- c) la demolizione e ricostruzione di solai, volte e scale, anche con materiali diversi, ma senza modifiche di quota;
- d) la demolizione di volte e rifacimento in loro vece di solai, senza modifiche della quota di calpestio;
- e) la demolizione e ricostruzione di parti delle fondazioni o dei muri portanti, con o senza modifiche di materiali;
- f) il consolidamento, demolizione e successiva ricostruzione di tramezzi, con o senza modifiche di materiali;
- g) l'inserimento ex-novo di intonaci, di rivestimenti interni, di pavimenti interni;
- h) l'apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre;

i) il rifacimento del manto del tetto con materiale diverso;

l) il rifacimento o la realizzazione di pavimenti, intonaci, infissi, rivestimenti e tinteggi, all'esterno delle unità immobiliari, realizzati con caratteristiche diverse;

m) la sostituzione di infissi esterni con caratteristiche diverse o la messa in opera di doppi infissi e grate;

n) l'inserimento di vespai, di isolamenti termo-acustici e di altre impermeabilizzazioni;

o) le modifiche o costruzioni delle sistemazioni esterne, come le recinzioni;

p) la sostituzione totale o la realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari in mancanza o inefficienza di quelli esistenti;

q) la realizzazione di soppalchi che non determinino aumento di superficie utile (altezza libera inferiore a 2,20 metri), fermo restando che, negli edifici produttivi, non sono considerate aumento di superficie utile le strutture metalliche autoportanti di stoccaggio delle merci organizzate anche su più livelli, compresi i corselli di servizio fino ad una larghezza massima di 1,80 metri e le strutture grigliate per l'appoggio degli impianti tecnologici.

7. Per quanto riguarda gli edifici industriali e artigianali, sono considerati interventi di manutenzione straordinaria tutti quelli sulle apparecchiature, servizi e impianti così come indicati nella circolare del ministro dei lavori pubblici 16 novembre 1977, n° 1918, non elencati tra quelli di manutenzione ordinaria, purché non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche, non diano luogo a effetti negativi di natura igienica e non comportino aumento delle superfici utili.

Art. 10 - Interventi di restauro e risanamento conservativo

1. Sono interventi di restauro e risanamento conservativo tutti quelli finalizzati alla conservazione dell'organismo edilizio e al miglioramento della funzionalità dello stesso in relazione a destinazioni d'uso con esso compatibili, anche diverse da quelle precedenti.

2. Tali interventi consistono in un insieme sistematico di opere che possono coinvolgere tutte le componenti dell'organismo edilizio (formali, strutturali, distributive, tecnologiche), sempre però nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dello stesso.

3. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, comprensivi di quelli di cui al precedente articolo 9 allorché siano aggregati in un "insieme sistematico", riguardano, tra l'altro, le seguenti opere:

a) consolidamento, ripristino delle scale e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio (quali muri, volte, solai di piano e copertura, balconi); vanno considerate come parte integrante dell'edificio anche quelle aggiunte o modificazioni che pur risultando conseguenti ad alterazioni dell'impianto originario sono ormai, per dignità di materiali e correttezza di forme, completamente assimilate all'organismo edilizio e costituiscono documento storico della sua evoluzione nel tempo;

b) ripristino di quelle parti alterate da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee, per tecnologia, forma e materiali, all'impianto architettonico (quali costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande, accessori per giardini e orti) e quindi da eliminare;

c) inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dalle esigenze dell'uso (quali nuovi servizi igienico-sanitari, canne fumarie ed esalatori, locale caldaia, ascensori) sempre nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio; solo negli edifici sottoposti ai vincoli previsti dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n° 42 e s.m.i., sarà necessaria l'autorizzazione degli Enti preposti alla tutela dei vincoli;

d) riordino delle aperture, anche con modificazioni dell'impianto distributivo interno.

4. Tali interventi possono prevedere la modificazione del numero delle unità immobiliari e delle loro dimensioni, quali l'ampliamento o la diminuzione della dimensione delle unità immobiliari, mediante l'accorpamento totale o parziale di vani contigui di altra unità immobiliare.

5. La modifica della destinazione d'uso e' consentita, purché ammessa dalle norme degli strumenti urbanistici e compatibile con il carattere storico-artistico dell'edificio e la sua struttura e tipologia originaria.

6. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo eseguiti negli edifici sottoposti ai vincoli previsti dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n° 42 e s.m.i., dovranno avere la necessari autorizzazione, con esclusione delle opere interne che non determinano modifiche dell'aspetto esteriore dell'edificio.

Art. 11 - Interventi di ristrutturazione edilizia

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia tutti quelli finalizzati alla trasformazione dell'organismo edilizio in rapporto a nuove esigenze funzionali con un insieme sistematico di opere che, anche arrivando alla demolizione completa con ricostruzione con la stessa volumetria e la stessa sagoma di quello preesistente (fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica), possono portare ad un organismo completamente diverso da quello esistente. Per sagoma si deve intendere la proiezione orizzontale delle superfici lorde fuori terra, con esclusione di balconi, cornicioni e scale esterne non coperte e i profili dei prospetti.

2. Le opere di modifica e sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'inserimento di nuovi elementi o impianti non sono condizionati né alla destinazione né alla tipologia originariamente proprie dell'edificio.

3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, possono riguardare, tra l'altro, le seguenti opere:

a) rifacimento dell'ossatura portante sia orizzontale che verticale con variazioni planimetriche e altimetriche della originaria posizione degli elementi strutturali;

b) demolizione di coperture, solai, volte, scale, muri portanti, fondazioni;

c) demolizione e ricostruzione delle fondazioni e dei muri portanti con modifiche dei sistemi statici o con spostamenti;

d) demolizione e ricostruzione dei solai, delle scale e della copertura, anche con modifiche di quote;

e) costruzione di nuovi solai, scale, coperture, volte, muri portanti, fondazioni;

f) demolizione parziale o totale di un singolo edificio e sua ricostruzione secondo parametri fissati, ove necessario, dalla normativa di apposito piano di recupero e a condizione che l'intervento non muti l'assetto urbanistico in cui l'edificio è inserito;

g) sopraelevazioni e ampliamenti;

~~h) realizzazione di nuove aperture sulle murature perimetrali;~~

i) riorganizzazione dei collegamenti verticali e orizzontali, nonché dei servizi di uso comune.

Art. 11 bis - Interventi di nuova costruzione

1. Sono interventi di nuova costruzione quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti.

2. Gli interventi di nuova costruzione riguardano, tra l'altro, le seguenti opere:

a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla successiva lettera f);

b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Art. 12 - Interventi di ristrutturazione urbanistica

1. Sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio

con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica in assenza di uno specifico strumento urbanistico che ne disciplini l'attuazione e la normativa.

TITOLO III **Indici e parametri edilizi e urbanistici**

Art. 13 - Definizione degli indici e parametri

1. Gli indici e i parametri edilizi e urbanistici sono definiti nel modo seguente:

a) Superficie Territoriale (ST)

E' l'area complessiva interessata da un intervento urbanistico attuativo, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e le aree destinate all'edificazione.

b) Superficie Fondiaria (SF)

E' l'area destinata all'edificazione, che risulta dalla ST sottraendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

c) Superficie Utile Lorda (SUL)

E' la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo "bow window", scale e ballatoi di accesso, vani ascensori, cavedi per impianti tecnici, nonché il sottotetto qualora abitabile o utilizzabile (come indicato alla successiva lettera t).

Contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda, con una quota pari al 50% della loro entità, i porticati di uso condominiale ed il piano seminterrato (come definito alla successiva lettera u).

Non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda:

- i piani completamente interrati (come definiti alla successiva lettera u);
- i porticati pubblici o d'uso pubblico;
- i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto, destinati ad extracorsa degli ascensori, scale di accesso alla copertura, locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie;
- scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta, terrazze e logge aperte.

d) Volume (V)

E' la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano per l'altezza dello stesso piano, misurata tra le quote di calpestio del piano stesso e del piano superiore.

Per l'ultimo piano, l'altezza e' quella compresa tra la quota di calpestio e l'intradosso del solaio piano o, per coperture a falde, l'altezza media dell'intradosso relativa alla superficie utile lorda computata.

d1) Calcolo dei parametri edilizi

1. In deroga a quanto previsto dal presente articolo, per le nuove costruzioni e per la ristrutturazione degli edifici esistenti ai sensi della legge regionale n. 14 del 17 giugno 2008 non sono considerati nel computo per la determinazione dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dal codice civile:

a) il maggior spessore delle murature esterne, oltre i trenta centimetri, siano esse tamponature o muri portanti;

b) il maggior spessore dei solai intermedi e di copertura oltre i trenta centimetri;

c) le serre solari e tutti i maggiori volumi e superfici necessari al miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica o finalizzati alla captazione diretta dell'energia solare o alla realizzazione di sistemi di ombreggiamento delle facciate nei mesi estivi.

2. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche:

a) al computo delle variazioni delle altezze massime, nonché delle distanze dai confini, dalle strade e tra edifici;

b) al computo della superficie utile e non residenziale in riferimento alla determinazione dei limiti massimi di costo per l'edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata.

3. Per il recupero degli edifici esistenti resta ferma la salvaguardia degli elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché degli allineamenti o conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione.

4. La deroga di cui al comma 1 si applica anche ai fini del calcolo della volumetria e delle superfici urbanisti-

che per la determinazione del contributo di costruzione, nonché degli standard urbanistici.

5. Per beneficiare della deroga di cui al comma 1, il contenimento del consumo energetico-ambientale è dimostrato nell'ambito della documentazione tecnica richiesta per il rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio, anche in conformità con quanto previsto dal d.lgs 192/2005.

6. Ai fini del rilascio di titoli abilitativi edilizi, comunque denominati, per interventi successivi da realizzare negli edifici costruiti o modificati ai sensi del presente articolo, non è consentita la riduzione degli spessori e la trasformazione dei volumi realizzati ai sensi del comma 1.

7. Le disposizioni di cui al presente articolo prevalgono sulle disposizioni contenute negli strumenti urbanistici e sulle norme regolamentari.

e) Indice di Fabbricabilità Territoriale (IT)

E' il rapporto tra il volume (V) massimo realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (ST) della zona stessa.

f) Indice di Utilizzazione Territoriale (UT)

E' il rapporto tra la superficie utile lorda (SUL) massima realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (ST) della zona stessa.

g) Indice di Fabbricabilità Fondiaria (IF)

E' il rapporto tra il volume (V) e la superficie fondiaria (SF).

h) Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF)

E' il rapporto tra la superficie utile lorda (SUL) e la superficie fondiaria (SF).

i) Superficie Coperta (SC)

E' la proiezione orizzontale delle superfici lorde fuori terra, con esclusione di balconi, cornicioni e scale esterne non coperte.

l) Indice di Copertura (IC)

E' il rapporto tra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria (SF).

m) Altezza delle fronti (H)

E' l'altezza di ogni parte di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla linea di terra alla linea di copertura computando i corpi arretrati qualora non compresi.

La linea di terra è definita dall'intersezione della parete del prospetto con il piano stradale o il piano del marciapiede o il piano del terreno a sistemazione definitiva.

La linea di copertura è definita, nel caso di copertura piana, dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente all'estradosso del solaio di copertura; nel caso di copertura a falde, dall'intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura.

Salvo diversa specifica prescrizione, per singole aree o zone, degli strumenti urbanistici, la misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore e di canne fumarie, né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato e/o interrato, purché gli accessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, siano di larghezza non superiore a m 3,50 e di profondità di almeno mt 3,50 nel caso di accessi su fronti paralleli all'asse stradale e di mt 1,00 nel caso di accessi su fronti perpendicolari all'asse stradale (v. figura 9).

n) Altezza massima degli edifici (H MAX)

È la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurate come alla precedente lettera m).

Nel caso di prospetti in cui siano presenti falde inclinate di tetti (a capanna, sfalsati o ad unico spiovente), per altezza massima si considera quella corrispondente all'intersezione delle pareti di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura purché il colmo non superi di m 1,80 l'altezza così misurata; in caso diverso l'altezza massima va misurata alla linea di colmo (v. figure 1, 2, 3 e 4).

Nel caso che le falde di copertura coincidano con le pareti inclinate dei prospetti, l'altezza massima va sempre misurata alla linea di colmo (v. figure 5 e 6).

Per edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15%, l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, salvo prescrizioni più restrittive degli stessi, può essere superata di un 20% nelle parti a valle dei prospetti, con un massimo assoluto di m 2,00 (v. figura 7).

o) Distacco tra gli edifici (DF)

È la distanza (minima) tra le pareti antistanti gli edifici, o corpi di fabbrica degli stessi, salvo le pareti prospicienti sugli spazi interni di cui alla successiva lettera r), misurata nei punti di massima sporgenza. Due pareti si intendono prospicienti quando l'angolo formato dal prolungamento delle stesse è inferiore ai 70 gradi sessagesimali e la sovrapposizione è superiore a 1/4 della distanza minima tra le pareti stesse. Per gli edifici gradonati la distanza viene misurata in corrispondenza di ogni arretramento.

p) Distacco dai confini (DC)

È la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio e la linea di confine, misurata nel punto di massima sporgenza.

Si intende come confine, oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti o la linea che definisce i diversi lotti o comparti dei piani attuativi, anche la linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici.

q) Distanza dalle strade (DS)

È la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio ed il ciglio della sede stradale, comprensiva di marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale.

r) Spazi interni agli edifici

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro, così suddivise:

- patio, si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00;
- cortile, si intende per cortile lo spazio interno di cui al successivo articolo 81, comma 1;
- chiostrina, si intende per chiostrina lo spazio interno di cui al successivo articolo 81, comma 3.

s) Numero dei piani

È il numero dei piani fuori terra, compreso l'ultimo eventuale piano in arretramento ed escluso il piano seminterrato anche se abitabile o agibile.

t) Piano sottotetto abitabile o utilizzabile

Si intende per piano sottotetto quello compreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto.

Il piano sottotetto è da considerare abitabile ove pur non risultando destinato ad abitazione presenti un'altezza sufficiente per ottenere l'abitabilità, ai sensi del D.M. 5 luglio 1975, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 18 luglio 1975, n° 190. Il piano sottotetto è da considerare utilizzabile (e quindi da conteggiare come superficie utile lorda) per la sola porzione in cui l'altezza netta interna, misurata dal piano del pavimento all'intradosso del solaio, è superiore a ml 1,50.

u) Piano interrato e piano seminterrato

Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio e parzialmente interrato, quando la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra è superiore al 50% della superficie totale delle stesse pareti perimetrali.

Si definisce piano interrato il piano sito al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea di terra, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi, carraibili e pedonali, purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra.

Nel caso di edifici di volumetria particolare, sia per le dimensioni che per la posizione su terreni in forte pendenza e per l'articolazione volumetrica nell'attacco a terra, ai fini dell'individuazione delle parti interrate e seminterrate si dovrà scomporre il piano in porzioni rispettivamente da considerare fuori terra, seminterrate e interrate (v. figura 8).

v) Superficie utile abitabile o utilizzabile (SU)

È la superficie di pavimento degli alloggi o dei locali ad altra destinazione, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

z) Superficie complessiva (SC)

La superficie complessiva (Sc) è costituita dalla somma della superficie utile abitabile (Su) e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ($Sc = Su + 60\% Snr$).

Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

- 1) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- 2) autorimesse singole e collettive;
- 3) androni di ingresso e porticati;
- 4) logge e balconi.

I porticati di cui al numero 3) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.

aa) Fronte dell'edificio

Si intende il tratto visibile, da un punto di vista ortogonale, di un edificio indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano, e, quindi, la fronte viene calcolata secondo la distanza in metri tra due punti estremi dell'intero prospetto.

bb) Fabbricato o edificio

Si intende qualsiasi costruzione coperta, comunque infissa al suolo con le più svariate tecnologie, isolata da vie e spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano, senza soluzioni di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e abbia una o più scale autonome.

Per fabbricato residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad abitazione; per fabbricato non residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.

cc) Ampliamento

Si intende l'ulteriore costruzione in senso orizzontale o verticale di abitazioni o di vani in un fabbricato già esistente.

dd) Abitazione, stanza, vano

1) Per abitazione (appartamento, alloggio) si intende un insieme di vani o anche un solo vano utile, destinato all'abitare per famiglia, che disponga di un accesso indipendente sulla strada o su pianerottolo, cortile, terrazza;

2) per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno o vetro o altro materiale), anche se qualcuna non raggiunge il soffitto. La parte interrotta da notevole apertura (arco e simili) deve considerarsi come divisorio di due vani, salvo che uno di essi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro;

3) per stanza (vano utile) si intende il vano compreso nell'abitazione, che abbia luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camere da letto, sale da pranzo, studi, salotti, ecc.), nonché la cucina ed i vani ricavati dalle soffitte, quando abbiano i requisiti di cui sopra;

4) per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni destinati ai disimpegni, bagni, anticamere, corridoi, ecc., nonché la cucina quando manchi di uno dei requisiti sopracitati per essere considerata stanza.

TITOLO IV
Commissione edilizia comunale

Art. 14 - Funzioni della commissione edilizia comunale

1. La commissione edilizia è istituita ai sensi dell'art 4 del D.P.R. 380/01. Essa è l'organo con funzioni consultive del Responsabile del Settore preposto al rilascio dei titoli abilitativi in materia edilizia ed urbanistica., cui spetta la formulazione di pareri preventivi peraltro non vincolanti, nel quadro dei procedimenti per il rilascio di provvedimenti comunali in materia di edilizia, urbanistica, tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici ed ambientali, così come specificato nelle successive disposizioni del presente titolo.

2. Essa dà parere al Responsabile del Settore per :

- a) interventi di nuova costruzione, nonché ampliamenti di edifici esistenti;
- b) interventi che comportino variante essenziale a titoli abilitativi, relativa ad interventi di cui ai punti precedenti;
- c) tutti gli interventi, comunque, per cui sia stato richiesto il permesso di costruire, ad eccezione di quelli di rinnovo della richiesta di permesso di costruire decaduti che non comportano modifiche al progetto a suo tempo approvato;
- d) interventi oggetto di deroga comunale;
- e) strumenti urbanistici attuativi del PRG e loro varianti;
- f) ipotesi di progetto per cui sia stato richiesto un parere preventivo;
- g) interpretazione ed eventuali proposte di modifica delle norme del regolamento edilizio, nonché interpretazione norme degli strumenti urbanistici e relative varianti.

3. Il Responsabile del Settore ha facoltà di richiedere il parere della commissione edilizia su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale ed in particolare:

- a) strumenti urbanistici generali e loro varianti,

- b) regolamento edilizio e sue modificazioni;
- c) opere pubbliche.

4. La commissione edilizia, in particolare, esprime parere sulla legittimità delle opere proposte, sul valore architettonico, sul decoro e sull'ambientazione delle opere nel rispetto dell'espressione artistica, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato, nonché sulla rispondenza del patrimonio edilizio alle necessità di uso.

5. La commissione edilizia, integrata ai sensi dell'articolo 61 della L.R. 5 agosto 1992, n.34 e s.m.i., dà anche il parere per gli atti inerenti le funzioni amministrative in materia delle bellezze naturali, delegate ai comuni.

6. Il Responsabile del Settore può assumere determinazioni difformi dal parere espresso dalla commissione edilizia, dandone congrua motivazione.

Art. 15 - Composizione della commissione edilizia

1. La commissione edilizia è composta:

- a) dal Responsabile del Settore, che la presiede;
- b) da 6 esperti scelti dal Responsabile del Settore:
 - b1) un architetto;
 - b2) un ingegnere;
 - b3) un geometra;
 - b4) un geologo;
 - b5) un esperto in materia di beni naturali ed ambientali;
 - b6) un esperto in materia di beni storico-culturali.

2. Esercita le funzioni di segretario della commissione, senza diritto di voto, un rappresentante dell'ufficio tecnico comunale, o in sua assenza o impedimento, un funzionario designato dal Responsabile di Settore.

3. Per i componenti della commissione edilizia valgono le norme di incompatibilità previste per gli assessori comunali. I membri elettivi della commissione edilizia 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 motivo di incompatibilità ad eseguire la direzione lavori o la costruzione dell'opera medesima.

4. I membri elettivi durano in carica quanto il Consiglio Comunale e comunque sino alla nomina dei nuovi membri da effettuarsi successivamente all'insediamento del Consiglio Comunale subentrante. Sono considerati dimissionari i membri assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

5. I membri elettivi, con esclusione del Presidente, non sono eleggibili per due mandati successivi.

6. Il Responsabile del Settore procede all'individuazione e alla nomina dei componenti la C.E. fra soggetti di comprovata competenza professionale sulla base di nominativi richiesti preferibilmente ai relativi ordini e collegi professionali.

Art. 16 - Integrazione della commissione edilizia

(Soppresso)

Art. 17 - Funzionamento della commissione edilizia

1. La commissione edilizia si riunisce tutte le volte che il Presidente lo ritenga opportuno.

2. La commissione è convocata dal Presidente con invito scritto.

3. Per la validità delle riunioni è necessaria la presenza della maggioranza dei componenti tra i quali il Presidente. Per le pratiche non sottoposte a vincolo ambientale e/o storico culturale, la maggioranza è computata tra i membri esclusi gli esperti.

4. Le deliberazioni sono prese con il voto favorevole della maggioranza dei presenti e, in caso di parità, prevale il voto del Presidente. Per la valutazione delle opere da eseguirsi sugli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 22 gennaio 2004, n° 42 è comunque richiesta la presenza di almeno uno degli esperti di cui al primo comma lettere b5-b6 del precedente art.15.

