

REGOLAMENTO

EDILIZIO

COMUNALE

- 1 Approvato con deliberazione Commissariale n° 51 del 17 febbraio 2000
Modificato con deliberazione Commissariale n° 81 del 29 febbraio 2000
Approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n° 312 del 31 ottobre 2000
In vigore dal 29/12/2000 per completata pubblicazione
- 2 Modificato con deliberazione Consiliare n° 81 del 24 settembre 2001 [art. 70]
- 3 Modificato con deliberazione Consiliare n° 40 del 29 aprile 2003 (esecutiva il 19 maggio 2003) [artt. 3, 13, 15 lett. c - d - m - p - q, 20, 21, 22, 39, 49, 85]
- 4 Modificato con deliberazione Consiliare n° 14 del 8 febbraio 2005 (esecutiva il 23 febbraio 2005) [artt. 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 74, 74-bis]
- 5 Modificato con deliberazione Consiliare n°47 del 11 luglio 2005 (esecutiva il 2 agosto 2005) [art. 70]
- 6 Modificato con deliberazione Consiliare n° 102 del 20 dicembre 2005 (esecutiva il 16 gennaio 2006) [artt. 13 lett. j, 15 lett. d - m - o - p - q, 20, 49, 50, 51, 56, 74 bis, 81, 97-bis, 97-ter, 97-quater, 97-quinquies, 97-sexies, 97-septies, 97-octies, 97-nonies, 97-decies, Allegato D, Allegato E, Allegato F, Allegato G]
- 7 Modificato con deliberazione Consiliare n° 2 del 19 gennaio 2009 (esecutiva il 3 febbraio 2009) [artt. 12 punti 1 - 2 - 3b, 15 lett. d - m - o - p - q - u, 20 punto 1, 25 punti 1 - 6, 66 punto 6, 70 bis, 77 bis, 82 punti 9 - 20 , Allegato B punto 15]
- 8 Modificato con deliberazione Consiliare n°10 del 4 febbraio 2010 (esecutiva il 28 febbraio 2010) modifica in vigore dal 1° aprile 2010.
- 9 Modificato con deliberazione Consiliare n°174 del 7 novembre 2011 (esecutiva il 28 novembre 2011)

TITOLO I

Disposizioni generali

Opere, attività ed interventi soggetti a permesso di costruire e denuncia di inizio attività

Art. 1

Contenuti del regolamento edilizio

Il presente Regolamento Edilizio, redatto ai sensi dell'art. 33 della Legge 17/08/1942 n° 1150, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e del D.P.G.R. 14/09/1989 n°23 e successive modifiche, unitamente alle previsioni degli strumenti urbanistici generali, alle relative norme tecniche di attuazione, alla legislazione statale e regionale in materia, disciplinano 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, nonché la tutela dei valori ambientali ed architettonici del territorio comunale, con esclusione delle normali operazioni agro-silvo-pastorali e delle attività estrattive.

Art. 2

Atti abilitanti alla esecuzione di opere edilizie

1. Nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente, le attività od opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, a seconda della loro natura ed entità, sono soggetti:

- a) al deposito della denuncia di inizio attività prevista dall'art. 22 e seguenti del D.P.R. 6/6/2001 n. 380;
- b) al rilascio del permesso di costruire previsto dall'art. 10 e seguenti del D.P.R. 6/6/2001 n. 380.

2. Ai sensi dell'art. 51 della Legge 142/90, così come modificato dall'art. 6 della Legge 127/97, spettano al Dirigente del Servizio competente il rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità e di ogni altro atto o provvedimento amministrativo di competenza del Servizio.

3. Il presente Regolamento stabilisce al successivo art. 20 i casi per i quali il soggetto di cui al comma precedente, prima di pronunciarsi sulle richieste di permesso di costruire e sulle Denunce di Inizio Attività non deve richiedere il parere della Commissione Edilizia Specialistica fermo restando che detto parere non è mai obbligatorio per le opere soggette agli altri atti o adempimenti di cui al primo comma lettera a) del presente articolo.

Art. 3

Denuncia di inizio attività (D.I.A.)

Per gli interventi di seguito riportati è data facoltà di avvalersi della denuncia di inizio attività, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 22 e seguenti del D.P.R. 6/6/2001 n. 380:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968, non modifichino la destinazione d'uso;
- f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- g) varianti a permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato
- i) ristrutturazioni edilizie comprensive della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma;

- j) interventi soggetti a permesso di costruire se specificamente disciplinati da piani attuativi aventi le caratteristiche di cui all'art. 1, punto 6, lettere "c" e "d" della legge 21/12/2001 n. 443.

Art. 4

Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività – Procedure

1. La denuncia di inizio attività deve essere corredata:
 - a) dall'indicazione del progettista e direttore dei lavori;
 - b) dall'indicazione dell'impresa a cui si intende affidare i lavori;
 - c) dalla ricevuta comprovante il versamento dei diritti di segreteria secondo le tariffe in vigore;
 - d) dalla dichiarazione di accettazione del direttore dei lavori.
2. La denuncia di inizio attività ha termine massimo di validità fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.
3. L'esecuzione delle opere soggette a denuncia di attività è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di permesso di costruire.
4. Trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori l'interessato deve presentare la denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, nonché dagli elaborati progettuali previsti nel presente Regolamento per gli interventi di permesso di costruire. Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.
5. Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al comma precedente, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.
6. Nei casi di cui al precedente art. 3, ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitante all'effettuazione delle trasformazioni tengono luogo le copie delle denunce di inizio attività, dalle quali risultino le date di ricevimento delle denunce stesse, nonché l'elenco di quanto prescritto a comporre e corredare i progetti delle trasformazioni e le attestazioni dei professionisti abilitati.
7. Il Dirigente, ove entro il termine di cui al comma 4 del presente articolo sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza. Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio attività, qualora le stabilite condizioni soddisfaccibili mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle trasformazioni, ovvero mediante acquisizione di autorizzazioni, nulla osta, pareri, assenti comunque denominati, oppure, in ogni caso, di presentare una richiesta di permesso di costruire.
8. Le opere di cui al precedente art. 3 sono soggette alla corresponsione del contributo di concessione ogni qualvolta i medesimi risultino dovuti per le stesse opere quando soggette a permesso di costruire.
9. La denuncia di inizio attività deve essere presentata esclusivamente mediante l'apposito modello disponibile presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Servizio Ambiente e Gestione del Territorio e pubblicato sul sito Internet istituzionale del Comune di Macerata.

Art. 5

Interventi soggetti ad autorizzazione gratuita **Abrogato**

Art. 6

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) nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni con ricostruzione totale o parziale di fabbricati;

- b) interventi di ristrutturazione edilizia;
 - c) interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - d) modificazioni ai sensi dell'articolo 5, comma 1, lettera a), della Legge Regionale 18 giugno 1986, n° 14, delle destinazioni d'uso di fabbricati esistenti o di parte di essi mediante l'esecuzione di opere edilizie, quando implicino variazione in aumento degli standards previsti dal D.M. 2 aprile 1968, pubblicato dalla gazzetta ufficiale del 16 aprile 1968, n° 97;
 - e) altre modificazioni delle destinazioni d'uso di fabbricati esistenti o di parte di essi mediante l'esecuzione di opere edilizie e per le quali il Comune non preveda la presentazione della Denuncia di inizio Attività;
 - f) opere di urbanizzazione primaria e secondaria, strade private;
 - g) realizzazione di manufatti all'interno delle zone cimiteriali;
 - h) serre fisse, intendendo per tali impianti stabilmente infissi al suolo, di tipo prefabbricato o eseguiti in opera, destinati esclusivamente a colture specializzate prodotte in condizione climatiche artificiali;
 - i) costruzione di garages ed autorimesse fuori terra;
 - j) manufatti necessari a realizzare stazioni di servizio per distribuzione carburante, esclusi gli apparati necessari alla erogazione del solo carburante;
 - k) installazione fuori terra di serbatoi destinati al deposito di carburante e oli minerali, saldamente infissi al suolo;
 - l) altri interventi a carattere permanente di cui al precedente articolo 1, esclusi quelli indicati nei precedenti articoli 3 e 5 e successivo art. 7.
2. Sono inoltre soggetti a permesso di costruire, qualora abbiano carattere permanente, i seguenti interventi: predisposizione di aree per campeggi, parcheggi e simili, piste e impianti di risalita per sport invernali e ogni altra realizzazione di opere sul territorio per uso sportivo e ricreativo.
3. Il permesso di costruire viene rilasciato previa corresponsione del contributo di concessione oppure gratuitamente secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

Art. 7

Opere non soggette a permesso di costruire o DIA

1. Non sono soggette permesso di costruire o DIA:
- a) le opere di manutenzione ordinaria, purché non interessino edifici vincolati secondo quanto specificato al precedente articolo 5, comma 1, lettera a);
 - b) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - c) le opere edilizie finalizzate alla eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - d) depositi GPL sino a 13,00 mc.

Art. 8

Permessi di costruire in deroga

1. Nei limiti e nelle forme stabiliti dall'articolo 14 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e dall'art. 68 della Legge Regionale 5 agosto 1992, n° 34, il Dirigente del Servizio competente, previa deliberazione del consiglio comunale, ha la facoltà di concedere deroghe alle disposizioni del regolamento edilizio, nonché alle norme degli strumenti urbanistici vigenti per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, ove quest'ultimo sia circostanziatamente motivato.
2. L'interesse pubblico, nei casi previsti, dovrà risultare dalla destinazione tipica, permanente e continuativa dell'opera da realizzare, al perseguimento di un interesse pubblico, corrispondente cioè ai fini propri dello Stato e degli altri Enti pubblici e inequivocabilmente riflessa nelle strutture, disposizione dei volumi, entità e tipi dei servizi, ecc. di modo che non sia possibile mutarne in seguito la destinazione senza preventive e consistenti opere di adattamento da assoggettare a nuovo permesso di costruire.
3. Sono escluse dal permesso di costruire in deroga le zone omogenee A di cui all'articolo 2 del D.M. 2 aprile 1968, pubblicato nella gazzetta ufficiale del 16 aprile 1968, n° 97.
4. Sono altresì non derogabili:
- a) le norme relative alle destinazioni di zona, per le quali sono necessarie specifiche varianti allo strumento urbanistico;

- b) le disposizioni del PPAR, del PIT e del PTC immediatamente prevalenti sulle previsioni degli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 34/92.
5. Le deroghe possono essere concesse soltanto qualora il volume o la superficie utile assentiti non superino del 10% il corrispondente valore stabilito dagli indici di fabbricabilità per la zona interessata e non ostino ragioni di natura ambientale ed architettonica.
6. La facoltà di deroga può essere estesa ad interventi di edilizia sperimentale da realizzare con finanziamento pubblico.

Art. 9

Opere di competenza dello Stato ed opere su aree demaniali

1. Ai sensi dell'articolo 7, comma b, del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, per le opere da eseguirsi da amministrazioni statali o per opere insistenti su aree del demanio statale, l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto ai sensi del D.P.R. 18/4/1994 n. 383.
2. In caso di non conformità con i vincoli e le norme dei piani urbanistici ed edilizi vigenti, la progettazione di massima ed esecutiva delle opere pubbliche di interesse statale, da realizzare dagli enti istituzionalmente competenti, per quanto concerne la loro localizzazione e le scelte del tracciato, è eseguita dalle amministrazioni statali competenti d'intesa con la Regione. A tal fine, la giunta regionale acquisisce preventivamente il parere dei comuni nel cui territorio sono previsti gli interventi.

TITOLO II

Tipologia degli interventi

Art. 10

Interventi di manutenzione ordinaria

1. Sono interventi di manutenzione ordinaria, come definiti all'art. 3, lettera "a" del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, 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 uguale 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 da precedenti oppure all'esterno delle unità immobiliari con le stesse caratteristiche dei precedenti;
 - d) la riparazione o sostituzione di canali di gronda, discendenti pluviali e canne fumarie;
 - e) la riparazione o sostituzione di materiali ed elementi di isolamento e impermeabilizzazione;
 - f) la riparazione delle sistemazioni esterne, come le recinzioni;
 - 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;
 - i) ogni altra opera di riparazione o sostituzione di elementi danneggiati, usurati o inadeguati alle esigenze del normale uso del fabbricato.
3. Resta fermo, ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della Legge 29 maggio 1982, n° 308, che l'installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera e non è soggetta ad atto autorizzativo specifico.
4. Per quanto riguarda gli edifici industriali e artigianali sono considerate opere di manutenzione ordinaria anche quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, così come indicate nella Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 16 novembre 1977, n° 1918.

Art. 11

Interventi di manutenzione straordinaria

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria, come definiti all'art. 3, lettera "b", del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, 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, ricostituite o rinnovate nei materiali, 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, travi e pilastri, 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 planoaltimetrica 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) le demolizioni e ricostruzioni di solai, volte e scale, anche se 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, senza stravolgere la composizione architettonica dei prospetti e quindi della generale configurazione estetica, quando ciò sia funzionale agli spazi interni oggetto degli interventi compresi nel presente articolo (aperture per creazione nuovi servizi igienici, creazione di nuove aperture in allineamento a quelle esistenti per completare il disegno architettonico, ripristino aperture preesistenti);
 - i) il rifacimento del manto del tetto con materiale diverso;
 - j) il rifacimento o la realizzazione di pavimenti, intonaci, infissi, rivestimenti e tinteggi esterni con caratteristiche diverse;
 - k) la sostituzione di infissi esterni con caratteristiche diverse o la messa in opera di doppi infissi;
 - l) l'inserimento di vespai, di isolamenti termoacustici e di altre impermeabilizzazioni;
 - m) le modifiche o costruzioni delle sistemazioni esterne, come le recinzioni;
 - n) la sostituzione totale o la realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari in mancanza o inefficienza di quelli esistenti.
7. Per quanto riguarda gli edifici industriali e artigianali, sono considerati interventi di manutenzione straordinaria tutti quelli sulle apparecchiature, servizi e impianti così come indicato nella Circolare del Ministero 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. 12

Interventi di restauro e risanamento conservativo

1. Ferma restando la definizione di restauro prevista dall'art. 29 del D.L.vo 22/01/2004 n. 42, si definiscono di risanamento conservativo gli interventi edilizi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo medesimo, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.
2. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
3. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, comprensivi di quelli di cui al precedente articolo 11 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 e quindi da eliminare;
 - c) inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dalle esigenze dell'uso (quali nuovi servizi igienico-sanitari, locale caldaia, ascensori) sempre nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio;
 - d) riordino delle aperture, anche con modificazioni dell'impianto distributivo interno

Art. 13

Interventi di ristrutturazione edilizia

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti all'art. 3, lettera "d", del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, tutti quelli finalizzati alla trasformazione dell'organismo edilizio in rapporto a nuove esigenze funzionali con un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo completamente diverso da quello esistente.

