



**COMUNE DI OSTRÀ**  
**3° Settore Urbanistica**  
**Sportello Unico per l'Edilizia**

# **REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

*adeguato al Regolamento Edilizio Tipo della Regione Marche ed al T.U. Edilizia*

*(in vigore a partire dal 5.1.2009)*

**PROGETTISTA:  
IL RESPONSABILE DEL  
SETTORE URBANISTICA:**  
(Ing. Fabrizio Libanori)

**IL SINDACO:**  
(Prof. Lorenzo Cioccolanti)

**IL SEGRETARIO  
COMUNALE:**  
(Dott. Roberto Luminari)

Ostra, 23 settembre 2008



**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), che attua le finalità di cui all'articolo 25, comma 1, lettera b), della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e dell'articolo 10 della L.R. 18 giugno 1986, n. 14, disciplina gli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale di Ostra.

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.

**1 bis.** Sono soggetti a denuncia di inizio attività anche gli interventi di manutenzione ordinaria cui al successivo articolo 8 che alterino il carattere o l'aspetto degli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, altrimenti riconducibili al successivo articolo 5.

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 dal consiglio comunale 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 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 decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

**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 violazione 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**~~

(omissis)

#### **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 decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria di cui al successivo articolo 8;
- 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 rinterrì;
- 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 decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.
- 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;
- i) installazione di depositi di GPL di capacità complessiva non superiore a 13 mc..

**2.** Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo, prima dell'effettivo inizio dei lavori, comunica allo sportello unico per l'edilizia sulla modulistica appositamente predisposta dallo stesso, la realizzazione degli stessi.

## **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 decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 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.



## **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);
- 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;
- 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;
- 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;
- m) l'installazione nei giardini, nei cortili, sui balconi e sui terrazzi di arredi esterni quali tralicci, pergolati (o gazebo) scoperti o con copertura permeabile e non chiusi lateralmente, voliere o cuce per cani;
- n) l'installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria ed acqua calda per edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, in quanto considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera;
- o) gli interventi di incremento dell'efficienza energetica che prevedano l'installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, nonché di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici esistenti con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda ed i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, con superficie dell'impianto ovviamente non superiore a quella del tetto stesso;
- q) per quanto riguarda gli edifici industriali e artigianali esistenti, le opere 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, solai 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; nei soli edifici sottoposti ai vincoli previsti dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, 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:

- a) ampliamento o diminuzione della dimensione delle unità immobiliari, mediante l'accorpamento totale o parziale di vani contigui di altra unità immobiliare;
- b) frazionamento di unità immobiliari.

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

## **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 (o inferiore) 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.

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 volte, muri portanti, fondazioni;
- c) demolizione e ricostruzione delle fondazioni e dei muri portanti con modifiche dei sistemi statici o con spostamenti;
- d) demolizione dei solai, delle scale e delle coperture;
- e) costruzione di nuovi solai, scale, coperture, volte, muri portanti, fondazioni, anche con modifiche di quote;
- 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 e' inserito;
- g) sopraelevazioni e ampliamenti;
- h) riorganizzazione dei collegamenti verticali e orizzontali, nonché dei servizi di uso comune;
- i) riorganizzazione formale interna e trasformazione tipologica con modifiche che incidano anche sulle posizioni degli elementi strutturali verticali, riorganizzazione della composizione dei prospetti con modifiche ai vani di porte e finestre, trasformazione tipologica, parziale o complessiva, degli organismi edilizi.

**4.** Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento: gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento connessi all'iniziativa edilizia, sono comunque da intendersi ai fini procedurali e in ordine all'ammissibilità dell'edificabilità indotta, come interventi di nuova costruzione di cui al successivo articolo 11 bis.

#### **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, qualificano 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.

#### **Art. 12 bis** **Pertinenze**

1. Sono classificate quali pertinenze le opere a esclusivo servizio di edifici, manufatti e strutture esistenti, con l'esclusione di aree nude ed inedificate, quali gli spazi e le costruzioni da destinare a parcheggio privato ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni, le tettoie, le pensiline, le recinzioni e i relativi manufatti di ingresso, le attrezzature sportive scoperte, le attrezzature per il gioco all'aperto e simili. Sono altresì ricompresi fra le pertinenze i manufatti destinati in modo durevole a servizio o ad ornamento di edifici esistenti e che non sono elementi essenziali e costitutivi degli stessi ma figurano funzionalmente ed oggettivamente al loro servizio, quali i ripostigli, i vani per ricovero attrezzi, i gazebo e le legnaie. Essi, comunque, non debbono comportare la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale, né debbono consentire una destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile cui accedono.



## 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, le scale di accesso alla copertura, i locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie;
- le serre bioclimatiche (come definite alla successiva lettera ee);
- le scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta, le terrazze e le logge aperte.

d) Volume (V)

E' la somma dei prodotti della superficie lorda di ciascun piano per l'altezza dello stesso piano, misurata tra le quote di calpestio del piano stesso e del piano superiore, considerando gli spessori fittizi di solai e pareti perimetrali pari a 0,30 ml. (ove effettivamente non inferiori).

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 lorda computata.

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, considerando gli spessori fittizi delle pareti perimetrali pari a 0,30 ml. (ove effettivamente non inferiori), 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), considerando gli spessori fittizi delle pareti perimetrali pari a 0,30 ml. (ove effettivamente non inferiori), e la superficie fondiaria (SF).

i) Superficie coperta (SC)



E' la proiezione orizzontale delle superfici lorde fuori terra, considerando gli spessori fittizi delle pareti perimetrali pari a 0,30 ml. (ove effettivamente non inferiori), 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, considerando gli spessori fittizi dei solai pari a 0,30 ml. (ove effettivamente non inferiori).

La linea di terra e' 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 e' definita, nel caso di copertura piana, dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente allo 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.

La misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore e di canne fumarie, ne' 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, non siano di larghezza superiore a quella strettamente necessaria ai fini del rispetto delle norme di sicurezza antincendi.

n) Altezza massima degli edifici (H MAX)

E' 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 l'estradosso del colmo non superi di ml. 2,00 l'altezza così misurata; in caso diverso l'altezza massima va misurata all'estradosso della linea di colmo.

Per i corpi di fabbrica aventi la dimensione minima in pianta maggiore di ml.10, è possibile superare i ml.1,80 di cui alla fig.1 del R.E.T., purché la pendenza delle falde di copertura non oltrepassi il 35%.

Nel caso che le falde di copertura coincidano con le pareti inclinate dei prospetti, l'altezza massima va sempre misurata all'estradosso della linea di colmo.

Per edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15%, l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici può essere superata di un 20% nelle pareti a valle dei prospetti, con un massimo assoluto di ml. 2,50.

o) Distacco tra gli edifici (DF)

E' la distanza (minima) tra le pareti antistanti gli edifici, salvo le pareti prospettanti 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 e' inferiore ai 70 gradi sessagesimali e la sovrapposizione e' superiore a 1/4 della distanza minima tra le pareti stesse.

Per gli edifici gradonati la distanza tra le pareti viene misurata in corrispondenza di ogni loro arretramento od avanzamento.

Nella verifica del distacco non si tiene conto di scale aperte, di balconi e di ogni altro oggetto inferiore (al netto del parapetto) a ml. 1,50; per gli oggetti superiori si tiene conto della misura eccedente i ml. 1,50.

p) Distacco dai confini (DC)

E' 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.

Non rientra nella specifica di confine la separazione di due zonizzazioni differenti (con esclusione delle aree pubbliche per servizi o attrezzature individuate negli strumenti urbanistici) se appartenenti alla stessa proprietà (in tal caso, l'atto abilitante all'esecuzione dei lavori è subordinato all'istituzione di un vincolo di pertinenzialità sul terreno contiguo al lotto oggetto di trasformazione edilizia, trascritto nei registri delle proprietà immobiliari, a spese dell'interessato).

Nella verifica del distacco non si tiene conto di scale aperte, di balconi e di ogni altro oggetto inferiore (al netto del parapetto) a ml. 1,50; per gli oggetti superiori si tiene conto della misura eccedente i ml. 1,50.

**g) Distanza dalle strade (DS)**

E' 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.

Nella verifica della distanza non si tiene conto di scale aperte, di balconi e di ogni altro oggetto inferiore (al netto del parapetto) a ml. 1,50; per gli oggetti superiori si tiene conto della misura eccedente i ml. 1,50.

**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 ciascuna parete circostante di larghezza non inferiore a m. 6,00 e 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**

E' 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 e' 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 e' da considerare utilizzabile (e quindi da conteggiare come superficie utile lorda, anche se inaccessibile), per la sola porzione la cui altezza netta interna misurata dal piano del pavimento all'intradosso del solaio e' superiore a ml. 1,50, fermo restando che, in caso di edifici esistenti, potrà essere recuperato ai fini abitativi l'intero volume dei sottotetti accessibili, comunque nel pieno rispetto dei limiti minimi del succitato D.M. 5 luglio 1975.

**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 e' 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 (ai fini del rispetto delle norme di sicurezza antincendi) per bocche di lupo, accessi, carrabili 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 interrato e seminterrato si dovr  scomporre il piano in porzioni rispettivamente da considerare fuori terra, seminterrato e interrato.

**v) Superficie utile abitabile o utilizzabile (SU)**

E' 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 e' 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 pi  svariate tecnologie, isolata da vie e spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano, senza soluzioni di continuit , dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o pi  liberi accessi sulla via e abbia una o pi  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 gi  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.), nonch  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., nonch  la cucina quando manchi di uno dei requisiti sopracitati per essere considerata stanza.

**ee) Serre bioclimatiche**



Si intendono i vani destinati esclusivamente alla captazione ed al contestuale sfruttamento dell'energia solare passiva, di profondità non superiore a ml. 1,20, realizzati in modo tale da integrarsi, valorizzandolo, nell'organismo edilizio, anche chiudendo e trasformando opportunamente locali esistenti. Tali serre debbono avere pareti esterne completamente trasparenti dotate di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili per evitare il surriscaldamento estivo, ed un unico accesso dall'esterno o da spazio comune condominiale, e debbono essere separate dall'ambiente retrostante tramite parete priva di serramenti apribili. Nella relazione tecnica progettuale debbono essere identificati, e dimostrati attraverso i necessari calcoli energetici, gli specifici vantaggi della relativa finalità della riduzione di consumo di combustibile necessario per il riscaldamento.