5. Quando la commissione ritenga che si trattino argomenti di particolare importanza o che richiedano una preparazione specifica, il Presidente ha la facoltà di invitare alle riunioni della commissione uno o più esperti senza diritto di voto o richiederne la consulenza scritta. Il Presidente può anche invitare i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti all'esame. Le sedute della commissione hanno luogo in forma privata.

6. I progetti possono essere esaminati dalla commissione solo se siano stati istruiti dall'ufficio tecnico comunale circa la loro conformità alle norme urbanistiche, edilizie, a quelle del presente regolamento. Il dirigente o il funzionario istruttore dell'ufficio tecnico comunale illustra obbligatoriamente prima della deliberazione della commissione, il parere dell'ufficio su ciascun progetto.

7. Il componente la commissione edilizia non può essere presente durante l'esame e il giudizio su argomenti

o progetti ai quali sia interessato: in particolare, nei casi in cui risulti proprietario dell'area o di area confinante, di aree appartenenti al coniuge o a parenti sino al quarto grado o ad affini sino al secondo grado, oppure in quanto sia autore del progetto o direttamente interessato all'esecuzione delle opere. Dell'allontanamento dalla riunione e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale.

8. I processi verbali delle riunioni sono iscritti in apposito registro tenuto a cura del segretario e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto.

9. I processi verbali vengono firmati dal Presidente, dal segretario e da tutti i componenti presenti alla riunione.

10. Il segretario riporta sommariamente il parere della commissione sull'incarto relativo a ogni domanda esaminata e appone sul relativo progetto la dicitura "esaminato dalla commissione edilizia..." completando con la data e la firma del Presidente .

11. Il verbale della Commissione Comunale Edilizia può essere consultato dall'interessato alla domanda di permesso di costruire, da qualsiasi controinteressato e da chiunque vi abbia diritto ai sensi della normativa riguardante l'accesso agli atti della pubblica amministrazione.

Art. 18 - Sottocommissioni

(Soppresso)

Art. 18 bis -Modulistica per procedure edilizie

1. Le richieste di Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività, Agibilità e di ogni altro atto, nulla-osta, assenso, devono essere esclusivamente presentati mediante l'utilizzo della modulistica e relativi allegati in essa previsti, predisposta ed approvata dal Responsabile del Servizio Edilizia del Comune.

2. L'utilizzo della modulistica sopraccitata e delle eventuali successive variazioni o integrazioni, diventa obbligatoria dal giorno successivo all'esecutività della Determina di approvazione da parte del Responsabile del Servizio Edilizia.

3. Le richieste di permesso di costruire, agibilità e di ogni altro atto, nulla-osta, assenso non presentate utilizzando la modulistica sopra detta sono improcedibili. Le DIA non presentate sulla modulistica sopra detta sono prive di effetti.

4. Il Responsabile del Servizio Edilizia deve dare massima divulgazione anche attraverso l'utilizzo di procedure informatiche della modulistica interessata.

TITOLO V

Istanza di permesso di costruire e relativa istruttoria

Art. 19 - Soggetti legittimati alla domanda di permesso di costruire ed alla presentazione di denuncia di inizio attività

1. E' legittimato a richiedere il permesso di costruire ed a presentare la denuncia di inizio attività il proprietario dell'immobile o chiunque altro vi abbia titolo, in base alle leggi in vigore.

2. L'esecuzione di interventi o attività di cui all'articolo 1, quando sia richiesta da privati su aree appartenenti al demanio e al patrimonio dello Stato o di enti pubblici è altresì subordinata alla preventiva autorizzazione dell'ente cui le aree appartengono.

3. A titolo esemplificativo, si considerano "aventi titolo legittimati" alla richiesta di permesso di costruire, tra gli altri:

a) il Titolare del diritto di superficie al di sopra del suolo;

b) il Titolare del diritto di superficie al di sotto del suolo, limitatamente alla richiesta di permesso di costruire per la realizzazione di opere sotterranee;

c) l'enfiteuta;

d) l'usufruttuario, limitatamente alla presentazione di denuncia di inizio attività o di richiesta di permesso di costruire riguardanti gli interventi di manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo;

e) il Titolare del diritto di uso ai sensi dell'articolo 1021 c.c. o del diritto di abitazione, ai sensi dell'articolo 1022 c.c., per la presentazione di denuncia di inizio attività o la richiesta di permesso di costruire di cui alla lettera precedente;

f) il Titolare del diritto reale di servitù, limitatamente alla presentazione di denuncia di inizio attività o alla richiesta di permesso di costruire riguardante la manutenzione straordinaria ovvero altri interventi edilizi che siano indispensabili all'esercizio del diritto;

g) il locatario o l'affittuario, limitatamente alla presentazione di denuncia di inizio attività o alla richiesta di permesso di costruire riguardante la manutenzione straordinaria urgente dell'immobile in locazione o in affit-

to;

h) il mezzadro o il colono per gli interventi di cui all'articolo 8 della L.R. 28 ottobre 1977, n° 42; gli affittuari e i titolari di contratti associativi anche con clausola miglioratoria non convertiti per gli interventi di cui agli articoli 16 e seguenti della legge 3 maggio 1982, n° 203;

i) il Titolare di altre situazioni giuridiche soggettive consistenti nel godimento del bene, limitatamente alla presentazione di denuncia di inizio attività o alla richiesta di permesso di costruire, direttamente connesse a tale godimento;

l) i rappresentanti legali o volontari di uno degli aventi titolo sopra indicati.

Art. 20 - Domanda di permesso di costruire

1. La domanda diretta ad ottenere il rilascio del permesso di costruire è rivolta all'ufficio competente sulla modulistica appositamente predisposta dallo stesso ed è sottoscritta dal soggetto legittimato ai sensi dell'articolo 19.

2. La domanda conterrà:

a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente;

b) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del progettista, che deve essere un tecnico abilitato nei limiti delle competenze stabilite per legge e iscritto all'albo professionale. Restano fermi i casi previsti dall'articolo 285 del D.R. 3 marzo 1934, n. 383;

c) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del direttore dei lavori, che deve essere un tecnico in possesso dell'abilitazione o dei requisiti di cui alla lettera precedente. L'indicazione e la firma possono essere differite all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori;

d) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del costruttore. L'indicazione e la firma possono essere differite secondo quanto stabilito alla lettera precedente;

e) nel caso di lavori da eseguire in "diretta economia" o, comunque, senza una impresa costruttrice, la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del richiedente in merito al fatto che eseguirà personalmente e da solo i lavori, ove ciò sia consentito.

3. Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:

a) l'eventuale elezione del domicilio nel comune da parte del richiedente, ai sensi dell'articolo 47 del Codice Civile, per tutti gli atti ed affari relativi al rilascio del permesso di costruire, ed alla esecuzione dei lavori;

b) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del direttore dei lavori e del costruttore, e i numeri di codice fiscale, qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le relative dichiarazioni di accettazione, nonché, per quanto riguarda l'impresa (o le imprese) a cui si intende affidare i lavori, la dichiarazione dell'organico medio annuo e del contratto applicato ai lavoratori dipendenti, ed il certificato di regolarità contributiva relativi alla stessa (o alle stesse);

c) l'attestazione che il richiedente il permesso di costruire rientra tra gli aventi titolo legittimati ai sensi del precedente articolo 19.

4. Ove il soggetto legittimato al permesso di costruire sia una persona giuridica, dovrà essere prodotta idonea documentazione dalla quale risultino la natura, la sede ed il rappresentante legale.

Art. 21 - Documentazione a corredo della domanda di permesso di costruire

1. Alla domanda di permesso di costruire è allegata, di regola, la seguente documentazione, in assenza della quale è irricevibile:

a) stato di fatto dell'area o dell'immobile oggetto della richiesta e loro adiacenze, illustrato dagli elaborati elencati nell'allegato A al presente regolamento, che ne costituisce parte integrante;

b) certificato catastale rilasciato in data non anteriore a sei mesi, ovvero titolo di proprietà o disponibilità dell'area o dell'immobile;

c) relazione illustrativa e progetto degli interventi sull'area o sull'immobile, illustrato dagli elaborati elencati nell'allegato B al presente regolamento, che ne costituisce parte integrante;

d) l'ulteriore documentazione tecnica richiesta da leggi e regolamenti per il particolare tipo di intervento;

e) il parere dell'AUSL, oppure un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui lo stesso riguardi interventi di edilizia residenziale sempreché la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali;

f) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;

g) l'attestazione dell'avvenuto versamento dei diritti di segreteria;

h) l'autorizzazione dei confinanti per eventuale costruzione a confine;

i) il modello ISTAT ai fini della rilevazione statistica dell'attività edilizia;

l) dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del proprietario e del progettista di assenza di vincoli di asservimento di cui al successivo art. 60.

2. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere (o del progettista inviare) per progetti di notevole rilevanza, per interventi su aree vincolate ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n° 42 e s.m.i., non-

ché per interventi sul patrimonio edilizio esistente, ulteriore documentazione storica, ambientale, progettuale ed ulteriori elaborati illustrativi del progetto, quali prospettive, plastici, fotomontaggi.

Art. 22 - Ulteriori domande ed allegati connessi con la domanda di permesso di costruire

1. Per i permessi di costruire convenzionati, deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione-tipo predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente, previ accordi con il comune. Tale atto deve essere, prima del rilascio del permesso di costruire, trascritto nei modi e forme di leggi nei registri immobiliari a cura del comune e a spese del richiedente.
2. Per i permessi di costruire onerosi deve essere allegato alla domanda anche un prospetto dimostrativo del "volume totale edificato", ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.
3. Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente in tutto o in parte le opere di urbanizzazione, la relativa domanda deve essere presentata insieme con la domanda di permesso di costruire, previ accordi con il comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

Art. 23 - Atti autorizzativi generali

1. I progetti delle opere da eseguire in edifici dichiarati di preminente interesse storico ed artistico ai sensi degli articoli 10 e seguenti del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n° 42 e s.m.i., debbono conseguire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza.
2. I progetti relativi alle opere di cui all'articolo 2 della L.R. 21 agosto 1984, n° 24, devono conseguire le autorizzazioni ivi previste.
3. I progetti relativi all'allaccio e all'accesso delle strade private, alle strade pubbliche, di competenza del compartimento ANAS o dell'amministrazione provinciale, devono conseguire la preventiva autorizzazione dei predetti enti.
4. I fabbricati in conglomerato cementizio normale o precompresso o a struttura metallica debbono adeguarsi alle disposizioni di cui al Capo II del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.
5. Tutti i fabbricati in cui verranno installati impianti di riscaldamento o impianti di produzione di acqua calda e comunque tutti quelli indicati nel Capo VI del citato Testo Unico, debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla stessa normativa.
6. Nei casi prescritti dalle norme vigenti, i progetti dei fabbricati debbono essere sottoposti all'approvazione del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e comunque in particolare:
 - a) i progetti degli edifici di altezza superiore a m. 20;
 - b) i progetti degli edifici aventi particolare destinazione (alberghi, case albergo, scuole, collegi, ospedali, cliniche, autorimesse pubbliche, caserme, grandi magazzini di vendita, musei, biblioteche, archivi, ecc.);
 - c) i progetti degli edifici prevalentemente destinati ad abitazione, ma comprendenti locali adibiti a grandi magazzini di vendita, autorimesse con più di nove autoveicoli ed a laboratori o depositi, nei quali vengano manipolate o conservate sostanze che presentino pericolo di incendio;
 - d) i progetti degli edifici che, pur essendo destinati unicamente ad abitazione, non presentano prospetti su piazze o vie pubbliche o comprendono appartamenti prospettanti soltanto su cortili interni.
7. Qualora negli edifici, i cui progetti non devono essere sottoposti all'esame del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, sia prevista l'installazione di impianti di riscaldamento centralizzato con caldaie funzionanti con combustibili liquidi o gassosi, deve essere sottoposto all'esame del Comando dei Vigili del Fuoco il solo progetto dell'impianto, per la parte relativa al locale caldaia ed a quello di deposito del combustibile. Tale progetto, pur limitato ai locali innanzi specificati, deve comunque contenere tutte le indicazioni necessarie a definire l'esatta ubicazione nei confronti di altri locali adiacenti o sovrastanti, nonché delle vie di comunicazione in verticale (gabbie di scale, di ascensori, di montacarichi) con i piani dell'edificio.
8. Gli impianti di combustione e di riscaldamento devono essere conformi, in ogni loro parte, alle norme di legge vigenti.
9. In tutto il territorio comunale, chiunque intende procedere a costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e riparazioni riguardanti le strutture, è tenuto a presentare, prima dell'inizio dei lavori, la denuncia di cui all'articolo 17 della legge 2 febbraio 1974, n° 64, osservando le disposizioni della legge stessa, come modificata dal Capo IV del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, e della L.R. 3 novembre 1984, n° 33, come modificata dalla L.R. 27 marzo 1987, n° 18.
10. Per i terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici, l'autorizzazione di cui all'articolo 7 del R.D.L. 30 dicembre 1923, n° 3267, è necessaria anche ai fini dell'edificazione.

Art. 24 - Autorizzazioni in materia di bellezze naturali

1. Ferma restando la disciplina per il rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'articolo 82, comma 9, del D.P.R. 24 luglio 1977, n° 616, così come integrato dall'articolo 1 del D.L. 27 giugno 1985, n. 312, convertito (con modificazioni) nella legge 8 agosto 1985, n° 431, non è richiesta l'autorizzazione di cui all'articolo 146 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n° 42 e s.m.i., per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché per l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comporti alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie od altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.
2. L'autorizzazione paesaggistica è rilasciata dal Responsabile del settore tecnico, previo parere della commissione edilizia, con le modalità ed i criteri previsti dagli articoli 146 e 159 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n° 42 e s.m.i..
3. La domanda diretta ad ottenere il rilascio l'autorizzazione di cui al precedente comma 2 deve essere presentata all'ufficio competente su apposita modulistica allegando tutta la documentazione richiesta.

Art. 25 - Istruttoria preliminare della domanda di permesso di costruire

1. L'ufficio competente comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla presentazione della domanda di permesso di costruire, il nominativo del Responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della Legge 7 agosto 1990, n° 241, e s.m.i..
2. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il Responsabile del procedimento:
 - a) cura l'istruttoria;
 - b) acquisisce i prescritti pareri dagli uffici comunali e della commissione edilizia, nonché il parere dell'AUSL, se non sostituito da autocertificazione, ed il parere dei Vigili del Fuoco, se necessario in ordine alla normativa antincendio, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda del richiedente;
 - c) valutata la conformità del progetto alle normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto.
3. Il Responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 2, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 2.
- 3 bis.** Il termine di cui al comma 2 può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale o che la stessa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
- 3 ter.** Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui al comma 2, il Responsabile dell'ufficio competente per l'edilizia convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i..
- 3 quater.** I termini di cui ai commi 2 e 3 bis sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del Responsabile del procedimento.
4. Nei casi di cui ai precedenti commi 3 e 3 bis, qualora il richiedente non regolarizzi la pratica entro novanta giorni a partire dal ricevimento della comunicazione, la domanda di permesso di costruire si intende decaduta.
5. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui al precedente articolo 6.
6. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui al precedente articolo 3, comma 6, è di sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda.

Art. 26 - Esame della domanda di permesso di costruire

1. L'esame delle domande di permesso di costruire si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

Art. 27 - Progetti di massima

1. È consentito, per edifici e complessi edilizi o opere di urbanizzazione di rilevante interesse, sottoporre preliminarmente al parere della commissione edilizia anche progetti di massima, allo scopo di ottenere il suo facoltativo giudizio ed eventuali direttive per modifiche o integrazioni.

TITOLO VI Rilascio del permesso di costruire

Art. 28 - Decisioni sulla domanda di permesso di costruire

1. Il Responsabile dell'ufficio competente provvede a notificare all'interessato le proprie determinazioni sulla domanda di permesso di costruire entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 2 del precedente articolo 25, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 3 ter sempre dell'articolo 25.
2. Il richiedente, entro sessanta giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda, è tenuto a provvedere al ritiro del permesso di costruire, dopo aver assolto agli obblighi previsti dall'articolo 16 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. Il mancato ritiro del permesso di costruire nel termine di sessanta giorni produce di diritto la decadenza da tale permesso senza alcun obbligo di ulteriore comunicazione all'interessato.
3. Al permesso di costruire e' allegata una copia del progetto con l'attestazione dell'avvenuto esame da parte della commissione comunale edilizia e una copia dell'eventuale convenzione stipulata con il Comune nei casi previsti dalla legge o dal presente regolamento. Gli estremi del permesso di costruire debbono essere indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal presente regolamento edilizio.
4. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio per un periodo di giorni quindici.
5. Chiunque ha facoltà di prendere visione presso gli uffici comunali del permesso di costruire e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio del permesso stesso in quanto in contrasto con le leggi, i regolamenti e le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.
6. In caso di diniego del permesso di costruire, il Responsabile dell'ufficio competente deve comunicare al richiedente le proprie determinazioni motivate nel termine di cui al comma 1.

Art. 29 - Silenzio rifiuto

1. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo di cui al precedente articolo 28, la domanda di permesso di costruire si intende rifiutata, fatta eccezione per i casi previsti da specifica normativa.

Art. 30 - Certificato di destinazione urbanistica

1. Gli interessati possono richiedere al Responsabile dell'ufficio competente il rilascio del certificato di destinazione urbanistica utilizzando la modulistica appositamente predisposta dallo stesso.
2. Alla domanda devono essere allegati l'estratto di mappa catastale in scala 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati, e l'attestazione dell'avvenuto versamento dei diritti di segreteria, in assenza dei quali è irricevibile.
3. L'ufficio competente, entro trenta giorni dalla data di presentazione dell'istanza, rilascia il certificato di destinazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta, l'esatta classificazione dell'area risultante dagli strumenti urbanistici vigenti e adottati.

Art. 31 - Contributo di costruzione

1. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è determinata dal comune e corrisposta dal Titolare del permesso all'atto del rilascio mediante versamento alla tesoreria comunale.
 2. La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio del permesso di costruire e corrisposta in corso d'opera, con le modalità di pagamento e le garanzie stabilite dal comune, dal Titolare del permesso.
 3. Il versamento del contributo afferente agli oneri di urbanizzazione deve essere effettuato in unica soluzione prima del rilascio del permesso di costruire per somme complessive sino a Euro 1.000,00 inclusi, mentre per somme superiori può essere effettuato in quattro rate semestrali, così frazionate:
 - 25% prima del rilascio del permesso di costruire;
 - 25% non oltre sei mesi dalla data del primo versamento;
 - 25% non oltre dodici mesi dalla data del primo versamento ;
 - 25% non oltre diciotto mesi dalla data del primo versamento.
- 3 bis.** Il versamento del contributo afferente al costo di costruzione deve essere effettuato in unica soluzione non oltre sei mesi dalla data di notifica del permesso di costruire per somme complessive sino a Euro

1.000,00 inclusi, mentre per somme superiori può essere effettuato in tre rate semestrali, così frazionate:

- 20% alla data del ritiro del permesso di costruire;
- 30% non oltre dodici mesi dalla data del primo versamento;
- 50% entro tre anni dalla data del primo versamento e, comunque, non oltre sessanta giorni dall'ultimazione delle opere e prima del rilascio del certificato di agibilità.

4. Per il ritardato o mancato versamento del contributo di costruzione si applicano le sanzioni di cui all'articolo 42 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

Art. 32 - Titolarità del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è sempre rilasciato fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi ed è condizionato alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia. Il permesso di costruire è personale ed è valido esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestato. Nel caso di trasferimento dell'immobile oggetto del permesso di costruire nel corso dei lavori, il nuovo Titolare ha l'obbligo di richiedere al Responsabile dell'ufficio competente il cambiamento di intestazione.

2. Gli eredi e gli aventi causa del Titolare del permesso di costruire possono chiedere la variazione dell'intestazione del permesso di costruire.

3. La variazione dell'intestazione del permesso di costruire non è sottoposta a contributo di costruzione.

4. In conseguenza della variazione predetta non sono modificati in alcun modo i termini fissati per il permesso di costruire originario.

5. Il permesso di costruire non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

Art. 33 - Validità del permesso di costruire

1. Il termine per l'inizio dei lavori oggetto di permesso di costruire non può essere superiore ad un anno dal rilascio dello stesso permesso, intendendo per inizio dei lavori l'avvio della realizzazione delle opere previste dal permesso di costruire.

2. Qualora, entro tale termine, i lavori non siano iniziati, l'interessato dovrà presentare, prima della scadenza di detto termine, istanza diretta ad ottenere il rinnovo del permesso di costruire, oppure potrà presentare istanza di proroga che potrà essere ottenuta soltanto se motivata da fatti sopravvenuti estranei alla volontà dello stesso, quali:

- a) indisponibilità dell'immobile sopravvenuta dopo il ritiro del permesso;
- b) mancata disponibilità economica per assenza di finanziamento assentito e successivamente non erogato;
- c) decesso dell'intestatario (o parente entro il primo grado) o del progettista;
- d) calamità naturale.

3. Il rinnovo è consentito purché non in contrasto con sopravvenute variazioni agli strumenti urbanistici o norme di legge o di regolamento e sempre che non risultino scaduti i termini previsti dal programma pluriennale di attuazione, se vigente.

4. Il rinnovo del permesso di costruire non è sottoposto a contributo di costruzione.

5. Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, a pena di decadenza del permesso di costruire, non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori.