2. Costituisce un insieme sistematico di opere l'esecuzione di lavori edili che uniformemente e globalmente riguardano un intero organismo edilizio nelle sue componenti essenziali, che sono rappresentate da forma, struttura, distribuzione interna e impianti tecnologici. Per organismo edilizio deve intendersi il risultato finale di una aggregazione di elementi tipologici, architettonici, quali forma, struttura, distribuzione interna, numero e dimensione di unità immobiliari e tecnologici, che portano alla realizzazione di un unico organismo, avente autonoma rilevanza sia sotto il profilo urbanistico edilizio che della identificazione in termini di reddito.

3. 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.

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

- a) rifacimento dell'ossatura portante sia orizzontale che verticale con variazioni planimetriche e altimetriche della originaria posizione degli elementi strutturali;
- b) demolizione di coperture, solai, volte, scale, muri portanti, fondazioni;
- c) demolizione e ricostruzione delle fondazioni e dei muri portanti con modifiche dei sistemi statici o con spostamenti;
- d) demolizione e ricostruzione dei solai, delle scale e della copertura, anche con modifiche di quote;
- e) costruzione di nuovi solai, scale, coperture, volte, muri portanti, fondazioni;
- f) demolizione parziale o totale di un singolo edificio e sua ricostruzione secondo parametri fissati, ove necessario, dalla normativa di apposito piano di recupero e a condizione che l'intervento non muti l'assetto urbanistico in cui l'edificio è inserito;
- g) sopraelevazioni e ampliamenti;
- h) realizzazione di nuove aperture sulle murature perimetrali quando ciò determini uno stravolgimento della composizione architettonica dei prospetti e della generale configurazione estetica;
- i) riorganizzazione dei collegamenti verticali e orizzontali, nonché dei servizi di uso comune;
- j) demolizione parziale o totale di edifici e loro ricostruzione, nel rispetto di quanto previsto negli strumenti urbanistici, purché il fabbricato venga ricostruito mantenendo la stessa sagoma, la stessa volumetria e le medesime caratteristiche estetico-architettoniche dell'edificio preesistente, ivi compresi i manufatti oggetto di rilascio di Concessione edilizia in sanatoria ai sensi delle leggi n° 47/1985, art. 31 e seguenti, n° 724/1994, art. 39 e n° 326/2003 o realizzati in epoca remota.

Non costituisce variazione delle caratteristiche estetico-architettoniche la modifica delle aperture esterne nonché la trasposizione sia in termini di superficie che di altezza di porzioni di volumetrie nell'ambito dell'aggregazione dello stesso organismo edilizio (come ad esempio recupero di cubature accessorie di superfetazioni) nel rispetto della composizione tipologica originaria onde migliorarne le qualità tipologico-costruttive, nonché l'effetto estetico e l'impatto sull'ambiente.

E' ammessa la delocalizzazione dell'edificio e la rimodulazione dello stesso purchè la superficie coperta del nuovo edificio, così come definita dall'art. 15, punto 1, lettera "i" del presente Regolamento, non si discosti, in più o in meno, di oltre il 35% di quella dell'edificio originario e l'area di sedime del nuovo edificio mantenga una superficie di contatto con quella dell'edificio originario pari ad almeno il 30%.

La limitazione alla delocalizzazione dell'edificio ed alla rimodulazione dello stesso non si applica al caso di interventi la cui compatibilità energetico-ambientale raggiunga un livello prestazionale non inferiore a 3,5 nella scala di valutazione del Protocollo ITACA sintetico – Aggiornamento 2 (Roma, 11 aprile 2007).

Le porzioni del fabbricato esterne alla originaria area di sedime dovranno, di norma, rispettare il distacco dai confini (DC) previsto per la zona dagli strumenti urbanistici vigenti; nel caso in cui il fabbricato originario si trovi ad una distanza dai confini inferiore a quella prevista, fatto salvo il rispetto del distacco tra gli edifici (DF) così come definito dall'art. 15, punto 1, lettera "o" del

presente Regolamento, il distacco dai confini delle porzioni del fabbricato esterne alla originaria area di sedime potrà:

- essere uguale a zero nel caso in cui l'area confinante sia una strada pubblica previo nulla-osta dell'ente proprietario;
 - essere pari alla distanza minima prevista dal Codice Civile nel caso in cui gli strumenti urbanistici vigenti prevedano per l'area confinante un distacco dai confini uguale o superiore a ml. 10,00;
 - essere pari ad almeno ml. 5,00 in tutti gli altri casi.
- k) elevazione dell'edificio mediante ricostruzione del tetto per adeguare i locali sottotetto ai requisiti minimi di altezza prescritti dalle norme igienico-sanitarie e dal presente Regolamento;
- l) trasformazione dei locali accessori in locali residenziali (ad esempio un sottotetto in mansarda, uno scantinato o garage in tavernetta, un balcone in veranda, ecc.).

Art. 14

Interventi di ristrutturazione urbanistica

1. Sono interventi di ristrutturazione urbanistica, come definiti all'art. 3, lett. "e", del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

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

TITOLO III

Indici e parametri edilizi e urbanistici

Art. 15

Definizione degli indici e parametri

Gli indici, i parametri edilizi e urbanistici, nonché gli elementi edilizi 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 chiusi o delimitati da pareti esterne continue o strutture puntiformi, vani ascensori e montacarichi, con esclusione dei soli volumi tecnici sul piano di copertura.

Contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda i porticati e logge aperte che nel complesso eccedano il 20% della superficie coperta come definita alla successiva lett. i).

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 piani porticati nelle zone PEEP;
- i porticati, le logge e le logge aperte limitatamente ad una superficie complessiva non superiore al 20% della superficie coperta come definita alla successiva lett. i);
- i pergolati, i gazebo, le tettoie, le pensiline (manufatti definiti nelle successive lett. MM, NN, OO, PP, del presente articolo);
- scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta,
- terrazze e balconi;
- i sistemi solari, alle condizioni di cui al successivo art. 80 bis;
- in area produttiva ed in presenza di parcheggi ubicati sulla copertura degli edifici, le strutture in legno e/o metallo, di altezza massima all'intradosso di 3,00 m, realizzate a sostegno degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, utilizzati anche ad ombreggiamento dei parcheggi di cui sopra, e i manufatti necessari all'accesso ai parcheggi medesimi, purché non presentino tamponature e non possano in alcun modo essere assimilati a scatole edilizie.

D) VOLUME (V)

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

Per i piani seminterrati (come definiti alla successiva lettera u) il volume si calcola moltiplicando la superficie utile lorda di ogni piano per un'altezza media pari al rapporto tra la somma delle superfici delle pareti laterali fuori terra ed il perimetro di piano.

Per l'ultimo piano o per gli edifici ad un solo piano, l'altezza è 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 pari alla porzione di solaio di calpestio avente altezza netta superiore a ml. 1.80, anche se fisicamente non delimitata da pareti. L'altezza media va sempre calcolata scomponendo il volume in prismi regolari.

Dal calcolo del volume sono escluse le strutture perimetrali portanti e non, nonché i tamponamenti orizzontali ed i solai intermedi che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a 30 cm, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi, quando tali maggiori spessori risultino necessari ai fini della coibentazione termica, acustica e di inerzia termica degli edifici e siano giustificati da puntuali verifiche effettuate da tecnici abilitati e

depositate all'atto della presentazione del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, ed i volumi tecnici sul piano di copertura; non si applicano le limitazioni agli spessori eccedenti i cm 30 agli interventi di edilizia sostenibile da realizzarsi in conformità ai dettati della Legge Regione Marche n. 14 del 17/6/2008.

Per i volumi tecnici devono intendersi quelli relativi a manufatti strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti di impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio o di ventilazione ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, essere localizzati entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti di densità imposti dalle norme urbanistiche o che, nel caso di extraresidenziali costituiscano corpi staccati dall'edificio principale.

Sono inoltre da considerare volumi tecnici ai fini di quanto sopra:

- le cabine di trasformazione dell'energia elettrica;
- i locali caldaia e le centrali termiche;
- gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
- gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
- gli extracorsa degli ascensori e relativi locali macchine;
- gli apparati tecnici per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere;
- i serbatoi idrici;
- le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
- i vani scala al di sopra delle linee formate dalle coperture;
- i sistemi solari alle condizioni di cui al successivo art. 80 bis nonché tutti i maggiori volumi e superfici necessari al miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica o finalizzati alla captazione ed accumulo dell'energia solare o alla realizzazione di sistemi di ombreggiamento delle facciate nei mesi estivi previsti da interventi di edilizia sostenibile da realizzarsi in conformità ai dettati della Legge Regione Marche n. 14 del 17/6/2008;
- tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante ed avere dimensioni planoaltimetriche strettamente necessarie alla specifica funzione.

E) INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (IT)

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

F) INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (UT)

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

G) INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (IF)

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

H) INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF)

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

I) SUPERFICIE COPERTA (SC)

E' la proiezione orizzontale delle superfici lorde fuori terra.

L) INDICE DI COPERTURA (IC)

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

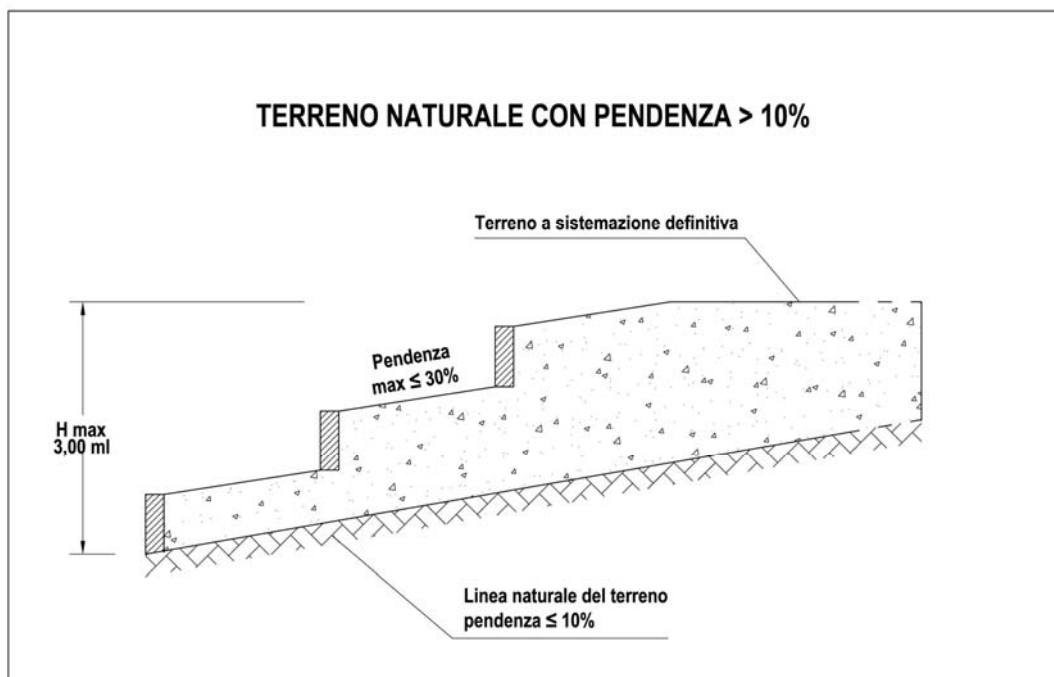
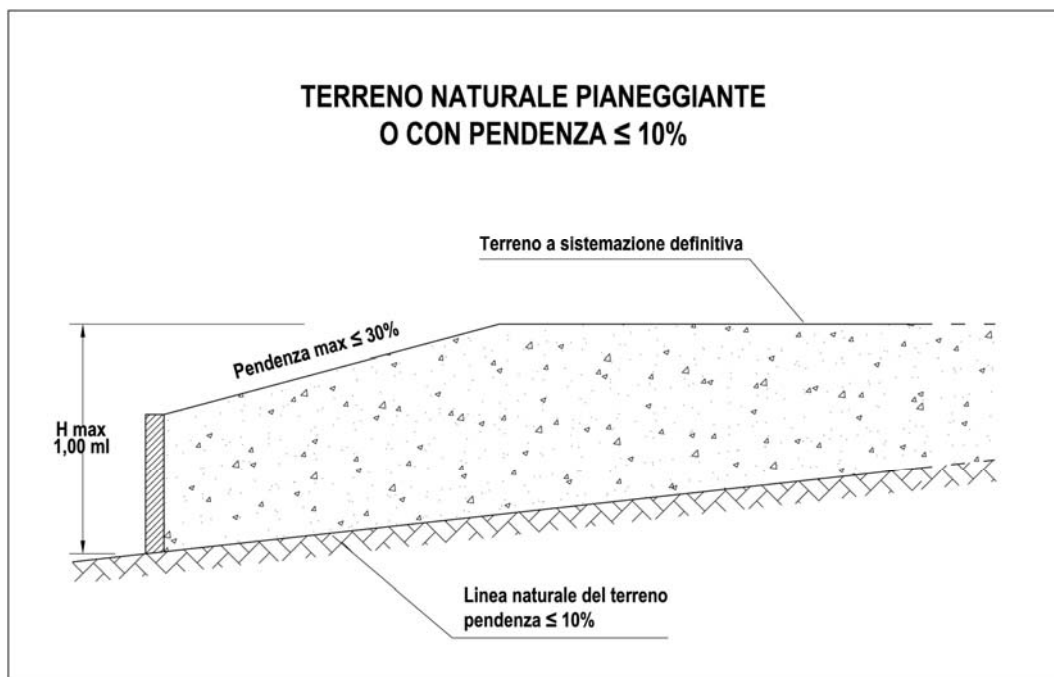
M) ALTEZZA DELLE FRONTI (H)

E' l'altezza di ogni parte di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla linea di terra alla linea di copertura.

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

Per sistemazione definitiva si intende la modifica dell'andamento della linea naturale del terreno mediante sbancamenti e/o rilevati con le seguenti limitazioni, ove non diversamente previsto dagli strumenti urbanistici attuativi:

- per terreni pianeggianti o con pendenza naturale non superiore al 10% è ammessa la formazione di rilevati fino ad un massimo di ml. 1.00;
- per terreni con pendenza naturale superiore al 10% è ammessa la formazione di rilevati con sistemazione a gradoni, (muri di contenimento, cestonate, muri fioriti, terre armate, ecc.) ciascuno dei quali con altezza massima pari a ml. 1.50, fermo restando che l'altezza complessiva dei predetti gradoni non deve superare i ml. 3.00 dalla linea naturale del terreno.



In tutti i casi di interramento artificiale nei limiti sopra prescritti, la larghezza in sommità del gradone a ridosso del perimetro della costruzione, ove sarà misurata l'altezza del fronte, non potrà mai essere inferiore a ml. 2,00.

La sistemazione del terreno, qualora venga modificato il profilo naturale del terreno, non potrà prevedere pendenze superiori al 30%.

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

dall'intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura.

L'altezza dei corpi arretrati dal filo esterno dell'edificio è quella corrispondente alla linea ideale risultante dalla proiezione della parete arretrata con l'intersezione del terreno sistemato in corrispondenza di tali corpi.