#### **Art. 13 bis**

#### **Acquisizione o monetizzazione delle aree per urbanizzazione secondaria**

1. La quantità di aree per l'urbanizzazione secondaria (A.U.S.) da cedere nelle zone omogenee "A", "B", "D" di completamento ed "E", in relazione ad insediamenti di carattere residenziale e/o produttivo, viene determinata dalle specifiche norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale.

2. Qualora si effettuino interventi edilizi di ristrutturazione e/o di ampliamento di un immobile, con o senza cambio di destinazione d'uso, ma con aumento della superficie utile di calpestio, la quantità delle A.U.S. viene computata in relazione all'incremento di superficie utile di calpestio.

3. Si stabilisce una triplice modalità di acquisizione pubblica di tali aree:

- cessione totale
- cessione e monetizzazione
- monetizzazione totale.

4. Debbono essere di norma monetizzate le A.U.S. ricadenti nelle seguenti situazioni urbanistiche:

a) aree confinanti con strade o con altri lotti già edificati, il cui uso è predefinibile come privatistico: parcheggi condominiali, sistemazioni a verde poco accessibili, aree difficilmente attrezzabili e fruibili;

b) aree in prossimità, ma non in adiacenza, di spazi destinati o attrezzati a verde o ad impianti pubblici, che non possono essere rese complementari o collegabili funzionalmente ad essi.

5. Debbono essere invece di massima cedute le A.U.S. ricadenti nelle seguenti situazioni urbanistiche:

a) aree adiacenti, prospicienti o confinanti, a spazi destinati o attrezzati a verde o ad impianti pubblici, previsti nello strumento urbanistico comunale, che di essi possono costituire completamento o ampliamento funzionale: giardini esigui, aree di sosta e di parcheggio pubblico insufficienti, aree di pertinenza di servizi pubblici da incrementare, ecc.;

b) aree che possono risultare funzionali a particolari esigenze di tutela ambientale: scorci panoramici, beni culturali e storico-artistici ed archeologici, ecc.. Sono escluse dalla casistica indicata le aree necessarie all'allargamento delle sedi stradali, in quanto trattasi di aree per l'urbanizzazione primaria, normate dallo strumento urbanistico generale.

6. Per la determinazione, caso per caso, di una delle tre modalità di acquisizione pubblica delle A.U.S. di cui al comma 3, si provvede tramite:

- comunicazione del responsabile dello sportello unico per l'edilizia per superfici reali monetizzabili sino a 100 mq.;
- comunicazione del responsabile dello sportello unico per l'edilizia previa decisione della giunta comunale per superfici reali monetizzabili superiori a 100 mq., e sino a 400 mq.;
- comunicazione del responsabile dello sportello unico per l'edilizia previa decisione motivata del consiglio comunale per superfici reali monetizzabili superiori a 400 mq.

7. Nei casi in cui si preveda la monetizzazione, il responsabile dello sportello unico per



l'edilizia ne stabilisce l'importo attenendosi ai valori determinati dalla giunta comunale in base ai valori medi di mercato delle aree fabbricabili.

**8.** Il soggetto attuatore dell'intervento effettua il versamento della somma derivante dalla monetizzazione delle A.U.S. in unica soluzione prima del rilascio del permesso di costruire per somme complessive sino a Euro 1.000,00 inclusi, mentre per somme superiori esso può essere effettuato in quattro rate semestrali, così frazionate:

-25% prima del rilascio del permesso di costruire;

-25% non oltre sei mesi dalla data di notifica del permesso di costruire;

-25% non oltre dodici mesi dalla data di notifica del permesso di costruire;

-25% non oltre diciotto mesi dalla data di notifica del permesso di costruire, e, comunque, non oltre sessanta giorni dall'ultimazione delle opere e prima del rilascio del certificato di agibilità.

**9.** Per quanto riguarda le sopra citate scadenze che non possono essere rispettate per la necessità di preventiva decisione della giunta comunale o del consiglio comunale, i versamenti relativi dovranno avvenire entro 30 giorni dalla data del ricevimento della relativa comunicazione effettuata dal responsabile dello sportello unico per l'edilizia.

**10.** In caso di mancato versamento dell'importo per la monetizzazione delle A.U.S. nei termini stabiliti, si applicano sanzioni secondo le stesse modalità, ma in misura pari ad 1/2 (alla metà) di quelle previste per legge in relazione al ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione.

**11.** I fondi derivanti dalla monetizzazione delle A.U.S. vengono utilizzati dal comune per l'acquisizione di aree riservate ad attività collettive, a verde pubblico od a parcheggi, e/o per la relativa attrezzatura, nonché per l'acquisizione di immobili da destinare ad attività collettive o di interesse pubblico.



## TITOLO IV

### Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio

#### Art. 14

#### Funzioni della commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio

1. La commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio è l'organo con funzioni consultive dell'amministrazione comunale in materia urbanistica ed edilizia.

2. Essa esprime parere, favorevole o contrario, su:

- a) interventi di nuova costruzione, nonché ampliamenti di edifici esistenti;
- b) interventi globali di recupero di immobili sottoposti a vincolo di restauro, di risanamento conservativo e di ripristino tipologico, per i quali non sia stato già rilasciato parere dalla competente soprintendenza;
- c) interventi che comportino variante essenziale a titoli abilitativi, relativa ad interventi di cui ai punti precedenti;
- d) tutti gli interventi, comunque, per cui sia stato richiesto il permesso di costruire;
- e) interventi oggetto di deroga comunale;
- f) strumenti urbanistici attuativi del PRG e loro varianti;
- g) ipotesi di progetto per cui sia stato richiesto un parere preventivo.

**2 bis.** Il parere favorevole con prescrizioni non deve implicare modifiche rilevanti del progetto edilizio presentato. Il parere contrario deve essere sempre puntualmente motivato.

**2 ter.** All'interno della procedura di permesso di costruire, quando la soluzione di progetto è uguale a quella per cui sia stato ottenuto parere favorevole, non è necessario acquisire un nuovo parere della commissione, e ciò vale, ovviamente, anche in caso di rinnovo di permesso di costruire o di completamento di lavori già autorizzati.

3. Il sindaco ed i responsabili del procedimento interessati hanno facoltà di richiedere il parere della commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale ed in particolare per:

- a) strumenti urbanistici generali e loro varianti;
- b) regolamento edilizio e sue modificazioni;
- c) opere pubbliche che non abbiano le caratteristiche di cui ai punti a) e b) del precedente comma 2.

4. La commissione in campo edilizio, in particolare, esprime parere limitatamente agli aspetti compositivi ed estetici dei progetti e delle opere edilizie, ed al loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale, ferma restando l'esclusiva competenza degli uffici tecnici comunali relativamente alla conformità urbanistico-edilizia. Tale parere è in ogni caso finalizzato al riconoscimento ed alla valutazione della qualità architettonica delle opere, pur nel rispetto dell'espressione artistica, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato.

5. La commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio, integrata ai sensi dell'articolo 61 – comma 2 - della L.R. 5 agosto 1992, n. 34, dà anche il parere per gli atti inerenti le funzioni amministrative in materia delle bellezze naturali, delegate ai comuni. Tale parere non è previsto per il procedimento relativo alla dichiarazione di inizio attività presentata ai sensi dei commi 1 e 2 dell'art. 22 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

6. Il sindaco ed i responsabili del procedimento interessati possono assumere determinazioni difformi dal parere espresso dalla commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio, dandone congrua motivazione.

#### Art. 15

#### Composizione della commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio

1. La commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio, salve le integrazioni



di cui al successivo articolo 16, e' composta da sei esperti di comprovata esperienza nominati dalla giunta comunale nel modo seguente:

- a) un esperto in materia di beni naturali e ambientali
- b) un esperto in materia di beni storico-culturali
- c) un esperto in progettazione edilizia scelto tra tecnici iscritti all'albo professionale
- d) un esperto in progettazione architettonica ed urbanistica scelto tra tecnici iscritti all'albo professionale
- e) un esperto designato dalla maggioranza consiliare
- f) un esperto designato dalla minoranza consiliare.

Il presidente della commissione viene nominato dal sindaco, con specifico decreto, tra i sei componenti esperti.

**1 bis.** Due degli esperti di cui alle lettere c), d), e) o f) di cui al precedente comma 1 dovranno essere anche esperti in materia di beni naturali e ambientali, l'uno, ed in materia di beni storico-culturali, l'altro, al fine di essere nominati supplenti degli esperti di cui alle lettere a) e b), in caso di loro assenza alla seduta della commissione.

**1 ter.** I commissari aventi diritto di voto, nel corso della prima riunione, eleggono al loro interno il proprio vicepresidente che ha compito di sostituire il presidente in caso di assenza.

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

**3.** Per i componenti della commissione valgono le norme di incompatibilità previste dalla legge e dallo statuto comunale per gli assessori comunali. I componenti della commissione non possono essere soggetti politico-istituzionali o funzionari di organi statali o regionali ai quali competono, in base alle norme vigenti, funzioni di controllo preventivo o successivo sulla attività urbanistico-edilizia del comune.

**4.** I componenti della commissione durano in carica quanto la giunta comunale che li ha designati e comunque sino alla nomina dei nuovi componenti da parte della giunta comunale subentrante. Sono considerati dimissionari i componenti della commissione assenti per tre riunioni consecutive o per oltre un terzo delle sedute di un anno solare, anche non consecutive.

**5.** I componenti della commissione non sono eleggibili per più di due mandati consecutivi.

## **Art. 16**

### **Integrazione della commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio**

**1.** Il presidente della commissione comunale può, in rilevanti particolari circostanze, integrare la commissione con i seguenti componenti aventi diritto di voto:

- a) il comandante del corpo provinciale dei vigili del fuoco o suo delegato;
- b) il soprintendente per i beni ambientali e architettonici di Ancona o suo delegato;
- c) il soprintendente per i beni artistici e storici delle Marche o suo delegato
- d) il medico designato dall'AUSL.