6. Detto termine di ultimazione, su istanza del Titolare del permesso da presentare prima della scadenza del termine stesso, può essere prorogato dal Responsabile del servizio competente con rilascio di permesso di costruire motivato, in considerazione:

- a) della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive;
- b) di fatti estranei alla volontà del concessionario;
- c) di opere fruente di contributo pubblico, quando il finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;

6.bis La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 3 del presente regolamento. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

7. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Art. 34 - Annullamento del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è annullato:

- a) quando risulta in contrasto con leggi o altre norme di diritto in materia urbanistica o edilizia;
- b) quando sussistono vizi nel procedimento amministrativo o nei contenuti dell'atto.

2. Accertati i motivi che danno luogo all'annullamento, il Responsabile del servizio competente fa notificare

all'interessato l'ordinanza nella quale vengono specificati:

- a) la contestazione del fatto e le motivazioni che hanno dato luogo al provvedimento;
- b) la notizia che il permesso di costruire, a suo tempo rilasciato, e' stato annullato;
- c) l'ordine di sospendere i lavori ove necessario.

3. Qualora l'intestatario del permesso di costruire intenda riprendere i lavori, dovrà rimuovere le cause che hanno dato luogo all'annullamento, e attendere da parte del Responsabile dell'ufficio competente il rilascio di nuovo permesso di costruire per la ripresa dei lavori.

4. Ai sensi dell'articolo 38 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, il Responsabile dell'ufficio competente, ove possibile, procede alla rimozione dei vizi delle procedure amministrative riguardanti i permessi di costruire annullati. In particolare, la rimozione dei vizi viene disposta quando le opere realizzate siano conformi alla normativa vigente al momento del rinnovo.

Art. 35 - Varianti al progetto approvato e varianti in corso d'opera

1. Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare istanza per l'approvazione dei relativi progetti, che sono soggetti alla stessa procedura seguita per il progetto originario.

2. L'approvazione della variante, ai sensi dell'articolo 22 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, può essere richiesta in corso d'opera e comunque prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori, per le varianti che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n° 42 e s.m.i..

Art. 36 - Sanatoria per certificazione di conformità

1. Oltre le ipotesi di sanatoria di cui all'articolo 34, comma 4, sono sanabili:

- a) le opere eseguite in assenza di permesso di costruire o in totale difformità o con variazioni essenziali, fino alla scadenza del termine di novanta giorni fissato ai sensi dell'articolo 31, terzo comma, del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- b) le opere eseguite in parziale difformità dalla permesso di costruire, fino alla scadenza del termine fissato ai sensi dell'articolo 34, primo comma, del citato Testo Unico;
- c) le opere eseguite in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività, ai sensi dell'articolo 22, primo e secondo comma, del citato Testo Unico, fino alla irrogazione delle sanzioni amministrative;
- d) le opere eseguite, in sede di ristrutturazione edilizia, in assenza di permesso di costruire o in totale difformità, fino alla scadenza del termine fissato nella diffida di remissione in pristino, ai sensi dell'articolo 33, primo comma, del citato Testo Unico.

2. La sanatoria e' ammessa purché le opere eseguite, nei casi previsti dal comma 1, siano conformi, sia al momento di realizzazione delle opere stesse, sia al momento della presentazione della domanda, alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.

3. Qualora entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di sanatoria, il Responsabile dell'ufficio competente non si sia pronunciato, l'istanza si intende respinta.

4. Per i pagamenti relativi alla sanatoria si osserva quanto disposto dall'articolo 36, secondo comma, e dell'articolo 37, quarto e quinto comma, del citato Testo Unico.

TITOLO VII Esecuzione dei lavori

Art. 37 - Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività

1. Agli effetti dell'articolo 29 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, il Titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa, alle previsioni degli strumenti urbanistici, nonché - unitamente al Direttore dei Lavori - a quelle del permesso di costruire e alle modalità esecutive stabilite da quest'ultima.

2. Le eventuali sostituzioni del costruttore e del Direttore dei Lavori debbono essere tempestivamente denunciate all'Amministrazione Comunale dal richiedente e dagli interessati. I subentranti sono tenuti ad inviare al comune la dichiarazione di aver preso visione dell'atto abilitativo e degli elaborati di progetto, senza di che le suddette sostituzioni non hanno effetto. In caso di sostituzione del Direttore dei Lavori o del costruttore, i lavori devono essere sospesi fino alle suddette sottoscrizioni dei subentranti.

3. Il Direttore dei Lavori non e' Responsabile, qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'articolo 22 del

citato Testo Unico, fornendo al Responsabile dell'ufficio competente contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il Direttore dei Lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Responsabile dell'ufficio competente. In caso contrario, il Responsabile dell'ufficio competente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, a norma dell'articolo 29, secondo comma, del citato Testo Unico.

4. Il progettista, nell'ambito della propria specifica competenza, ha la responsabilità diretta della progettazione di tutte le strutture dell'opera e della conformità del progetto alle prescrizioni delle leggi vigenti e degli strumenti urbanistici. Per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio attività, il progettista assume, altresì, la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale e, in caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui all'articolo 49, comma 2, del presente regolamento, il Responsabile dell'ufficio competente ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

5. Il Direttore dei Lavori ed il costruttore, ciascuno per la parte di sua competenza, hanno la responsabilità della conformità dell'opera al progetto, della qualità dei materiali impiegati, nonché, per quanto riguarda gli elementi prefabbricati, della posa in opera.

Art. 38 - Inizio dei lavori

1. Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori di nuove costruzioni deve pervenire all'Ufficio Tecnico Comunale la richiesta del Titolare del permesso di costruire o del Direttore dei Lavori contenente:

a) la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;

b) copia dell'autorizzazione dell'ente gestore del servizio per i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali, nonché di tutte quelle indicazioni del caso, in relazione alla possibilità di immissione delle fognature private in quella comunale ed i punti di presa dell'acquedotto ove esista.

2. Prima del termine indicato per l'inizio dei lavori, l'ufficio competente provvede a svolgere le operazioni suddette, redigendone verbale in doppio esemplare da firmarsi dal richiedente e da un rappresentante dello ufficio competente.

3. In caso di inutile decorso del suddetto termine, il Direttore dei Lavori redigerà tale verbale autonomamente, inviandone copia al Comune e si potrà, quindi, dare inizio ai lavori.

4. Le spese relative sono a carico del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

5. Il Titolare del Permesso di costruire, entro dieci giorni dall'inizio dei lavori, deve darne comunicazione al Responsabile dell'ufficio competente, con deposito presso l'ufficio tecnico comunale, delle dichiarazioni del Direttore dei Lavori e del costruttore, attestanti l'accettazione dell'incarico loro affidato e contenenti l'indicazione della loro residenza o domicilio.

6. Per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti, generali ed attuativi, ai fini della validità dei permessi di costruire, i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di consistenti opere, che non si limitano all'impianto del cantiere, alla esecuzione degli scavi e di sistemazioni del terreno o di singole opere di fondazione. Tali opere, a seconda della complessità dei progetti approvati, possono consistere nell'esecuzione delle fondazioni, in tutto o in parte, e nell'inizio delle opere in elevazione.

6 bis. Le norme del presente articolo valgono anche per gli interventi realizzati mediante denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, di cui al comma 3 del precedente articolo 3.

Art. 39 - Vigilanza sulla esecuzione dei lavori - Interruzione dei lavori

1. Il permesso di costruire e il relativo progetto approvato ~~munito del visto originale d'approvazione~~ e ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione dei dipendenti comunali, preposti al controllo delle costruzioni, che hanno libero accesso al cantiere stesso. In caso di interventi oggetto di denuncia d'inizio dell'attività, la sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia da cui risulti la data di ricevimento della stessa, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

2. È obbligatorio concordare preventivamente con l'ufficio competente le tinte ed i rivestimenti.

3. Il Titolare dell'atto abilitativo che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo di fare eseguire tutti quei lavori che, a giudizio insindacabile dell'autorità comunale, risultano necessari per eliminare fonti di pericolo per la incolumità e l'igiene pubblica, ed assicurare la stabilità delle parti costruite.

Art. 40 - Cantieri di lavoro

1. In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, all'esterno e in posizione ben visibile, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:

a) nome e cognome del Titolare dell'atto abilitativo ed, eventualmente, dell'amministrazione pubblica inte-

ressata ai lavori;

b) nome e cognome e titolo professionale del progettista e del Direttore dei Lavori;

c1) generalità dell'impresa costruttrice;

c2) generalità del Responsabile del cantiere;

d) indicazione del numero e della data dell'atto abilitativo.

2. Qualsiasi cantiere accessibile al pubblico deve essere recintato ed organizzato con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni di illuminazione stradale, messe in opera e gestite dal costruttore che ne è Responsabile.

3. Il cantiere deve avere porte apribili verso l'interno, munite di serrature o catenacci, che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

4. Qualora la recinzione racchiuda manufatti attinenti a servizi pubblici, deve essere sempre consentito il pronto e libero accesso al personale degli enti esercenti gli stessi.

Art. 41 - Ponti e scale di servizio

1. Per quanto riguarda i ponti, i cavalletti, le scale di servizio, le incastellature e le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali si rinvia a quanto previsto nel successivo articolo 44.

2. E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza specifica autorizzazione comunale.

3. Deve essere limitata al massimo la diffusione delle polveri ed i ponti debbono assicurare difesa e trattenuta contro i rischi di cadute accidentali di materiali.

Art. 42 - Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

1. E' vietato gettare, tanto dai ponti di esercizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiali di qualsiasi genere.

2. I materiali di rifiuto, raccolti in opportuni recipienti o incanalati in condotti chiusi, potranno essere fatti scendere con le dovute precauzioni e, se necessario, ammassati entro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi trasportati agli scarichi pubblici indicati.

3. Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere vietato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

4. Il costruttore deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

5. Il trasporto di materiali utili o di rifiuti, deve essere eseguito in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato. Qualora ciò non si verifichi, il Responsabile del cantiere e' tenuto a provvedere alla immediata rimozione dei materiali dalla strada pubblica su cui e' avvenuto il deposito.

6. Devono essere altresì adottati tutti gli opportuni accorgimenti atti a limitare l'inquinamento acustico e ad evitare l'inquinamento atmosferico e delle acque nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Art. 43 - Rimozione delle recinzioni

1. Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni, posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico, libero da ogni ingombro o impedimento.

Art. 44 - Prevenzione degli infortuni

1. Per quanto concerne l'adozione, da parte del costruttore, delle precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori, valgono le disposizioni delle leggi e regolamenti vigenti all'epoca dell'esecuzione dei lavori.

Art. 45 - Ultimazione dei lavori

1. I lavori si intendono ultimati allorché l'edificio e' completo in tutte le sue parti, comprese le opere accessorie di finitura (quali intonaci, pavimenti, impianti igienici e fognanti, scale, infissi di porte e finestre, impianti idrici) tali da renderlo effettivamente abitabile o agibile.

2. Entro il decimo giorno lavorativo dall'effettiva conclusione, l'ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata all'ufficio competente sulla modulistica appositamente predisposta dal Direttore dei Lavori, il quale dovrà dichiarare sotto la propria piena responsabilità che le opere progettate sono state integralmente completate nel rispetto del permesso di costruire e di ogni altra autorizzazione o prescrizione degli altri enti o autorità, nonché delle norme vigenti in materia di igiene, di sicurezza, di prevenzione degli incendi, di abbattimento delle barriere architettoniche, di contenimento dei consumi energetici, di tutela dall'inquinamento e delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato.

3. Quanto previsto dal comma 2 del presente articolo vale anche per gli interventi realizzati mediante denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, di cui al comma 3 del precedente articolo 3.

TITOLO VIII Agibilità

Art. 46 - Domanda relativa all'agibilità

1. Nessuna nuova costruzione, ricostruzione o sopraelevazione, totale o parziale, né immobili che siano stati soggetti ad interventi che possano avere influito sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati (valutate secondo quanto disposto dalla normativa vigente), può essere adibita all'uso che le è proprio, prima di essere dichiarata agibile da parte del Responsabile dell'ufficio competente.

2. La domanda di autorizzazione di agibilità deve essere presentata dal Titolare del permesso di costruire o dal soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o dai loro successori o aventi causa, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento ai sensi dell'articolo 45.

3. La domanda, redatta in carta bollata ed indirizzata al Responsabile dell'ufficio competente, deve essere formulata sulla modulistica appositamente predisposta dallo stesso.

4. Alla domanda vanno allegati i seguenti documenti essenziali, in assenza dei quali è irricevibile:

a) certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio, normale o precompresso, ed a struttura metallica, ai sensi dell'articolo 67 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

b) certificato di conformità alla normativa in materia sismica, ai sensi dell'articolo 62 del citato Testo Unico;

c) copia della dichiarazione per l'iscrizione al Catasto restituita dagli Uffici Catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione;

d) certificato di prevenzione incendi, quando dovuto, o copia della richiesta dello stesso con dichiarazione inizio attività;

e) dichiarazione congiunta del richiedente e del Direttore dei Lavori che certifica la conformità dell'opera realizzata rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;

f) attestazione dell'avvenuto versamento dei diritti di segreteria;

g) dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici;

h) dichiarazione di conformità degli impianti o collaudo;

i) eventuale autorizzazione allo scarico;

l) dichiarazione di conformità e collaudo di eventuali opere di urbanizzazione;

m) dichiarazione di conformità degli scarichi in atmosfera ed eventuali autorizzazioni;

n) dichiarazione di un tecnico abilitato attestante la conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;

o) certificato di conformità ai requisiti acustici passivi degli edifici, redatto da tecnico abilitato;

p) dichiarazione di conformità degli impianti di sollevamento, oltre a collaudo e copia del libretto di manutenzione e visita periodica, se previsti dalla normativa vigente;

q) altri certificati eventualmente necessari ai sensi delle vigenti disposizioni di legge per il rilascio dell'agibilità, ivi compresi gli attestati di rispetto delle norme di sicurezza delle costruzioni (norme ENPI, CEI, ecc.);

r) atto di successione o di compravendita, se la domanda non viene presentata dal Titolare dell'atto abilitativo.

4bis. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77,00 a 464,00 euro così come previsto dal T.U. art. 24 comma 3.

Art. 47 - Rilascio dell'autorizzazione di agibilità

1. Entro 30 giorni dal ricevimento degli atti, nel caso in cui la documentazione presentata sia esaustiva, il Responsabile dell'ufficio competente rilascia il certificato di agibilità e, entro lo stesso termine, può disporre un'ispezione che verifichi la rispondenza del fabbricato ai requisiti richiesti per ottenerlo.

2. Il richiedente e il Direttore dei Lavori devono essere avvertiti per potere essere presenti al controllo.

3. Trascorso inutilmente il termine di cui al precedente comma 1, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'AUSL di cui all'art. 21 del presente regolamento. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

3 bis. Il termine di cui al precedente comma 1 può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della do-

cumentazione integrativa.

4. Il Responsabile dell'ufficio competente, nel caso in cui ritenga di non poter concedere l'autorizzazione di agibilità, deve comunicare al richiedente il diniego motivato, con la descrizione dei lavori che devono essere eseguiti entro un termine prefissato, perché possa essere rilasciata l'autorizzazione, salva l'applicazione delle sanzioni nei casi previsti dalla legge.

5. Per i complessi edilizi costituiti da più unità immobiliari, anche se appartenenti allo stesso proprietario, può farsi luogo al rilascio dell'autorizzazione di agibilità con esclusione delle unità immobiliari realizzate irregolarmente o abusivamente, purché le irregolarità e abusività siano circoscritte all'unità stessa e non pregiudichino le condizioni di agibilità concernenti il complesso edilizio.

Art. 48 - Utilizzazione abusiva di costruzioni

1. I proprietari che abitano o usano personalmente, oppure consentono, a titolo gratuito o a titolo oneroso, che altri utilizzino una o più unità immobiliari prive dell'autorizzazione di agibilità, sono soggetti a sanzione amministrativa ai sensi dell'articolo 221 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 27 luglio 1934, n° 1265 come modificato dall'articolo 70 del D.Lgs. 30 dicembre 1999, n° 507.

2. Qualora al momento dell'accertamento dell'infrazione, l'edificio in questione o l'unità immobiliare interessata non possiedano i requisiti per ottenere l'autorizzazione di agibilità, il Responsabile dell'ufficio competente notifica all'interessato un termine per la regolarizzazione dell'immobile. Trascorso infruttuosamente tale termine, il Responsabile dell'ufficio competente provvederà ad ulteriore denuncia all'autorità giudiziaria.

3. Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa recare pregiudizio alla salute pubblica e a quella degli utilizzatori, il Sindaco può ordinare lo sgombero della costruzione ed impedirne l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

TITOLO IX Denuncia di inizio attività

Art. 49 - Disciplina della denuncia di inizio attività

1. La denuncia di inizio attività può essere utilizzata nei casi indicati al precedente articolo 3.

2. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, ai sensi del precedente articolo 19, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta all'ufficio competente la denuncia formulata sulla modulistica appositamente predisposta dallo stesso, accompagnata dagli opportuni elaborati progettuali, come da allegati A e B al presente regolamento, e da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, nonché dall'attestazione dell'avvenuto versamento dei diritti di segreteria, in assenza dei quali è irricevibile.

3. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa (o delle imprese) a cui si intende affidare i lavori, nonché dalla dichiarazione dell'organico medio annuo e del contratto applicato ai lavoratori dipendenti e dal certificato di regolarità contributiva relativi alla stessa (o alle stesse). La denuncia è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare all'ufficio competente la data di ultimazione dei lavori.

4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa Amministrazione Comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 2 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

5. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il Responsabile dell'ufficio competente convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n° 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 2 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

6. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

7. La dichiarazione dell'organico medio annuo e del contratto applicato ai lavoratori dipendenti e il certificato di regolarità contributiva relativi all'impresa (o alle imprese) possono essere presentati prima dell'inizio dei lavori, fermo restando che, in assenza degli stessi, è sospesa ipso iure l'efficacia della denuncia di inizio attività.

8. Il Responsabile dell'ufficio competente, ove entro il termine indicato al comma 2 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le

modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

9. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato all'ufficio competente, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

10. Il Direttore dei Lavori e' necessario ogni qualvolta la denuncia di inizio attività riguardi opere volumetriche.

11. La denuncia di inizio attività conterrà i dati previsti al comma 2 del precedente articolo 20 relativo alla domanda di permesso di costruire e ad essa dovrà essere allegata la documentazione indicata nei precedenti articoli 21 e 22, ovviamente in stretta relazione con il tipo e l'entità delle opere da realizzare.

Art. 50 - Rilascio, condizioni e validità dell'autorizzazione
(abrogato)

TITOLO X
Piani di lottizzazione ed interventi edilizi diretti

Art. 51 - Piani attuativi

1. L'attuazione dello strumento urbanistico generale avviene mediante l'approvazione di piani particolareggiati o altri piani attuativi che consentono successivi interventi edilizi diretti. In mancanza di piani attuativi redatti ad iniziativa del comune, i privati possono presentare progetti di piani di lottizzazione da convenzionarsi ai sensi di legge.

2. La legge e le norme di attuazione dello strumento urbanistico generale stabiliscono i casi nei quali il rilascio dell'autorizzazione alla lottizzazione convenzionata deve precedere il rilascio dei permessi di costruire.

3. L'approvazione del piano di lottizzazione e' subordinata alla stipula tra il comune e i proprietari interessati di una convenzione.

4. Per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere redatti da professionista abilitato i progetti esecutivi in conformità alle prescrizioni emanate dall'autorità comunale.

5. Tutte le opere debbono essere eseguite sotto la sorveglianza del Direttore dei Lavori.

6. A fine lavori, il Direttore dei Lavori redige il certificato di regolare esecuzione, fermo restando che il comune può provvedere al collaudo delle opere prima della loro acquisizione.

7. Il comune può convenire con il lottizzante, in sostituzione della cessione e approntamento di aree per l'urbanizzazione secondaria, il versamento di una somma corrispondente al valore della quota delle aree ed opere stesse, in tutti quei casi in cui la cessione delle aree sia ritenuta non necessaria per la realizzazione di ulteriori urbanizzazioni secondo quanto stabilito dal Consiglio Comunale.