Salvo diversa specifica prescrizione di singoli strumenti urbanistici, la misura dell'altezza non tiene conto:

- dei soli volumi tecnici oltre il piano di copertura (quali vani scala, extracorsa o vano macchina ascensore, apparecchiature tecnologiche), purché contenuti nei limiti strettamente indispensabili ed architettonicamente integrati alla costruzione;
- degli impianti tecnologici e di servizio (camini, silos, ecc.) rispondenti a particolari esigenze di funzionalità dell'edificio in relazione alla sua destinazione;
- delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato o al piano interrato, purché gli accessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano complessivamente di larghezza superiore a mt. 5. Per ogni edificio potrà essere realizzato un solo accesso con tale tipologia; tuttavia, per casi particolari, potrà essere prevista, per accedere ai garage, un percorso in trincea parallelo alla parete dell'edificio, ed allo stesso adiacente, avente larghezza massima pari a mt. 5,00;
- dei tamponamenti orizzontali e dei solai intermedi che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a 30 cm, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi di copertura e di centimetri 15 per quelli intermedi, quando tali maggiori spessori risultino necessari ai fini della coibentazione termica, acustica e di inerzia termica degli edifici e siano giustificati da puntuali verifiche effettuate da tecnici abilitati e depositate all'atto della presentazione del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività; non si applicano le limitazioni agli spessori eccedenti i cm 30 agli interventi di edilizia sostenibile da realizzarsi in conformità ai dettati della Legge Regione Marche n. 14 del 17/6/2008;
- in area produttiva ed in presenza di parcheggi ubicati sulla copertura degli edifici, delle strutture in legno e/o metallo, di altezza massima all'intradosso di 3,00 m, realizzate a sostegno degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, utilizzati anche ad ombreggiamento dei parcheggi di cui sopra, e dei manufatti necessari all'accesso ai parcheggi medesimi, purché non presentino tamponature e non possano in alcun modo essere assimilati a scatole edilizie.

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 l'altezza massima si considera quella corrispondente all'intersezione delle pareti di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura purché il colmo non superi di ml. 1.80 l'altezza così misurata; in caso diverso l'altezza massima va misurata alla linea di colmo (Vedi Figg. 1, 2, 3 e 4).

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

Per edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15% l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, salvo prescrizioni più restrittive degli stessi, può essere superata di un 20% nelle parti a valle, con un massimo assoluto di ml. 2.00 (Vedi Fig. 7).

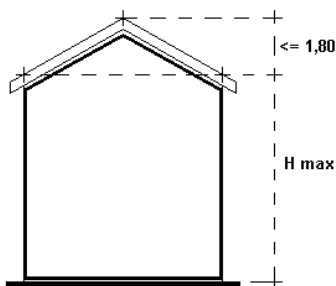


Fig. 1

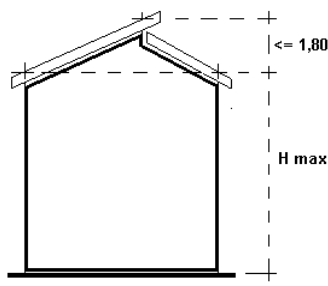


Fig. 2

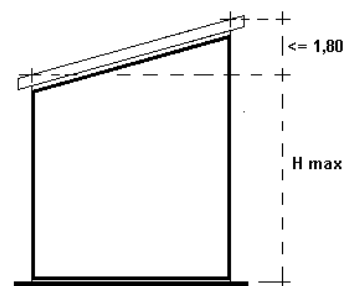


Fig. 3

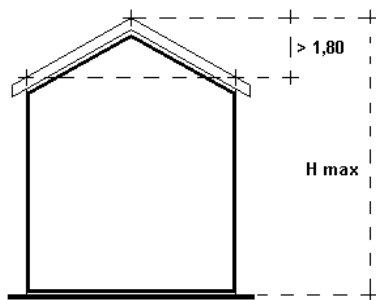


Fig. 4

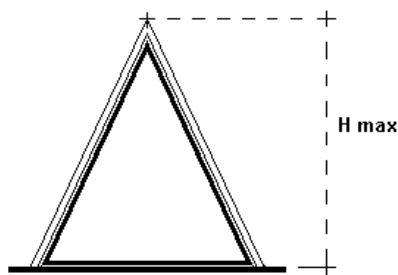


Fig. 5

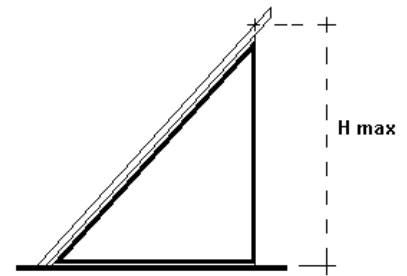


Fig. 6

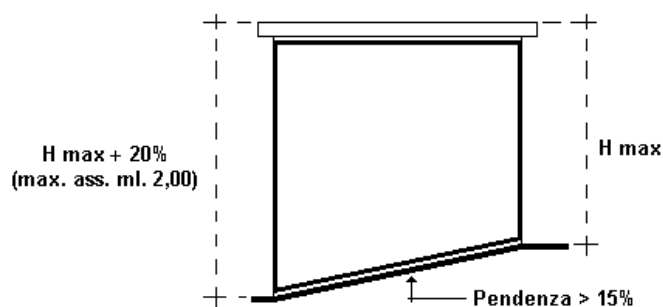


Fig. 7

O) DISTACCO TRA GLI EDIFICI (DF)

E' la distanza (minima) tra le pareti antistanti gli edifici, o corpi di fabbrica degli stessi, 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 è inferiore ai 70 gradi sessagesimali e la sovrapposizione superiore a 1/4 della distanza minima tra le pareti stesse.

Per gli edifici gradonati la distanza viene misurata in corrispondenza di ogni arretramento.

Dal computo del distacco tra gli edifici, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione nazionale, sono escluse le strutture perimetrali portanti e non che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a 30 cm, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25, quando tali maggiori spessori risultino necessari ai fini della coibentazione termica, acustica e di inerzia termica degli edifici e siano giustificati da puntuali verifiche effettuate da tecnici abilitati e depositate all'atto della presentazione del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività; non si applicano le limitazioni agli spessori eccedenti i cm 30 agli interventi di edilizia sostenibile da realizzarsi in conformità ai dettati della Legge Regione Marche n. 14 del 17/6/2008.

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, esclusi:

- balconi, cornicioni, pensiline e tettoie, scale aggettanti e ballatoi aperti, aggetti e simili fino ad un massimo di ml. 2.00 misurati dal perimetro ideale del massimo ingombro realizzabile; la predetta limitazione di ml 2,00 non si applica per le pensiline e aggetti simili da realizzarsi nelle zone produttive; dovranno comunque essere fatte salve le distanze minime previste dal codice civile;
- scale antincendio per l'adeguamento alla normativa vigente in materia degli edifici pubblici o privati esistenti;
- muri di contenimento, realizzati al fine di contenere rilevati che modifichino l'andamento del terreno naturale, qualora di altezza pari o inferiore a ml. 1.50. Qualora, rispetto allo stesso confine, vengano

previsti più muri di contenimento che vadano a modificare l'andamento del terreno naturale, la suddetta esclusione potrà essere applicata solo al primo di essi; dovranno comunque essere fatte salve le distanze minime previste dal codice civile;

- nelle zone agricole, le costruzioni di cui all'art.8 della L.R. 8 marzo 1990 n. 13, dovranno osservare le distanze minime dai confini previste al comma 3, lettera b), dell'articolo 11 della medesima legge.

Per i volumi tecnici come sopra definiti e formanti pertinenze di edifici extraresidenziali, il distacco dai confini può essere inferiore a quello previsto dagli strumenti urbanistici, fatte salve le distanze minime previste dal Codice Civile.

Dal computo del distacco dai confini, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione nazionale, sono escluse:

- le strutture perimetrali portanti e non che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a 30 cm, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25, quando tali maggiori spessori risultino necessari ai fini della coibentazione termica, acustica e di inerzia termica degli edifici e siano giustificati da puntuali verifiche effettuate da tecnici abilitati e depositate all'atto della presentazione del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività; non si applicano le limitazioni agli spessori eccedenti i cm 30 agli interventi di edilizia sostenibile da realizzarsi in conformità ai dettati della Legge Regione Marche n. 14 del 17/6/2008;
- i sistemi solari, alle condizioni di cui al successivo art. 80 bis;
- in area produttiva ed in presenza di parcheggi ubicati sulla copertura degli edifici, le strutture in legno e/o metallo, di altezza massima all'intradosso di 3,00 m, realizzate a sostegno degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, utilizzati anche ad ombreggiamento dei parcheggi di cui sopra, e i manufatti necessari all'accesso ai parcheggi medesimi, purché non presentino tamponature e non possano in alcun modo essere assimilati a scatole edilizie.

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

Q) DISTANZA DALLE STRADE (DS)

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.

Dal computo della distanza dalle strade, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione nazionale, sono escluse le strutture perimetrali portanti e non che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a 30 cm, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25, quando tali maggiori spessori risultino necessari ai fini della coibentazione termica, acustica e di inerzia termica degli edifici e siano giustificati da puntuali verifiche effettuate da tecnici abilitati e depositate all'atto della presentazione del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività; non si applicano le limitazioni agli spessori eccedenti i cm 30 agli interventi di edilizia sostenibile da realizzarsi in conformità ai dettati della Legge Regione Marche n. 14 del 17/6/2008.

I volumi tecnici come sopra definiti e formanti pertinenze di edifici extraresidenziali, possono essere posti a confine con il ciglio della sede stradale previa espressa autorizzazione dell'ente proprietario della strada.

R) SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

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

- patio, si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6.00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4.00;
- cortile, si intende per cortile lo spazio interno di cui al successivo articolo 83, comma 1;
- chiostrina, si intende per chiostrina lo spazio interno di cui al successivo articolo 83, 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, purché il 50% del volume risulti interrato.

T) PIANO SOTTOTETTO ABITABILE O UTILIZZABILE

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

Il piano sottotetto è da considerare abitabile ove pur non risultando destinato ad abitazione presenti un'altezza media sufficiente per ottenere l'abitabilità, ai sensi del D.M. 5 luglio 1975.

Il piano sottotetto è da considerare utilizzabile (e quindi da conteggiare come volume) quando l'altezza netta interna misurata dal piano del pavimento all'intradosso del solaio è superiore a ml. 1.80, come definita alla lettera d) del presente articolo.

U) PIANO INTERRATO O SEMINTERRATO

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

Si definisce piano interrato il piano sito al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea del terreno sistemato, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi carrabili e pedonali, purché realizzati in trincea rispetto alla linea del terreno sistemato, secondo quanto indicato nella precedente lettera m).

Nel caso di edifici di volumetria particolare, sia per le dimensioni che per la posizione su terreni in forte pendenza e per l'articolazione volumetrica nell'attacco a terra, ai fini dell'individuazione delle parti interrate e seminterrate, si dovrà scomporre il piano in porzioni rispettivamente da considerare fuori terra, seminterrate, interrate (vedi art. 13, fig. 8 del Regolamento Edilizio Tipo).

V) SUPERFICIE UTILE ABITABILE O UTILIZZABILE (SUA)

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 è costituita dalla somma della superficie utile abitabile 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, balconi, verande e terrazzi.

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

AA) FRONTE DELL'EDIFICIO

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

BB) FABBRICATO O EDIFICIO

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

Per fabbricato residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad abitazione.

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

CC) AMPLIAMENTO

Si intende l'ulteriore costruzione in senso orizzontale o verticale di edifici o fabbricati già esistenti.

DD) ELEMENTI EDILIZI

1. Per abitazione (appartamento, alloggio) si intende un insieme di vani o anche un solo vano utile, destinata alla residenza, che disponga di un ingresso indipendente sulla strada o sul pianerottolo, cortile o terrazza;
2. per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno o vetro), anche se qualcuna non raggiunge il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco e simili) deve considerarsi come divisorio di due vani, salvo che uno di essi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro;
3. per stanza (vano utile) si intende il vano compreso nell'abitazione che abbia luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camere da letto, sale da pranzo, studi, salotti, ecc.) nonché la cucina ed i vani ricavati nelle soffitte, quando abbiano i requisiti di cui sopra;
4. per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni destinati ai disimpegni, bagni, anticamere, corridoi, ecc., nonché la cucina quando manchi di uno dei requisiti sopracitati per essere considerata stanza.

EE) UNITA' ABITATIVA TEORICA

Ai sensi della L.R. n. 36 del 16/12/05, per unità abitativa teorica si intende l'unità immobiliare residenziale della superficie utile massima di 54 mq. Per l'equiparazione di unità immobiliari residenziali di superficie utile maggiore, si applicherà il rapporto, arrotondato per eccesso all'intero superiore, tra la superficie utile ed i 54 mq.

- Esempi:
- abitazione di superficie utile di 35 mq = 1 unità abitativa teorica;
 - abitazione di superficie utile di 55 mq $\rightarrow 55/54 = 1,02 \rightarrow 2$ unità abitative teoriche;
 - abitazione di superficie utile di 120 mq $\rightarrow 120/54 = 2,22 \rightarrow 3$ unità abitative teoriche.;

FF) RETI DUALI IDRICHE E FOGNARIE

Reti idriche duali: doppia rete idrica per la distribuzione di acqua potabile e non potabile, la prima collegata all'acquedotto pubblico, la seconda all'acquedotto, ove questo fornisca il servizio, e/o ai sistemi di raccolta, accumulo e filtraggio delle acque chiare e grigie, in modo da consentirne il loro reimpiego per gli usi compatibili.

Reti fognarie duali: doppia rete fognaria, la prima utilizzata per il convogliamento delle acque nere alla pubblica fognatura o agli altri sistemi per lo smaltimento degli scarichi, la seconda per il convogliamento delle acque chiare e grigie ai sistemi di raccolta, accumulo e filtraggio dedicati, in modo da consentirne il loro reimpiego per gli usi compatibili.

GG) ZONA A TRAFFICO PEDONALE PRIVILEGIATO (ZONA 30)

Area della rete stradale urbana in cui il limite massimo di velocità per tutti i veicoli è di 30 km/h, caratterizzata dalla riduzione dello spazio destinato alla circolazione automobilistica e motociclistica ed aumento dello spazio riservato alle piste ciclabili e ai percorsi pedonali.

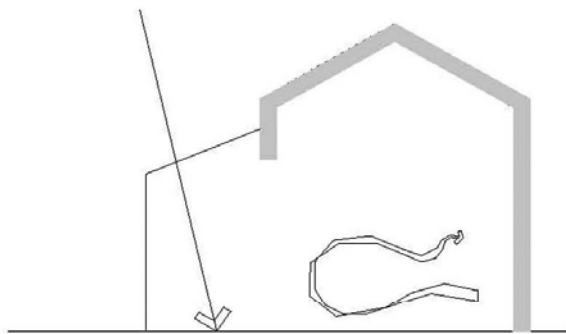
Nelle aree adiacenti alle Zone 30 non possono essere previsti limiti di velocità superiori a 50 km/h.