## **Art. 17**

### **Funzionamento della commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio**

**1.** La commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio si riunisce di norma una volta al mese e in via straordinaria, ove ritenuto necessario, su proposta del responsabile dello sportello unico per l'edilizia.

**2.** La commissione e' convocata dal presidente con invito scritto.

**3.** Per la validità delle riunioni e' necessaria la presenza della maggioranza dei componenti tra i quali il presidente (o il vicepresidente in caso di sua assenza).

**4.** Le deliberazioni sono prese con il voto favorevole della maggioranza dei presenti e, in



caso di parità, prevale il voto del presidente o del vicepresidente in caso di sua assenza.

**4 bis.** Per la validità dei pareri in ordine alle istanze tese all'ottenimento di autorizzazioni paesaggistiche occorre, in ogni caso, la presenza dell'esperto in materia di beni naturali e ambientali e dell'esperto in materia di beni storico-culturali, anche se supplenti dei titolari.

**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 procedibili (quindi dotati dei pareri obbligatori) entro 60 giorni dal ricevimento della domanda e della relativa documentazione (completa). Il dirigente o il funzionario istruttore dell'ufficio urbanistica comunale obbligatoriamente illustra tecnicamente e giuridicamente prima della deliberazione della commissione, ciascun progetto, indipendentemente dal giudizio del responsabile del procedimento in merito alla conformità dello stesso alle norme urbanistiche ed edilizie.

**7.** Il componente la commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio 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 documento 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 il risultato del parere espresso dalla commissione sull'incarto relativo a ogni domanda esaminata e appone sul relativo progetto la dicitura "esaminato dalla commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio..." completando con la data e la firma del presidente e di un commissario di volta in volta designato.

**11.** L'interessato alla domanda di permesso di costruire e qualsiasi controinteressato hanno facoltà di avere conoscenza del verbale della commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio.

**12.** I verbali della commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio sono resi noti al pubblico tramite la pubblicazione all'albo pretorio e, in forma elettronica, sono resi visibili sul sito web del comune.

## **Art. 18**

### **Sottocommissioni**

**1.** La commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio può articolarsi in sottocommissioni al fine di esprimere il proprio parere su opere o attività di minore importanza, con funzioni, composizione e funzionamento che verranno regolamentati mediante atto della giunta comunale.



## **TITOLO IV bis**

### **Sportello unico per l'edilizia e conferenza dei servizi**

#### **Art. 18 bis**

##### **Sportello unico per l'edilizia**

1. La disciplina di cui al presente articolo riguarda ogni attività inerente il campo dell'edilizia privata e riferita ad attività non produttive.

2. Per l'esercizio delle funzioni amministrative di cui al presente articolo è istituita un'apposita struttura organizzativa competente responsabile, denominata sportello unico per l'edilizia, che provvede in particolare:

- a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 36, 38 e 46 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 come modificato dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- b) a fornire informazioni sulle materie di cui al precedente punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
- c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;
- d) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
- e) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte II del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

3. Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, lo sportello unico per l'edilizia acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

- a) il parere dell'AUSL nel caso in cui non possa essere sostituito da un'autocertificazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1, del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

4. Lo sportello unico per l'edilizia cura altresì gli incombenzi necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14 bis, 14 ter, 14 quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:

- a) le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli articoli 61, 94 e 62 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- b) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi degli articoli 21, 23, 24, e 151 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 come modificato dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai



sensi dell'articolo 25 della succitata normativa;

- c) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
- d) gli assensi in materia di servitù viarie.

#### **Art. 18 ter**

##### **Conferenza dei servizi**

1. Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) può indire una conferenza dei servizi tra le strutture interne all'amministrazione comunale, ai sensi dell'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni e integrazioni.

2. La convocazione da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) deve essere inviata, anche per via telematica o informatica, ai responsabili dei settori interessati almeno 5 giorni prima della data stabilita.

3. Nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.

4. Le determinazioni assunte in sede di conferenza dei servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento tra i funzionari dell'amministrazione comunale, e assumono il carattere di provvedimento definitivo, conclusivo dell'istruttoria ovvero del procedimento a seconda che la conferenza dei servizi abbia natura istruttoria o decisoria, rispettivamente ai sensi del comma 1 o del comma 2 dell'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

5. Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e da tutti gli altri partecipanti ed assume valore provvedimentale nel caso di conferenza decisoria.

6. Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti amministrazioni diverse, la conferenza dei servizi viene indetta dal responsabile dello sportello unico per l'edilizia, ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni e integrazioni.

7. La conferenza può essere indetta anche quando l'amministrazione comunale debba acquisire intese, concerti, nulla-osta o assensi comunque denominati di altre amministrazioni pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella conferenza sostituiscono a tutti gli effetti le intese, i concerti, i nulla osta e tutti gli atti di assenso richiesti, comunque denominati. In tal caso il verbale della conferenza ha valore di provvedimento definitivo.

8. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 6 e 7 si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di amministrazioni pubbliche diverse. In questo caso, la conferenza è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dal responsabile dello sportello unico per l'edilizia.



## 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 affitto;
- 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 allo sportello unico per l'edilizia 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.

**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, nonché 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 legge 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, 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 dell'amministrazione provinciale, devono conseguire la preventiva autorizzazione del predetto ente.

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, e' 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 e' richiesta l'autorizzazione di cui all'articolo 146 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, 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 dello sportello unico per l'edilizia, previo parere della commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio, in cui siano presenti l'esperto in materia di beni naturali e ambientali e l'esperto in materia di beni storico-culturali, con le modalità ed i criteri previsti dagli articoli 146 e 159 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

**3.** La domanda diretta ad ottenere il rilascio l'autorizzazione di cui al precedente comma 2 è rivolta allo sportello unico per l'edilizia sulla modulistica appositamente predisposta dallo stesso allegando tutta la documentazione in essa indicata.

## **Art. 25**

### **Istruttoria preliminare della domanda di permesso di costruire**

**1.** Lo sportello unico per l'edilizia 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 successive modificazioni.

**2.** Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento:

- a) cura l'istruttoria;
- b) acquisisce, avvalendosi dello sportello unico per l'edilizia, i prescritti pareri dagli uffici comunali e della commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio, 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 dello sportello unico 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.

**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**

### **Ipotesi di progetto**

1. Per quanto previsto dai commi 2 e 2 ter del precedente articolo 14, è consentito, per edifici e complessi edilizi o opere di urbanizzazione di rilevante interesse, sottoporre preliminarmente al parere della commissione edilizia anche ipotesi di progetto, 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 dello sportello unico per l'edilizia provvede a notificare all'interessato il provvedimento finale relativo alla domanda di permesso di costruire entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 2, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 3 ter del precedente 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 per la qualità architettonica ed il paesaggio 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 dello sportello unico per l'edilizia 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 dello sportello unico per l'edilizia 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. Lo sportello unico per l'edilizia, 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 di notifica del permesso di costruire;

-25% non oltre dodici mesi dalla data di notifica del permesso di costruire;

-25% non oltre diciotto mesi dalla data di notifica del permesso di costruire, e, comunque, non oltre sessanta giorni dall'ultimazione delle opere e prima del rilascio del certificato di agibilità.

**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:

- 1/3 non oltre sei mesi dalla data di notifica del permesso di costruire;

- 1/3 non oltre dodici mesi dalla data di notifica del permesso di costruire;

- 1/3 non oltre diciotto mesi dalla data di notifica del permesso di costruire, 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.

5. Ove il richiedente il permesso di costruire intenda realizzare le opere di urbanizzazione primaria, deve presentare al comune, per l'approvazione, il relativo progetto ed attuarlo contestualmente alla costruzione oggetto del permesso di costruire. Il progetto di tali opere di urbanizzazione deve essere valutato dall'ufficio tecnico competente e deve essere successivamente approvato dalla giunta comunale come opera di pubblico interesse. Qualora l'importo delle singole tipologie di opere realizzate dal richiedente superi l'onere dovuto per il contributo di costruzione relativo all'incidenza delle rispettive tipologie delle opere di urbanizzazione primaria, come determinata nelle tabelle parametriche regionali inerenti alla definizione degli oneri d'urbanizzazione, il comune applica lo scomputo dell'intero contributo afferente agli oneri di urbanizzazione primaria di tali specifiche tipologie di opere, mentre la parte in eccedenza deve essere eseguita gratuitamente dal soggetto richiedente, senza compenso tra oneri e spese per diverse tipologie. Le opere di urbanizzazione primaria, per cui l'interessato deve costituire una polizza fideiussoria pari al costo documentato dei lavori a garanzia del rispetto delle modalità stabilite dal comune, debbono poi passare in proprietà del comune che deve sostenere le spese necessarie per acquisire le stesse, ivi compresa l'effettuazione dell'eventuale preventivo collaudo.

6. Fin a quando la Regione Marche non avrà definito i parametri per il calcolo del contributo di cui al comma 1 dell'articolo 19 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, le opere necessarie per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, e quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche, ove si rendessero necessarie, debbono essere realizzate dal comune a totale carico del richiedente il



permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, il quale, in alternativa, può richiedere di realizzarle direttamente a scomputo totale dal pagamento del relativo contributo, sulla base di idoneo progetto approvato dalla giunta comunale, secondo le modalità e garanzie indicate nel permesso di costruire.

**7.** Gli interventi edilizi che determinano un cambiamento di destinazione d'uso con aumento del carico urbanistico, ossia di dotazione degli standards, sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione relativo agli oneri d'urbanizzazione ed al costo costruzione, mentre a quello relativo al solo costo di costruzione quando il carico urbanistico rimane invariato o diminuisce.

**8.** La modifica da bifamiliare ad unifamiliare di un fabbricato, oppure la suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità, non è soggetta al contributo di costruzione.