Art. 52 - Documentazione a corredo della domanda di lottizzazione

1. La domanda in carta da bollo di approvazione del piano di lottizzazione convenzionata e' diretta all'ufficio competente e deve essere corredata dai documenti e dai disegni sottoelencati, che dovranno essere presentati anche su supporto informatico in formato .dwg o .dxf per gli elaborati grafici e .doc per le relazioni:

a) estratto dello strumento urbanistico generale interessante la zona da lottizzare;

b) estratto di mappa catastale delle particelle interessate all'intervento, con certificato catastale;

c) planimetria catastale, in duplice copia, estesa ad una zona per una profondità di m 200, aggiornata con i fabbricati esistenti, con l'indicazione dell'area interessata, le altezze e le caratteristiche dei fabbricati contermini, i nomi dei proprietari delle aree confinanti, le strade vicinali, comunali o provinciali (con relativi nomi) che attraversano o lambiscono l'area interessata; lo stato di fatto delle attrezzature e delle opere di urbanizzazione esistenti;

d) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree, l'individuazione delle unità d'intervento e l'individuazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

e) piano quotato, in duplice copia, del terreno nel rapporto 1:500 con curve di livello ad equidistanza non superiore a m 1,00 riferite al capisaldi dell'IGM e della carta tecnica regionale, indicante anche le eventuali servitù e il rilievo delle alberature e della vegetazione esistenti, nonché l'essenza delle stesse;

f) planimetria, in duplice copia, adeguatamente quotata nel rapporto 1:500 dell'intervento progettato, riportante:

- le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione primaria;

- le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione secondaria;

- la eventuale suddivisione in lotti dettagliatamente quotati;

- l'ingombro massimo degli edifici da costruire su ciascun lotto, la distanza del perimetro dal confine più prossimo e quella reciproca fra i vari edifici circostanti. Tale ingombro massimo ha valore prescrittivo solo

per quanto riguarda le minime distanze degli edifici dai confini e tra di loro, ma ai fini della progettazione architettonica, ha valore indicativo, salvo diversa esplicita prescrizione contenuta nella convenzione e relative previsioni planivolumetriche;

g) una tabella dimostrativa del rispetto degli standards urbanistici;

h) profili altimetrici, in duplice copia, nel rapporto 1:500 dei fabbricati previsti e profili regolatori nel rapporto 1:200 dei fabbricati;

i) schemi planimetrici ed altimetrici in duplice copia dei fabbricati con l'indicazione della loro destinazione d'uso nel rapporto minimo 1:500;

l) una relazione tecnica illustrativa delle opere da eseguire, della sistemazione delle aree scoperte, della qualità dei materiali da impiegare, della destinazione degli edifici che potranno essere costruiti, dell'ambiente di inserimento della lottizzazione;

m) la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi, con le relative precisazioni planivolumetriche;

n) documentazione fotografica oltre eventuali vedute assonometriche o studi planivolumetrici e quanto altro possa occorrere ai fini di una esauriente rappresentazione del progetto;

o) elaborati, in duplice copia, nel rapporto minimo 1:500 illustranti le opere di urbanizzazione primaria, costituiti da:

- planimetrie, profilo longitudinale e sezione della viabilità;
- planimetria o planimetrie, profili longitudinali e sezioni degli impianti di fognature, di illuminazione pubblica, della rete elettrica, di acquedotto, del gas metano, della rete telefonica, della rete antincendio o di annaffiamento. Negli elaborati di cui alla presente lettera devono essere indicati gli allacciamenti alle reti principali esistenti, nonché gli allacciamenti dei singoli lotti alle opere in progetto;
- planimetria delle aree da cedere (viabilità strade, parcheggi, verde, ecc.);

p) computo metrico-estimativo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire, ivi compresi gli allacciamenti;

~~q) norme edilizie, eventualmente di dettaglio ai fini di quanto previsto nel comma terzo, lettera c), del precedente articolo 3, per la buona esecuzione del piano particolareggiato;~~

r) schema di convenzione di cui all'articolo 51;

~~s) l'attestazione dell'avvenuto versamento dei diritti di segreteria;~~

s) valutazione impatto acustico.

2. E' previsto l'obbligo della relazione geologica e geotecnica per ogni tipo di lottizzazione in relazione al disposto del D.M. 11 marzo 1988, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale dell'1 giugno 1988, n° 127, ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n° 64.

3. Le lottizzazioni relative alle zone totalmente o parzialmente comprese negli elenchi delle bellezze naturali, devono essere corredate anche degli elementi di cui all'articolo 37, primo comma, della L.R. 5 agosto 1992, n° 34.

Art. 53 - Richiesta di parere preliminare

1. Il lottizzante può richiedere di sottoporre all'esame della commissione edilizia comunale un'ipotesi di progetto delle opere che intende eseguire allo scopo di ottenere un giudizio preliminare, riservandosi di presentare successivamente gli elaborati di cui all'articolo 52. Il parere espresso dalla commissione edilizia non costituisce presunzione di approvazione del piano.

Art. 54 - Approvazione dei piani di lottizzazione

1. I piani di lottizzazione convenzionata sono approvati con deliberazione del Consiglio Comunale, previo parere della commissione edilizia comunale e comunque secondo quanto disposto dalla legge 6 agosto 1967, n° 765 e dalla L.R. 5 agosto 1992, n° 34 e s.m.i..

~~2. I piani di lottizzazione ricadenti in tutto o in parte in zone tutelate ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n° 42 e s.m.i., sono approvati dal Consiglio Comunale, previo parere della provincia, ai sensi dell'articolo 3, primo comma, della L.R. 5 agosto 1992, n° 34 come modificata dalla L.R. 16 agosto 2001, n° 19.~~

3. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione, deve essere richiesta all'ufficio competente il permesso di costruire a norma del presente regolamento.

4. Per la domanda ed il rilascio del permesso di costruire per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione, si applicano le norme di cui all'articolo 19 e seguenti.

5. Il contributo di costruzione viene applicato in conformità a quanto stabilito dall'articolo 16 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

6. Il rilascio del permesso di costruire nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi e alla trascrizione della convenzione a cura del Comune e a spese dei lottizzanti sui registri immobiliari.

7. La validità del piano di lottizzazione convenzionata non può essere superiore a dieci anni.

Art. 55 - Compilazione d'ufficio di progetti di lottizzazione

1. Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro un congruo termine il progetto di lottizzazione delle aree stesse, secondo le previsioni dello strumento urbanistico generale.
2. Decorso inutilmente detto termine, il Sindaco provvede per la compilazione d'ufficio.
3. Il progetto di lottizzazione d'ufficio, approvato dal Consiglio Comunale, e' notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro trenta giorni dalla notificazione, prorogabili per altri sessanta giorni a domanda degli interessati, se l'accettino ed intendano attuarlo.
4. Qualora i proprietari intendano attuare il progetto compilato d'ufficio, il comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione, tenendo conto delle eventuali richieste degli interessati e della loro compatibilità con gli obiettivi del progetto stesso. In caso contrario, il comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.
5. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto negli elaborati di cui al precedente articolo 52, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico generale.

Art. 56 - Intervento edilizio diretto

1. Fermo restando l'obbligo di versamento del contributo afferente alla costruzione di cui all'articolo 16 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, nei casi di intervento edilizio diretto previsto dallo strumento urbanistico generale, il permesso di costruire e' subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.
2. Il Titolare del permesso può assumere l'obbligo della realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo totale o parziale del contributo dovuto.
3. In ogni caso il Titolare del permesso deve obbligarsi a cedere gratuitamente al Comune le aree e le opere relative alle urbanizzazioni primarie ed a prestare congrue garanzie finanziarie.
4. Per le opere di urbanizzazione primaria devono essere redatti progetti esecutivi in conformità alle norme e alle prescrizioni emanate dal comune al fine del rilascio del permesso di costruire.
5. Le opere sono eseguite sotto la sorveglianza dell'ufficio tecnico comunale.

TITOLO XI **Vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia**

Art. 57 - Vigilanza sulle costruzioni e sanzioni

1. Il Responsabile dell'ufficio competente esercita la vigilanza sulle attività che comportano trasformazione urbanistica-edilizia del territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle leggi e regolamenti, alle norme degli strumenti urbanistici e alle prescrizioni stabilite nel permesso di costruire, avvalendosi dei funzionari comunali appositamente autorizzati e dei vigili urbani.
2. Gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto di accedere ai cantieri e di eseguire qualsiasi operazione di controllo sulle opere.
3. Ferme restando le ipotesi di cui all'articolo 27, comma 2, del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, il Responsabile dell'ufficio competente ordina la sospensione dei lavori quando:
 - a) siano violate le leggi, i regolamenti e le prescrizioni degli strumenti urbanistici;
 - b) non siano osservate le disposizioni del presente regolamento e le norme, disposizioni e modalità esecutive indicate nel permesso di costruire o nella denuncia di inizio attività e nei progetti allegati;
 - c) il Direttore dei Lavori non abbia assunto l'effettiva direzione, ovvero non sia stata comunicata al Responsabile dell'ufficio competente la sua sostituzione;
 - d) il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività risultino ottenuti in base a dichiarazioni, tipi e disegni non corrispondenti al vero;
 - e) accerti l'effettuazione di lottizzazioni di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, ai sensi dell'articolo 30, comma 7, del citato Testo Unico. In tal caso, il provvedimento comporta anche il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse, con atti tra vivi, qualora sia trascritto nei registri immobiliari.
4. L'ordine di sospensione ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione.
5. Qualora il Responsabile dell'ufficio competente sia in possesso degli elementi atti a determinare l'emissione del provvedimento definitivo, può emetterlo senza la preventiva ordinanza di sospensione.
6. Il Responsabile dell'ufficio competente provvede alla riscossione dei contributi, delle sanzioni pecuniarie e delle spese, a norma del R.D. 14 aprile 1910, n° 639.

Art. 58 - Esecuzione d'ufficio

1. Il Responsabile dell'ufficio competente ordina l'esecuzione d'ufficio a spese del contravventore:
 - a) dei lavori di demolizione delle opere eseguite in assenza di permesso di costruire, ovvero, in totale o parziale difformità dallo stesso, salvo i casi di acquisizione gratuita, ovvero di applicazione di sanzioni pecuniarie;
 - b) dei lavori, ivi comprese eventuali demolizioni, ordinati con il diniego dell'autorizzazione di agibilità;
 - c) dei provvedimenti diretti ad impedire l'uso dell'opera alla quale è stata negata l'autorizzazione di agibilità;
 - d) delle cautele necessarie, nel caso di interruzione dei lavori di cui all'articolo 39 del presente regolamento;
 - e) del ripristino degli immobili e dei manufatti oggetto di servitù pubblica;
 - f) della riproduzione del numero civico;
 - g) della rimozione di insegne, cartelli, iscrizioni, oggetti, tende, posti senza autorizzazione o senza l'osservanza delle prescrizioni del presente regolamento;
 - g) della coloritura dei prospetti degli edifici visibili da vie o spazi pubblici in contrasto con l'ambiente.
2. Prima di procedere all'esecuzione d'ufficio, il Responsabile dell'ufficio competente diffida il contravventore a provvedervi direttamente, assegnandogli un congruo termine.
3. Trascorso il termine assegnato senza che i lavori siano stati eseguiti, il Responsabile dell'ufficio competente procede alla esecuzione d'ufficio dei lavori, con l'osservanza delle norme di legge in materia.

Art. 59 - Garanzie

1. Nei casi in cui, ai sensi del presente regolamento, è prescritta la prestazione di garanzie, queste possono essere date mediante fideiussione bancaria o assicurativa o deposito cauzionale, secondo le modalità previste dalle leggi vigenti.
2. Il Responsabile dell'ufficio competente determina l'ammontare della somma per la quale la garanzia è prestata.
3. Il deposito cauzionale può essere prestato a mezzo libretto bancario fruttifero intestato al Titolare dell'atto abilitativo e vincolato a favore dell'Amministrazione Comunale.
4. In caso di esecuzione d'ufficio delle opere, l'Amministrazione Comunale può disporre del deposito cauzionale o della fideiussione, osservate le disposizioni di legge e di regolamento.
5. Qualora le opere vengano riconosciute conformi alle prescrizioni di legge, di regolamento ed alle modalità esecutive fissate nel permesso di costruire, o, anche se difformi, tacitamente o espressamente accettate, la cauzione viene restituita o viene dato consenso alla liberazione della fideiussione contestualmente al rilascio dell'autorizzazione di agibilità, o all'acquisizione delle aree e delle opere convenzionate.

TITOLO XII

Aree pertinenti - Distanze - Parcheggi

Art. 60 - Area pertinente

1. Per area pertinente si intende la superficie di terreno disponibile per l'edificazione secondo le previsioni dello strumento urbanistico.
2. Non sono comprese nell'area pertinente le aree pubbliche, le aree private destinate dallo strumento urbanistico generale ad attrezzature pubbliche o ad opere di urbanizzazione primaria.
3. L'area pertinente a costruzioni eseguite od autorizzate non può essere computata per il rilascio di altri permessi di costruire quando ciò risulti in contrasto con gli indici o le caratteristiche urbanistiche di zona.
4. Il Responsabile dell'ufficio competente può subordinare il rilascio del permesso di costruire alla trascrizione sui registri immobiliari, a cura del comune e a spese del richiedente, di un atto di vincolo di inedificabilità dell'area di pertinenza. L'atto di vincolo può riguardare tanto l'asservimento della capacità edificatoria quanto l'asservimento ai fini della distanza dai confini.
5. È consentito trasferire la capacità edificatoria da un lotto all'altro quando tali lotti sono contigui e fanno parte della stessa zona urbanistica, fermo restando che il requisito sussiste anche quando i due lotti si fronteggiano e sono separati da una strada o da un corso d'acqua. Tale trasferimento deve risultare da atto pubblico trascritto e registrato.

Art. 61 - Distanze

1. Nelle operazioni di risanamento conservativo e nei restauri eseguiti nei centri storici e nelle zone di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
2. Nelle zone c) di espansione di cui all'articolo 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 aprile 1968, n. 97, tra pareti finestrate di edifici antistanti è prescritta una distanza minima pa-

ri all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml. 10; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12. In dette zone la distanza dai confini deve essere pari alla metà dell'altezza massima consentita e comunque non inferiore a ml. 5. È consentita la costruzione a confine, ove ammessa dallo strumento urbanistico, mediante accordo tra i proprietari confinanti.

3. Per tutti gli interventi edilizi ricadenti in altre zone, sono prescritte le seguenti distanze minime:

DF) tra pareti finestate e pareti di edifici antistanti di cui almeno una finestrata: ml. 10;

DC) dai confini: ml. 5 e salvo diversa prescrizione dello strumento urbanistico generale.

4. Le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della strada maggiorata di:

- m 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore al m 7,00;

- m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;

- m 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m 15,00.

5. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel comma 4, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di interventi urbanistici previsti da piani attuativi con previsioni planivolumetriche, compresi i piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n° 457.

6. Sono fatte salve in ogni caso le norme in materia di distanze dettate in attuazione della legge 2 febbraio 1974, n° 64.

7. Gli aggetti, che non contribuiscono alla formazione di S.U.L., non sono considerati ai fini della distanza semprechè la sporgenza sia contenuta in $\frac{1}{4}$ del distacco minimo previsto, con un massimo di mt. 1,50 ove il distacco minimo è previsto in mt. 5,00.

Art. 62 - Parcheggi

1. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 metro quadrato ogni 10 mc. di costruzione ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 così come modificato dalla legge n. 122 del 1989. Deve essere garantito in ogni caso un posto macchina per ogni alloggio.

2. In aggiunta alle superfici destinate a parcheggio di cui al comma 1, in sede di lottizzazione deve essere reperita un'area pari a 1 mq. ogni 40 mc. di costruzione da destinare a parcheggio pubblico.

3. Nelle zone produttive a carattere industriale o artigianale, le aree da destinare a parcheggio pubblico debbono essere almeno pari a mq. 5 ogni 100 mq. di superficie utile lorda (SUL).

4. Negli insediamenti a carattere commerciale o direzionale, in aggiunta alle aree di parcheggio di cui al comma 1, l'area di parcheggio pubblico deve essere pari a 40 mq. ogni 100 mq di superficie utile lorda (SUL).

5. Le aree a parcheggio di cui al presente articolo devono essere convenientemente piantumate con almeno un albero ad alto fusto di essenza tipica del luogo ogni 25 mq. di superficie.

6. Prima del rilascio del permesso di costruire, le aree destinate a parcheggi pubblici, nei casi di intervento edilizio diretto, debbono essere cedute al comune a spese del cedente. In tutti quei casi in cui la cessione delle aree venga ritenuta non razionale rispetto alla dotazione viaria e di parcheggio esistente, l'Ufficio, sentita la Giunta Comunale, può convenire con il soggetto richiedente, in sostituzione della cessione delle aree stesse, il versamento di una somma non inferiore al valore parametrato a quello dell'area determinato ai sensi del D.lgs n° 504 del 30/12/1992 e s.m.i. (ICI).

TITOLO XIII

Zone di rispetto e vincoli particolari

Art. 63 - Zone di rispetto cimiteriali e stradali

1. Non è consentito, ai sensi dell'articolo 338 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n° 1265, e del D.P.R. 10 settembre 1990 modificato con legge 1 agosto 2002, n° 166, costruire nuovi edifici o ampliare quelli esistenti, all'interno della fascia di rispetto individuata ad una distanza non inferiore a 200 metri dalle mura di cinta dei cimiteri, salvo le deroghe attuate con la procedura prevista dalle leggi in vigore.

2. È ammessa la posa in loco di manufatti a carattere mobile adibiti a chioschi per la vendita di fiori, previa stipula di convenzione nella quale il concessionario si impegni in qualsiasi momento a rimuovere il chiosco su semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, senza peraltro poter richiedere indennizzo alcuno.

3. Per l'edificazione fuori del perimetro dei centri abitati e per gli insediamenti previsti dallo strumento urbanistico generale, vanno osservate, relativamente alle distanze minime a protezione del nastro stradale, le disposizioni di cui al D.M. 1 aprile 1968, n° 1404, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 13 aprile 1968, n° 96, e di cui al regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada. Sono fatte comunque salve le disposizioni di cui alla L.R. 21 maggio 1975, n° 34.

Art. 64 - Realizzazione di cabine ENEL e TELECOM

1. Di norma le cabine ENEL e TELECOM devono essere realizzate all'interno dei nuovi fabbricati, fatto salvo il rispetto della normativa vigente in materia di rispetto della salute umana.
2. In ogni caso tali opere devono essere preventivamente autorizzate dal Comune.

Art. 65 - Opere realizzate dall'Amministrazione Comunale

1. Le opere realizzate dall'Amministrazione Comunale devono essere conformi allo strumento urbanistico generale e non sono soggette al rilascio del permesso di costruire, ma a delibera di Giunta Comunale o di Consiglio Comunale, assistita dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n° 554 e s.m.

**TITOLO XIV
Decoro e arredo urbano**

Art. 66 - Arredo urbano

1. Le costruzioni di qualsiasi tipo, pubbliche o private, e le aree di pertinenza devono essere progettate e mantenute in ordine ed in buono stato di conservazione in ogni loro parte, comprese le coperture, in modo da assicurare e sviluppare il rispetto dei valori estetici e ambientali. Gli spazi scoperti devono essere sistemati prevalentemente a verde con la piantagione di essenze tipiche dei luoghi e nel rispetto della vegetazione naturale esistente. Le parti non sistemate a verde devono essere pavimentate e provviste di apposita fognatura per il deflusso delle acque piovane.
2. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, nei restauri e risanamenti conservativi, negli interventi di manutenzione delle costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici o privati, anche se interni alle costruzioni, e tutte le opere ad esse attinenti (quali finestre, parapetti) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo e l'armonico inserimento nell'ambiente circostante.
3. Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico di servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazioni in genere, eccettuati i casi in cui dette canalizzazioni siano previste nel progetto architettonico e adeguatamente rivestite.
4. Le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, al fine di consentire un'ideale soluzione architettonica nel rispetto delle specifiche norme vigenti.
5. Quando le condizioni di cui ai commi precedenti vengano meno, i proprietari debbono provvedere alle opportune riparazioni ed ai necessari rifacimenti, in un congruo termine fissato dal Responsabile dell'ufficio competente, trascorso il quale, quest'ultimo dispone l'esecuzione dei lavori d'ufficio, a spese degli interessati.
6. Nella rimozione degli abusi, il Responsabile dell'ufficio competente, oltre all'osservanza delle norme vigenti, dispone anche gli interventi, i ripristini e le modificazioni necessarie alla salvaguardia del decoro cittadino e dell'arredo urbano, disponendo, ove necessario, l'esecuzione dei lavori d'ufficio e a spese degli interessati.
7. Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, le serrande, le indicazioni pubblicitarie, turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni e i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi d'illuminazione stradale, devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di buon ordine e di decoro.
8. Sono vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici e paesistici, la sicurezza del traffico, il diritto di veduta dei vicini.

Art. 67 - Antenne radio e televisive, parabole per ricezioni satellitari

1. Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni di edifici con più di una unità immobiliare, o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna televisiva centralizzata per ricezioni di tipo terrestre e di un'unica parabola per ricezioni satellitari per vano scala.
1 bis. Per tutte le nuove installazioni, le parabole per ricezioni satellitari devono avere dimensioni ridotte, colore neutro e debbono essere prive di scritte o logotipi. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata, nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura, comignoli, giardini e cortili, quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie.
2. Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni, oppure, ove tale disposizione risulti impossibile, in appositi incassi, opportunamen-

te rivestiti in modo tale da consentire un'ideale soluzione architettonica.

3. Il Sindaco ha facoltà di richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di tutela dell'arredo urbano, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

[vedi:

Ministero delle Comunicazioni, Decreto 11 novembre 2005. *Regole tecniche relative agli impianti condominiali centralizzati d'antenna riceventi del servizio radiodiffusione* (G.U. n° 271 del 21 novembre 2005); in particolare artt. 1, 2, 3 e 10]

Art. 67 bis - Condizionatori d'aria ed apparecchiature tecnologiche

1. L'installazione di condizionatori d'aria o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica, ad esclusione delle apparecchiature di sicurezza (telecamere, sirene d'allarme, ecc.), deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.

2. Sono pertanto preferibilmente escluse le installazioni di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica sulle pareti esterne degli edifici, all'esterno di balconi o di terrazzi, quando gli stessi siano visibili dal piano stradale delle pubbliche vie.

3. Anche in deroga al precedente comma 2, quando non sia possibile collocare i condizionatori o le apparecchiature tecnologiche sul versante opposto alla pubblica via, dovranno essere adottate tutte le soluzioni tecniche più adeguate alla salvaguardia dei principi di cui al precedente comma 1, tra cui la tinteggiatura dei manufatti con colore uguale a quello della facciata medesima e la loro dimensione per quanto più possibile ridotta.

4. I condizionatori d'aria non dovranno creare stillicidio dell'acqua di condensa, raccordandone le canalette di raccolta ai canali di gronda o alla rete fognaria, né potranno procurare immissioni di rumore, odori od aria calda, superiori alla normale tolleranza.