HH) SERRA SOLARE

Vano con funzione di captazione solare, integrato nel paramento esterno dell'edificio, posto in corrispondenza con unità immobiliare/i destinata/e alla permanenza di persone, realizzato con serramenti esclusivamente in metallo e con vetro semplice, costruiti in modo da essere facilmente apribili.

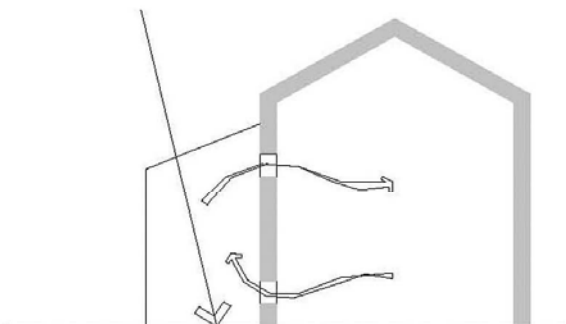
Le serre solari, in base al principio del loro funzionamento, si distinguono in:

- serre solari a guadagno diretto;
- serre solari a scambio convettivo;
- serre a scambio radiante.



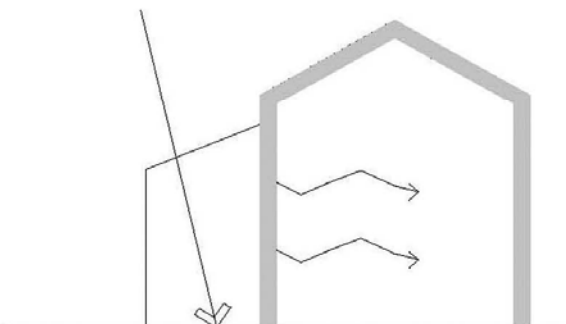
Funzionamento della serra a guadagno diretto

Serra a guadagno diretto: La superficie di separazione tra serra ed interno è regolabile e può essere rimossa per esempio attraverso ampi serramenti mobili. In questo modo, a serramenti aperti, la serra diviene un'estensione del locale retrostante, ed il guadagno termico avviene direttamente dentro lo spazio abitato.



Funzionamento della serra a scambio convettivo

Serra a scambio convettivo: Lo scambio di calore avviene per convezione. Questo tipo di serra prevede fondamentalmente lo sfruttamento dell'aria calda presente nella serra. Lo scambio convettivo avviene il più delle volte attraverso dei serramenti posti nella superficie di separazione ed è ottimizzato da aperture regolabili collocate alla base ed in sommità della superficie di separazione oppure da condotti, solitamente a ventilazione forzata, per lo scambio con locali non adiacenti alla serra.



Funzionamento della serra a scambio radiante

Serra a scambio radiante: La superficie di divisione è costituita da una parete ad accumulo non isolata e lo scambio di calore avviene radiativamente con l'ambiente retrostante.

II) IMPIANTO FOTOVOLTAICO

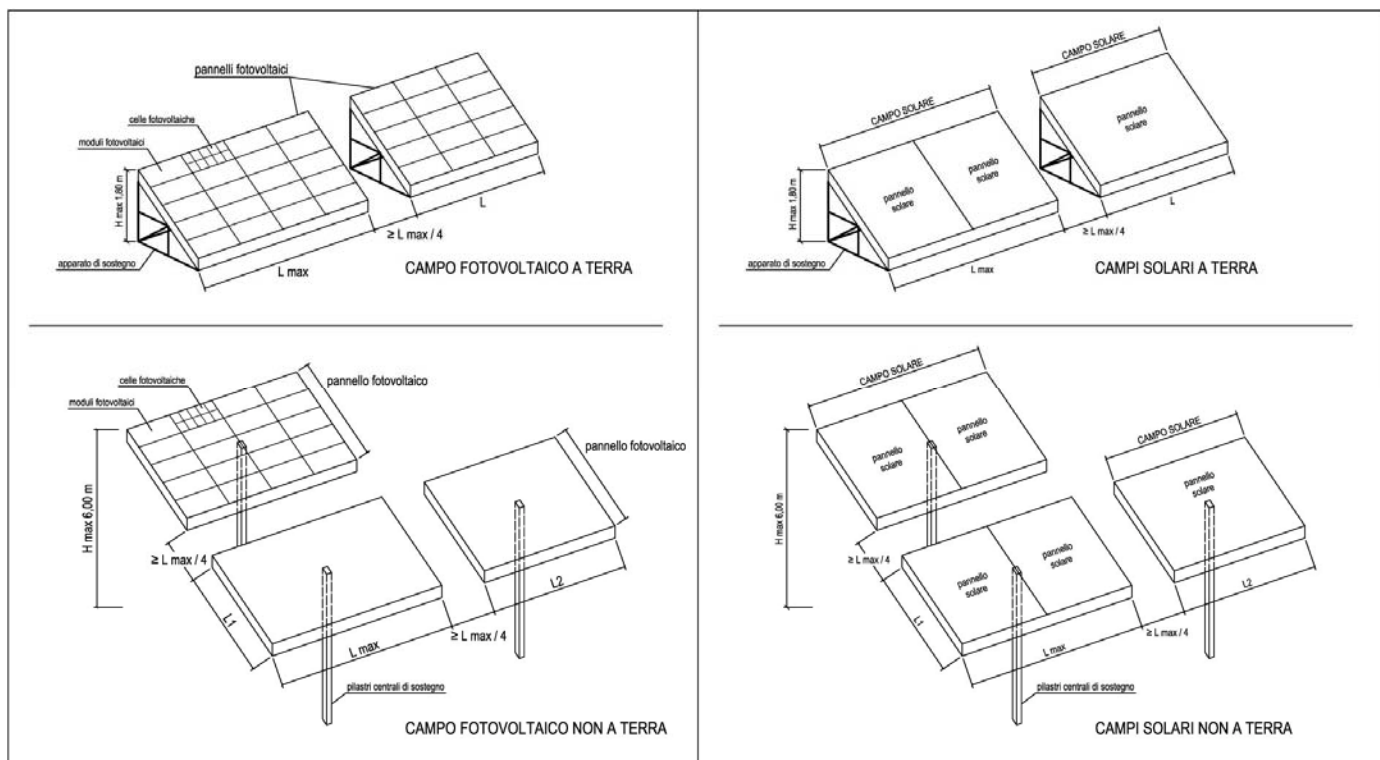
Impianto elettrico che sfrutta l'energia solare per produrre energia elettrica mediante effetto fotovoltaico, composto da campo fotovoltaico, inverter e misuratori di energia.

Per campo fotovoltaico si intende un insieme di pannelli opportunamente collegati elettricamente; ove per pannello si intende l'insieme di più moduli collegati in una struttura rigida con esclusione dell'eventuale apparato di sostegno, moduli a loro volta costituiti da celle fotovoltaiche connesse elettricamente.

LL) IMPIANTO SOLARE

Impianto per la produzione di energia termica mediante l'irraggiamento solare, composto da scambiatore/i, serbatoio/i e da un pannello solare o da campo/i solare/i.

Il concetto di pannello solare non include l'eventuale apparato di sostegno; per campo solare si intende un insieme di pannelli raggruppati senza soluzione di continuità.



MM) PERGOLATO

Manufatto ad esclusiva funzione di ombreggiamento, atto a garantire il sostegno e lo sviluppo vegetativo di arbusti rampicanti formato da graticci o intelaiature in metallo e/o legno, poggianti su colonnine o pali, con eventuale copertura leggera, non rigida e permeabile (tendaggi, cannucciati, ecc.); il manufatto dovrà essere privo di elementi di tamponatura, assemblato in modo tale da costituire un insieme di modeste dimensioni che garantisca inoltre la rimovibilità previo smontaggio e non demolizione.

Il Pergolato non potrà avere un'altezza massima, misurata dalla base di appoggio al punto più alto della struttura che lo costituisce, superiore a ml. 3,00

NN) GAZEBO

Manufatto ad esclusiva funzione di ombreggiamento, formato da graticci o intelaiature in metallo e/o legno, poggianti su colonnine o pali, con copertura leggera. Il manufatto dovrà essere privo di elementi di tamponatura, assemblato in modo tale da costituire un insieme, che garantisca inoltre la rimovibilità previo smontaggio e non demolizione.

Il gazebo non potrà avere un'altezza massima, misurata dalla base di appoggio al punto più alto della struttura che lo costituisce, superiore a ml. 4,00

OO) TETTOIA

Manufatto con funzione di ombreggiamento e/o di protezione da precipitazioni meteorologiche delle bucaure poste ai piani terra degli edifici, con giacitura orizzontale o inclinata, aggettante dal fabbricato a cui è direttamente ancorato, privo di supporti poggianti a terra

L'eventuale inserimento ai piani superiori è possibile esclusivamente mediante presentazione di un adeguato progetto di inserimento architettonico riguardante l'intero edificio.

PP) PENSILINA

Manufatto con funzione di ombreggiamento e/o di protezione da precipitazioni meteorologiche, con copertura impermeabile a giacitura orizzontale o inclinata, avente uno o più sostegni verticali i cui assi siano contenuti in unico piano. La pensilina non potrà avere un'altezza massima, misurata dalla base di appoggio al punto più alto della struttura che lo costituisce, superiore a ml. 3,00

QQ) PORTICO

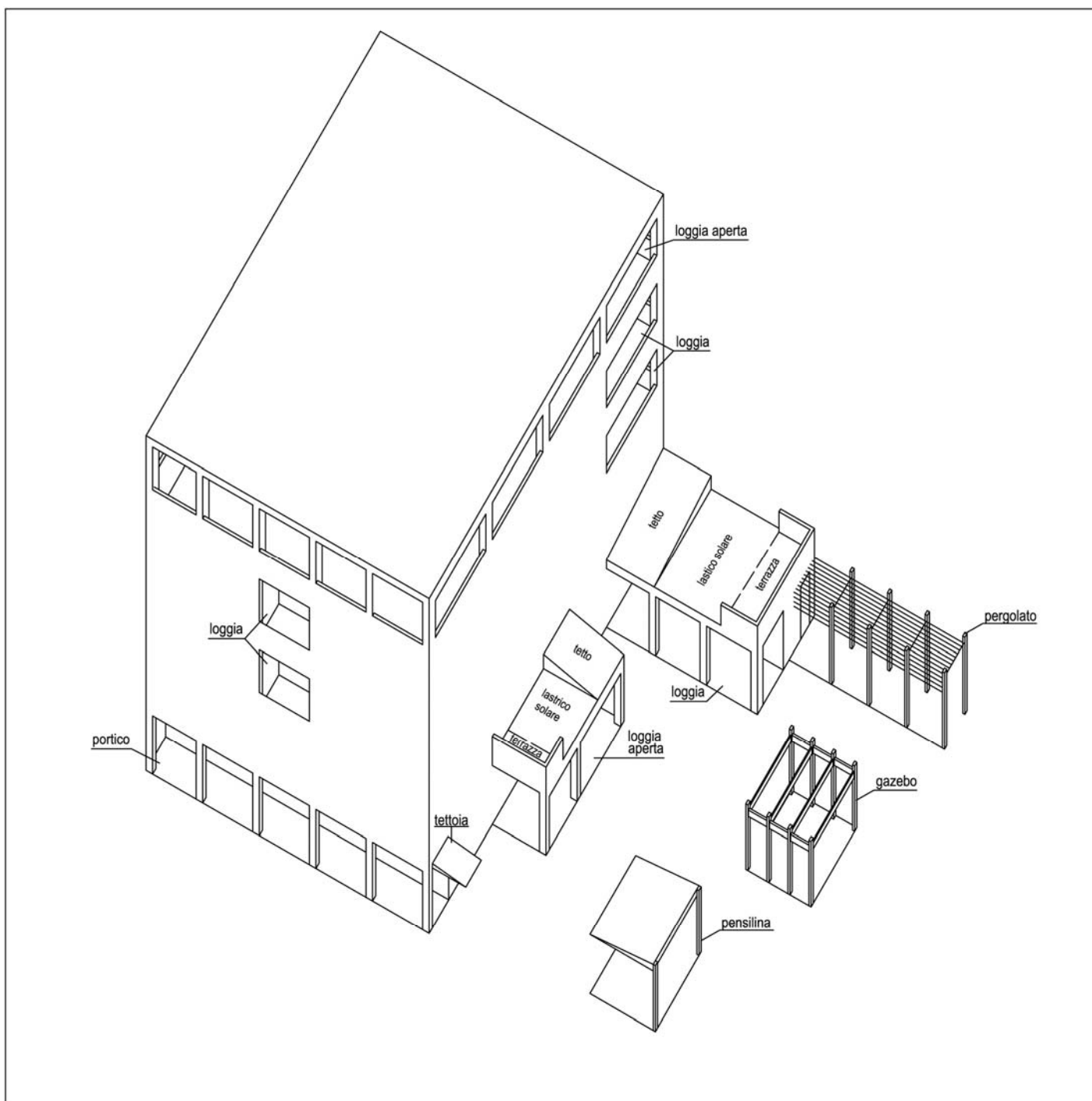
Galleria situata al piano terra di un edificio, aperta almeno su tre lati la cui struttura portante verticale sorregge sovrastanti volumi .

RR) LOGGIA APERTA

Manufatto architettonico, facente parte di un unico organismo edilizio, avente un solo lato chiuso, con struttura portante verticale lungo tutti i lati aperti esterni, sorreggente la copertura.

SS) LOGGIA

Manufatto architettonico, facente parte di un unico organismo edilizio, avente almeno un lato aperto, con struttura portante verticale lungo tutti i lati aperti esterni, sorreggente un volume.



TITOLO IV
Commissione edilizia comunale

Art. 16
Funzioni della commissione edilizia comunale
Abrogato

Art. 17
Composizione della commissione edilizia
Abrogato

Art. 18
Funzionamento della commissione edilizia
Abrogato

Art. 19
Sottocommissione edilizia
Abrogato

Art. 20
Commissione edilizia specialistica

1. La commissione edilizia specialistica è l'organo con funzioni consultive in materia urbanistico-edilizia nel procedimento di adozione del provvedimento di rilascio di atti autorizzativi relativi alla realizzazione di opere o attività ricadenti in ambiti sottoposti a tutela dal Piano Regolatore Generale.
2. La commissione edilizia specialistica esprime il suo parere per gli interventi su immobili assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali, come disciplinato dagli stessi strumenti urbanistici.
3. Il Dirigente, per il tramite del responsabile del procedimento, e l'Amministrazione Comunale hanno la facoltà di richiedere il parere della commissione edilizia specialistica su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale.
4. La commissione edilizia specialistica è composta dal Dirigente del Servizio Ambiente e Gestione del Territorio o da suo delegato, che la presiede e da quattro componenti di comprovata e documentata esperienza di cui due in materia di beni naturali e ambientali e due in materia di beni storico-culturali.
5. I quattro membri esperti vengono nominati dal Sindaco.
6. I membri esperti durano in carica quanto il Sindaco che li ha designati e comunque sino alla nomina dei nuovi membri da parte del Sindaco subentrante. Sono considerati dimissionari i membri assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.
7. Per i componenti della Commissione Edilizia specialistica valgono le norme di incompatibilità previste per gli assessori comunali. Essi non possono essere 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.
8. Partecipa alla riunione il Dirigente del Servizio competente, senza diritto di voto.
9. Esercita le funzioni di segretario della commissione, senza diritto di voto, un rappresentante del Servizio Ambiente e Gestione del Territorio.
10. La commissione edilizia specialistica si riunisce tutte le volte che il Presidente lo ritenga opportuno ed è convocata dal Presidente con invito scritto.
11. Le sedute della Commissione Edilizia specialistica sono valide se sono presenti, oltre al Presidente, almeno uno degli esperti in materia di beni naturali e ambientali ed uno degli esperti in materia di beni storico-culturali.
12. Le deliberazioni sono prese con il voto favorevole della maggioranza dei presenti e, in caso di parità, prevale il voto del presidente.
13. 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.