**9.** Un intervento di ristrutturazione edilizia che riguarda un edificio inagibile è assoggettato al medesimo contributo di costruzione dell'intervento di ristrutturazione edilizia che riguarda un edificio agibile.

**10.** Gli interventi di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma non sono soggetti al contributo di costruzione.

**11.** Il contributo di costruzione non è dovuto per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari, tra cui ricadono anche quelli con tipologia a schiera successivamente alla loro realizzazione, ed anche se essi non sono tali fin dall'origine. Tali interventi di ampliamento non oneroso possono essere reiterati a condizione che, tra l'uno e l'altro, vi sia una soluzione di continuità accertata e ragionevole, ossia l'ampliamento precedente deve essere consolidato fisicamente e giuridicamente. Ai fini della determinazione del suddetto ampliamento, non vengono considerati i piani completamente interrati.

**12.** Nel caso di ampliamento maggiore del 20% di edificio unifamiliare, tutta la nuova volumetria da realizzare, anche a seguito di demolizione e ricostruzione, è soggetta al contributo di costruzione.

**12 bis.** Per quanto attiene alle modalità di calcolo del contributo di costruzione relativo agli oneri d'urbanizzazione, nel calcolo dei volumi, possono essere indicate le misure degli spessori di solai e pareti perimetrali come definite nel precedente articolo 13.

**13.** Per quanto attiene alle modalità di calcolo del contributo di costruzione relativo al costo di costruzione, la percentuale stabilita dal consiglio della Regione Marche con delibera del 30 gennaio 1979, n. 41, risulta dalle caratteristiche tipologiche e dimensionali della sola porzione dell'unità immobiliare interessata dall'intervento, sulla quale si è progettato di effettuare i lavori edilizi di ampliamento o di ristrutturazione.

**14.** L'esenzione dal pagamento del contributo di costruzione di cui al comma 2 dell'articolo 17 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia viene riferita all'imprenditore agricolo professionale (IAP), così come definito dalla normativa vigente.

**15.** Sono esenti dal pagamento del contributo di costruzione le serre destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali limitate ad una sola parte dell'anno e, pertanto, con copertura solo stagionale, le quali possono essere realizzate nelle zone agricole con denuncia di inizio attività anche da parte di un soggetto che non sia imprenditore agricolo professionale (IAP), oppure imprenditore singolo o associato, e senza necessariamente avere rapporto pertinenziale con edifici preesistenti.

**16.** Per la riscossione del contributo di costruzione relativo agli oneri d'urbanizzazione, l'ordinario termine di prescrizione decennale decorre dalla data di rilascio del permesso di costruire; per quello relativo al costo di costruzione, invece, decorre dallo scadere dei sessanta giorni dalla data di ultimazione dei lavori.

## **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 dello sportello unico per l'edilizia il cambiamento di intestazione utilizzando la modulistica appositamente predisposta dallo stesso.

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, utilizzando la modulistica appositamente predisposta dal responsabile dello sportello unico per l'edilizia, 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 dello sportello unico per l'edilizia 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;
- d) decesso dell'intestatario (o parente entro il primo grado) o del direttore dei lavori;
- e) fallimento della ditta esecutrice;
- f) calamità naturale;
- g) sospensione dei lavori da parte di Enti che abbiano la competenza sul luogo di svolgimento degli



stessi;

h) ordinanza, sentenza, giudizio in corso che, in qualsiasi modo, impedisce il regolare svolgimento dei lavori.

**6 bis.** L'istanza di cui al precedente comma 6, in cui saranno specificati i motivi che hanno sostanziato l'impossibilità di concludere i lavori nel termine fissato, dovrà essere corredata di esauriente rilievo fotografico ed idonea relazione, a firma del direttore dei lavori, che illustrino le opere realizzate e quelle ancora da eseguire.

7. Il responsabile dello sportello unico per l'edilizia dispone altresì la decadenza nell'ipotesi che l'atto abilitativo sia in contrasto con l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data d'inizio degli stessi.

#### **Art. 34**

##### **Annullamento del permesso di costruire**

1. Il permesso di costruire e' 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 dello sportello unico per l'edilizia 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 dello sportello unico per l'edilizia 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 dello sportello unico per l'edilizia, 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.

3. Per le varianti di cui al comma 1, qualora esse siano tali da alterare le linee principali dell'intervento edilizio, realizzando un nuovo fatto costruttivo e/o apportando varianti sostanziali, l'interessato deve sospendere i lavori e presentare conforme progetto di variante, secondo le norme relative all'ottenimento di atto abilitativo esplicito (permesso di costruire) ovvero, ricorrendone i presupposti, secondo le disposizioni relative alla denuncia d'inizio dell'attività.

**3 bis.** I lavori potranno riprendere solo ad avvenuta concretizzazione del nuovo atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia.



**3 ter.** Ove una o più varianti sostanziali interessino - nel corso della validità del provvedimento abilitativo - esclusivamente interventi che comportano un incremento limitato della superficie lorda di pavimento originariamente assentita o aumenti di superficie coperta relativa a corpi accessori, la sospensione dei lavori viene limitata alle opere oggetto di variante sostanziale.

**3 quater.** In ogni caso l'atto abilitativo che autorizza l'esecuzione delle varianti sostanziali non comporta una modifica dei termini temporali di efficacia del provvedimento originario.

## **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 è 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 dello sportello unico per l'edilizia 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 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 è 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 dello sportello unico per l'edilizia contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o variazione essenziale rispetto al permesso, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al responsabile dello sportello unico per l'edilizia. In caso contrario, il responsabile dello sportello unico per l'edilizia 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 dello sportello unico per l'edilizia 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 o di recinzioni relative a pertinenze confinanti con proprietà pubbliche o d'uso pubblico, deve pervenire la richiesta del titolare del permesso di costruire o del direttore dei lavori:

- a) indirizzata allo sportello unico per l'edilizia sulla modulistica appositamente predisposta dallo stesso per la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici conformi alle previsioni di progetto, a cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare e la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione, provvedendo alla preventiva identificazione mediante picchettatura o altra idonea segnalazione degli stessi;
- b) indirizzata all'ente gestore del servizio per i punti di immissione degli scarichi nelle fognature



principali, nonché tutte quelle indicazioni del caso, in relazione alla possibilità di immissione delle fogne private in quella comunale ed i punti di presa dell'acquedotto ove esista.

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

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.

**4 bis.** La picchettatura o altra idonea segnalazione, di cui al precedente comma 1, dovrà essere mantenuta permanentemente visibile per tutta la durata del cantiere edile e comunque fino a trenta giorni successivi alla data di dichiarazione di fine lavori.

5. Il titolare del permesso di costruire deve far pervenire allo sportello unico per l'edilizia, entro il settimo giorno lavorativo dall'effettivo inizio, la comunicazione della data precisa del relativo inizio effettuata sulla modulistica appositamente predisposta dallo stesso, con deposito 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, dovranno essere tenuti a disposizione la denuncia debitamente corredata dall'asseverazione da parte del progettista e degli elaborati allegati alla stessa, restituita dallo sportello unico per l'edilizia.

2. È obbligatorio concordare preventivamente con lo sportello unico per l'edilizia 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 di dimensioni minime 0,70 ml. per 1,00 ml., in cui siano indicati:

a) nome e cognome del titolare dell'atto abilitativo ed, eventualmente, dell'amministrazione pubblica



interessata ai lavori;

- b1) nome e cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
- b2) nome e cognome e titolo professionale del progettista dell'impianto o degli impianti, ove previsto per legge;
- c1) generalità dell'impresa costruttrice;
- c2) generalità del responsabile del cantiere;
- c3) generalità dell'impresa installatrice dell'impianto o degli impianti, ove previsto per legge;
- 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 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 settimo giorno lavorativo dall'effettiva conclusione, l'ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata allo sportello unico per l'edilizia sulla modulistica appositamente predisposta dallo stesso 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. Il direttore dei lavori dovrà altresì inviare la documentazione fotografica dello stato dei luoghi a lavori ultimati (con immagini che evidenzino in maniera completa ed esaustiva la costruzione realizzata e la sistemazione dei percorsi e dei parcheggi esterni, individuando in idonea planimetria i punti di vista fotografici) e che, se realizzate con macchina fotografica digitale, dovranno essere consegnate in formato cartolina 10 x 15 cm, stampate a colori su carta fotografica o similare ed in ottima risoluzione di stampa, ed essere inviate anche su supporto informatico in formato jpg o eps.

4. 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.



## **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 dello sportello unico per l'edilizia.

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 dello sportello unico per l'edilizia, 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 antisismica, ai sensi dell'articolo 62 del citato Testo unico;
- c) copia della richiesta di accatastamento, redatta in conformità alle norme vigenti in materia, nonché copia delle relative planimetrie delle nuove unità immobiliari e delle modifiche alle unità preesistenti;
- d) certificato di prevenzione incendi, quando dovuto, o copia della richiesta dello stesso con dichiarazione inizio attività;
- e) dichiarazione del richiedente 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.

#### **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 dello sportello unico per l'edilizia 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'articolo 18 bis, comma 3, lettera a) 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 documentazione integrativa.

4. Il responsabile dello sportello unico per l'edilizia, 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 dello sportello unico per l'edilizia notifica all'interessato un termine per la regolarizzazione dell'immobile. Trascorso infruttuosamente tale termine, il responsabile dello sportello unico per l'edilizia 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 allo sportello unico per l'edilizia 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 allo sportello unico per l'edilizia 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 dello sportello unico per l'edilizia 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 dello sportello unico per l'edilizia, 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 allo sportello unico per l'edilizia, 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.

**12.** Laddove previsto dalle norme vigenti, entro trenta giorni dalla conclusione dei lavori, l'impresa installatrice dell'impianto o degli impianti, deposita in duplice copia la dichiarazione di conformità ed il progetto degli stessi, oppure il loro certificato di collaudo, per consentire altresì che una copia di tale dichiarazione venga inviata dallo sportello unico per l'edilizia alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura nella cui circoscrizione ha sede l'impresa citata, per i provvedimenti di sua competenza.