Art. 68 - Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico

1. Le finestre prospicienti su spazi pubblici, aventi il davanzale ad altezza inferiore a m 2,80, se la via o piazza è munita di marciapiede, e a m 4,50, se ne è priva, e le chiusure degli accessi da spazi pubblici, non devono aprirsi all'esterno, né dar luogo ad alcun risvolto o ingombro rispetto al filo del fabbricato.

2. I lampioni e le lampade fisse nelle vie o piazze non devono essere collocati ad altezza inferiore a m 3,00, se contenute entro 30 cm. all'interno del filo del marciapiede, a m 4,50 se altrimenti.

3. Le decorazioni e gli aggetti degli edifici, nonché qualsiasi altra sovrastruttura o sporgenza compresi entro l'altezza di m 2,80 non possono superare più di 25 cm il filo del fabbricato. L'eventuale rivestimento della base dell'edificio o lo zoccolo dello stesso non deve sporgere oltre i 5 cm.

4. Al di sopra di 3,50 m dal piano del marciapiede o di m 4,50 dal piano stradale, ove il marciapiede non esista, può essere consentita solo per le nuove edificazioni la costruzione di balconi o terrazzini pensili, aperti o chiusi (bow windows) sporgenti dal filo del fabbricato non più di m 1,40, fermo restando quanto contenuto nell'articolo 61, comma 4).

5. Sono comunque vietati i balconi di qualsiasi forma e dimensione (anche se bow windows) in strade con larghezza inferiore a m 10.

6. In casi eccezionali, per edifici pubblici e/o di particolare valore estetico, il Responsabile dell'ufficio competente, potrà rilasciare il permesso per sporgenze maggiori per strutture in oggetto.

7. Sono vietate in ogni caso la costruzione di latrine, condutture di latrine, camini, stufe, canne fumarie e simili sporgenti dai muri a filo stradale.

Art. 69 - Muri di prospetto e recinzioni

1. I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti di materiale duro e resistente all'usura e di facile ripulitura per un'altezza non inferiore a m 0,30 dal piano del marciapiede o di m 0,50 da quello stradale, se non esiste il marciapiede.

2. Tutti i muri di fabbricati, ciechi e non visibili da spazi pubblici, quando non siano di costruzione a faccia vista diligentemente eseguita, a taglio netto, o rivestiti in pietra naturale o con materiale pregiato, devono essere intonacati e colorati nel rispetto dei valori ambientali urbani.

3. Le recinzioni devono essere consone al decoro e al tipo dell'ambiente urbano e tali da garantire nelle aree extraurbane la tutela del paesaggio.

4. Nelle recinzioni deve comunque prevalere, su ogni altra soluzione progettuale, la utilizzazione di siepi e piante, al fine di offrire una conveniente schermatura.

5. Le recinzioni a siepe viva di piante verdi devono assicurare, laddove occorra, la libertà delle visuali.

6. Oltre quanto previsto dall'articolo 66, comma 1, per le aree di pertinenza, tutte le aree edificabili, ricadenti in zona urbana non ancora edificate, quando siano a confine con il suolo pubblico o comunque aperte al

pubblico transito, devono essere sistemate e mantenute possibilmente a verde.

Art. 70 - Servitù pubbliche

1. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare e mantenere sulle fronti degli edifici di qualunque natura essi siano a sua cura e spese, previo avviso agli interessati, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:

- a) tabelle indicanti il nome di vie o di altri spazi pubblici;
- b) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica;
- c) numeri civici;
- d) piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;
- e) mensole, ganci, tubi per gli impianti di illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici e loro accessori;
- f) lapidi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina;
- g) quant'altro di pubblica utilità.

2. I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono stati collocati gli oggetti di cui al comma 1 non possono rimuoverli né sottrarli alla pubblica vista. Qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti imputabili ai proprietari stessi, questi sono tenuti a ripristinarli immediatamente a propria cura e spese.

3. Il proprietario è inoltre tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile e, secondo le precise note impartite dall'autorità comunale, sulle tabelle o mostre applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parete destinata alla targhetta del numero civico.

4. Nel caso di riattamento o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza al Sindaco il quale prescriverà i provvedimenti opportuni.

5. In tal caso il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino, qualora, durante l'esecuzione dei lavori, ne fosse necessaria la rimozione.

Art. 71 - Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne, cartelli pubblicitari

1. L'apposizione anche provvisoria di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, cartelli pubblicitari ecc. è subordinata all'autorizzazione del Responsabile dell'ufficio competente.

2. L'autorizzazione è rilasciata purché l'opera non danneggi il decoro dell'edificio e dell'ambiente e non alteri o copra elementi architettonici o visuali e sfondi paesistici. In caso di riparazioni o modifiche del piano stradale che richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, i soggetti autorizzati sono obbligati ad eseguire la rimozione o la ricollocazione in pristino, con le modifiche rese necessarie a loro cura e spese.

3. Qualora non ottemperino il Responsabile dell'ufficio competente può ordinare la rimozione di ufficio a loro spese.

4. Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate dal Responsabile dell'ufficio competente per ragioni di pubblica utilità o di pubblico decoro.

5. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla presentazione di una domanda corredata dalla seguente documentazione in triplice copia:

- a) disegni nel rapporto non inferiore a 1:20;
- b) relazione illustrativa nella quale siano precisati materiali e colori da impegnare;
- c) fotografie dove risulti l'ubicazione dell'oggetto dell'autorizzazione.

6. L'apposizione di insegne a bandiera è consentita soltanto se conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi.

Art. 72 - Restauri e modifiche alle opere esterne dei fabbricati

1. Il restauro e le coloriture delle fronti dei fabbricati esistenti, degli edifici e dei muri formanti unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, devono essere eseguiti in modo da non turbare l'unità e l'armonia del complesso stesso.

2. Le coloriture parziali degli edifici aventi prospetti unitari sono vietate.

3. Il Responsabile dell'ufficio competente può ordinare il rifacimento dell'intonaco o della tinteggiatura di prospetti di fabbricati e di muri di cinta, ove lo richiedano esigenze ambientali o di decoro pubblico, mediante intimazione ai proprietari, nella quale sia stabilito il termine per l'esecuzione dei lavori.

4. Tutto quanto costituisca e completi la decorazione architettonica dei fabbricati, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale, storico o che abbia valore estetico e interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, se del caso, senza il consenso della competente Soprintendenza.

5. Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Responsabile dell'ufficio competente può prescrivere che gli oggetti di cui al comma 4, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel

nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, nonché predisporre tutti i rilievi e calchi opportuni nell'interesse della tutela dei beni culturali.

Art. 73 - Uscite dalle autorimesse. Rampe per il transito dei veicoli

1. Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.
2. Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno m 3,50.
3. Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20 per cento se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15 per cento. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a 0,90 metri.

Art. 74 - Contatori di gas, energia elettrica ed acqua

1. Nelle nuove costruzioni, i contatori per l'erogazione di gas ad uso domestico o industriale, per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato, opportunamente occultate da uno sportello a filo della facciata, di materiale, colore e forma tale da riprendere colori, caratteri e linee del tratto della stessa, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile, nel rispetto delle disposizioni vigenti per i singoli impianti. In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineati.
2. Detti locali o nicchie devono essere indicati nei progetti allegati alle domande di permesso di costruire o dichiarazione di inizio attività.

TITOLO XV
Requisiti generali degli edifici

Art. 75 - Salubrità del terreno

1. Le costruzioni su terreni già adibiti a deposito di immondizie, di letami, di residui putrescibili o di altri materiali inquinanti, sono permesse solo quando tali terreni e quelli circostanti siano stati risanati conformemente a quanto richiesto dalle autorità sanitarie e locali.
2. Non è permessa l'edificazione su un suolo il cui livello sia eguale o più basso di quello dei corsi d'acqua e bacini vicini, per cui risulti difficile il deflusso delle acque meteoriche o di quelle di rifiuto, se tale livello non sia sufficientemente rialzato.
3. Le abitazioni presso i terrapieni sostenuti da muri devono essere completate con strutture idonee per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione.

Art. 76 - Requisiti relativi all'impermeabilità e all'isolamento dall'umidità

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali portanti devono risultare intrinsecamente asciutti.
2. Tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.
3. I locali abitabili, posti al piano terreno indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio areato; l'intradosso del solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di cm. 30.
4. Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti. Il progetto dovrà indicare in tal caso le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati.
5. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine areata che circondi i locali in oggetto per tutta la parte interessata: la cunetta dell'intercapedine deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili.
6. Le griglie di aerazione delle intercapedini non devono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso a cui possono essere sottoposte. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione di vespaio semplice non aerato.
7. Il solaio dei locali, abitabili e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica, o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.

Art. 77 – Prestazione energetica del sistema edificio-impianto

1. Al fine di conseguire gli obiettivi nazionali di riduzione dei consumi energetici e di emissione di gas ad effetto serra previsti dal Protocollo di Kyoto, per gli edifici ed impianti di nuova costruzione nonché per la ristrutturazione di quelli esistenti, la prestazione energetica del sistema edificio-impianto (intesa come la quantità annua di energia primaria effettivamente necessaria per soddisfare i vari bisogni connessi ad un uso standard dell'edificio comprendente la climatizzazione invernale ed estiva, la preparazione dell'acqua calda per gli usi igienico-sanitari, la ventilazione e l'illuminazione artificiale) dovrà rispettare i valori fissati dalla legge n° 10 del 9 gennaio 1991 e s.m.i nonché dal D.Lgs. n° 192/2005 e s.m.i..

2. La rispondenza del progetto alle normative vigenti dovrà risultare dall'attestazione di qualificazione energetica rilasciata dal progettista; nell'attestazione dovrà essere asseverata la prestazione energetica del sistema edificio-impianto in funzione degli aspetti climatici al contorno, dell'esposizione al sole (anche in relazione all'influenza delle ombre portate da elementi naturali/antropici adiacenti), delle schermature ombreggianti, dell'isolamento termico, dell'impiego di sistemi di produzione energetica (pannelli solari, fotovoltaico, ecc.) e di altri fattori, compreso il clima dei locali interni, che determinano il fabbisogno energetico.

3. Nell'allegato 1 del presente regolamento sono riportate le "Norme per il miglioramento dell'efficienza energetica e la sostenibilità degli edifici", dove i requisiti prestazionali sono divisi in obbligatori e facoltativi.

Art. 78 - Requisiti di carattere acustico

1. Gli edifici debbono essere costruiti in modo tale da garantire che i potenziali occupanti siano adeguatamente difesi dal rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue. I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore debbono essere verificati per quanto concerne:

- rumori proveniente da ambiente esterno
- rumori trasmessi per via aerea tra ambienti adiacenti o sovrapposti
- rumori da calpestio
- rumori provocati da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio
- rumori provocati da attività contigue;

in modo che essi non nuocciano alla salute e siano tali da consentire sufficienti condizioni di sonno, di riposo e di lavoro.

2. Dovranno essere, in particolare, osservate le prescrizioni di cui alla normativa statale, regionale e comunale (Piano Comunale di Classificazione Acustica).

Art. 79 - Requisiti illuminotecnici

1. Gli edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.

2. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale, diretta.

3. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:

- a) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- b) i locali aperti al pubblico, destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- d) i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;
- e) i locali non destinati alla permanenza di persone;
- f) gli spazi di cottura;
- g) gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.

4. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei solai ed eventualmente del tetto devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione.

5. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

6. La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto.

7. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed oscuramento.

Art. 80 - Requisiti relativi all'aerazione e al dimensionamento dei locali

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.
2. L'aerazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.
3. Possono fruire di aerazione artificiale i locali già individuati all'articolo 79, comma 3.
4. La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione oppure, negli edifici con più di tre piani, può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato, ad aspirazione continua, posto sulla copertura.
5. I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato, dotato di una o più parti apribili.
6. L'altezza media dei locali destinati alla residenza non deve essere minore di 2,70 metri.
7. La minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finito non deve comunque essere inferiore a 2,20 metri.
8. L'altezza media può essere ridotta a metri 2,40 nei gabinetti e negli antigabinetti degli edifici con destinazione residenziale e non residenziale, negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale.
9. Può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti e sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani.
10. La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,20 metri; almeno la medesima minima altezza media deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.
11. La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.
12. La superficie utile degli alloggi deve corrispondere ai requisiti fissati dalle disposizioni del Decreto del Ministero della Sanità 5 luglio 1975 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 18 luglio 1975, n° 190.
13. I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali.
14. Il dimensionamento minimo dei singoli vani deve fare riferimento alle disposizioni di legge di cui al citato D.M. 5 luglio 1975.

Art. 81 - Cortili e chiostrine

1. Nelle costruzioni, ampliamenti o varianti di fabbricati, i cortili, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre sole pareti, qualora ciascuna delle pareti antistanti sia di lunghezza superiore a m 3,00 devono essere dimensionati in modo che la luce libera, davanti ad ogni finestra, misurata sulla normale di essa, non sia inferiore alla massima altezza delle pareti d'ambito con un minimo di m 8,00.
2. Agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera deve essere al netto delle proiezioni orizzontali dei ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso.
3. La costruzione di chiostrine, intendendosi per tali spazi interni aperti in alto per l'intera superficie, può essere ammessa esclusivamente se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, corridoi di disimpegno, ambienti di servizio, ripostigli.
4. Le chiostrine non possono avere lati inferiori a m 3,00. Debbono essere di facile e permanente comunicazione con l'esterno nella parte bassa, accessibili per la pulizia e con adeguata ventilazione naturale dall'esterno.
5. Nelle chiostrine non è ammessa alcuna sporgenza.
6. Chiostrine e cortili non sistemati a giardino privato, debbono essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche.

Art. 82 - Stabilità e sicurezza dei fabbricati

1. E' vietato costruire edifici sul ciglio di dirupi, su terreni di non buona consistenza, di eterogenea struttura, detritici o franosi e comunque inclini a scoscendere.
2. Quando non si possa raggiungere il terreno compatto e si debba fabbricare su terreni di riporto recente, o comunque sciolti, si debbono adottare accorgimenti tecnici più opportuni per ottenere un solido appoggio delle fondazioni e comunque nel rispetto delle prescrizioni della normativa vigente (D.M. 11 marzo 1988, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 1 giugno 1988, n° 127).
3. Le costruzioni devono rispettare le disposizioni vigenti in materia sismica di cui al Capo IV del citato Testo Unico.

Art. 83 - Abbattimento delle barriere architettoniche

1. Tutte le opere edilizie riguardanti edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche, debbono essere eseguite in conformità alle disposizioni di cui al Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 14 giugno 1989, n° 236 e s.m.i.

1bis. Tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità di cui alla sezione prima del Capo III del citato Testo Unico, debbono essere eseguite in conformità alle disposizioni di cui alla Legge 30 marzo 1971, n° 118 e successive modificazioni, alla sezione prima del Capo III del citato Testo Unico, al Regolamento approvato con D.P.R. 24 luglio 1996, n° 503 recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche, e al Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 14 giugno 1989, n° 236.

2. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n° 42, nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora le autorizzazioni previste dall'articolo 25, comma 3 ter, e dall'articolo 28, comma 1, non possano venire concesse per il mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisorie, come definite dall'articolo 7 del D.P.R. 7 gennaio 1956, n° 164, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.

3. Alle comunicazioni dei progetti di esecuzione dei lavori riguardanti edifici pubblici e aperti al pubblico, di cui al comma 1, presentate all'ufficio competente tramite denuncia di inizio attività di cui al precedente articolo 49, sono allegate una documentazione grafica e una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche, anche ai sensi del comma 2 del presente articolo.

4. Il rilascio del permesso di costruire per le opere di cui al comma 1, può essere subordinato alla verifica della conformità del progetto compiuta dall'ufficio competente o da tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale. Il Responsabile dell'ufficio competente, nel rilasciare il certificato di agibilità per le opere di cui al comma 1, accerta che le stesse siano state realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche. A tal fine il proprietario dell'immobile, o l'intestatario del permesso di costruire, deve consegnare una dichiarazione resa sotto la propria piena responsabilità da un tecnico abilitato, ed espressa a seguito di un'ispezione dettagliata tesa ad accertare, eventualmente con misure, la realizzazione delle soluzioni descritte in fase progettuale, specialmente nel caso in cui, su edifici esistenti, sono state utilizzate soluzioni tecniche alternative a quelle previste dalle norme vigenti.

5. La richiesta di modifica di destinazione d'uso di edifici in luoghi pubblici o aperti al pubblico è accompagnata dalla dichiarazione di cui al comma 3. Il rilascio del certificato di agibilità è condizionato alla verifica tecnica della conformità della dichiarazione allo stato dell'immobile.

6. Tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate, sono dichiarate inagibili.

7. Il progettista, il direttore dei lavori, il collaudatore e l'eventuale Responsabile tecnico degli accertamenti per l'agibilità, ciascuno per la propria competenza, sono direttamente responsabili, relativamente ad opere eseguite dopo l'entrata in vigore della Legge 5 febbraio 1992, n° 104, delle difformità che siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate. Essi sono puniti con l'ammenda da 5.164,00 a 25.822,00 euro e con la sospensione dai rispettivi albi professionali per un periodo compreso da uno a sei mesi.

8. I piani di eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'articolo 32, comma 21, della legge 28 febbraio 1986, n° 41, debbono essere modificati con integrazioni relative all'accessibilità degli spazi urbani, con particolare riferimento all'individuazione ed alla realizzazione di percorsi accessibili, all'installazione di semafori acustici per non vedenti, alla rimozione della segnaletica installata in modo da ostacolare la circolazione delle persone handicappate.

9. La progettazione del piano orizzontale nello spazio urbano deve prendere in considerazione l'intero sistema costituito dalla carreggiata stradale, dai marciapiedi, o percorsi pedonali a livello, e dagli attraversamenti, considerando tutti i movimenti che la persona con inabilità può compiere, parallelamente all'asse stradale o trasversalmente allo stesso. Bisogna inoltre considerare i diversi modi in cui l'individuo si sposta lungo i percorsi, a piedi (camminando o su una sedia a ruote), in bicicletta, con autovettura, e come passeggero su mezzi di trasporto pubblico.

TITOLO XVI
Requisiti specifici degli impianti

Art. 84 - Rifornamento idrico e impianti sollevamento acque

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, distribuita

in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, in modo da garantire il regolare rifornimento di ogni alloggio tramite allacciamento da effettuare secondo la normativa tecnica vigente e le prescrizioni dettate dall'ente erogatore del servizio.

2. Nelle zone prive di acquedotto comunale, l'acqua per uso domestico può essere prelevata dai pozzi privati, ma, in tal caso, deve risultare potabile dall'analisi dei competenti servizi sanitari ed il suo uso deve essere consentito dai servizi stessi.

3. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto e quelle dettate dall'ente gestore.

4. Per l'esercizio degli impianti di sollevamento di acqua (autoclave), e' necessaria l'autorizzazione preventiva da parte dell'ente gestore, che ha facoltà di revocarla in ogni tempo in relazione alle condizioni del servizio di distribuzione dell'acqua.

5. Al fine della riduzione del consumo d'acqua potabile, è obbligatorio adottare sistemi previsti dalle specifiche norme riportate nell'allegato 1 del presente regolamento.

Art. 85 - Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile

1. I pozzi, le vasche e le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile devono essere costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, fossi di scolo, ecc. e mai, comunque, a distanza minore di m 50,00 da questi.

2. I pozzi debbono essere costruiti con una buona muratura, rivestiti internamente con uno strato di cemento dello spessore di almeno cm 2 o un altro materiale impermeabile in modo da impedire comunque le infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale o profonda, dal suolo circostante.

3. Essi debbono essere sempre chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura munita di apposito sportello con chiusura di sicurezza.

4. L'attingimento può farsi solamente a mezzo di pompe.

5. Il terreno circostante, almeno per un raggio di m 2,00 dal perimetro della torretta, deve essere impermeabilizzato per il sollecito allontanamento delle acque meteoriche e di stramazzo.

6. I pozzi, volti alla captazione di acque di falde profonde o per uso non domestico, devono essere autorizzati nel rispetto delle disposizioni vigenti previste dal D.Lgs. 11 maggio 1999, n° 152 e s.m.i. e successive modifiche ed integrazioni, nonché dai provvedimenti nazionali e regionali ad esso collegati.

7. Per i pozzi tubolari saranno di volta in volta date disposizioni dagli uffici tecnici comunali e dai servizi dell'unità sanitaria locale.

8. Riguardo alla perforazione di nuovi pozzi che ricadono all'interno delle zone di rispetto di cui all'articolo 21 del citato D.Lgs. 11 maggio 1999, n° 152 e s.m.i., valgono i divieti in esso previsti.

9. Per la perforazione di pozzi ad uso domestico è necessaria l'acquisizione del parere favorevole del competente Servizio provinciale da allegare alla richiesta di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività.

Art. 86 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili

1. Per insediamento civile s'intende uno o più edifici o installazioni adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività (alberghiera, turistica, sportiva, ricreativa, scolastica, sanitaria, a prestazione di servizi, nonché ad attività produttive ed attività relative ad imprese agricole), secondo quanto specificato dall'articolo 2135 del codice civile e dal citato D.Lgs. 11 maggio 1999, n° 152 e s.m.i..

2. Gli scarichi in pubbliche fognature di insediamenti civili di qualsiasi dimensione sono sempre ammessi, purché si osservino le prescrizioni dettate dall'ente erogatore del servizio.

3. Le acque meteoriche (acque bianche) devono essere convogliate alle pubbliche fognature con allacciamento separato e distinto da quello convogliante le acque nere.

4. Tutti gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati all'innesto della fognatura per le acque nere secondo le prescrizioni dettate dal citato ente.