14. I progetti possono essere esaminati dalla commissione solo se siano stati istruiti dallo Sportello Unico per l'Edilizia. Il responsabile del procedimento illustra obbligatoriamente prima della deliberazione della commissione il parere dell'ufficio su ciascun progetto.

15. Il componente della Commissione Edilizia specialistica 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.

16. I processi verbali delle riunioni sono tenuti a cura del segretario; in essi devono essere elencati tutti i componenti presenti con l'indicazione degli esperti in materia di Beni ambientali e storico Culturali e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto.

17. I processi verbali vengono firmati dal presidente, dal segretario e da un commissario di volta in volta designato dal presidente.

18. Il segretario riporta sommariamente il parere della commissione sull'incarto relativo a ogni domanda esaminata e appone sul relativo progetto la dicitura "*esaminato dalla Commissione Edilizia specialistica...*" completando con la data e la firma del presidente, del segretario e di un commissario di volta in volta designato dal presidente.

19. Chiunque ha facoltà di avere conoscenza del verbale della Commissione Edilizia specialistica

Art. 21

***Interventi da sottoporre al parere della commissione edilizia integrata
Abrogato***

Art. 22

***Opere o attività non soggette al parere della commissione e sottocommissione edilizia
Abrogato***

TITOLO V

Istanza di permesso di costruire e relativa istruttoria

Art. 23

Soggetti legittimati alla domanda di permesso di costruire

1. E' legittimato a richiedere il permesso di costruire 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 del 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 alle richieste 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 richiesta di permesso di costruire di cui alla lettera precedente;
 - f) il titolare del diritto reale di servitù, limitatamente 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 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 Legge Regionale 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 alle richieste di permesso di costruire, direttamente connesse a tale godimento;
 - l) i rappresentanti legali o volontari di uno degli aventi titolo sopra indicati.

Art. 24

Domanda di permesso di costruire

1. La domanda diretta ad ottenere il rilascio della permesso di costruire è rivolta allo Sportello Unico per l'Edilizia competente ed è sottoscritta dal soggetto legittimato ai sensi dell'articolo 23 e da uno o più progettisti.
2. La domanda deve contenere:
 - 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 R.D. 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, nonché, in base alla normativa vigente, specie per quanto riguarda le strutture in cemento armato, anche del tecnico dell'impresa stessa e dell'assistente. Tali indicazioni e firme 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 precisazione della persona che assume la responsabilità del cantiere.
3. Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:
 - a) l'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, del costruttore e dell'assistente, e i numeri di codice fiscale, qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le relative dichiarazioni di accettazione e l'impegno a denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di sospensione dei lavori;
 - c) l'attestazione che il richiedente il permesso di costruire rientra tra gli aventi titoli legittimati ai sensi del precedente articolo 23.
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. 25

Documentazione a corredo della domanda di permesso di costruire

1. Alla domanda di permesso di costruire è allegata, di regola, la seguente documentazione:
- 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) 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) la bozza di convenzione, eventualmente necessaria;
 - f) parere sanitario dell'Azienda ASUR competente o autocertificazione del progettista per i casi previsti dall'art.20 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
 - g) parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, per gli interventi soggetti alla normativa di prevenzione incendi;
 - h) parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche per gli interventi riguardanti beni tutelati ai sensi del Decreto Legislativo 22/1/2004 n. 42;
 - i) parere della Soprintendenza Archeologica, per gli interventi ricadenti su aree di interesse archeologico e a tal fine vincolate;
 - j) parere dell'Amministrazione Provinciale, per gli interventi previsti al comma 3 del successivo art. 27 e lungo le fasce di rispetto delle strade di proprietà della medesima amministrazione;
 - k) parere dell'ANAS, per gli interventi previsti al comma 3 del successivo art. 27 e lungo le fasce di rispetto delle strade di proprietà della medesima amministrazione;
 - l) nulla-osta del Corpo Forestale dello Stato, per gli interventi di cui al comma 10 del successivo art. 27;
 - m) nulla-osta del competente ufficio regionale delle Ferrovie dello Stato, per gli interventi ricadenti nell'ambito delle fasce di rispetto ferroviario;
 - n) nulla-osta della Provincia di Macerata, per gli interventi su aree demaniali.
2. Per le nuove edificazioni, per i movimenti terra, per le ristrutturazioni, per le demolizioni e per tutte le attività edili all'atto dell'inizio dei lavori il titolare della concessione è tenuto a produrre una dichiarazione sull'appartenenza dei materiali trattati con impegno affinché l'impresa esecutrice dei lavori separi i materiali riciclabili (es. laterizi, calcestruzzo, armature metalliche, legno, ecc.) da quelli non riciclabili (es. impermeabilizzazioni, isolamento termico, eternit, ecc.). Nella dichiarazione dovrà essere specificata la destinazione dei materiali non riciclabili e le modalità di reimpiego di quelli riciclabili. E' fatto espresso divieto di conferire in discarica tutti i materiali riciclabili.
3. Qualora la demolizione comporti la necessità di rimuovere o trattare materiali tossico-nocivi e/o rischiosi per la salute pubblica, il titolare del permesso di costruire, con la dichiarazione di cui al comma precedente, deve altresì impegnarsi all'osservanza della specifica normativa in materia e darne immediata comunicazione, oltre che al Comune, all'ASUR competente, circa le modalità da seguire per lo smaltimento, compreso i nominativi delle ditte specializzate a cui viene affidato il relativo incarico.
4. Nel caso di ristrutturazione di edifici a qualsiasi destinazione d'uso il progettista dovrà asseverare la presenza o meno di materiale contenente amianto ed in caso affermativo dovranno essere indicate le modalità operative inerenti la bonifica e/o lo smaltimento dello stesso.
5. E' facoltà dell'amministrazione comunale richiedere per progetti di notevole rilevanza, per interventi su aree vincolate ai sensi del Decreto Legislativo 22/1/2004 n. 42, nonché per interventi sul patrimonio edilizio esistente, ulteriore documentazione storica, di carattere ambientale, progettuale ed ulteriori elaborati illustrativi del progetto, quali prospettive, plastici, fotomontaggi.

6. Documentazione atta a dimostrare per le terre e le rocce da scavo che verranno ottenute come sottoprodotti nell'ambito della realizzazione dell'opera e che verranno utilizzate per reinterri, riempimenti, rimodellazioni e rilevati, il possesso dei requisiti di cui al comma 1 dell'art. 186 del D.Lgs. 3/4/2006 n. 152, così come modificato dall'art. 2, comma 23, del D.Lgs. 16/1/2008, n. 4, e dichiarazione riguardante i tempi dell'eventuale deposito di tale materiale in attesa del suo utilizzo, che, comunque, non può superare i dodici mesi.

Art. 26

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 previo accordo 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 analitico dimostrativo del "volume totale edificato", distinto tra volume interrato e volume fuori terra, ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e delle superfici complessive, distinte tra superfici utili e superfici non residenziali come previsto dal D.M. 10 maggio 1977, 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, previo accordo con il comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

Art. 27

Atti autorizzativi generali - Pareri

1. I progetti delle opere da eseguire in edifici dichiarati di preminente interesse storico ed artistico ai sensi del Decreto Legislativo 22/1/2004 n. 42, debbono conseguire la preventiva approvazione della competente soprintendenza.
2. I progetti relativi alle opere di cui all'articolo 6 della Legge Regionale 5 agosto 1992, n° 34, devono conseguire le autorizzazioni ivi previste.
3. I progetti relativi all'allaccio e all'accesso delle strade private e delle strade pubbliche, di competenza del compartimento ANAS o dell'Amministrazione Provinciale, devono conseguire la preventiva autorizzazione dei predetti enti.
4. Gli interventi ricadenti nella fascia di rispetto delle linee ferroviarie devono conseguire la preventiva autorizzazione delle Ferrovie dello Stato, di cui al D.P.R. 11 luglio 1980 e D.M. 3 agosto 1981.
5. I fabbricati in conglomerato cementizio normale o precompresso o a struttura metallica debbono adeguarsi alle disposizioni di cui agli artt. 64 e seguenti del D.P.R. 6/6/2001 n. 380.
6. Tutti i fabbricati in cui verranno installati impianti di riscaldamento, impianti di produzione di acqua calda, impianti di condizionamento e comunque tutti quegli impianti di nuova installazione o di ristrutturazione e adeguamento di quelli esistenti, debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla Legge 9 gennaio 1991 n° 10 e D.P.R. 26 agosto 1993 n° 412. Il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare in comune, in doppia copia, insieme alla denuncia di inizio dei lavori il progetto delle opere relative al contenimento dei consumi energetici corredato da una relazione tecnica sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della Legge 10/91 e successive modifiche o integrazioni, e compilata secondo i modelli-tipo approvati con D.M. Industria Commercio e Artigianato del 13 dicembre 1993.
7. 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, 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 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.
8. 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 Provinciale 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.
9. Gli impianti di combustione e di riscaldamento devono essere conformi, in ogni loro parte, alle norme di Legge vigenti.
10. Nelle zone del territorio regionale dichiarate sismiche ai sensi dell'articolo 83 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, chiunque intende procedere a costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e riparazioni riguardanti le strutture, è tenuto a presentare, prima dell'inizio dei lavori, la denuncia di cui all'articolo 93 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, osservando le disposizioni della Legge stessa e della Legge Regionale 3 novembre 1984, n° 33, come modificata dalla Legge Regionale 27 marzo 1987, n° 18.
11. 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.
12. Il parere prescritto dall'art. 5, punto 3.a, del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, salvo particolari modalità richieste, viene espresso mediante visto da apporsi sugli elaborati di progetto. Detto parere ha natura obbligatoria e vincolante. Il parere deve essere acquisito dal richiedente il permesso di costruire preventivamente alla richiesta e a questa allegato.

Art. 28

Autorizzazioni in materia di bellezze naturali

1. Non è richiesta l'autorizzazione di cui all'articolo 146 del Decreto Legislativo 22/1/2004 n. 42, per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico, di restauro e di risanamento 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 e naturalistico del territorio.
2. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dell'immobile soggetto a vincolo diretto o compreso negli elenchi delle località sottoposte a tutela ambientale ai sensi del Decreto Legislativo 22/1/2004 n. 42 qualora intendano eseguire interventi edilizi ed opere che comportino modifica dello stato dei luoghi, nonché modificazioni dell'ambiente e del paesaggio non derivanti da opere edilizie, devono presentare al Comune apposita istanza tendente ad ottenere l'autorizzazione paesaggistica preventiva come previsto all'art. 146 del Decreto Legislativo 22/1/2004 n. 42.
3. L'autorizzazione paesaggistica viene rilasciata o negata dal Comune, sentita la commissione edilizia integrata dai due esperti in materia di beni naturali e ambientali ed in materia di beni storico-culturali, nel termine perentorio di 60 giorni dalla data di ricevimento della richiesta.
4. Decorso inutilmente il termine di cui al comma precedente senza che il Comune si sia pronunciato, gli interessati possono, entro i successivi 30 giorni, richiedere l'intervento sostitutivo della Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche che si pronuncia entro 60 giorni dalla data di ricevimento della richiesta.
5. L'autorizzazione paesaggistica, rilasciata anche con prescrizioni, va pubblicata mediante affissione all'albo pretorio del Comune con la specificazione dei titolari e delle località interessate. Il provvedimento emesso va, inoltre, comunicato all'interessato ed alla Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche, la quale ha il potere di annullare l'atto autorizzativo entro i successivi 60 giorni dalla relativa comunicazione.

6. L'autorizzazione paesaggistica conserva una validità per un periodo di anni 5 ed esplica la sua efficacia dal momento del rilascio, salvo i provvedimenti di annullamento emessi ai sensi del comma precedente. Trascorso il termine di validità l'esecuzione dei progettati lavori od opere deve essere sottoposta a nuova autorizzazione.

7. I provvedimenti autorizzativi di cui al presente articolo costituiscono presupposto inderogabile di quelli necessari al rilascio dei permessi di costruire di competenza comunale in relazione agli immobili ed alle località oggetto di tutela paesistico-ambientale.

Art. 29

Istruttoria preliminare della domanda di permesso di costruire

1. All'atto della presentazione della domanda di permesso di costruire, il Comune appone su una copia della domanda stessa il timbro con la data di arrivo.

2. L'ufficio incaricato del ricevimento della domanda ne verifica la completezza e comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli artt. 4 e 5 della Legge 7 agosto 1990 n° 241 e successive modificazioni, e gli orari di ricevimento del pubblico.

3. Il responsabile del procedimento istruisce le domande di permesso di costruire e verifica la conformità del progetto alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e del presente Regolamento. Verifica inoltre la conformità del progetto alle disposizioni legislative e regolamentari generali ed a quelle che riguardano particolarmente l'intervento.

4. Qualora sia verificata la mancanza della documentazione prescritta ai precedenti articoli, o comunque si renda necessaria l'acquisizione di ulteriori documenti, il responsabile del procedimento ne fa richiesta scritta all'interessato entro 15 giorni dalla data di ricevimento della domanda.

5. L'iter della pratica inizia nuovamente dalla data di presentazione della documentazione richiesta.

6. Qualora i documenti integrativi non vengano presentati entro 90 giorni dalla data della richiesta, la domanda di permesso di costruire presentata perde ogni validità, senza che si debbano dare ulteriori comunicazioni all'interessato.

7. Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della Legge 7 agosto 1990 n° 241, e successive modificazioni, conclude l'istruttoria e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

8. Sui progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di 60 giorni, il parere della commissione edilizia. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al successivo comma 9 e a redigere una relazione scritta al Dirigente del Servizio competente indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

9. Entro 10 giorni dalla scadenza del termine di cui sopra il responsabile del procedimento formula una motivata proposta al Dirigente del Servizio competente al rilascio del permesso di costruire.

Art. 30

Esame della domanda di permesso di costruire

1. L'esame delle domande di permesso di costruire avviene seguendo il numero progressivo di presentazione di cui al precedente articolo 29.