#### **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 avente i contenuti di cui allo schema-tipo approvato con delibera di giunta comunale.

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, costituiti da calcoli e disegni costruttivi dei particolari delle opere di cui alla lettera o) dell'articolo 52.

5. Tutte le opere debbono essere eseguite sotto la sorveglianza del direttore dei lavori e l'alta sorveglianza degli uffici tecnici del comune.

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 allo sportello unico per l'edilizia sulla modulistica appositamente predisposta dallo stesso e deve essere corredata dai documenti e dai disegni sottoelencati:

- a) estratto dello strumento urbanistico generale interessante la zona da lottizzare;
- b) estratto di mappa catastale delle particelle interessate all'intervento, con certificato catastale delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano, con indicazione di quelle soggette eventualmente ad esproprio;
- c) planimetria catastale, in duplice copia, estesa ad una zona per una profondità di ml. 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, se previste da realizzare;
- 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 planovolumetriche;
- g) una tabella dimostrativa del rispetto degli standards urbanistici, con calcoli planovolumetrici per la verifica della conformità del progetto agli indici del piano regolatore vigente riportati nelle tavole di progetto;
- 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 del progetto di piano di lottizzazione, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione con i termini di validità del piano e i tempi di attuazione degli interventi previsti, e descrittiva 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 planovolumetriche;
- n) documentazione fotografica di formato non inferiore a cm.10 x 15 della zona (con immagini che evidenzino in maniera completa ed esaustiva i fabbricati e le alberature esistenti, le emergenze e la morfologia dell'area interessata, individuando in idonea planimetria i punti di vista fotografici, e che, se realizzata con macchina fotografica digitale, dovranno essere consegnate in formato cartolina 10 x 15 cm, stampate a colori su carta fotografica o similare ed in ottima risoluzione di stampa, ed essere inviate anche su supporto informatico in formato jpg o eps), 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 e sezioni delle aree da destinare a verde pubblico;
- 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;
- t) riepilogo informativo statistico.

**1 bis.** Gli elaborati progettuali e tutti gli altri documenti di cui al precedente comma debbono essere inviati anche su supporto informatico in formato pdf (oppure dwg o doc, rispettivamente).

**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, in quanto tutto il territorio comunale è vincolato 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 comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio 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 comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio 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 comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio e comunque secondo quanto disposto dalla legge 6 agosto 1967, n. 765 e dalla L.R. 5 agosto 1992, n. 34.

**2.** I piani di lottizzazione ricadenti in tutto o in parte in zone tutelate ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, 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 allo sportello unico per l'edilizia 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 del direttore dei lavori e l'alta sorveglianza degli uffici tecnici del comune.

6. A fine lavori, il direttore dei lavori redige il certificato di regolare esecuzione, fermo restando che il comune può provvedere, anche incaricando tecnici di comune gradimento con il titolare del permesso, al collaudo delle opere prima della loro acquisizione.



## **TITOLO XI**

### **Vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia**

#### **Art. 57**

##### **Vigilanza sulle costruzioni e sanzioni**

1. Il responsabile dello sportello unico per l'edilizia 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 dello sportello unico per l'edilizia 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 dello sportello unico per l'edilizia 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 dello sportello unico per l'edilizia sia in possesso degli elementi atti a determinare l'emanazione del provvedimento definitivo, può emetterlo senza la preventiva ordinanza di sospensione.

6. Il responsabile dello sportello unico per l'edilizia 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 dello sportello unico per l'edilizia 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 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 dello sportello unico per l'edilizia diffida il contravventore a provvedervi direttamente, assegnandogli un congruo termine.

**3.** Trascorso il termine assegnato senza che i lavori siano stati eseguiti, il responsabile dello sportello unico per l'edilizia 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 dello sportello unico per l'edilizia 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 dello sportello unico per l'edilizia 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.

5. È consentito trasferire la capacità edificatoria da un lotto all'altro quando tali lotti sono contigui e fanno parte della stessa zona omogenea, 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 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. Tra pareti finestrate di edifici antistanti è prescritta una distanza minima pari 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. La distanza dai confini deve essere pari alla metà dell'altezza massima consentita e comunque non inferiore a ml. 5.

3. Nelle zone B) di completamento di cui all'articolo 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, pubblicato nella gazzetta ufficiale del 16 aprile 1968, n. 97, nonché nelle zone F di cui al succitato decreto già prevalentemente urbanizzate e parzialmente dotate di attrezzature, è consentita la costruzione a confine mediante accordo tra i proprietari confinanti. Altrimenti, la distanza dal confine non può essere inferiore a ml. 5.

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:

- ml. 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore al ml. 7.00;
- ml. 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7.00 e ml. 15,00;
- ml. 10.00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 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 planovolumetriche, 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.



**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 dall'articolo 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122. Deve essere garantito in ogni caso un posto macchina esterno 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 ad almeno 1 mq. ogni 40 mc. di costruzione da destinare a parcheggio pubblico.

3. 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).

4. Gli spazi di sosta nelle aree a parcheggio di cui al presente articolo devono essere convenientemente piantumati con almeno un albero di basso fusto di essenza tipica del luogo ogni 50 mq. di superficie, oppure ogni 100 mq. se d'alto fusto.

5. 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.



## **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 50 metri dalle mura di cinta del civico cimitero, 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 SIP**

1. Di norma le cabine ENEL e SIP devono essere realizzate all'interno dei nuovi fabbricati.
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, previo parere della commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio, ove dovuto.



## 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. I cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non opportunamente rivestiti secondo modalità ed utilizzando materiali in accordo con l'ufficio urbanistica comunale, 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 dello sportello unico per l'edilizia, trascorso il quale, quest'ultimo dispone l'esecuzione dei lavori d'ufficio, a spese degli interessati.

6. Nella rimozione degli abusi, il responsabile dello sportello unico per l'edilizia, 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.

9. Si definiscono opere di arredo urbano:

- espositori
- collocazione di dissuasori
- collocazione di lapidi, cippi, elementi scultorei
- nuove insegne e indicazioni pubblicitarie e loro sostituzioni
- emblemi commerciali e professionali
- bacheche o mostre e punti informativi
- nuove tende e loro eventuali sostituzioni
- panchine e cestini



- punti vendita automatizzati
- portabiciclette
- nuovi dispositivi di illuminazione esterni
- cabine punti telefonici
- cartelloni pubblicitari
- segnaletica specialistica e turistica
- armadi per apparecchiature telefoniche e similari e altri manufatti per impianti tecnologici ( soltanto se di altezza inferiore a 1,80 mt.)
- cassette e buche impostazione
- apparecchiature informative a rete
- apparecchi illuminanti
- pensiline per il trasporto pubblico e paline per fermate
- strutture mobili per il commercio su area pubblica

**10.** Le suddette opere e quant'altro di similare come tipologia, non si configurano come interventi edilizi e possono essere oggetto di specifiche linee guida definite dal consiglio comunale.

**11.** Negli ambiti tutelati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, le opere di arredo urbano di cui al precedente comma 11 debbono comunque essere precedute da autorizzazione in materia di bellezze naturali di cui al precedente articolo 24, nei casi ivi previsti, fermo restando che non vi sono consentite insegne a bandiera.

**12.** In particolari ambiti territoriali, l'installazione dei manufatti di cui al precedente comma 11 potrà essere vietata in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

#### **Art. 67**

##### **Antenne radio e televisive**

**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 solo supporto di parabole 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, opportunamente rivestiti secondo modalità ed utilizzando materiali in accordo con l'ufficio urbanistica comunale, in modo tale da consentire un'idonea 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.

#### **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 escluse le installazioni di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura



tecnologica sulle pareti esterne degli edifici, all'esterno di balconi o di terrazzi non di copertura, 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 mt. 2,80, se la via o piazza è munita di marciapiede, e a mt. 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 mt. 3.00, se contenute entro 30 cm. all'interno del filo del marciapiede, a mt. 4,50 se altrimenti.

3. Le decorazioni e gli aggetti degli edifici, nonché qualsiasi altra sovrastruttura o sporgenza compresi entro l'altezza di mt. 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 mt. dal piano del marciapiede o di mt. 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 mt. 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 mt. 10.

6. In casi eccezionali, per edifici pubblici e/o di particolare valore estetico, il responsabile dello sportello unico per l'edilizia, 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 mt. 0,30 dal piano del marciapiede o di mt. 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.

**7.** Le pensiline sugli accessi non possono sporgere oltre il limite della recinzione.

**8.** Gli accessi carrabili debbono essere arretrati dalla sede stradale di almeno 4,50 ml..

**8 bis.** Nelle zone produttive possono essere previsti accessi carrabili secondari di servizio con cancello automatizzato posto a filo della recinzione.

**9.** Per gli accessi carrabili relativi ad edifici esistenti, o per la cui edificazione sia stato rilasciato il permesso di costruire alla data di entrata in vigore del presente regolamento, si potrà effettuare un arretramento inferiore a quello previsto dal punto precedente, purché venga data giustificazione della relativa necessità, che dovrà essere valutata da parte dell'ufficio urbanistica comunale, e non pregiudichi la sicurezza della circolazione.

**10.** I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.

**11.** Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura della recinzione.

**12.** I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

## **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**



## **Disposizioni per la toponomastica**

1. Lo sportello unico per l'edilizia assegna a ogni accesso che dall'area di circolazione immette all'interno dei fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni o ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili) il numero civico e, tramite l'ufficio lavori pubblici, ne fa apporre l'indicatore a cura e a spese del proprietario o dell'amministratore del condominio.

2. Il numero civico è collocato di fianco alla porta di ingresso (possibilmente a destra di chi guarda), a un'altezza variabile da 2,00 a 3,00 metri, in posizione ben visibile.

3. Il proprietario, previo pagamento della relativa spesa, riceve in consegna l'indicatore ed è obbligato a installarlo ed a mantenerlo nella collocazione precedentemente prestabilita.

4. In caso di demolizione di fabbricati, o in caso di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario deve comunicare allo sportello unico per l'edilizia, a demolizione o soppressione avvenuta, il numero o i numerici civici che verranno così aboliti.