5. Per impianto di fognatura s'intende il complesso di canalizzazioni, generalmente sotterranee, atte ad accogliere ed allontanare i rispettivi reflui.

6. Le canalizzazioni fognarie e le opere d'arte connesse devono essere impermeabili alle penetrazioni di acque dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami dal loro interno, nonché essere di materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico eventualmente provocate dalle acque correnti in esse.

7. Nel caso che la fognatura sia dotata d'impianto centralizzato per il trattamento di depurazione, il citato ente può vietare l'immissione di quegli scarichi che siano giudicati incompatibili con la potenzialità dell'impianto e con il tipo di trattamento previsto.

8. L'allacciamento deve essere autorizzato dal citato ente.

9. Salvo le disposizioni più restrittive o, comunque diverse, dettate in attuazione del citato D.Lgs. 11 maggio 1999, n° 152 e s.m.i., in mancanza di fognature, gli scarichi delle acque nere provenienti da insediamenti civili saranno preventivamente autorizzati dal Comune previo parere dell'ARPAM nel rispetto delle seguenti

condizioni: per insediamenti di entità superiore a 50 vani o a 5.000 mc. gli scarichi devono essere incanalati in manufatti per la depurazione, di dimensioni e caratteristiche adeguate all'edificio e agli elementi specificati nella richiesta di autorizzazione. L'effluente trattato deve essere recapitato secondo le prescrizioni contenute nell'autorizzazione.

10. Le autorità competenti al controllo possono dettare le norme per garantire i limiti di accettabilità dell'effluente di cui sopra.

11. In mancanza di fognature, gli scarichi derivanti da insediamenti abitativi di consistenza non superiore a due unità familiari (8 persone), possono essere smaltiti sul suolo previo trattamento in fossa settica e nel rispetto delle disposizioni di cui al citato D.Lgs. 11 maggio 1999, n° 152 e s.m.i..

12. Per scarichi di insediamenti di entità superiore è obbligatorio un impianto di ossidazione totale. L'effluente depurato può essere smaltito sul suolo nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia, delle norme igieniche stabilite dalle autorità sanitarie locali e di quelle eventualmente impartite ai sensi del citato D.Lgs. 11 maggio 1999, n° 152 e s.m.i..

13. Le fosse devono essere ubicate all'esterno dei fabbricati e distare almeno 1 metro dai muri di fondazione e non meno di 10 metri da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato ad acque potabili.

14. Pozzi e tubazioni disperdenti devono farsi a norma di legge.

15. In tutti i manufatti destinati alla depurazione i liquami trattati devono essere esclusivamente quelli provenienti dall'interno delle abitazioni, con esclusione di immissioni di acque meteoriche.

16. Vasche settiche di tipo tradizionale non sono accettabili per nuove installazioni; possono consentirsi solo se già ubicate in manufatti esistenti in conformità con il citato D.Lgs. 11 maggio 1999, n° 152 e s.m.i..

17. Nelle zone senza fognatura, le acque meteoriche devono essere convogliate, allontanate dall'edificio e incanalate in colatoi o corsi d'acqua, così da evitare l'impaludamento o danni, anche alle proprietà circostanti.

18. Le fosse settiche devono essere periodicamente svuotate, con le modalità descritte nei regolamenti e leggi vigenti.

19. Riguardo alle modalità di recapito delle acque di scarico nere e di quelle meteoriche in ricettori diversi dalla fognatura pubblica sono fatti salvi, nelle zone di rispetto di cui all'articolo 21 del citato D.Lgs. 11 maggio 1999, n° 152 e s.m.i., i divieti in esso contenuti.

20. Per gli edifici presenti all'interno del Centro Storico, privi di spazi privati liberi per l'installazione di fosse, l'Ente Gestore del servizio potrà valutare eventuali deroghe per l'installazione delle stesse.

Art. 87 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi

1. Per insediamenti produttivi s'intendono uno o più edifici o installazioni nei quali si svolgono prevalentemente, con caratteri di stabilità e permanenza, attività di produzione di beni, secondo quanto stabilito dal citato D.Lgs. 11 maggio 1999, n° 152 e s.m.i. e s.m.i..

2. Fanno eccezione gli impianti e manufatti ove si svolgono attività di lavorazione, trasformazione ed alienazione di prodotti derivanti esclusivamente dalla conduzione delle aziende stesse nel normale esercizio dell'agricoltura.

3. Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti alle disposizioni contenute nel citato D.Lgs. 11 maggio 1999, n° 152 e s.m.i.

4. Le opere da realizzare per l'attuazione dei programmi di disinquinamento sono considerate opere di manutenzione straordinaria.

5. L'autorità competente al controllo e' autorizzata ad effettuare tutte le ispezioni che ritenga necessarie per l'accertamento delle condizioni che danno luogo alla formazione degli scarichi.

5-bis. Le opere strettamente necessarie, nelle strutture produttive esistenti, per l'abbattimento dei fumi e sostanze nocive non sono computate ai fini della volumetria, delle distanze dai confini e delle altezze.

Art. 88 - Impianto di smaltimento delle acque piovane

1. I canali di gronda, le condutture verticali di scarico (o "calate") e le condutture interrato per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta, ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura bianca o, in mancanza di questa, fino alla destinazione approvata dall'ente erogatore del servizio.

2. Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti,

3. Le condutture verticali di scarico devono applicarsi di preferenza esternamente all'edificio fino a 4,00 m dal suolo, nel quale tratto devono essere poste in opera entro cassette d'isolamento nella muratura, nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici.

4. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati all'estremità inferiore di ogni "calata"; pozzetti d'ispezione devono essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi

un cambiamento in direzione o la confluenza con altre condutture. Un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

5. E' vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza; la confluenza delle acque piovane, con le altre di rifiuto, sarà consentita solo al livello del pozzetto finale d'ispezione, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque bianche ed acque luride.

Art. 89 - Impianti di smaltimento delle acque luride

1. Le condutture verticali di scarico e le condutture interrato delle acque luride devono essere di materiale resistente ed impermeabile con giunture a perfetta tenuta e devono essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura.

2. Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si potrà derogare da queste disposizioni solo quando non possono essere tecnicamente risolte; la soluzione ai problemi dell'igienicità del collegamento tra tubi di scarico delle acque provenienti dai cessi con quelli delle altre acque reflue, deve essere allora garantita, ponendo in opera soluzioni alternative dotate di adeguati impianti di sifone, pozzetti antiodore, ecc.

3. Le "calate" delle acque di rifiuto devono, di norma, venire poste in opera entro cassette d'isolamento nella muratura, essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti.

4. Le condutture interrato delle acque luride devono essere provviste di pozzetti d'ispezione nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di più condutture.

5. Nelle località servite da pubblica fognatura priva d'impianto depurativo terminale, le "calate" delle acque di rifiuto devono collegarsi in basso, direttamente o mediante un breve tubo di raccordo, alla prima camera d'una fossa settica pluricamerale; le "calate" delle acque reflue devono immettersi in idonei pozzetti d'ispezione a sifone, i quali devono, a loro volta, collegarsi mediante condutture interrato alla seconda camera della fossa settica, che serve alla chiarificazione delle acque nere; le condutture interrato, che convogliano gli affluenti delle fosse settiche, devono collegarsi entro i limiti interni della proprietà privata; la confluenza delle acque luride con quelle piovane sarà consentita, di norma, solo a livello del pozzetto finale d'ispezione, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione, separata per acque piovane ed acque luride.

6. Nelle località sprovviste di pubblica fognatura tutte le "calate" delle acque luride devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetta d'ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili; tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrato ad un impianto di depurazione; la confluenza delle acque piovane e delle acque luride sarà consentita solo a valle dell'impianto di depurazione; la destinazione finale delle acque luride depurate, come di quelle piovane, dovrà essere approvata dal competente servizio.

7. Nelle località servite da pubblica fognatura fornita d'impianto depurativo terminale, le "calate" delle acque luride verranno collegate alla pubblica fognatura secondo le istruzioni, di volta in volta, impartite dagli enti competenti.

8. Sono fatte salve le diverse prescrizioni e regolamentazioni circa le modalità di recapito e smaltimento delle acque reflue e meteoriche derivanti dagli insediamenti produttivi nella pubblica fognatura previste dai regolamenti comunali di fognatura e depurazione di cui al citato D.Lgs. 11 maggio 1999, n° 152 e s.m.i..

Art. 90 - Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione delle acque luride

1. Le fosse settiche e gli impianti di depurazione devono essere dimensionati in proporzione al numero degli abitanti equivalenti (a.e.) serviti.

2. Corrisponde ad un abitante equivalente (1 a.e.):

a) un abitante in edifici di civile abitazione;

b) un posto letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;

c) tre posti mensa in ristoranti e trattorie;

d) un posto letto in attrezzature ospedaliere;

e) cinque dipendenti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;

f) cinque posti alunno in edifici scolastici.

3. Ogni fossa settica deve possedere i seguenti requisiti:

a) essere a tre o più camere, per la chiarificazione di acque nere e di altre acque reflue;

b) avere una capacità utile complessiva minima di mc 0,50 per abitante equivalente;

c) presentare un'altezza del liquido mai inferiore a m 1,50;

d) avere i dispositivi per l'afflusso e l'efflusso dei liquami, così come quelli per la comunicazione da una camera all'altra, realizzati a "T", ad "H" o ad "U" rovesciato, in gres o altro materiale molto resistente, di diametro non inferiore a cm 10, opportunamente prolungati così da pescare per almeno cm 40 al di sotto del livello

del liquido;

e) avere le pareti ed il fondo dello spessore di almeno cm 20 costruiti in mattoni pieni e malta cementizia, oppure in calcestruzzo armato, ed intonacati a cemento ed avere la copertura costituita da solette in cemento armato e doppi chiusini in cemento armato; sono utilizzabili manufatti prefabbricati in cemento armato compresso, previa installazione di pietra e rinfianchi in calcestruzzo dello spessore minimo di cm 15.

Art. 91 - Concimaie

1. Non sono ammesse concimaie all'interno dei centri abitati del comune.

2. Le concimaie devono essere costruite in conformità alle prescrizioni dei R.D. 1 dicembre 1930, n° 1862, modificato dalla legge 25 giugno 1931, n° 925 e dagli articoli 233 e seguenti del T.U. 27 luglio 1934, n° 1265 e da quanto di volta in volta è disposto dall'autorità competente.

3. Le concimaie devono distare, dai pozzi, acquedotti o serbatoi come da qualunque abitazione almeno m 30,00. Sono fatti salvi i divieti di cui all'articolo 21 del citato D.Lgs. 11 maggio 1999, n° 152 e s.m.i..

4. Le concimaie e gli annessi pozzetti per i liquami debbono essere costruiti con il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili, ed inoltre debbono essere dotate di cunette di scolo fino ai pozzetti di raccolta.

Art. 92 - Impianti igienici

1. Ogni nuovo alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere fornito di servizi igienici (w.c., lavabo, vasca o doccia).

2. Tutti i locali destinati ad attività di vario genere con permanenza di persone (negozi, uffici, studi professionali, bar, altri esercizi pubblici) debbono essere provvisti di almeno un servizio igienico contenente un w.c. ed un lavabo a suo servizio esclusivo avente accessibilità attraverso un antibagno (dove può essere collocato il lavabo).

3. Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (w.c., lavabi, docce) a seconda del numero dei dipendenti e dell'attività svolta.

4. Negli edifici esistenti soggetti ai vincoli di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n° 42, sono consentite deroghe alle previsioni dei precedenti commi 2 e 3, con conseguente adozione di misure alternative, previa autorizzazione del competente servizio sanitario.

Art. 93 - Impianti di aerazione

1. Nei casi d'adozione d'impianti di aerazione artificiale, oppure di aria condizionata, il Responsabile del settore urbanistica può, caso per caso, stabilire prescrizioni particolari: tutto questo tenendo conto sia delle varie categorie dei locali e sia del fatto che s'intervenga su un edificio esistente.

2. In ogni caso, alla domanda di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività deve essere allegato uno schema dell'impianto e, ove del caso, il progetto esecutivo del medesimo.

Art. 94 - Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi

1. Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate a seconda delle caratteristiche dell'edificio stesso, le condizioni di seguito specificate:

a) i vani delle scale e degli ascensori, nonché i relativi accessi e disimpegni, non devono essere in comunicazione diretta con magazzini, depositi, negozi, laboratori ed in genere locali destinati ad abitazione e ad uffici; sono ammesse scale esterne aperte;

b) la struttura portante delle scale ed i pianerottoli devono essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani non può essere inferiore a m 1,00, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori o comunque diverse;

c) ogni scala può servire fino ad un massimo di 500 mq di S.U. coperta per piano e non più di 4 alloggi per piano;

d) le pareti dei vani scala e dei vani ascensore devono avere uno spessore minimo di due teste se in muratura di mattoni pieni, di 15,00 cm, se in cemento armato;

e) scale ed ascensori possono arrivare alla cantina solo attraverso zone scoperte e disimpegni aerati direttamente dall'esterno con superficie minima di mq 0,50 e provvisti di porta metallica;

f) ogni scala deve essere dotata all'ultimo piano di un'apertura munita d'infilso apribile eventualmente anche sul soffitto. Scale interne "a pozzo" sono consentite solo in edifici di altezza inferiore a m 14;

g) gli edifici di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali (comprese le coperture) incombustibili. I solai e le coperture sopra garages, locali caldaie, magazzini di deposito di materiale combustibile, devono essere in cemento armato o, se in materiale laterizio, con protezione costituita da una soletta in cemento armato di almeno 4 cm di spessore;

h) in tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili. Sono consentite le pareti mobili con carattere di infisso, pareti divisorie con mobili per uffici e simili;

i) oltre a quanto sopra specificato, la rispondenza a tutte le normative di legge in materia.

Art. 95 - Norme antincendio per edifici speciali

1. I locali destinati a contenere più di 40 persone debbono avere almeno due uscite, distanziate e munite di porte aprentesi verso l'esterno. Per i laboratori può essere imposta tale cautela anche se abbiano capacità inferiore.
2. Quando una parte di un fabbricato sia adibita ad abitazione ed un'altra a magazzino od attività produttiva, le due parti debbono essere separate da strutture tagliafuoco e le aperture di comunicazione debbono essere munite di intelaiature e di serramenti resistenti al fuoco.
3. Le autorimesse debbono rispondere alla normativa statale in materia, come pure i locali destinati alla lavorazione, deposito e vendita di oli minerali infiammabili.
4. Le sale di proiezione cinematografiche, i teatri, le sale da ballo e tutti gli altri locali ed edifici di uso pubblico debbono possedere i requisiti prescritti dalle leggi vigenti.

Art. 96 - Impianti di gas per uso domestico

1. L'impianto di bombole di g.p.l. deve sempre effettuarsi all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione, previo nulla-osta dei vigili del fuoco.
2. La tubazione fissa metallica per gas, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno.
3. Tale tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione del flusso. La tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas.
4. Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, debbono essere eseguite con sicurezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas e possibilità di sfilamento del tubo stesso.

Art. 97 - Impianti di spegnimento

1. Nei grandi fabbricati con altezza in gronda superiore a m 24,00, negli alberghi, nei collegi e scuole, negli edifici pubblici o aperti al pubblico e in genere negli edifici in cui si svolgono attività collettive, negli stabilimenti industriali, nelle officine, nei depositi di infiammabili e di combustibili, debbono esistere impianti o apparecchi interni di spegnimento progettati a seconda dell'importanza dell'edificio.

Art. 98 - Focolai, forni e camini condotti di calore e canne fumarie

1. E' vietato fare uscire il fumo al di sotto dei tetti o a livello del parapetto delle terrazze, fatti salvi particolari contesti di pregio architettonico-ambientale quali centro storico, zone rurali, edifici vincolati; tale deroga può essere concessa dal competente ufficio comunale previa opportuna valutazione da parte dei progettisti e nel rispetto dell'art. 5, comma 9 del Decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 551, *Regolamento recante modifiche al decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, in materia di progettazione, installazione, esercizio e manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia e s.m.i..* Comunque devono essere fatti salvi i diritti di terzi.
2. Le teste delle canne o fumaioli debbono essere costruite in armonia con le caratteristiche tipologiche dell'edificio, conservando altresì e restaurando i camini esistenti di tipologia storico-architettonico compatibilmente con la normativa vigente in materia.
3. Se il fumaiolo dista meno di m 10,00 dalle finestre di prospetto delle case antistanti, deve essere prolungato fino oltre le coperture di queste.
4. Per gli impianti elettrici di cucina o di riscaldamento e' sufficiente che sia provveduto in modo idoneo all'aspirazione dei vapori.
5. I camini industriali e i locali nei quali siano collocati forni per il pane, pasticceria e simili, sono soggetti alle norme dettate dalla legislazione vigente.
6. Possono essere equiparati ai suddetti, a giudizio del Responsabile dell'ufficio urbanistica, i camini di forni o di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento e modo di esercizio, siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.

TITOLO XVII Uso di suolo, spazi e servizi pubblici

Art. 99 - Occupazione temporanea e permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico

1. Coloro che per qualsiasi motivo, intendano occupare temporaneamente il suolo, il sottosuolo e lo spazio pubblico devono rivolgere all'ufficio comunale competente apposita domanda in bollo corredata di tutti i disegni e documenti necessari per chiarire le ragioni della richiesta, nonché per indicare la superficie che si intende occupare, il tempo della occupazione e le opere che si vogliono eseguire. Il Responsabile dell'ufficio comunale competente, nel rilasciare la concessione, fissa le norme e le prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, secondo quanto previsto nei regolamenti di polizia urbana e per l'applicazione della tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, nonché il periodo massimo di durata della stessa.
2. Al termine del periodo indicato nella concessione, l'area oggetto della medesima deve essere ripristinata e restituita all'uso pubblico, libera da ogni ingombro e pulita, così come è stata ricevuta, salvo i diversi accordi intercorsi con il Responsabile dell'ufficio comunale competente.
3. L'occupazione permanente del suolo, del sottosuolo e dello spazio pubblico e' concessa dal Responsabile dell'ufficio comunale competente purché sia compatibile con le condizioni delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.
4. La concessione viene rilasciata fatti salvi i diritti di terzi. Essa può essere limitata, sospesa o revocata in caso di abuso da parte del soggetto autorizzato, nonché per motivi di viabilità e traffico, di ordine pubblico, d'igiene e di sicurezza pubblica.
5. Il restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi e di altri manufatti alterati dal Titolare della concessione o per causa di questi, viene eseguito dal Comune sotto la direzione dell'ufficio tecnico comunale competente a spese del Titolare stesso, qualora questi non provveda alla esecuzione delle opere entro il termine stabilito all'uopo dall'Amministrazione Comunale.
6. Per interventi ed opere nel sottosuolo si rimanda allo specifico Regolamento Comunale per scavi e reinterri su strade e spazi pubblici.

Art. 100 - Rinvenimenti e scoperte

1. Oltre alle prescrizioni degli articoli 90 e seguenti del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n° 42 e s.m.i, circa l'obbligo da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico, archeologico, di denunciare immediatamente, alla soprintendenza o all'autorità di pubblica sicurezza, il ritrovamento, e di sospendere i lavori in attesa del sopralluogo della soprintendenza predetta, il Titolare dell'atto abilitativo, il Direttore dei Lavori e l'appaltatore sono tenuti a segnalare immediatamente al Comune i ritrovamenti aventi lo stesso presumibile interesse, che dovessero verificarsi nel corso di lavori di qualsiasi genere. Analoghe segnalazioni vanno fatte nel caso di rinvenimento di ossa umane.
2. I soggetti di cui al comma 1 sono tenuti ad osservare e a fare osservare tutti quei provvedimenti che il Comune ritenga opportuno adottare in conseguenza di tali scoperte e rinvenimenti, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Art. 101 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico

1. Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini, il Responsabile dell'ufficio comunale competente può autorizzare con l'osservanza delle condizioni previste dalle norme vigenti, caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti nello spazio pubblico.
2. Tali tende sono di norma vietate nelle strade prive di marciapiede tranne che non siano di esclusivo uso pedonale o lo consenta la particolare conformazione della viabilità.
3. Nelle strade fornite di marciapiede l'oggetto di tali tende deve, di regola, essere inferiore di 50 cm della larghezza del marciapiede.
4. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi, non possono essere situati ad altezza inferiore a m 2,20 dal suolo.
5. Per immobili tutelati ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n° 42 e s.m.i il rilascio dell'autorizzazione è subordinato all'autorizzazione paesaggistica di cui al precedente articolo 24.
6. L'autorizzazione ad apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando queste non siano mantenute in buono stato e pulite.

TITOLO XVIII
Disposizioni finali

Art. 102 - Rilevamento del patrimonio edilizio

1. I fabbricati siti nel territorio del comune sono oggetto di rilevamento comunale volto a valutazioni di carattere statico, edilizio, urbanistico e tributario. Tale rilevamento riguarda sia gli edifici che le singole unità immobiliari.
2. Le indicazioni relative alle destinazioni d'uso, alla tipologia edilizia, alla dotazione di impianti e servizi, allo stato di esercizio e manutenzione dell'edificio o dell'unità immobiliare ed a quant'altro necessario per il rilevamento di cui sopra, sono raccolte in apposite schede.

3. Il proprietario di ciascun immobile o di parte del medesimo è tenuto a redigere l'apposita scheda di rilevamento in occasione della presentazione della domanda di licenza d'uso; è tenuto altresì a comunicare all'Amministrazione Comunale le eventuali variazioni degli elementi precedentemente rilevati, anche se per le stesse non sia stato necessario l'atto abilitativo. Detta comunicazione deve essere effettuata entro sessanta giorni dall'intervenuta variazione.