2. Tutti i progetti per i quali è richiesto il permesso di costruire devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alle relative richieste, all'esame, per quanto di loro competenza, ai sensi delle norme vigenti, dei seguenti uffici, servizi o organi:

a) servizi sanitari della USL;

b) uffici tecnici comunali per l'osservanza delle norme urbanistiche in vigore, per la verifica del rispetto delle previsioni del programma pluriennale di attuazione, per l'osservanza delle norme del regolamento edilizio, per la verifica delle caratteristiche di ubicazione, per la verifica delle caratteristiche e possibilità tecniche degli allacciamenti alle fognature o di altri sistemi di scolo, per la verifica di idoneità delle opere di urbanizzazione o del relativo impegno del richiedente di procedere

all'attuazione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione delle opere oggetto di permesso di costruire;

c) commissione edilizia, per il parere di competenza, nei casi previsti nel presente Regolamento.

3. L'ufficio tecnico comunale competente provvede, inoltre, a verificare la conformità del progetto all'eventuale certificato di uso del suolo rilasciato precedentemente.

Art. 31

Progetti di massima

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

TITOLO VI

Rilascio del permesso di costruire

Art. 32

Decisioni sulla domanda di permesso di costruire

1. Il Dirigente del Servizio competente rilascia il permesso di costruire entro 15 giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 9 del precedente art. 29, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.
2. Decorso inutilmente il predetto termine l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente l'emanazione dell'atto autorizzativo di adempiere entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta.
3. Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 2, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Provinciale competente, il quale, nell'esercizio dei poteri sostitutivi, nomina entro i 15 giorni successivi, un commissario ad acta che, nel termine di 30 giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti del permesso di costruire. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente comma sono a carico del comune interessato
4. Per le opere pubbliche comunali non si procede al rilascio del permesso di costruire in quanto ne tiene luogo la delibera di approvazione del progetto definitivo. Di tale progetto non si effettua una specifica istruttoria ai sensi del presente Regolamento. I progetti devono, però, essere accompagnati da una relazione del tecnico progettista che ne attesti la conformità alle norme urbanistiche ed edilizie e che garantisca che sono stati acquisiti i nulla-osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.
5. Il richiedente, entro sessanta giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda, a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, è tenuto a provvedere al ritiro del permesso di costruire, dopo aver assolto agli obblighi previsti dall'articolo 3 della Legge 28 gennaio 1977, n° 10. Il mancato ritiro del permesso di costruire nel termine di sessanta giorni produce la decadenza del permesso di costruire ai sensi dell'articolo 70 della Legge Regionale 5 agosto 1992, n° 34.
6. Al permesso di costruire è allegata una copia del progetto con l'attestazione della avvenuta approvazione e una copia dell'eventuale convenzione stipulata con il comune nei casi previsti dalla Legge o dal presente regolamento.
7. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene data pubblicità mediante affissione all'albo pretorio per un periodo di giorni quindici.
8. Chiunque ha facoltà di prendere in visione presso gli uffici comunali del permesso di costruire e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio del permesso di costruire stesso in quanto in contrasto con le leggi, i regolamenti e le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.
9. In caso di diniego del permesso di costruire, il Dirigente del Servizio competente, deve comunicare al richiedente le proprie determinazioni motivate nel termine di cui al comma 1.

Art. 33

Certificato d'uso del suolo

1. Il Comune, a domanda di chi abbia titolo a richiedere il permesso di costruire, è tenuto a rilasciare un certificato in cui siano indicate tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area o gli immobili interessati.
2. L'istanza tendente ad ottenere il certificato d'uso del suolo deve essere corredata da tutte le notizie atte ad identificare l'area o l'edificio oggetto dell'istanza medesima.
3. Il certificato indica la destinazione dell'area, il volume massimo edificabile, le altezze massime e minime, i distacchi dagli altri edifici, dagli spazi pubblici e dai confini, le prescrizioni relative alla destinazione d'uso delle unità immobiliari ed ogni altra prescrizione derivante da leggi o norme regolamentari.
4. Il certificato deve essere rilasciato entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda e conserva validità per un anno dalla data del rilascio, se non intervengono modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 34

Contributo di costruzione

1. Il contributo di costruzione è determinato dal Comune e corrisposto dall'intestatario del permesso di costruire mediante versamento alla tesoreria comunale in base a titolo di incasso rilasciato dal comune medesimo.
2. La ricevuta del versamento deve essere consegnata all'ufficio all'atto del rilascio del permesso di costruire.
3. La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio del permesso di costruire con le modalità di pagamento e le garanzie dovute dal concessionario.
4. Il versamento del contributo afferente al permesso di costruire deve essere in relazione alle modalità di cui all'articolo 16 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, mentre la quota relativa agli oneri di urbanizzazione può essere corrisposta con le modalità di rateizzazione previste dalla medesima norma.
5. Per il ritardato o mancato versamento del contributo di costruzione si applicano le sanzioni di cui all'articolo 42 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380.

Art. 35

Titolarietà del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è sempre rilasciato fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi ed è condizionata 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 intestata. Nel caso di trasferimento del permesso di costruire nel corso dei lavori, il nuovo titolare ha l'obbligo di richiedere con ogni urgenza allo Sportello Unico per l'Edilizia competente il cambiamento di intestazione.
2. Gli eredi e gli aventi causa del titolare del permesso di costruire possono chiedere la variazione dell'intestazione del permesso di costruire.
3. La variazione dell'intestazione del permesso di costruire non è sottoposta al 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 D.P.R. 6/6/2001 n. 380.

Art. 36

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 del permesso di costruire stesso, intendendo per inizio dei lavori l'avvio della realizzazione delle opere previste dal permesso di costruire; i semplici movimenti di terra e/o le sole opere provvisorie di cantiere non costituiscono inizio dei lavori.
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.
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, ove vigente, ai sensi della Legge Regionale 05/08/1992 n° 34.
4. Il rinnovo del permesso di costruire non è sottoposto a contributo di costruzione fatti salvi i casi di adeguamento per intervenuti aggiornamenti degli importi unitari tabellari, anche se l'originario permesso di costruire sia stato rilasciato in regime agevolato a norma dell'articolo 18 della Legge 28 gennaio 1977, n° 10.
5. Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, a pena di decadenza del permesso di costruire, non può essere superiore a tre anni dalla data di ritiro del permesso di costruire medesimo.
6. Detto termine di ultimazione, su istanza del titolare del permesso di costruire da presentare prima della scadenza del termine stesso, può essere prorogato con provvedimento motivato, in considerazione:
 - a) della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive;
 - b) di fatti estranei alla volontà del titolare del permesso di costruire;

c) di opere fruente di contributo pubblico, quando il finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
7. L'autorità comunale dispone altresì la decadenza nell'ipotesi prevista dall'art. 15, punto 4, del D.P.R. 6/6/2001 n. 380.

Art. 37

Annullamento del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è annullato:
 - a) quando risulta in contrasto con leggi o altre norme di diritto in materia urbanistica o edilizia;
 - b) quando sussistono vizi nel procedimento amministrativo o nei contenuti dell'atto.
2. Accertati i motivi che danno luogo all'annullamento, lo Sportello Unico per l'Edilizia competente fa notificare all'interessato l'ordinanza nella quale vengono specificati:
 - a) la contestazione del fatto e le motivazioni che hanno dato luogo al provvedimento;
 - b) la notizia che il permesso di costruire, a suo tempo rilasciato, è 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 il rilascio di nuovo permesso di costruire per la ripresa dei lavori.
4. Ai sensi dell'articolo 38 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, il Dirigente del servizio competente, ove possibile, procede alla rimozione dei vizi delle procedure amministrative riguardanti i permessi di costruire annullati. In particolare, la rimozione dei vizi viene disposta quando le opere realizzate siano conformi alla normativa vigente al momento del rinnovo.

Art. 38

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 può essere richiesta in corso d'opera e comunque prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori, per le varianti che siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 22/1/2004 n. 42.
3. Le varianti di cui al comma 2 non devono comunque riguardare interventi di restauro, come definiti dall'articolo 31 della Legge 5 agosto 1978, n° 457.

Art. 39

Sanatoria per certificazione di conformità

Oltre le ipotesi di sanatoria di cui all'articolo 37, commi 4 e 5, alle richieste di sanatoria si applicano le disposizioni e procedure previste del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, Titolo IV. Alle istanze dovrà essere allegata relazione tecnica atta a dimostrare la conformità delle opere eseguite agli strumenti urbanistici, così come previsto dall'art. 36 del suddetto D.P.R.

TITOLO VII

Esecuzione dei lavori

Art. 40

Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività

1. Agli effetti dell'articolo 29, commi 1 e 2, del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, 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 - unicamente al direttore dei lavori - a quelle del permesso di costruire e alle modalità esecutive stabilite da quest'ultima.
2. Le eventuali sostituzioni del costruttore e del direttore dei lavori debbono essere tempestivamente denunciate all'amministrazione comunale dal richiedente e dagli interessati. I subentranti sono tenuti a sottoscrivere l'atto di permesso di costruire e gli 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, fornendo allo Sportello Unico per l'Edilizia competente contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa allo Sportello Unico per l'Edilizia competente. In caso contrario, il Dirigente del servizio competente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, a norma dell'articolo 29, comma 2, del D.P.R. 6/6/2001 n. 380.
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.
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.
6. Il direttore dei lavori, il costruttore e l'assistenza ai lavori hanno in ogni caso la piena responsabilità della idoneità dei mezzi e dei provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono provenire dalla esecuzione dei lavori.

Art. 41

Inizio dei lavori

1. Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori il titolare del permesso di costruire o il direttore dei lavori provvede a richiedere con lettera raccomandata con avviso di ricevimento all'ufficio tecnico comunale:
 - a) la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
 - b) 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. Entro dieci giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al comma 1, l'ufficio tecnico comunale provvede a svolgere le operazioni suddette, redigendone verbale in doppio esemplare da firmarsi dal richiedente e da un rappresentante dell'ufficio tecnico.
3. In caso di inutile decorso del suddetto termine, il concessionario o il direttore dei lavori redigeranno tale verbale autonomamente, inviandone copia al comune e potranno, quindi, dare inizio ai lavori.
4. Le spese relative sono a carico del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.
5. Il titolare del permesso di costruire, entro dieci giorni dall'inizio dei lavori, deve darne comunicazione allo Sportello Unico per l'Edilizia competente, con deposito presso l'ufficio tecnico comunale, delle dichiarazioni del direttore dei lavori e del costruttore, attestanti l'accettazione dell'incarico loro affidato e contenenti l'indicazione della loro residenza o domicilio.

6. Ai fini della validità dei permessi di costruire, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti, generali ed attuativi, 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 sistemazione del terreno o di singole opere di fondazione. Tali opere, secondo la complessità dei progetti approvati, possono consistere nell'esecuzione delle fondazioni, in tutto o in parte, e nell'inizio delle opere in elevazione.

7. Comunque non possono considerarsi validi i permessi di costruire per i quali l'inizio dei lavori non sia stato comunicato almeno trenta giorni prima del termine di ultimazione dell'opera come stabilito al comma 5 del precedente art. 36, mediante relazione asseverata e giurata nei modi di legge, rilasciata dal direttore dei lavori contenente tutti gli elementi probatori dell'effettiva data d'inizio, quali documentazione fotografica, eventuali contratti di allacciamento di cantiere ai pubblici servizi, copia autentica delle bolle di accompagnamento relative alla fornitura dei materiali, eventuali fatturazioni già emesse da parte della ditta costruttrice.

Art. 42

Vigilanza sulla esecuzione dei lavori - Interruzione dei lavori

1. Il permesso di costruire e il relativo progetto approvato 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.

2. E' obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire agli incaricati del controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nel permesso di costruire.

3. Il concessionario 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 della parti costruite.

Art. 43

Cantieri di lavoro

1. In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:

- a) nome e cognome del titolare del permesso di costruire ed, eventualmente, dell'amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- b) nome e cognome e titolo professionale del progettista e direttore dei lavori;
- c) generalità dell'impresa costruttrice o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- d) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- e) indicazione del numero e della data del permesso di costruire.

2. Qualsiasi cantiere 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; in presenza di elevatori e quando i materiali da costruzione e quelli di rifiuto non possano essere allontanati immediatamente dopo il loro scarico, il luogo del lavoro dovrà essere delimitato con assito chiuso o pannelli in lamiera con altezza di almeno ml. 2,50 lungo i lati prospicienti spazi pubblici; è assolutamente vietata, a tutela della pubblica incolumità, la delimitazione dell'area con pali di ferro o altro materiale avente altezza inferiore a ml. 2,50.

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.

Art. 44

Ponti e scale di servizio

1. I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere posti in opera con le migliori regole d'arte conformemente alle disposizioni di Legge relative alla prevenzione degli infortuni.

2. Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivo di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

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

Art. 45

Scarico dei materiali, demolizione, 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, ammuccinati 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 responsabile del cantiere 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 è tenuto a provvedere alla immediata rimozione dei materiali dalla strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.
6. Nei cantieri per le edificazioni, per i movimenti terra, per le ristrutturazioni, per le demolizioni e per tutte le attività edili si applica quanto previsto ai commi 2 e 3 dell'art. 25 del presente regolamento.

Art. 46

Rimozione delle recinzioni

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. 47

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 al momento dell'esecuzione dei lavori. A tal proposito si richiamano espressamente:
 - le norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro e sulla sicurezza nei cantieri;
 - le norme di prevenzione incendi;
 - le responsabilità relative a danni a persone e cose sia pubbliche, che private;
 - l'obbligo della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici;
 - l'obbligo da parte del costruttore e del titolare del permesso di costruire o DIA di assicurare ai lavoratori idonei servizi igienici e fornitura di acqua potabile.

Art. 48

Ultimazione dei lavori

1. I lavori si intendono ultimati allorché l'edificio è 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. L'ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata dal titolare del permesso di costruire o DIA e dal direttore dei lavori, i quali dovranno dichiarare congiuntamente e sotto la propria piena responsabilità che le opere progettate sono state integralmente completate nel rispetto del permesso di costruire o DIA e di ogni altra autorizzazione o prescrizione degli altri enti o autorità, mediante certificato del direttore dei lavori, sottoscritto dal titolare del permesso di costruire; nel caso di DIA dovrà essere inoltre rilasciato il Certificato di collaudo finale ai sensi dell'art.23 del DPR 380/01.
3. Dell'effettuazione delle eventuali visite di controllo sarà dato avviso al titolare del permesso di costruire, per iscritto, con indicazione del giorno e dell'ora.