5. Nel caso di costruzioni di nuovi fabbricati o di aperture di nuovi ingressi in fabbricati esistenti, i proprietari devono richiedere allo sportello unico per l'edilizia, con apposita domanda, e comunque contestualmente alla domanda di autorizzazione all'uso, l'attribuzione dei civici da applicarsi alle porte di ingresso dei fabbricati medesimi.

6. Sia per quanto riguarda la costruzione di nuovi fabbricati che la ristrutturazione completa o parziale di alcune unità immobiliari, il proprietario è tenuto a richiedere l'attribuzione dei numeri interni, i quali saranno apposti a cura e spese del proprietario stesso.

7. L'assegnazione dei numeri interni avviene dopo la presentazione allo sportello unico per l'edilizia di un elaborato grafico corrispondente all'ultimo titolo edilizio acquisito, che, oltre a individuare gli accessi esterni al fabbricato, riporta anche tutti gli accessi che immettono in ogni unità immobiliare.

8. In caso di ristrutturazione e manutenzione esterna dei fabbricati recanti l'indicatore toponomastico, il proprietario è tenuto a ricollocarlo esattamente nella precedente posizione. Soluzioni diverse possono essere concordate o autorizzate dallo sportello unico per l'edilizia.

9. È vietato coprire, con insegne o altro, gli indicatori toponomastici (targhe viarie, numeri civici).

## **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 dello sportello unico per l'edilizia 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 dello sportello unico per l'edilizia 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.

4. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m. 12,00 dagli angoli delle strade, che non dovrà comunque essere rispettata nel caso di accessi previsti in piani attuativi già autorizzati.

#### **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.



## **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 della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine aerata 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.

8. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane (che siano presenti su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e debbono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima 2%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

#### **Art. 77**

##### **Requisiti di carattere termico**



1. La progettazione e la realizzazione di nuovi fabbricati, nonché la ristrutturazione o la modifica di quelli esistenti, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della sicurezza delle persone, debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla legge 9 gennaio 1991, n. 10 e relativi decreti di applicazione ed al Capo VI del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, nonché alle disposizioni vigenti in materia di impianti di cui alla legge 5 marzo 1990, n. 46 ed al Capo V del citato Testo unico.

2. Per limitare le emissioni di CO<sub>2</sub> e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, oltre che per ridurre i costi di esercizio, negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico, è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi, per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica.

3. Tutti gli edifici debbono essere concepiti e realizzati in modo da consentire una riduzione del consumo di combustibile per riscaldamento invernale, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento dell'impianto di riscaldamento, e favorendo altresì gli apporti energetici gratuiti.

## **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 provenienti 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. In ogni zona del territorio comunale le sorgenti sonore sia fisse che mobili, installate in ambiente esterno ed interno, debbono rispettare i valori limite di cui al D.P.C.M. 14 novembre 1997 in funzione della classe acustica attribuita all'area dal piano di zonizzazione acustico comunale.

3. Per le nuove costruzioni, ricostruzioni e ristrutturazioni, le cui destinazioni d'uso ricadono all'interno della Tabella A del D.P.C.M. 5 dicembre 1997, le prestazioni acustiche minime di isolamento non possono essere mai inferiori agli indici di valutazione indicati nella Tabella B del D.P.C.M. 5 dicembre 1997.

4. Per l'isolamento acustico dei locali di nuova costruzione è prescritto l'impiego di materiali che garantiscano, per le loro caratteristiche tecnologiche e di posa in opera, un'adeguata protezione dai rumori, in funzione dell'entità delle sorgenti sonore fisse e mobili, qualunque ne sia l'origine (da calpestio, da traffico, da impianti od apparecchi comunque installati all'interno del fabbricato) e la provenienza (dall'esterno, da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni), privilegiando l'impiego di materiali bioedili.

5. L'installazione e l'esercizio di impianti, ed i macchinari in genere dotati di organi in movimento, debbono possedere valori massimi dei livelli di emissione ed immissione di rumore come da D.P.C.M. 14 novembre 1997 in funzione della classificazione acustica del territorio comunale. Inoltre, le loro progettazioni, fabbricazione ed installazione, ed il loro esercizio, dovranno tener conto dei criteri di protezione dalle vibrazioni della popolazione residente e degli edifici, nella misura e nei metodi di valutazione indicati nella norma UNI 9614.

6. Nel caso in cui si intendano installare impianti a ciclo produttivo continuo, oltre al rispetto dei valori limite di cui al D.P.C.M. 14 novembre 1997, stabiliti in funzione della classificazione acustica del territorio comunale, si applicano le disposizioni di cui al D.M. 11 dicembre 1996 ed alla Circolare



del Ministero dell'Ambiente 6 settembre 2004.

**7.** La documentazione tecnica stabilita dalla giunta della Regione Marche con delibera del 24 giugno 2003, n.896, in applicazione dell'art. 20 della L.R. 14 novembre 2001, n.28, che deve essere allegata alla richiesta di permesso di costruire od alla denuncia di inizio attività, a seconda della tipologia di progetto, consiste in:

- relazione previsionale d'impatto acustico
- relazione di valutazione del clima acustico
- certificato acustico preventivo di progetto.

**8.** La documentazione tecnica stabilita dalla giunta della Regione Marche con delibera del 24 giugno 2003, n.896, in applicazione dell'art. 20 della L.R. 14 novembre 2001, n.28, che deve essere allegata alla comunicazione di fine lavori od alla richiesta di agibilità, a seconda della tipologia di opera od impianto realizzato, consiste in:

- relazione di valutazione d'impatto acustico
- certificato di conformità ai requisiti acustici passivi degli edifici
- certificato di conformità ai requisiti acustici passivi degli edifici con collaudo in opera obbligatorio.

**9.** La documentazione tecnica di cui ai precedenti commi deve essere redatta da un tecnico competente in acustica regolarmente iscritto nello specifico elenco regionale. Il certificato di conformità ai requisiti acustici passivi degli edifici deve essere firmato anche dal costruttore e dal direttore dei lavori.

**10.** Il Comune può procedere direttamente al rilascio degli atti abilitativi oppure richiedere parere preventivo all'AUSL e all'ARPAM, per gli ambiti di relativa competenza.

## **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 e deve essere tale da assicurare le condizioni ambientali di benessere visivo, riducendo, per quanto possibile, il ricorso a fonti di illuminazione artificiale.

**2 bis.** L'ottimizzazione nell'uso corretto della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente.

**2 ter.** Nelle nuove costruzioni è consigliato che le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili) siano orientate entro un settore  $\pm 45^\circ$  dal sud geografico.

**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 (SU).



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.

8. Nelle aree comuni (private, condominiali o pubbliche) i corpi illuminanti dovranno essere previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili (o pedonali), ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste ed il riflesso sugli edifici, in particolare osservando le prescrizioni di cui alla L.R. 24 luglio 2002, n.10.

## **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, fatta eccezione per quanto previsto al punto t) dell'articolo 13.

7. La minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finito non deve comunque essere inferiore a 2,00 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 dall'AUSL 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 e comunque non inferiore a 2,00 metri, 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. Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9, se per una persona, e di mq. 14, se per due persone.

15. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14 ed



avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28.

**16.** L'altezza dei locali destinati ad artigianato di servizio, a negozi o a pubblici esercizi in genere, non deve essere inferiore a ml. 3,00; per tali destinazioni, negli edifici esistenti al 6 aprile 1987 nelle zone indicate alle lettere A e B dell'articolo 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 97, può essere consentita un'altezza minima di ml. 2,70 col parere favorevole dell'AUSL.

**17.** L'altezza dei locali destinati ad uso artigianale od industriale non deve essere inferiore a ml. 4,00; per i soli laboratori con meno di 100 addetti, può essere consentita un'altezza minima di ml. 3,00 col parere favorevole dell'AUSL e dell'Ispettorato del Lavoro.

**18.** Nel caso di coperture a volta, l'altezza di cui al precedente comma 17 è computata sommando all'altezza minima i 2/3 del raggio minimo della volta stessa.

## **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 ml. 3, 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 ml. 6.

**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 gli 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 mt. 3. 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 del 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 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 allo sportello unico per l'edilizia dei progetti di esecuzione dei lavori riguardanti edifici pubblici e aperti al pubblico, di cui al comma 1, presentate 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 dallo sportello unico per l'edilizia o da tecnico incaricato dall'amministrazione comunale. Il responsabile dello sportello unico per l'edilizia, 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 a 25.822 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

#### Rifornimento 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. L'acqua per uso domestico può essere prelevata dai pozzi privati, ma, in tal caso, deve risultare potabile dall'analisi eseguita almeno una volta all'anno dai competenti servizi dell'AUSL 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 erogatore del servizio.

4. Per l'esercizio degli impianti di sollevamento di acqua (autoclave), e' necessaria l'autorizzazione preventiva da parte del citato ente, 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 dispositivi per la regolazione del flusso d'acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti in base alle esigenze specifiche. Il provvedimento riguarda i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione. Per gli edifici esistenti, il provvedimento si applica, limitatamente alle suddette categorie, nel caso di rifacimento dei servizi igienici. Il requisito si intende raggiunto quando siano installate cassette di scarico dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta, in alternativa, la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata, oppure la regolazione, prima dello scarico, di un limitato volume di acqua. Si consiglia l'adozione di sistemi che consentono l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce, opportunamente trattate per impedire l'intasamento di cassette e tubature e la diffusione di odori e agenti patogeni, nonché l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, il lavaggio delle auto, e l'alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte).

### 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 ml. 50 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 ml. 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 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, valgono i divieti in esso previsti.

## **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.

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. Nei terreni in pendio le canalizzazioni dovranno essere di materiale idoneo e dotate di accorgimenti atti a garantire l'adattamento ad eventuali piccoli movimenti dello stesso.

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, in mancanza di fognature, gli scarichi delle acque nere provenienti da insediamenti civili saranno preventivamente autorizzati dal citato ente 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.

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.

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.** Possono essere usati i pozzi neri solo per abitazioni o locali in cui non vi sia distribuzione idrica interna, con dotazione non superiore a 30-40 litri giornalieri pro-capite, e quindi con esclusione degli scarichi di lavabi e bagni, di cucine e lavanderie.