Art. 103 - Entrata in vigore del regolamento edilizio

- 1.** Il regolamento edilizio comunale adeguato al regolamento edilizio tipo regionale è soggetto all'approvazione di cui all'articolo 36 della legge 17 agosto 1942, n° 1150, e successive modifiche e integrazioni ed alla L.R. 5 agosto 1992, n° 34 come modificata dalla L.R. 16 agosto 2001, n° 19.
- 2.** Al momento dell'entrata in vigore del regolamento edilizio comunale è abrogato il precedente regolamento, nonché ogni altra disposizione dello strumento urbanistico vigente con esso contrastante.
- 3.** L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di modificare il regolamento edilizio con lo stesso procedimento seguito per l'approvazione.
- 4.** E' fatto salvo il potere di coordinamento della Regione da esplicarsi attraverso direttive ai comuni.

Art. 104 - Norme finali per l'attuazione del regolamento edilizio

- 1.** Sono altresì fatti salvi i permessi di costruire rilasciati e le denunce di inizio attività presentate alla data di adozione del presente regolamento edilizio.

Art. 105 - Domande di permesso di costruire e denunce di inizio attività presentate prima dell'entrata in vigore del regolamento edilizio comunale

- 1.** Le disposizioni contenute nel presente regolamento non si applicano ai procedimenti amministrativi in corso alla data di entrata in vigore della presente regolamento

ALLEGATO A

Documentazione da allegare alla domanda di permesso di costruire (o alla denuncia di inizio attività) relativa allo stato di fatto

- a)** stralcio del foglio catastale, rilasciato dall'ufficio tecnico erariale, con l'esatta indicazione del lotto, aggiornata mediante colorazione trasparente firmata dal progettista, con campitura delle aree sulle quali è computata la superficie fondiaria e, conseguentemente, il volume edificabile;
- b)** stralcio degli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti, con l'esatta ubicazione dell'area o dell'immobile interessato;
- c)** una o più planimetrie d'insieme, comprendenti il piano quotato, esteso per un raggio di almeno m 40,00 dai confini dell'area sulla quale deve essere effettuato l'intervento, dalle quali risultino: la superficie dell'area, le strade con la relativa toponomastica e la loro ampiezza, la posizione, le sagome e i distacchi dal fabbricato, le eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi e le loro altezze, le eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle varie essenze, l'indicazione delle opere d'urbanizzazione esistenti e degli allacci ai pubblici servizi;
- d)** almeno quattro fotografie, in copia semplice, di formato non inferiore a cm. 10 x 15, dello stato di fatto. In caso di costruzione su pendio, le foto devono includere anche il profilo della sommità. Nel piano di cui alla precedente lettera c) devono essere chiaramente riportati i punti di vista numerati dai quali sono state riprese le fotografie;
- e)** nei progetti di demolizione e ricostruzione, rilievo quotato in scala non inferiore a 1:200 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative a tutti i piani e le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica.

Allegato B

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE – PROGETTO

A) La relazione generale illustrante schematicamente le caratteristiche tipologiche dell'opera progettata (destinazione d'uso, tipo edilizio, piani, ecc.), quelle costruttive (materiali e tecniche impiegati nelle principali strutture quali fondazioni, elementi portanti verticali ed orizzontali, coperture, ecc.), quelle delle finiture (impianto idrico, elettrico, di gas metano o di qualsiasi fonte energetica alternativa, impianto telefonico, di smaltimento dei rifiuti, di smaltimento degli scarichi idrici, di condizionamento, di ascensione, ecc.). La relazione deve indicare il modo in cui il progetto ha risolto il problema della eliminazione delle cosiddette «barriere architettoniche», specificamente in merito a: percorsi pedonali, parcheggi e posti macchina, accessi, scale, rampe, ascensori, porte, corridoi e passaggi, locali igienici, impianti. La relazione deve specificare il tipo di finanziamento con il quale si intende realizzare l'opera (edilizia privata, convenzionata, agevolata, sovvenzionata, pubblica, ecc.), evidenziando anche il rispetto dei requisiti tecnici richiesti per l'accesso a determina-

ti finanziamenti dalle leggi vigenti. Per i fabbricati a destinazione produttiva, la relazione deve contenere la descrizione delle lavorazioni effettuate e la specificazione dei materiali depositati, trattati, prodotti, eliminati, utilizzati per la produzione dell'energia: ciò in rapporto alla sicurezza interna ed esterna della fabbrica. Sempre per le attività produttive, va specificata l'intensità dei rumori prodotti durante le lavorazioni, le quantità di acqua utilizzate e le relative fonti di approvvigionamento. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, la relazione deve anche illustrare le metodologie di intervento, i risultati degli eventuali assaggi compiuti sulle strutture, le possibilità di recupero o di reimpiego dei materiali, le tecniche da impiegarsi per il restauro o il consolidamento o il risanamento e la sostituzione delle strutture esistenti.

B) Alla relazione deve essere allegata una tabella contenente:

- a) superficie catastale di intervento;
- b) superficie territoriale(ST) della (o delle) «zona omogenea» dello strumento urbanistico, nella quale ricade il lotto di intervento;
- c) superficie fondiaria del lotto di intervento (SF);
- d) superficie coperta (Sc);
- e) superficie utile lorda (Sul) e/o volume (V);
- f) superficie utile abitabile (Sua);
- g) superficie non residenziale (Snr);
- h) superficie complessiva (Sc);
- i) superficie netta (SN);
- l) superficie accessoria (Sa);
- m) superficie per attività turistiche, direzionali e commerciali (SAT);
- n) distanze dai confini di proprietà, dalle strade, dai confini di zona, dagli edifici esistenti e di progetto;
- o) altezza delle fronti (H) e altezza massima dell'edificio;
- p) indice di fabbricabilità fondiaria (IF) e di utilizzazione fondiaria (UF);
- q) superficie delle aree destinate a parcheggi, distinti in aree per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria ed aree per parcheggi di pertinenza degli edifici (articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 così come modificato dall'articolo 2 della Legge 24 marzo 1989, n° 122);
- r) superficie delle aree destinate a verde, suddivise in: verde privato, verde condominiale, verde pubblico di urbanizzazione primaria;
- s) superficie delle aree destinate alla viabilità;
- t) superficie delle aree destinate alla urbanizzazione secondaria;
- u) superficie delle abitazioni (misurata ai sensi dell'articolo 16 della legge 5 agosto 1978, n. 457), solo nel caso di edilizia agevolata;
- v) altezza virtuale (K) ed altezza netta dei locali abitabili e dei relativi accessori (misurate ai sensi dell'articolo 43 della citata legge n. 457 del 1978), solo nel caso di edilizia agevolata;
- w) superficie delle aree di uso pubblico;
- z) abitanti e addetti convenzionali.

La relazione geologico geotecnica deve essere firmata da un tecnico laureato, abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'albo professionale. Sugli elaborati che costituiscono la relazione geologico-geotecnica deve comparire la firma, il timbro professionale e il codice fiscale del tecnico. La relazione deve contenere dati sulla natura, lo stato fisico e stabilità dei terreni superficiali e profondi: essa deve inoltre calcolare i carichi ammissibili, analizzare l'idrografia superficiale e profonda, valutare il rischio sismico. La relazione deve illustrare le modalità di esecuzione delle prove di campagna e di laboratorio, nonché i metodi di calcolo adottati. Nei Comuni inclusi in zone sismiche, la relazione geologica deve contenere i riferimenti richiesti dalle vigenti leggi sismiche.

1) La documentazione tecnica inerente l'impianto termico deve essere redatta in conformità al disposto dell'articolo 14 del D.P.R. 28 giugno 1977, n. 1052 e deve essere firmata, oltre che dal committente anche dal progettista (ingegnere o altro progettista abilitato).

2) La documentazione inerente l'isolamento termico dell'edificio deve essere redatta in conformità a quanto stabilito dall'articolo 19 del medesimo D.P.R. n. 1052 del 1977. Tale documentazione deve essere firmata dal committente e dal progettista dell'edificio.

La relazione tecnica sugli impianti di abbattimento delle immissioni atmosferiche, necessaria solo per le concessioni relative a stabilimenti industriali, oltre agli impianti che si intendono installare, deve descrivere il funzionamento degli stessi in tutte le condizioni di esercizio dell'industria, i tempi e le frequenze delle operazioni di manutenzione, le massime quantità e la composizione percentuale delle emissioni, specificando i metodi di indagine e gli studi eseguiti per accertare l'efficienza degli impianti stessi. Vanno inoltre indicati i tempi di fermata degli impianti industriali, nonché i tempi necessari per raggiungere il regime di funzionamento dei medesimi.

La suddetta relazione è obbligatoria anche nel caso di concessioni relative ad ampliamenti o modifiche degli impianti tali da comportare variazioni alla qualità delle emissioni o alla loro quantità.

L'eventuale ulteriore documentazione tecnica richiesta da leggi e regolamenti relativi all'edilizia speciale o all'edilizia pubblica.

C) Planimetria corredata da due o più profili significativi (ante e post-operam) dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, di cui uno almeno secondo la massima pen-

denza, nella quale risultino precisati la superficie coperta dell'edificio in tutti i corpi di fabbrica che lo compongono (quotate in tutti i suoi elementi: terrazze, pensiline, avancorpi, rientrate, ecc.), nonché le quote altimetriche di sistemazione del terreno e rampe, terrazzamenti, scalinate, scarpate, ecc., con particolare riguardo ai punti di emergenza del fabbricato. Devono essere, altresì, evidenziate le superfici destinate a spazi per parcheggi e le zone di distacco a protezione dei nastri stradali e tra edifici comprendenti strade coperte al traffico veicolare. Tutte le quote altimetriche relative al piano di campagna originario e alla sistemazione del terreno post-operam, devono essere riferite ad un determinato caposaldo, imm modificabile fino all'ultima- zione dei lavori.

D) Pianta dei vari piani delle costruzioni, in scala 1:100, con l'indicazione delle strutture portanti interne, delle quote planimetriche ed altimetriche del piano cantinato e del piano seminterrato, delle quote altimetriche dei punti di emergenza del fabbricato dal terreno, del piano terreno rialzato, del piano tipo, del piano attico (ove consentito), del piano di copertura, dei volumi tecnici con indicazione degli impianti relativi all'approvvigio- namento idrico, allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, estesi fino alle reti collettrici.

In tutte le piante devono essere indicate le linee di sezione di cui alla successiva lettera e), nonché le utiliz- zazioni previste per i singoli locali.

Nel caso di edifici modulari o costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200, corredate da piante delle singole cellule in scala 1:50, oppure da parti signifi- cative, in scala 1:100, degli edifici modulari.

Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato, che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente.

E) Sezioni in numero non inferiore a due - trasversale e longitudinale - per ciascun corpo di fabbrica, in scala 1:100; oppure in scala 1:200 per gli edifici modulari o costruiti da ripetizioni di cellule tipo, con le misure delle altezze nette e lorde dei singoli piani, nonché dell'altezza totale prevista e di quella prescritta.

Nelle sezioni deve essere indicato l'andamento del terreno (ante e post-operam) lungo le sezioni stesse, fin oltre i confini dell'area per un'estensione a monte e a valle di metri cinque, nonché alle eventuali strade di delimitazione.

Tutte le quote altimetriche, comprese quelle relative al piano di campagna, ante e post-operam, debbono essere riferite allo stesso caposaldo di cui alla lettera c).

F) Prospetti interni ed esterni, in scala 1:100, con le quote riferite ai piani stradali, ai cortili o ai giardini con indicazione delle coloriture e ogni altra finitura esterna (da controllare mediante campionatura sul posto, prima dell'esecuzione definitiva).

G) Particolari architettonici delle parti più significative del progetto, in scala adatta, comunque non inferiore a 1:50. Tali particolari dovranno chiaramente indicare, tra l'altro, i tipi degli infissi esterni e delle relative prote- zioni, dei rivestimenti, dei parapetti e balconi, delle opere di fatto. I particolari precisano, inoltre, le opere di recinzione, sia lungo i confini interni, sia lungo le fronti su strade o spazi pubblici, in armonia con le recinzi- oni antistanti.

H) Indicazioni relative a tutti quegli impianti che, per dimensioni ed esigenze tecniche (canne fumarie, im- pianti di riscaldamento, impianti di condizionamento, ascensori, rete principale delle fognature), influiscono sulla composizione architettonica dell'edificio.

Qualora non sia possibile l'approvvigionamento idrico mediante acquedotto pubblico, devono essere allegati il progetto e la relazione tecnica del sistema adottato per assicurare l'allontanamento e lo smaltimento delle acque di rifiuto, con il visto del competente servizio dell'unità sanitaria locale.

I) Documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico ed acusti- co secondo quanto previsto dagli articoli 77 e 78 del presente regolamento, nonché dalla normativa vigente.

Note comuni: ogni disegno deve contenere il relativo orientamento ed essere quotato nelle principali di- mensioni: lati interni ed esterni delle piante; spessori dei muri e dei solai; larghezza ed altezza delle apertu- re; altezza dei singoli piani, da pavimento a pavimento, e altezze totali dell'edificio.

Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche, fanno fede le quote numeriche.

Nei progetti di ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione degli edifici devono essere indicati, con par- ticolare grafia convenzionale, le demolizioni, gli scavi e le nuove opere.

Allegato C
ELABORATI RICHIESTI PER L'AUTORIZZAZIONE
(abrogato)

Allegato 1

Norme per il miglioramento dell'efficienza energetica e la sostenibilità degli edifici

Premessa

1. Gli edifici e gli spazi dovranno essere progettati, realizzati, ristrutturati e recuperati con l'obiettivo di incrementare la qualità di vita dei residenti attraverso strategie, tecniche e tecnologie che permettano il miglioramento del risparmio e dell'efficienza energetica, l'impiego delle fonti energetiche rinnovabili e la sostenibilità degli edifici¹.

2. I requisiti che dovranno essere rispettati per raggiungere il miglioramento dell'efficienza energetica e la sostenibilità sono divisi per aree tematiche e per grado di applicazione (obbligatorio e facoltativo) come descritto nella Tabella 1.

3. I requisiti prestazionali, obbligatori e facoltativi, si applicano fatti salvi i diritti di terzi, le norme del Codice Civile, le disposizioni di cui D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Tabella 1

Indice dei requisiti per il miglioramento dell'efficienza energetica e la sostenibilità degli edifici

aree tematiche	requisito
Area Tematica 1 PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO	1.01 Orientamento dell'edificio
	1.02 Protezione dal sole
	1.03 Isolamento termico dell'involucro degli edifici nuovi
	1.04 Isolamento termico dell'involucro degli edifici ristrutturati
	1.05 Prestazioni dei serramenti
	1.06 Materiali ecosostenibili
	1.07 Isolamento acustico
	1.08 Tetti verdi
	1.09 Illuminazione naturale
	1.10 Ventilazione naturale
Area Tematica 2 EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI	2.01 Sistemi di produzione calore ad alto rendimento
	2.02 Impianti centralizzati di produzione calore
	2.03 Regolazione locale della temperatura dell'aria
	2.04 Sistemi a bassa temperatura
	2.05 Efficienza degli impianti elettrici
	2.06 Inquinamento luminoso
	2.07 Inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz)
Area Tematica 3 FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI	3.01 Produzione di energia termica da fonti energetiche rinnovabili
	3.02 Produzione di energia elettrica da fonti energetiche rinnovabili
	3.03 Predisposizione opere per impianti solari termici e fotovoltaici negli edifici esistenti
	3.04 Sistemi solari passivi
Area Tematica 4 SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE	4.01 Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile
	4.02 Riduzione del consumo di acqua potabile
	4.03 Recupero acque piovane
	4.04. Raccolta differenziata rifiuti a scala edilizia ed urbana

¹ Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n° 152, *Norme in materia ambientale* (così come modificato ed integrato dal D.Lgs. 16 gennaio 2008, n° 4, *Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.Lgs. 3 aprile 2006, n° 152, recante norme in materia ambientale*), articolo 3-quater - Principio dello sviluppo sostenibile.

Area Tematica 1 PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO

1.01. Orientamento dell'edificio (obb)

1. In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo l'asse Est-Ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate².

2. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere preferibilmente disposti lungo il lato Nord e servire da zona-cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture ampie devono essere preferibilmente collocate da Sud-Est a Sud-Ovest.

3. È possibile concedere una deroga per quanto riguarda l'esposizione a Nord, se il progettista redige una relazione tecnica, nella quale dimostra che la soluzione proposta offre gli stessi vantaggi energetici di quella con esposizione ai quadranti meridionali.

1.02. Protezione dal sole (obb)

1. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi (fissi o mobili) che ne consentano la schermatura³ e l'oscuramento.

2. Le eventuali schermature fisse⁴ (aggetti, frangisole, logge, ecc.) devono essere congruenti con l'orientamento della facciata di riferimento (ad esempio aggetti orizzontali per le facciate esposte a Sud, aggetti verticali per le facciate esposte ad Est e a Ovest).

1.03. Isolamento termico dell'involucro degli edifici nuovi (obb)

1. Per i nuovi edifici (per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla Legge 10/91, dal D.Lgs. n° 192/2005 e s.m.i.), è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U:

componente edilizia	trasmittanza termica U (W/m ² K)
strutture verticali opache esterne ⁵	0,34 W/m ² K
coperture (piane e a falde) ⁶	0,30 W/m ² K
basamenti su terreno, cantine, vespai aerati ⁷	0,33 W/m ² K
basamenti su pilotis ⁸	0,33 W/m ² K
pareti e solette verso altre unità e spazi non riscaldati ⁹	0,33 W/m ² K

2. Nel caso in cui la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la copertura, oltre a garantire gli stessi valori di trasmittanza di cui al comma precedente, deve essere di tipo ventilato o equivalente.

3. I valori di trasmittanza sopra riportati dovranno essere comprensivi anche dei ponti termici di forma o di struttura. Per quanto riguarda i sottofinestra, questi dovranno avere le stesse caratteristiche prestazionali delle pareti esterne.

2 Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n° 192, *Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia* (Coordinato con il Decreto Legislativo 29 dicembre 2006, n° 311, *Disposizioni correttive ed integrative al Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n° 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia*), articolo 9, comma 5-bis.

3 D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., articolo 11, comma 1, Allegato I, punto 9, lettera a).

4 D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., articolo 11, comma 1, Allegato I, punto 10.

5 D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., Allegato C, tabella 2.

6 D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., Allegato C, tabella 3.1.

7 D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., Allegato C, tabella 3.2.

8 D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., Allegato C, tabella 3.2.

9 D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., Allegato C, tabella 3.2. e Allegato I

4. Ai fini del calcolo della superficie utile coperta, delle altezze e della volumetria urbanistica di un edificio, si assumono come non computabili gli extra spessori murari e dei solai come definiti dall'art. 13, comma 1, lettera d) del regolamento edilizio comunale¹⁰.
rietà.

1.04. Isolamento termico dell'involucro degli edifici ristrutturati (obb)

1. In caso di intervento di ristrutturazione totale della copertura in edifici esistenti devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza imposti per le coperture degli edifici nuovi (0,30 W/m²K).
2. Se la copertura è a falda e a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la stessa, oltre a garantire i valori di trasmittanza di cui al comma precedente, deve essere di tipo ventilato o equivalente.

1.05. Prestazione dei serramenti (obb)

1. Nelle nuove costruzioni, a eccezione delle parti comuni degli edifici residenziali non climatizzate, è obbligatorio l'utilizzo di serramenti aventi una trasmittanza media, riferita all'intero sistema (telaio + vetro), non superiore a 2,2 W/m²K¹¹.
2. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, devono essere impiegati serramenti aventi i requisiti di trasmittanza di cui al comma precedente.
3. Per quanto riguarda i cassonetti, sia nelle nuove costruzioni sia nelle ristrutturazioni di cui al comma 2, questi dovranno soddisfare i requisiti acustici ed essere a tenuta.

1.06. Materiali ecosostenibili (fac)

1. Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.
2. L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

1.07. Isolamento acustico (fac)

1. Per gli edifici nuovi, in relazione ai requisiti acustici definiti nel D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e s.m.i., per quanto riguarda i rumori esterni e i rumori provenienti da altre unità abitative, è prescritta l'adozione di soluzioni migliorative, che si ottengono garantendo limiti superiori del 5% rispetto ai valori di isolamento prescritti dal sopraccitato decreto.
2. Per quanto riguarda i rumori di calpestio e da impianti, soluzioni migliorative si ottengono garantendo livelli di rumore inferiori del 5% rispetto ai valori prescritti dal decreto.

1.08. Tetti verdi (fac)

1. Per le coperture piane degli edifici è consigliata la realizzazione di tetti verdi, con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate dovuti all'insolazione sulle superficie orizzontali. Per lo sfruttamento di questa tecnologia, deve essere garantito l'accesso per la manutenzione.

1.09. Illuminazione naturale (obb)

1. In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, per le nuove costruzioni le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili), devono essere orientate entro un settore $\pm 45^\circ$ dal Sud geografico.
2. Per i locali non principali sono ammesse soluzioni tecnologiche che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici (p.es. lucernari zenitali, ecc.).

10 D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., articolo 9, comma 5-bis – L.R. 14/2008, articolo 8.

11 D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., Allegato C, tabella 4.a.

1.10. Ventilazione naturale (obb)

1. Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente (ad esclusione quindi di corridoi, disimpegno, ripostigli e servizi igienici) devono usufruire di aerazione naturale diretta¹².
2. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti richiesti dal regolamento locale d'igiene.