TITOLO VIII

Abitabilità e agibilità

Art. 49

Domanda relativa all'abitabilità o all'agibilità

1. Nessuna nuova costruzione, ristrutturazione o restauro, ampliamento o sopraelevazione può essere adibita all'uso che le è proprio, prima di essere dichiarata agibile da parte del Comune.
2. L'agibilità è prescritta nel caso di cambiamento della destinazione d'uso del fabbricato o di parte di esso rispetto all'uso originario autorizzato, ed in ogni modo a seguito di qualsiasi intervento sugli edifici esistenti che possano influire sulla sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
3. L'agibilità riguarda ogni costruzione o parte di essa avente qualsiasi destinazione.
4. La domanda relativa al rilascio del certificato di agibilità deve essere presentata dal titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successorio o aventi causa, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento ai sensi dell'art. 25 comma 1 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e dell'art. 48 del presente regolamento.
5. La domanda, redatta utilizzando il modello predisposto dall'Ufficio deve essere indirizzata al Sportello Unico per l'Edilizia e deve contenere i seguenti elementi:
 - a) Generalità e firma del titolare del permesso di costruire o denuncia inizio attività sulla cui scorta è stata realizzata l'opera;
 - b) Estremi del/dei suddetto/i permessi di costruire o denunce di inizio attività;
6. Alla domanda vanno obbligatoriamente allegati i seguenti documenti in originale o copia conforme:
 - a) certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio, normale o precompresso, ed a struttura metallica, soggette alle disposizioni del D.P.R. 380/2001, con l'attestazione, da parte del servizio decentrato opere pubbliche e difesa del suolo competente per territorio dell'avvenuto deposito del certificato stesso ai sensi dell'art. 67 del sopracitato decreto;
 - b) copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle norme vigenti in materia, nonché copia delle relative planimetrie delle nuove unità immobiliari e delle modifiche alle unità preesistenti, restituita dagli uffici catastali competenti col visto di avvenuta presentazione;
 - c) supporto informatico (floppy disk o CD rom) contenente il file in formato dxf o dwg racchiudente la planimetria di inserimento del fabbricato sul territorio rappresentato sulla base dell'aerofotogrammetria comunale o in alternativa in formato cartaceo comprendente l'indicazione delle coordinate in Gauss-Boaga dei vertici consecutivi del fabbricato;
 - d) dichiarazione del direttore dei lavori, attestante, sotto la propria personale responsabilità, la conformità dell'opera al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri, la salubrità degli ambienti intesa come assenza di cause pregiudiziali per la salute dei futuri utilizzatori dell'immobile, nonché il rispetto delle leggi vigenti in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, igiene, sicurezza, prevenzione incendi, contenimento dei consumi energetici, tutela dall'inquinamento e delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato;
7. Deve inoltre essere allegata la seguente documentazione:
 - a) dichiarazione congiunta sulla rispondenza dei lavori alla documentazione progettuale depositata per il contenimento dei consumi energetici di cui agli articoli da 122 a 135 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380;
 - b) autorizzazione all'esercizio degli impianti di abbattimento degli inquinanti atmosferici industriali costruiti in base ad autorizzazione comunale ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n° 322/1961 su parere del C.R.I.A. così come previsto dall'art.9, sesto comma, del D.P.R. 17 marzo 1988, n° 175;
 - c) certificato di conformità alla normativa in materia sismica , ai sensi dell'art. 62, e degli artt. da 83 a 106 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e dell'articolo 5 della Legge Regionale 27 marzo 1987, n° 18;
 - d) certificato di prevenzione incendi rilasciato dal competente Comando Provinciale dei VV.FF o in alternativa presentazione allo stesso comando di Dichiarazione di inizio attività ai sensi dell'art. 3, comma 5 del D.P.R. n° 37 del 12/01/1998 con il fine di dare inizio all'esercizio della attività medesima in attesa dell'accertamento – sopralluogo, ovvero dichiarazione del direttore dei lavori che attesti che le destinazioni d'uso previste nei locali oggetto di richiesta di agibilità non rientrano nella specifica normativa per gli edifici soggetti al controllo della prevenzione incendi;

- e) dichiarazione del direttore dei lavori attestante il rispetto delle norme vigenti in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici o privati aperti al pubblico e delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato ai sensi degli art. 77 e 82 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380. La predetta dichiarazione del direttore dei lavori dovrà essere accompagnata da ogni altro certificato di collaudo e di conformità richiesto dalle leggi e normativa vigenti, rilasciato dagli enti competenti;
- f) dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme vigenti, rilasciata dalla ditta installatrice nelle modalità previste dalle medesime norme;
- g) Copia titolo di proprietà del fabbricato – o porzione – qualora la Ditta richiedente non risulti titolare degli atti concessori;
- h) dichiarazione del Direttore dei lavori che attesti, nei casi di nuova costruzione o di ristrutturazione, che ogni focolare, stufa, forno o simili, ivi comprese le caldaie alimentate a gas dell'impianto idrosanitario o di riscaldamento abbia, per l'eliminazione dei prodotti della combustione, una canna propria ed indipendente prolungata almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza (art. 94 R.E.C.);
- i) copia dell'autorizzazione allo scarico rilasciata dall'A.P.M.;
- j) certificato di Conformità ai requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5.12.1997, nonché L.R. 14.11.2001 n. 28 e Delibera G.R. n° 896 AM/TAM del 24.6.2003;
- k) ricevuta versamento dei diritti di segreteria;
- l) dichiarazione del Direttore dei lavori che attesti, l'avvenuto rispetto delle previsioni dell'art. 64 del presente Regolamento in merito alla sistemazione delle aree esterne ovvero motivata dichiarazione di esclusione.

Art. 50

Rilascio del certificato di agibilità

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento e comunque prima che il fabbricato venga utilizzato, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, deve presentare al Comune apposita domanda, ai sensi del precedente art. 49, per ottenere il certificato di agibilità.
2. Entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda il Dirigente responsabile rilascia il certificato di agibilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte dell'ufficio preposto, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata agibile.
3. Il termine fissato dal comma precedente può essere interrotto entro quindici giorni dalla domanda una sola volta dal Comune esclusivamente per la richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione e che essa non possa acquisire autonomamente. Il termine di 30 giorni interrotto dalla richiesta di documenti integrativi inizia a decorrere, per intero, dalla data di presentazione degli stessi.
4. Trascorso inutilmente il termine di trenta giorni, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASUR di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a) del D.P.R. 6/6/2001 n. 380. In caso di autodichiarazione ai sensi dell'art. 20 comma 1 dello stesso Decreto, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.
5. La formazione del silenzio-assenso di cui al comma precedente è subordinata dalla presenza di tutta la documentazione prevista dall'art. 49 del presente regolamento. Non viene considerato accoglimento tacito della richiesta del certificato di agibilità qualora una sola di tali condizioni non esista, ovvero se l'esistenza di essa è falsamente attestata o documentata.
6. Successivamente alla domanda, l'ufficio preposto può disporre sopralluogo per accertare l'esistenza dei requisiti necessari all'agibilità attestati nella dichiarazione del direttore dei lavori. Nel caso in cui si verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione, l'amministrazione comunale può dichiarare la non agibilità.
7. Ove siano riscontrate false o infedeli attestazioni del direttore dei lavori nella dichiarazione allegata alla domanda si procede alla segnalazione all'autorità giudiziaria ed il consiglio dell'ordine di appartenenza.
8. Il titolare del permesso di costruire o denuncia di inizio attività, il direttore dei lavori e il costruttore debbono essere preavvertiti delle visite mediante apposita comunicazione e potranno essere presenti.

9. E' ammesso anche il rilascio di un certificato di agibilità limitata ad una sola parte dell'opera, purchè siano rispettate le seguenti due condizioni:

- a) le parti comuni o di interesse generale risultino regolarmente costruite;
- b) sia stata fatta specifica domanda in proposito da parte dell'interessato ai sensi del precedente art. 49;

10. Il documento con il quale il Dirigente del Servizio competente rilascia il certificato di agibilità deve contenere:

- a) Le generalità del richiedente;
- b) L'esatta ubicazione dell'immobile e la sua esatta identificazione catastale;
- c) Gli estremi del permesso di costruire e delle eventuali varianti;
- d) Gli estremi di tutti gli atti e i certificati di autorità esterne all'Amministrazione comunale presentati a corredo della domanda;
- e) La data delle visite effettuate dall'Ufficio preposto per l'accertamento della conformità al permesso di costruire o denuncia di inizio attività;
- f) La destinazione o le destinazioni d'uso in relazione alle quali viene rilasciata l'agibilità.

11. In caso di diniego dell'agibilità, il Dirigente del Servizio competente deve notificare al titolare del permesso di costruire o denuncia di inizio attività o gli aventi causa le proprie motivate determinazioni. Tale notifica fa decorrere i termini per l'eventuale ricorso giurisdizionale.

Art. 51

Utilizzazione abusiva di costruzioni

1. I proprietari che abitano o usano personalmente, oppure consento, a titolo gratuito o a titolo oneroso, che altri utilizzino una o più unità immobiliari prive di certificato di agibilità, verranno puniti con la sanzione amministrativa prevista dal terzo comma dell'articolo 24 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380.

2. Qualora al momento dell'accertamento dell'infrazione, l'edificio in questione o l'unità immobiliare interessata non possiedano i requisiti per ottenere il certificato di agibilità, il Dirigente del Servizio competente fissa con ordinanza un termine per la regolarizzazione dell'immobile. Trascorso infruttuosamente tale termine, il Dirigente del Servizio competente provvederà ad applicare ulteriore sanzione amministrativa, determinata come al comma precedente.

3. Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa recare pregiudizio alla salute e sicurezza pubblica e a quella degli utilizzatori, il Dirigente del Servizio competente può dichiararle inagibili, ordinarne lo sgombero ed impedirne l'uso attraverso i provvedimenti del caso.

TITOLO IX
Autorizzazioni edilizie

Art. 52
Istanza di autorizzazione e relativa istruttoria
Abrogato

Art. 53
Rilascio, condizioni e validità dell'autorizzazione
Abrogato

Art. 54
Silenzio assenso
Abrogato

TITOLO X

Piani di lottizzazione ed interventi edilizi diretti

Art. 55

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.
- 1.bis. In ogni caso i piani attuativi e conseguentemente la convenzione con il Comune dovranno conformarsi a quanto stabilito dall' art. 1 commi 258 e 259 della legge n. 244 del 24 dicembre 2007.
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 è subordinata alla stipula tra il comune e i proprietari interessati di una convenzione avente i contenuti di cui all'articolo 33, comma 2, della Legge Regionale 5 agosto 1992, n° 34.
4. Per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere redatti i progetti esecutivi in conformità alle prescrizioni emanate dall'autorità comunale.
5. Tutte le opere debbono essere eseguite sotto la sorveglianza dell'ufficio tecnico del comune.
6. 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. 56

Documentazione a corredo della domanda di lottizzazione

1. La domanda di approvazione del piano di lottizzazione convenzionata è diretta al Sindaco e deve essere corredata dai documenti e dai disegni sotto elencati:
 - a) estratto dello strumento urbanistico generale interessante la zona da lottizzare;
 - b) estratto originale di mappa catastale delle particelle interessate all'intervento, con certificato catastale;
 - c) planimetria catastale, in duplice copia, estesa ad una zona per una profondità di ml. 500, 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 o statali (con relativi nomi) che attraversano o lambiscono l'area interessata; lo stato di fatto delle attrezzature e delle opere di urbanizzazione esistenti;
 - d) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree, l'individuazione delle unità d'intervento e l'individuazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - e) piano quotato, in duplice copia, del terreno nel rapporto 1:500 con curve di livello ad equidistanza non superiore a m 1,00 riferite ai capisaldi dell'IGM e della carta tecnica regionale, indicante anche 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) la planimetria del piano, disegnata sulla mappa catastale, aggiornata con le costruzioni esistenti e dotata delle principali quote planialtimetriche, contenente i seguenti elementi:

- g1) le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e parcheggi con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici esistenti dalle sedi stradali;
- g2) gli edifici e gli impianti esistenti e in progetto;
- g3) le aree destinate all'edificazione o alla riqualificazione dell'edilizia esistente con l'indicazione delle densità edilizie, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e delle sistemazioni delle aree libere e di quelle inedificabili;
- g4) l'eventuale delimitazione di comparti edificatori.
- h) una tabella dimostrativa del rispetto degli standards urbanistici;
- i) profili altimetrici, in duplice copia, nel rapporto 1:500 dei fabbricati previsti e profili regolatori nel rapporto 1:200 dei fabbricati;
- j) schemi planimetrici ed altimetrici in duplice copia dei fabbricati con l'indicazione della loro destinazione d'uso nel rapporto minimo 1:500;
- k) una relazione tecnica 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;
- l) la definizione delle tipologie edilizie costruttive a d'uso da adattare negli interventi attuativi, con le relative precisazioni planovolumetriche;
- m) m) documentazione fotografica della zona, oltre eventuali vedute assonometriche o studi planivolumetrici e quanto altro possa occorrere ai fini di una esauriente rappresentazione del progetto;
- n) 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 innaffiamento. 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;
- o) calcoli e disegni costruttivi dei particolari delle opere di cui alla lettera n) redatti da professionista abilitato e in opportuna scala;
- p) computo metrico-estimativo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire;
- q) progetto del verde pubblico secondo le modalità di cui al punto 3 dell'art. Art. 97-octies del presente Regolamento Edilizio;
- r) 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, con l'indicazione delle relative priorità in armonia con il PPA. La relazione inoltre deve essere corredata dai seguenti allegati:
 - r 1) le analisi e le ricerche svolte;
 - r 2) la specificazione delle aree da acquisire per destinazioni pubbliche o di uso pubblico;
 - r 3) la relazione finanziaria, con stima sommaria degli oneri derivanti dall'acquisizione e urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il comune ed i privati;
 - r 4) i tempi previsti per l'attuazione, con le indicazioni delle relative priorità.
- s) schema di convenzione di cui all'articolo 55;
- t) le eventuali norme tecniche di attuazione del piano;
- u) riepilogo informativo statistico di cui all'art. 35 della L.R. 34/92;
- v) planimetrie riportanti:
 - la localizzazione delle postazioni per il conferimento dei rifiuti urbani, dei cestini stradali getta carta e delle fermate dei mezzi di trasporto pubblico locale;
 - lo sviluppo delle reti duali idriche e fognarie;
 - collocazione e calcolo dimensionale delle cisterne di accumulo delle acque meteoriche a servizio delle aree pubbliche;

- eventuale schema grafico individuante le “Zone 30” con la localizzazione degli attraversamenti pedonali da realizzarsi mediante unica livelletta tra le quote dei percorsi pedonali e/o ciclabili collegati;
 - la localizzazione dei passi carrai da realizzarsi con raccordatura alla viabilità veicolare mediante innesti a rampa ortogonale all’asse viario;
 - la localizzazione delle segnalazioni LOGES;
 - ombre portate.
2. E’ previsto l'obbligo della relazione geologica e geotecnica per ogni tipo di lottizzazione in relazione al disposto del D.M. 11/3/1988.
3. Qualora le lottizzazioni riguardino interventi su grandi aree, al di fuori delle aree disciplinate ai sensi della Legge 2 febbraio 1974, n° 64, il comune richiede al lottizzante, ad integrazione della documentazione, una relazione geologica e geotecnica sulla fattibilità dell'insieme ai sensi del citato decreto ministeriale.
4. 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 della Legge Regionale 5 agosto 1992, n° 34.