**16.** I pozzi neri dovranno essere costruiti con caratteristiche tali da assicurare una perfetta tenuta delle pareti e del fondo, onde proteggere il terreno circostante da infiltrazioni, nonché rendere agevole l'immissione degli scarichi e lo svuotamento periodico; devono inoltre essere interrati all'esterno dei fabbricati, a distanza di almeno 1 metro dai muri di fondazione e di almeno 50 metri da condotte, pozzi o serbatoi per acqua potabile.

**17.** Le dimensioni del pozzo nero dovranno essere tali da assicurare una capacità di 300-400 litri per utente, per un numero di utenti non superiore a 18-20 persone.

**18.** 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.

**19.** 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.

**20.** 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.

**21.** Fosse settiche e pozzi neri devono essere periodicamente svuotati, con le modalità descritte nei regolamenti e leggi vigenti.

**22.** 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, i divieti in esso contenuti.

## **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.

**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.

**4.** Le opere da realizzare per l'attuazione dei programmi di disinquinamento sono considerate opere di manutenzione straordinaria e, pertanto, assoggettate ad autorizzazione.

**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 interrate 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, fatta eccezione per gli accessori agricoli.

3. Le condutture verticali di scarico devono applicarsi di preferenza esternamente all'edificio fino a 4,00 mt. 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 coperchio 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 citato nel precedente comma 4, 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 anti-odore, 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 animali.

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 citato nel precedente comma 4, 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 bocchetto d'ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili; tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrate 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 dell'AUSL e dall'ente erogatore del 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 dal citato ente.

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.

#### **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 serviti.

2. Corrisponde ad un abitante equivalente:

- 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 mt. 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 ml. 30. Sono fatti salvi i divieti di cui all'articolo 21 del citato D. Lgs. 11 maggio 1999, n. 152.

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 dell'AUSL.

#### **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 dev'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 mt. 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 SUL 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 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 mt. 14,00;
- 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 ml. 24, 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.** Oltre alle norme dettate dal citato D. Lgs. 11 maggio 1999, n. 152, e' condizione necessaria per l'ottenimento dell'autorizzazione di agibilità che ogni focolare, stufa, forno e simili, qualunque sia il tipo, a meno che non sia a funzionamento elettrico, abbia l'eliminazione dei prodotti della combustione, una canna propria ed indipendente, prolungata almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza, costruita in materiali impermeabili capaci di evitare macchie, distacchi o screpolature di intonaci all'esterno dei muri.

**2.** Gli scaldabagni e fornelli isolati devono essere muniti di canne indipendenti soggette alle stesse norme di cui sopra.

**3.** E' vietato fare uscire il fumo al di sotto dei tetti o a livello del parapetto delle terrazze.

**3 bis.** Le canne fumarie, di esalazione e ventilazione, devono essere realizzate internamente all'edificio. Quando ciò non sia possibile, queste possono essere realizzate su pareti non visibili dalla pubblica via, dovranno avere andamento verticale, essere preferibilmente realizzate in muratura, ed eventualmente in rame o in acciaio. I materiali utilizzati dovranno essere comunque coerenti con l'architettura dell'edificio.

**4.** Le teste delle canne o fumaioli debbono essere costruite in maniera decorosa con pietra o con altro materiale adatto, conservando altresì e restaurando i camini esistenti di tipologia storico-architettonico compatibilmente con la normativa vigente in materia.

**5.** Se il fumaiolo dista meno di mt. 10 dalle finestre di prospetto delle case antistanti, deve essere prolungato fino oltre le coperture di queste.

**6.** Per gli impianti elettrici di cucina o di riscaldamento e' sufficiente che sia provveduto in modo idoneo all'aspirazione dei vapori.

**7.** 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.

**8.** 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.

**9.** L'impianto di gas metano deve essere realizzato secondo la normativa tecnica vigente e le prescrizioni dettate dall'ente erogatore del servizio.



## **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 sulla modulistica appositamente predisposta dallo stesso 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 tecnico comunale competente.

3. L'occupazione permanente del suolo, del sottosuolo e dello spazio pubblico è 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.

#### **Art. 100**

#### **Rinvenimenti e scoperte**

1. Oltre alle prescrizioni degli articoli 90 e seguenti del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, 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 sindaco 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 responsabile dell'ufficio urbanistica 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'aggetto 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 ml. 2,20 dal suolo.

**5.** Per immobili di interesse archeologico o storico o artistico 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 ed urbanistico. 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 all'articolo 3 della 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 tipo**

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 domande di permesso di costruire e le denunce di inizio attività presentate prima dell'operatività del presente regolamento, per le quali alla predetta data non sia stato rilasciato il permesso di costruire o non siano state presentate denunce di inizio attività procedibili, sono esaminate in base al predetto regolamento e, pertanto, gli interessati devono modificare i relativi progetti ove siano in contrasto con le nuove disposizioni.



## **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, firmato dal progettista, con l'esatta indicazione del lotto, 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 mt. 20 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 del fabbricato o dell'area di intervento e del suo contesto, comprese le eventuali alberature esistenti. In caso di costruzione su pendio, le foto (che, se realizzate con macchina fotografica digitale, dovranno essere consegnate in formato cartolina 10 x 15 cm, stampate a colori su carta fotografica o similare ed in ottima risoluzione di stampa, ed essere inviate anche su supporto informatico in formato jpg o eps) 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. Per la realizzazione di nuove recinzioni, sono necessarie le fotografie delle recinzioni adiacenti, se esistenti;
- 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 (o alla denuncia di inizio attività) relativa al progetto

1) La relazione generale deve illustrare 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 sollevamento, 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, secondo quanto disposto dalla normativa vigente.

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 determinati finanziamenti dalle legge 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.

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 (SU);
- g) superficie non residenziale (SNR);
- h) superficie complessiva (SC);
- i) distanze dai confini di proprietà dalle strade, dai confini di zona, dagli edifici esistenti e di progetto;
- l) altezza delle fronti (H) e altezza massima dell'edificio;
- m) indice di fabbricabilità fondiaria (IF) e di utilizzazione fondiaria (UF);
- n) 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);
- o) superficie delle aree destinate a verde, suddivise in:  
verde privato, verde condominiale, verde pubblico di urbanizzazione primaria;
- p) superficie delle aree destinate alla viabilità;
- q) superficie delle aree destinate alla urbanizzazione secondaria;
- r) superficie delle abitazioni (misurata ai sensi dell'articolo 16 della legge 5 agosto 1978, n.



457), solo nel caso di edilizia agevolata;

- s) altezza virtuale (K) ed altezza netta dei locali abitabili e dei relativi accessori (misurate ai sensi dell'articolo 43 della citata legge n. 457/1978), solo nel caso di edilizia agevolata;
- t) superficie delle aree previste di uso pubblico;
- u) abitanti e addetti convenzionali.

**2)** La relazione geologico-geotecnica 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 e deve contenere i riferimenti richiesti dalle vigenti leggi sismiche.

**3)** La documentazione tecnica inerente l'impianto termico redatta in conformità al disposto dell'articolo 122 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e firmata, oltre che dal committente anche dal progettista (ingegnere o altro progettista abilitato).

**4)** La documentazione inerente l'isolamento termico dell'edificio redatta in conformità a quanto stabilito dall'articolo 122 del citato Testo unico e firmata dal committente e dal progettista dell'edificio.

**5)** La relazione tecnica sugli impianti di abbattimento delle emissioni nell'atmosfera, necessaria solo per i permessi di costruire relativi a stabilimenti industriali, oltre agli impianti che si intendono installare, che descriva 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 e' obbligatoria anche nel caso di permessi di costruire relativi ad ampliamenti o modifiche degli impianti tali da comportare variazioni alla qualità delle emissioni o alla loro quantità.

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

**7)** La 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 pendenza, 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, rientrature, 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 destinate 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, immodificabile fino all'ultimazione dei lavori.

**8)** Le piante dei vari piani delle costruzioni, in scala 1:100, con l'indicazione delle strutture portanti interne, delle quote planimetriche e altimetriche del piano interrato 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'approvvigionamento 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 al successivo punto 9), la superficie ed il rapporto aeroilluminante per ogni vano, nonché le utilizzazioni previste per i singoli locali.

Nel caso di edifici modulari o costituiti da ripetizioni di cellule tipo, e' consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200, corredate da piante delle singole cellule in scala 1:50, oppure da parti significative, 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.

9) Le 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 costituiti 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 mt. 5, nonché alle eventuali strade.

Tutte le quote altimetriche, comprese quelle relative al piano di campagna, ante e post operam, debbono essere riferite allo stesso caposaldo di cui al punto 7).

10) I 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. Quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini.

11) 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 protezioni, 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 recinzioni adiacenti.

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

13) Qualora non sia possibile l'approvvigionamento idrico mediante acquedotto pubblico, 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.

14) La documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico e acustico 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 dimensioni: lati interni ed esterni delle piante; spessori dei muri e dei solai; larghezza ed altezza delle aperture; altezza dei singoli piani, da pavimento a pavimento, e altezze totali dell'edificio; indicazione dei locali o nicchie per contatori di gas, energia elettrica ed acqua.

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 particolare grafia convenzionale, le demolizioni, gli scavi e le nuove opere (o modifiche in caso di varianti).

Gli elaborati previsti nel presente allegato vanno presentati in carta semplice, fatta eccezione per la domanda di permesso di costruire.

Gli elaborati grafici, in duplice copia, debbono essere consegnati in formato UNI privi di correzioni, abrasioni o riporti e su unico supporto continuo e debbono contenere, in epigrafe, l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, oltre ad un congruo spazio a disposizione dello sportello unico per l'edilizia per l'apposizione dei necessari timbri. Gli interventi su edifici esistenti, o le varianti, debbono contenere il confronto tra situazione esistente, o approvata, e quella in progetto sovrapponendole ed evidenziando gli interventi mediante idonea colorazione (giallo per le demolizioni e rosso per le



costruzioni).