Area Tematica 2

EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI

2.01. Sistemi di produzione calore ad alto rendimento (obb)

1. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento così come previsto dalla normativa vigente.
2. L'articolo non si applica nei seguenti casi: a) collegamento a una rete di teleriscaldamento urbano; b) utilizzo di pompe di calore.

2.02. Impianti centralizzati di produzione calore (obb)

1. Negli edifici di nuova costruzione con più di quattro unità abitative è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati. L'intervento deve prevedere un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi.
2. E' comunque possibile installare impianti di riscaldamento autonomi nel caso in cui il progetto energetico dimostri che l'insieme dei singoli impianti autonomi abbia una efficienza energetica complessiva e una riduzione di emissioni inquinanti migliore rispetto ad un impianto di riscaldamento centralizzato per lo stesso numero di alloggi.

2.03. Regolazione locale della temperatura dell'aria (obb)

1. In tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti di riscaldamento è resa obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi.
2. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi: a) interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento che preveda la sostituzione dei terminali scaldanti; b) rifacimento della rete di distribuzione del calore.

2.04 Sistemi a bassa temperatura (fac)

1. Per il riscaldamento invernale è suggerito l'utilizzo di sistemi a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare). Tali impianti possono essere impiegati nel periodo surriscaldato per il raffrescamento degli stessi locali.

2.05. Efficienza degli impianti elettrici (obb)

1. Le condizioni ambientali negli spazi per attività principale, per attività secondaria (spazi per attività comuni e simili) e nelle pertinenze devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste. Per i valori di illuminamento da prevedere in funzione delle diverse attività è necessario fare riferimento alla normativa vigente.
2. L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti.
3. È obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione quali: interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale, ecc.. In particolare:
 - per gli edifici residenziali (vani scala interni e parti comuni): installazione obbligatoria di interruttori crepuscolari o a tempo ai fini della riduzione dei consumi elettrici, ecc.;
 - per gli edifici del terziario e pubblici: obbligatoria l'installazione di dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc.).

¹² D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., articolo 11, comma 1, Allegato I, punto 9, lettera c).

2.06. Inquinamento luminoso (obb)

1. Nelle opere di urbanizzazione e nelle aree esterne (private, condominiali o pubbliche) di edifici nuovi e di quelli sottoposti a riqualificazione è obbligatorio: a) l'impiego di apparecchi luminosi a diversa altezza o a diverso fascio luminoso per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, b) il rispetto delle disposizioni previste dalla L.R. 10/2002 e s.m.i..

2.07. Inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz) (fac)

1. Per ridurre l'eventuale inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz), è consigliato l'impiego di soluzioni migliorative a livello di organismo abitativo, attraverso l'uso di disgiuntori e cavi schermati, decentramento di contatori e dorsali di conduttori e/o impiego di bassa tensione.

Area Tematica 3

FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

3.01. Produzione di energia termica da fonti energetiche rinnovabili (obb)

1. Nel caso di edifici di nuova costruzione o in occasione di nuova installazione di impianti termici o di ristrutturazione degli impianti termici esistenti, l'impianto di produzione di energia termica deve essere progettato e realizzato in modo da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria con l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili. Tale limite è ridotto al 20% per gli edifici situati nei centri storici¹³.

2. Per i collettori solari per la produzione di acqua calda, questi devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a Sud, Sud-est, Sud-ovest, Est e Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli; in ogni caso le sistemazioni previste devono prevedere una corretta integrazione architettonica da dimostrare in fase di progettazione dell'edificio. Nel caso di installazione su tetti a falde, i collettori solari devono preferibilmente essere posti in sostituzione del manto di copertura e comunque complanari alle falde.

3. E' consentita l'installazione dei collettori solari per la produzione di acqua calda a terra o in strutture leggere (pensiline, tettoie, ecc.), purché sia dimostrata l'effettiva insolazione nell'arco dell'anno.

3.02. Produzione di energia elettrica da fonti energetiche rinnovabili (obb)

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire fino alla data del 31 dicembre 2008, deve essere prevista l'installazione dei pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica per gli edifici di nuova costruzione, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 0,2 kW per ciascuna unità abitativa.¹⁴

2. A decorrere dal 1° gennaio 2009, ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW.¹⁵

3. Per gli impianti solari fotovoltaici, questi devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a Sud, Sud-est, Sud-ovest, Est e Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli; in ogni caso le sistemazioni previste devono prevedere una corretta integrazione architettonica da dimostrare in fase di progettazione dell'edificio. Nel caso di installazione su tetti a falde, gli impianti solari fotovoltaici devono essere preferibilmente posti in sostituzione del manto di copertura e comunque complanari alle falde.

13 D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., articolo 11, comma 1, Allegato I, punto 12.

14 Articolo 4, comma 1-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia* così come aggiunto dall'articolo 1 comma 350 della Legge 27 dicembre 2006, n° 296, *Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge Finanziaria 2007)*.

15 Articolo 4, comma 1-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia* così come sostituito dall'articolo 1, comma 289 della Legge 24 Dicembre 2007, n° 244, *Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge Finanziaria 2008)*.

3.03. Predisposizione opere per impianti solari termici e fotovoltaici negli edifici esistenti (obb)

1. Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti è obbligatoria la predisposizione delle opere e degli impianti, necessarie a favorire l'installazione di impianti solari termici e impianti solari fotovoltaici e i loro collegamenti agli impianti dei singoli utenti e alle reti.

3.04. Sistemi solari passivi (fac)

1. Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente le serre e i sistemi solari passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare non rientrano nel calcolo per la determinazione delle superfici, altezze e volumi massimi ammessi per i fabbricati.

2. Le serre possono essere realizzate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

- a) siano approvate preventivamente dalla Commissione Edilizia;
- b) dimostrino, attraverso calcoli energetici che il progettista dovrà allegare al progetto, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
- c) siano integrate nelle facciate esposte ai quadranti compresi tra sud/est e sud/ovest;
- d) siano progettate in modo unitario a livello di facciata tenendo conto delle caratteristiche architettoniche degli edifici;
- e) i locali retrostanti mantengano il prescritto rapporto aerante;
- f) sia dotata di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
- g) il progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra;
- h) la struttura di chiusura verticale deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto e degli eventuali sistemi di schermatura/ombreggiamento estivi.

Area Tematica 4

SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

4.01. Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile (obb)

1. È obbligatorio l'installazione di contatori individuali di acqua potabile (uno per unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile, sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.

4.02. Riduzione del consumo di acqua potabile (obb)

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire¹⁶, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione l'adozione di una serie di dispositivi, tra loro compatibili, capaci di assicurare una riduzione del consumo di acqua potabile di almeno il 20% rispetto al consumo medio previsto di 188 l/abitante • giorno¹⁷. Per edifici non residenziali, per i quali non siano disponibili dati ufficiali del gestore della rete o non siano reperibili valori attendibili nella letteratura scientifica, si può far riferimento a consumi medi stimati in fase di progetto.

2. Le possibili soluzioni ed accorgimenti tecnici installabili nell'impianto idrico-sanitario per raggiungere il livello di risparmio idrico richiesto sono riportate nel seguente elenco non esaustivo:

- a) cassette di scarico dei W.C. con dispositivi di erogazione differenziata del volume d'acqua;
- b) soluzioni frangiflusso da applicare ai singoli elementi erogatori (lavandini, lavabi, docce, ecc.);
- c) isolamento termico delle condutture degli impianti di riscaldamento e di raffrescamento degli edifici;
- d) soluzioni per ridurre i tempi di erogazione dell'acqua calda ai singoli elementi erogatori;

16 Legge 24 Dicembre 2007, n° 244, *Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge Finanziaria 2008)*, articolo 1, comma 288; Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n° 152 e s.m.i., articolo 146.

17 Non disponendo di dati certi sul consumo pro capite di acqua potabile nel Comune di Urbania, si adotta come dato di riferimento il consumo idrico domestico medio rilevato nel Comune di Pesaro nell'anno 2006 pari a 188 l/abitante • giorno (fonte: Fiorillo Alberto, Laurenti Mirko, Bianchi Duccio, Bono Lorenzo, Mani Paola, Merola Michele, Zucca Enrica (a cura di), *Ecosistema Urbano 2008. XIV Rapporto sulla qualità ambientale dei comuni capoluogo di provincia*, Legambiente (ed.), Roma 2007). Come termine di paragone si tenga presente che il consumo idrico domestico medio delle città capoluogo di provincia è stato pari a 191 litri pro capite al giorno.

- e) soluzioni di controllo della pressione dell'acqua di adduzione in entrata nell'edificio (riduttori di pressione condominiali);
 - f) soluzioni di controllo della pressione dell'acqua di adduzione in entrata nelle singole unità immobiliari (riduttori di pressione domestici);
 - g) idoneo dimensionamento delle reti idriche per evitare cali di portata in caso di contemporaneità d'uso degli erogatori;
 - h) soluzioni per la limitazione della portata idrica da applicare ai singoli elementi erogatori (lavandini, lavabi, doccia, ecc.);
 - i) soluzioni a controllo elettronico e/o dispositivi a tempo da applicare ai singoli elementi erogatori;
 - j) soluzioni di decalcificazione e/o purificazione dell'acqua potabile con ridotti consumi energetici e idrici.
3. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

4.03. Recupero acque piovane e rete duale di adduzione (fac)

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatorio nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni che riguardano l'edificio nella sua globalità (fatte salve necessità specifiche connesse ad attività con prescrizioni particolari) l'utilizzo delle acque meteoriche raccolte dalle coperture degli edifici (per l'alimentazione delle cassette dei water, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi, ecc.) e la realizzazione della rete duale di adduzione delle acque (acqua potabile e acqua non potabile).

2. Le coperture dei tetti devono essere munite di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

3. Gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 30 m², devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche, il cui volume deve essere calcolato in funzione dei seguenti parametri: consumo annuo totale di acqua per irrigazione, volume di pioggia captabile all'anno determinato a sua volta dalla superficie di raccolta della copertura, dall'altezza annuale di pioggia, dal coefficiente di deflusso, efficienza del filtro. La cisterna deve essere dotata di un sistema di filtrazione per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.

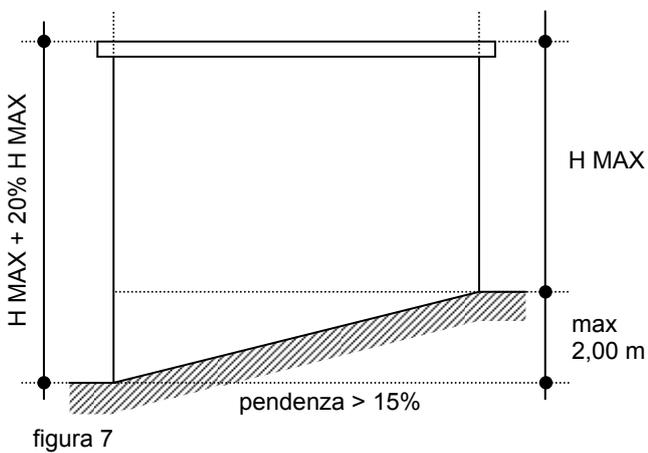
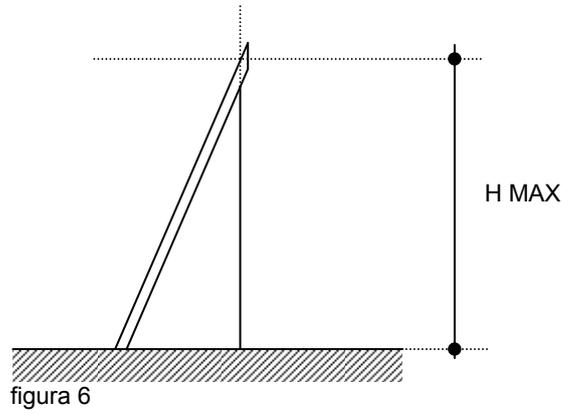
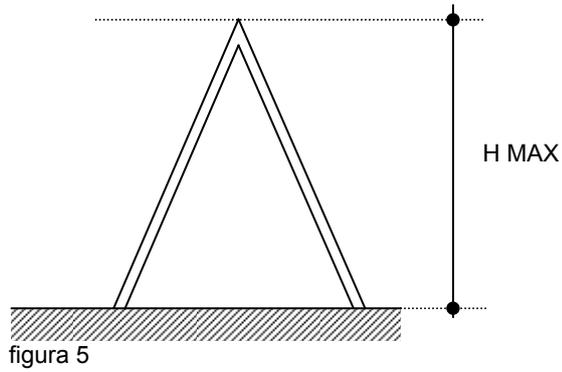
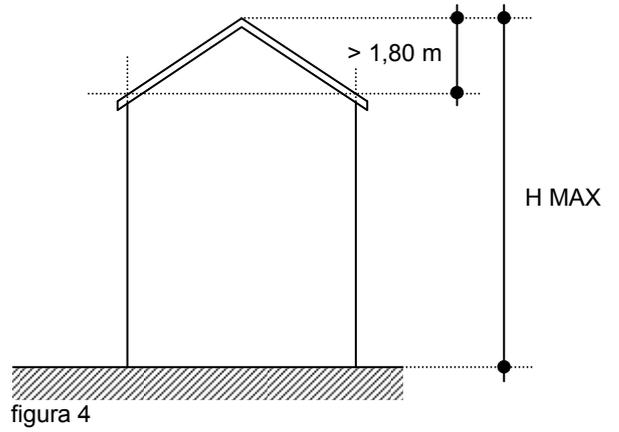
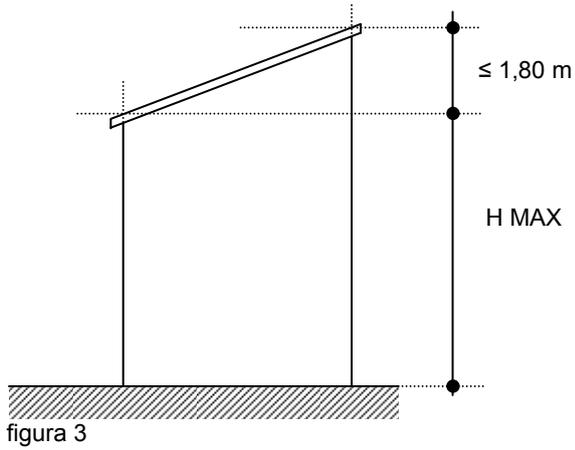
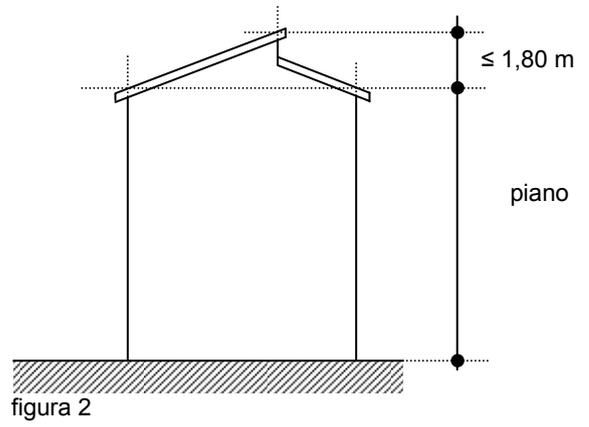
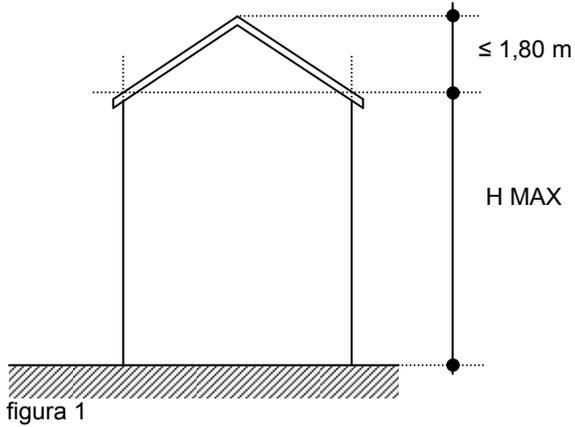
4. L'impianto idrico duale così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

4.04. Raccolta differenziata dei rifiuti a scala edilizia ed urbana (obb)

1. A scala edilizia, in ogni alloggio (nuovo o ristrutturato) deve essere previsto uno specifico spazio interno o esterno (p.es. ricavato nel giardino per gli appartamenti al piano terra oppure nel balcone/loggia della cucina per quelli ai piani superiori, mobili sottostanti ai lavelli della cucina, ecc.) dove collocare appositi contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti riciclabili; in particolare saranno presenti due contenitori: uno per i rifiuti organici ed uno per quelli inorganici¹⁸. I contenitori saranno in polietilene (atossici, impermeabili e di facile pulizia per l'igiene degli spazi contermini). Ovviamente all'interno dell'alloggio sarà sempre presente la pattumiera per la raccolta dei rifiuti non differenziabili e non riciclabili.

2. A scala urbana, in sede di redazione degli strumenti urbanistici attuativi, deve essere prevista in posizione strategica rispetto ai nuovi quartieri la presenza di almeno un'isola ecologica attrezzata per la raccolta dei rifiuti indifferenziati (cassonetti per l'immondizia) e di contenitori per la raccolta differenziata (frazione umida, carta, materiali plastici, alluminio, vetro, medicinali e pile). La superficie necessaria per poter installare i contenitori previsti e per consentire ai mezzi meccanici di poter effettuare la corretta manovra è di 10,00 m per 2,00 m circa. L'area di raccolta dovrà essere progettata in modo da garantire un appropriato inserimento nel paesaggio urbano, delimitata da idonea vegetazione e comunque dovrà essere realizzata con pavimentazione resistente ed impermeabile per consentire un'adeguata pulizia e disinfezione per motivi igienico-sanitari.

¹⁸ Legge Legge 27 dicembre 2006, n° 296, *Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge Finanziaria 2007)*, articolo 1, comma 1108; Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n° 152 e s.m.i., articoli 198 e 205.



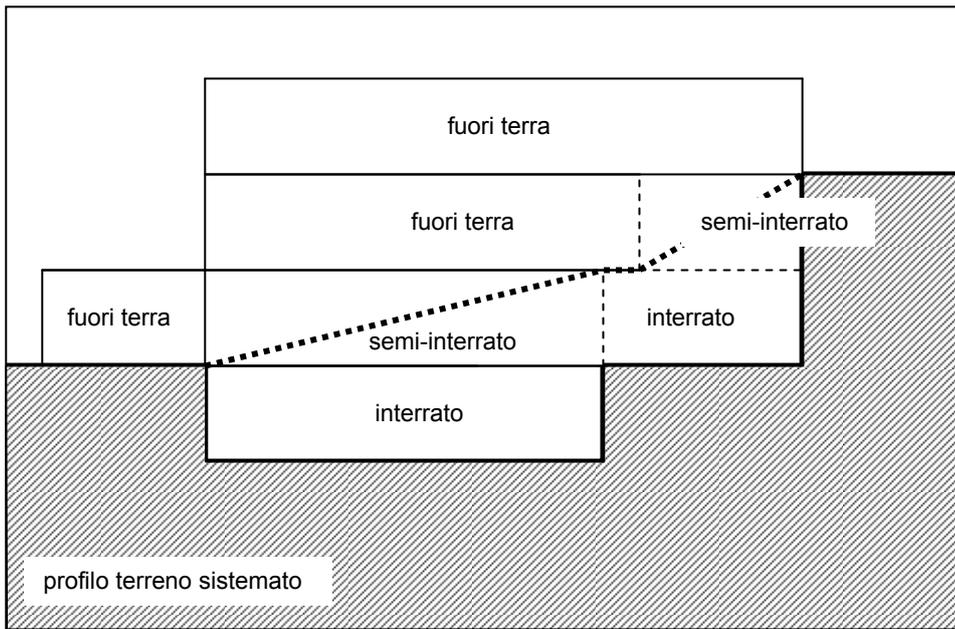


figura 8 - piano interrato, semi interrato e fuori terra (art. 13, lettera u)

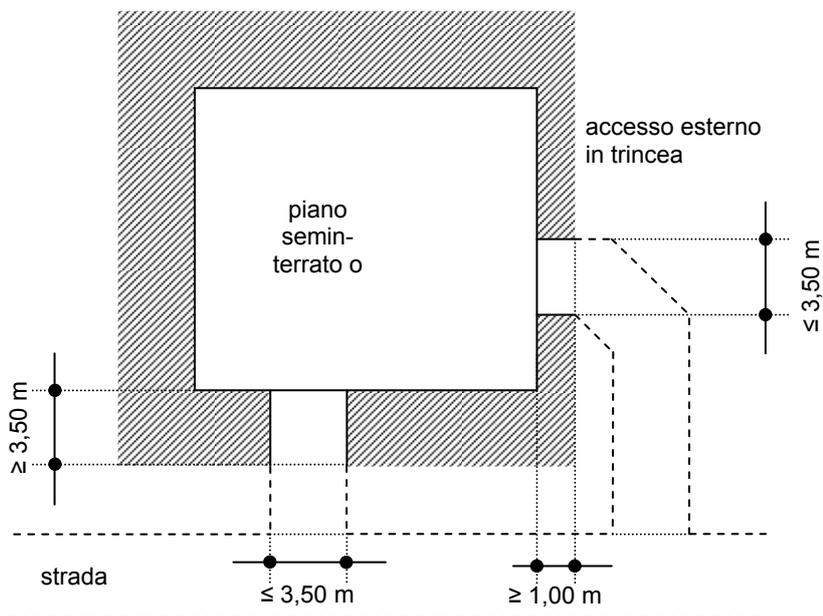


figura 9 - accesso esterno in trincea (art. 13, lettera m)
dimensioni dell'ingombro della trincea di accesso