Negli elaborati grafici debbono essere riportati i calcoli planovolumetrici per la verifica della conformità del progetto agli indici del piano regolatore vigente.

Gli elaborati progettuali definitivi e tutti gli altri documenti di cui al presente allegato, nonché quelli di cui alle lettere a), b) e c) dell'allegato A, debbono essere inviati anche su supporto informatico in formato pdf (oppure dwg o doc, rispettivamente).



COMUNE DI OSTR  
3° Settore Urbanistica  
Sportello Unico per l'Edilizia

REGOLAMENTO EDILIZIO approvato con  
delibera C.C. n°6 del 4.3.2005 e modificato con  
delibere C.C. n°7 dell'11.3.2006, n°13 del 12.5.2006,  
n°38 del 29.9.2006 e n°43 del 29.11.2008

~~Elaborati richiesti per l'autorizzazione~~  
~~Allegato C~~

(abrogato)



## **INDICE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

### **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	pag.	01
Art. 2		
Opere e attività soggette a permesso di costruire	pag.	01
Art. 3		
Interventi soggetti a denuncia di inizio attività	pag.	01
Art. 4		
<del>Altri interventi ed opere soggetti ad autorizzazione gratuita</del>	pag.	02
Art. 5		
Attività edilizia libera	pag.	02
Art. 6		
Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici	pag.	03
Art. 7		
Opere di competenza delle pubbliche amministrazioni ed opere su aree demaniali	pag.	03

### **TITOLO II**

#### **Tipologia degli interventi**

Art. 8		
Interventi di manutenzione ordinaria	pag.	04
Art. 9		
Interventi di manutenzione straordinaria	pag.	04
Art. 10		
Interventi di restauro e risanamento conservativo	pag.	06
Art. 11		
Interventi di ristrutturazione edilizia	pag.	06
Art. 11 bis		
Interventi di nuova costruzione	pag.	07
Art. 12		
Interventi di ristrutturazione urbanistica	pag.	07
Art. 12 bis		
Pertinenze	pag.	08

### **TITOLO III**

#### **Indici e parametri edilizi e urbanistici**

Art. 13		
Definizione degli indici e parametri	pag.	09
Art. 13 bis		
Acquisizione o monetizzazione delle aree per urbanizzazione secondaria	pag.	13

### **TITOLO IV**

#### **Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio**

Art. 14		
Funzioni della commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio	pag.	15



Art. 15		
Composizione della commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio	pag.	15
Art. 16		
Integrazione della commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio	pag.	16
Art. 17		
Funzionamento della commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio	pag.	16
Art. 18		
Sottocommissioni	pag.	17

#### **TITOLO IV bis**

##### **Sportello unico per l'edilizia e conferenza dei servizi**

Art. 18 bis		
Sportello unico per l'edilizia	pag.	18
Art. 18 ter		
Conferenza dei servizi	pag.	19

#### **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	pag.	20
Art. 20		
Domanda di permesso di costruire	pag.	20
Art. 21		
Documentazione a corredo della domanda di permesso di costruire	pag.	21
Art. 22		
Ulteriori domande ed allegati connessi con la domanda di permesso di costruire	pag.	22
Art. 23		
Atti autorizzativi generali	pag.	22
Art. 24		
Autorizzazioni in materia di bellezze naturali	pag.	23
Art. 25		
Istruttoria preliminare della domanda di permesso di costruire	pag.	23
Art. 26		
Esame della domanda di permesso di costruire	pag.	24
Art. 27		
Ipotesi di progetto	pag.	24

#### **TITOLO VI**

##### **Rilascio del permesso di costruire**

Art. 28		
Decisioni sulla domanda di permesso di costruire	pag.	25
Art. 29		
Silenzio rifiuto	pag.	25
Art. 30		
Certificato di destinazione urbanistica	pag.	25
Art. 31		
Contributo di costruzione	pag.	26
Art. 32		
Titolarità del permesso di costruire	pag.	27
Art. 33		
Validità del permesso di costruire	pag.	28



Art. 34		
Annullamento del permesso di costruire	pag.	29
Art. 35		
Varianti al progetto approvato e varianti in corso d'opera	pag.	29
Art. 36		
Sanatoria per certificazione di conformità	pag.	30

## **TITOLO VII**

### **Esecuzione dei lavori**

Art. 37		
Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività	pag.	31
Art. 38		
Inizio dei lavori	pag.	31
Art. 39		
Vigilanza sulla esecuzione dei lavori		
Interruzione dei lavori	pag.	32
Art. 40		
Cantieri di lavoro	pag.	32
Art. 41		
Ponti e scale di servizio	pag.	33
Art. 42		
Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri	pag.	33
Art. 43		
Rimozione delle recinzioni	pag.	33
Art. 44		
Prevenzione degli infortuni	pag.	34
Art. 45		
Ultimazione dei lavori	pag.	34

## **TITOLO VIII**

### **Agibilità**

Art. 46		
Domanda relativa all'agibilità	pag.	35
Art. 47		
Rilascio dell'autorizzazione di agibilità	pag.	35
Art. 48		
Utilizzazione abusiva di costruzioni	pag.	36

## **TITOLO IX**

### **Denuncia di inizio attività**

Art. 49		
Disciplina della denuncia di inizio attività	pag.	37
Art. 50		
<del>Rilascio, condizioni e validità dell'autorizzazione</del>	pag.	38

## **TITOLO X**

### **Piani di lottizzazione ed interventi edilizi diretti**

Art. 51		
Piani attuativi	pag.	39
Art. 52		
Documentazione a corredo della domanda di lottizzazione	pag.	39



Art. 53		
Richiesta di parere preliminare	pag.	41
Art. 54		
Approvazione dei piani di lottizzazione	pag.	41
Art. 55		
Compilazione d'ufficio di progetti di lottizzazione	pag.	41
Art. 56		
Intervento edilizio diretto	pag.	42

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

Art. 57		
Vigilanza sulle costruzioni e sanzioni	pag.	43
Art. 58		
Esecuzione d'ufficio	pag.	43
Art. 59		
Garanzie	pag.	44

**TITOLO XII**  
**Aree pertinenti - distanze - parcheggi**

Art. 60		
Area pertinente	pag.	45
Art. 61		
Distanze	pag.	45
Art. 62		
Parcheggi	pag.	46

**TITOLO XIII**  
**Zone di rispetto e vincoli particolari**

Art. 63		
Zone di rispetto cimiteriali e stradali	pag.	47
Art. 64		
Realizzazione di cabine ENEL e SIP	pag.	47
Art. 65		
Opere realizzate dall'amministrazione comunale	pag.	47

**TITOLO XIV**  
**Decoro e arredo urbano**

Art. 66		
Arredo urbano	pag.	48
Art. 67		
Antenne radio e televisive	pag.	49
Art. 67 bis		
Condizionatori d'aria ed apparecchiature tecnologiche	pag.	49
Art. 68		
Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico	pag.	50
Art. 69		
Muri di prospetto e recinzioni	pag.	50
Art. 70		
Servitù pubbliche	pag.	51
Art. 71		



Disposizioni per la toponomastica	pag.	51
Art. 72		
Restauri e modifiche alle opere esterne dei fabbricati	pag.	52
Art. 73		
Uscite dalle autorimesse		
Rampe per il transito dei veicoli	pag.	53
Art. 74		
Contatori di gas, energia elettrica ed acqua	pag.	53

### **TITOLO XV**

#### **Requisiti generali degli edifici**

Art. 75		
Salubrità del terreno	pag.	54
Art. 76		
Requisiti relativi all'impermeabilità e all'isolamento dall'umidità	pag.	54
Art. 77		
Requisiti di carattere termico	pag.	54
Art. 78		
Requisiti di carattere acustico	pag.	55
Art. 79		
Requisiti illuminotecnici	pag.	56
Art. 80		
Requisiti relativi all'aerazione e al dimensionamento dei locali	pag.	57
Art. 81		
Cortili e chiostrine	pag.	58
Art. 82		
Stabilità e sicurezza dei fabbricati	pag.	58
Art. 83		
Abbattimento delle barriere architettoniche	pag.	58

### **TITOLO XVI**

#### **Requisiti specifici degli impianti**

Art. 84		
Rifornimento idrico e impianti sollevamento acque	pag.	60
Art. 85		
Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile	pag.	60
Art. 86		
Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili	pag.	61
Art. 87		
Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi	pag.	62
Art. 88		
Impianto di smaltimento delle acque piovane	pag.	62
Art. 89		
Impianti di smaltimento delle acque luride	pag.	63
Art. 90		
Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione delle acque luride	pag.	64
Art. 91		
Concimaie	pag.	64
Art. 92		
Impianti igienici	pag.	65
Art. 93		
Impianti di aerazione	pag.	65
Art. 94		



Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi	pag.	65
Art. 95		
Norme antincendio per edifici speciali	pag.	66
Art. 96		
Impianti di gas per uso domestico	pag.	66
Art. 97		
Impianti di spegnimento	pag.	66
Art. 98		
Focolai, forni e camini condotti di calore e canne fumarie	pag.	66

## TITOLO XVII

### Uso di suolo, spazi e servizi pubblici

Art. 99		
Occupazione temporanea e permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico	pag.	68
Art. 100		
Rinvenimenti e scoperte	pag.	68
Art. 101		
Tende aggettanti sullo spazio pubblico	pag.	68

## TITOLO XVIII

### Disposizioni finali

Art. 102		
Rilevamento del patrimonio edilizio	pag.	70
Art. 103		
Entrata in vigore del regolamento edilizio	pag.	70
Art. 104		
Norme finali per l'attuazione del regolamento edilizio tipo	pag.	70
Art. 105		
Domande di permesso di costruire e denunce di inizio attività presentate prima dell'entrata in vigore del regolamento edilizio comunale	pag.	70

## ALLEGATO A

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

pag. 71

## ALLEGATO B

### Documentazione da allegare alla domanda di permesso di costruire (o alla denuncia di inizio attività) relativa al progetto

pag. 72

### ~~Elaborati richiesti per l'autorizzazione~~ ~~Allegato C~~

pag. 76