Art. 57

Richiesta di parere preliminare

1. Il lottizzante può richiedere di sottoporre all'esame della commissione edilizia un progetto di massima delle opere che intende eseguire allo scopo di ottenere un giudizio preliminare, riservandosi di presentare successivamente gli elaborati di cui all'articolo 56.
2. Il parere espresso dalla commissione edilizia non costituisce presunzione di approvazione del piano.

Art. 58

Approvazione dei piani di lottizzazione

1. I Piani di lottizzazione convenzionata, conformi alle norme ed agli strumenti urbanistici vigenti, sono approvati con deliberazione del consiglio comunale entro il termine di novanta giorni a decorrere dalla data di presentazione dell’istanza, corredata degli elaborati previsti al precedente art. 56, e comunque secondo quanto disposto dalla Legge 6 agosto 1967 n° 765, dalla Legge Regionale 5 agosto 1992 n° 34 e dalla Legge 30 aprile 1999 n° 136.
2. I Piani di lottizzazione ricadenti in tutto o in parte in zone tutelate ai sensi del Decreto Legislativo 22/1/2004 n. 42 sono approvati dal consiglio comunale previo parere della Commissione Edilizia Specialistica di cui all’art. 20 del presente Regolamento.
3. Qualora vi sia necessità di preventivi pareri o nulla osta, il termine di cui al comma 1 decorre dalla data in cui tali atti siano acquisiti.
4. Nei successivi trenta giorni lo strumento attuativo sarà pubblicato mediante deposito nella segreteria del Comune per trenta giorni consecutivi; durante tale periodo chiunque può prendere visione e presentare, entro i successivi trenta giorni, opposizioni ed osservazioni. La deliberazione del consiglio comunale di approvazione in via definitiva deve avvenire nei trenta giorni successivi alla scadenza del termine delle osservazioni.
5. L’infruttuosa decorrenza dei termini di cui ai precedenti commi costituisce presupposto per la richiesta di intervento sostitutivo. A tal fine è data facoltà all’interessato di inoltrare istanza per la nomina di un commissario ad acta al Presidente dell’Amministrazione Provinciale, competente per le funzioni delegate ai sensi della L.R. 34/92.
6. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione, deve essere richiesta allo Sportello Unico per l’Edilizia competente il permesso di costruire a norma del presente regolamento.
7. 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 23 e seguenti.
8. Il contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 è determinato dal conguaglio ai sensi della citata norma.
9. Il rilascio dei permessi 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.

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

Art. 59

Compilazione d'ufficio di progetti di lottizzazione

1. Il Comune ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro un congruo tempo il progetto di lottizzazione delle aree stesse, secondo le previsioni dello strumento urbanistico generale, nonché, ove esistente, del programma pluriennale di attuazione.
2. Decorso inutilmente detto termine, il Comune provvede per la compilazione d'ufficio entro il termine di centottanta giorni a decorrere dalla data in cui l'amministrazione comunale ha assunto con provvedimento l'impegno di procedere alla redazione di detti strumenti attuativi. La conseguente adozione deve avvenire nei successivi novanta giorni.
3. Il progetto di lottizzazione d'ufficio, approvato dal consiglio comunale, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro trenta giorni dalla notificazione, prorogabili a domanda degli interessati fino ad un massimo di sessanta giorni, 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 degli elaborati di cui al precedente articolo 56, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico generale.

Art. 60

Intervento edilizio diretto

1. Fermo restando l'obbligo di versamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 nei casi di intervento edilizio diretto previsto dallo strumento urbanistico generale, il permesso di costruire è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.
2. Il concessionario può assumere l'obbligo della realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomuto totale o parziale della quota di contributo dovuta mediante procedure di affidamento delle stesse nel rispetto dei principi e della normativa vigente in materia.
3. In ogni caso il concessionario deve obbligarsi a cedere gratuitamente al Comune le aree e le opere relative alle urbanizzazioni primarie ed a prestare congrue garanzie finanziarie.
4. Per le opere di urbanizzazione primaria devono essere redatti progetti esecutivi in conformità alle norme e alle prescrizioni emanate dal Comune al fine del rilascio del permesso di costruire.
5. Le opere sono eseguite sotto la sorveglianza dell'ufficio tecnico comunale.

TITOLO XI

Vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia

Art. 61

Vigilanza sulle costruzioni e sanzioni

1. Il Dirigente del Servizio competente esercita la vigilanza sulle attività che comportano trasformazione urbanistico-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 dai 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 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, il Dirigente del Servizio competente ordina la sospensione dei lavori quando:
 - a) siano violate le leggi, i regolamenti e le prescrizioni degli strumenti urbanistici;
 - b) non siano osservate le disposizioni del presente regolamento e le norme, disposizioni e modalità esecutive indicate nel permesso di costruire e nei progetti allegati;
 - c) il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione, ovvero non sia stata comunicata allo Sportello Unico per l'Edilizia competente la sua sostituzione;
 - d) il permesso di costruire risulti ottenuta 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 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380. 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 assumere e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione.
5. Qualora il Dirigente del Servizio competente sia in possesso degli elementi atti a determinare l'emanazione del provvedimento definitivo, può emetterlo senza la preventiva ordinanza di sospensione.
6. Il Dirigente del Servizio competente provvede alla riscossione dei contributi, delle sanzioni pecuniarie e delle spese, a norma del R.D. 14 aprile 1910, n° 639.

Art. 62

Esecuzione d'ufficio

1. Il Dirigente del servizio competente ordina l'esecuzione d'ufficio a spese del contravventore:
 - a) dei lavori di demolizione delle opere eseguite in assenza di permesso di costruire, ovvero, in totale o parziale difformità della stessa, salvo i casi di acquisizione gratuita, ovvero di applicazione di sanzioni pecuniarie;
 - b) dei lavori, ivi comprese eventuali demolizioni, ordinati con il diniego dell'agibilità;
 - c) dei provvedimenti diretti ad impedire l'uso dell'opera alla quale è stata negata l'agibilità;
 - d) delle cautele necessarie, nel caso di interruzioni dei lavori di cui all'articolo 42 del presente regolamento;
 - e) del ripristino degli immobili e dei manufatti oggetto di servitù pubblica;
 - f) della riproduzione del numero civico;
 - g) della rimozione di insegne, cartelli, iscrizioni, oggetti, tende, posti senza autorizzazione o senza l'osservanza delle prescrizioni del presente regolamento;
 - h) della coloritura dei prospetti degli edifici visibili da vie o spazi pubblici in contrasto con l'ambiente;
 - i) della demolizione di edifici dichiarati antigienici;
 - j) dei lavori di consolidamento o demolizione dell'edificio o parte di esso, che minacci rovina.
2. Prima di procedere all'esecuzione d'ufficio, il Dirigente del servizio competente diffida il contravventore a provvedervi direttamente, assegnandogli un congruo termine.
3. Trascorso il termine assegnato senza che i lavori siano stati eseguiti, il Dirigente del Servizio competente procede alla esecuzione d'ufficio dei lavori, con l'osservanza delle norme di Legge in materia.

Art. 63
Garanzie

1. Nei casi in cui, ai sensi del presente regolamento, è prescritta la prestazione di garanzie, queste possono essere date mediante fidejussione bancaria o assicurativa , secondo le modalità previste dalle leggi vigenti.
2. Il Comune determina l'ammontare della somma per la quale la garanzia è prestata.
3. In caso di esecuzione d'ufficio delle opere, l'amministrazione comunale può disporre del deposito cauzionale o della fidejussione, osservate le disposizioni di Legge e di regolamento.
4. 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 fidejussione contestualmente al rilascio dell'agibilità.

TITOLO XII

Aree pertinenti - distanze - parcheggi

Art. 64

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 allo 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 Comune 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. Nelle aree di pertinenza degli edifici ad uso residenziale gli spazi in superficie, per almeno una quota non inferiore al 30% dell'area scoperta derivante dalla differenza tra la superficie fondiaria del lotto e la superficie coperta del fabbricato da realizzare o ampliare, debbono obbligatoriamente risultare permeabili, essere sistemati a verde con adeguate alberature, e con sottosuolo non occupato da costruzioni.
6. Gli interventi di nuova costruzione e gli ampliamenti volumetrici che interessano un volume superiore al 20% del fabbricato esistente debbono obbligatoriamente prevedere piantumazioni arboree all'interno del lotto in cui l'intervento si realizza.
7. La quantità degli alberi da piantumare, arrotondata all'unità, viene calcolata nel modo seguente:

$$\frac{(5-P) \times SL}{15 \times ZPA}$$

- dove: P - punteggio: raggiunto nel livello prestazionale complessivo calcolato secondo il Protocollo ITACA sintetico – Aggiornamento 2 (Roma, 11 aprile 2007);
- SL - superficie libera: differenza tra la superficie fondiaria del lotto e la superficie di coperta del fabbricato da realizzare o da ampliare, aumentata della superficie di eventuali rampe di accesso ai garage e della superficie di una fascia larga ml. 2.00 che contorna tutto il perimetro dell'edificio;
- ZPA - zona di pertinenza delle alberature: calcolata come superficie circolare avente raggio individuato nell'Allegato D – tab. A del presente Regolamento.

8. Gli interventi di ristrutturazione con demolizione e di ristrutturazione totale debbono ugualmente assolvere all'obbligo di piantumazione, applicandosi in questo caso un fattore di riduzione nel calcolo degli alberi da mettere a dimora pari al 50%.
 9. Le piante da mettere a dimora debbono appartenere alla classe degli Alberi di quarta grandezza di cui all'Allegato E del presente Regolamento ed essere, per almeno il 50%, a foglia caduca. Soluzioni che prevedano piantumazioni con alberi appartenenti a classi diverse dalla quarta debbono essere opportunamente illustrate e motivate in elaborati progettuali da allegare alla domanda di DIA o alla richiesta di permesso a costruire.
 10. Gli alberi da piantumare dovranno avere un fusto con circonferenza minima di 14/16 cm e non dovranno presentare portamento arbustivo.
 11. Per gli interventi di cui ai precedenti commi 6 e 8, è ammessa una piantumazione inferiore a quanto sopra stabilito quando l'adempimento risulti incompatibile con la realizzabilità dell'opera; l'incompatibilità dovrà essere adeguatamente dimostrata e comunque dovrà essere garantita la messa a dimora di alberi nella massima misura consentita dall'intervento.
- Gli alberi non piantumati saranno soggetti a monetizzazione, il cui importo verrà calcolato in base al costo complessivo necessario all'acquisto e messa a dimora delle piante, così come riportato nel prezzario regionale vigente al momento del rilascio del permesso a costruire o della DIA. Tale costo dovrà essere raddoppiato, in modo da tener conto anche degli oneri di manutenzione nel tempo.
- Le somme provenienti dalla monetizzazione saranno utilizzate dall'Amministrazione comunale per l'implementazione e la tutela del patrimonio arboreo comunale.

Art. 65

Distanze

1. Nelle operazioni di risanamento conservativo e nei restauri eseguiti nei centri storici e nelle zone di completamente, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
2. Nelle zone C) di espansione di cui all'articolo 2 del D.M. 2 aprile 1968, n° 1444, pubblicato nella gazzetta ufficiale del 16 aprile 1968, n° 97, tra pareti finestrate di edifici antistanti è prescritta una distanza minima 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. In dette zone la distanza dai confini deve essere pari alla metà dell'altezza massima consentita e comunque non inferiore a ml. 5. E' consentita la costruzione a confine, ove ammessa dallo strumento urbanistico, mediante presentazione di progetto unitario, sottoscritto da tutti i proprietari, con esclusione degli edifici da realizzare in aderenza.
3. Per tutti gli interventi edilizi ricadenti in altre zone, con esclusione delle zone agricole E) per le quali si applicano le disposizioni di cui al successivo comma 5, sono prescritte le seguenti distanze minime:
 - DF) tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di cui almeno una finestrata: ml. 10;
 - DC) dai confini: ml. 5 e salvo diversa prescrizione dello strumento urbanistico generale.
4. Non si considerano pareti finestrate, ai fini del rispetto delle distanze previste nel presente articolo, quelle pareti in cui siano presenti luci come definite all'art. 901 del Codice Civile.
5. Nelle zone agricole E) per gli interventi previsti all'art. 8 (attrezzature ed infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola) della Legge Regionale 13/90 e per la realizzazione di laghi artificiali ad uso irriguo la distanza minima dai confini deve essere pari a ml. 20; per tutte le altre costruzioni ammesse la distanza tra fabbricati e dai confini è quella prescritta dalla predetta L.R. 13/90.
6. Nella realizzazione di pergolati, pensiline e/o gazebo facilmente amovibili la distanza minima dai confini è quella prescritta dal Codice Civile, qualora non diversamente stabilito dalle NN.TT.AA. del P.R.G.
7. Per la distanza dai confini dei muri di contenimento valgono le disposizioni di cui al comma 1, lett. p) dell'art. 15 del presente Regolamento.
8. 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 a 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.
9. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, 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.
10. Sono fatte salve in ogni caso le norme in materia di distanze dettate in attuazione del D.P.R. 6/6/2001 n. 380.

Art. 66

Parcheggi

1. Negli edifici residenziali, nei casi di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia che prevedano la completa demolizione e ricostruzione dell'edificio, anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore ad un metro quadrato ogni cinque metri cubi di costruzione. Deve essere garantito, in ogni caso, un posto macchina per ogni alloggio.
Negli edifici commerciali, nei casi di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia che prevedano la completa demolizione e ricostruzione dell'edificio, anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore ad un metro quadrato ogni cinque metri cubi di costruzione. Per le medie e grandi strutture commerciali, le superfici a parcheggio potranno essere reperite secondo le modalità previste dalla specifica normativa regionale.

Negli edifici direzionali, nei casi di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia che prevedano la completa demolizione e ricostruzione dell'edificio, anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore ad un metro quadrato ogni cinque metri cubi di costruzione.

Negli edifici con destinazione commerciale all'ingrosso, artigianali ed industriali, nei casi di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia che prevedano la completa demolizione e ricostruzione dell'edificio, anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione.”

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

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

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

5. Per la realizzazione di nuovi insediamenti commerciali disciplinati dalla Legge Regionale 4 ottobre 1999 n° 26, così come modificata dalla L.R. n. 19/02, la superficie da destinare a parcheggio deve essere conforme ai parametri indicati nella Tabella “D” allegata alla medesima Legge.

6. Le aree a parcheggio di cui al presente articolo devono essere convenientemente piantumate adottando i criteri contenuti nell'art. 97 – septies comma 4° del presente Regolamento Edilizio.

7. In area produttiva, qualora sulla copertura dei fabbricati si individuino spazi destinati al parcheggio e si realizzino, al di sopra di questi, strutture in legno e/o metallo, di altezza massima all'intradosso di 3,00 m, a sostegno di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili che svolgano funzione di ombreggiamento dei sottostanti parcheggi, i volumi a tale scopo realizzati ed i manufatti necessari all'accesso ai parcheggi, purché non presentino tamponature e non possano in alcun modo essere assimilati a scatole edilizie, non vengono considerati ai fini del calcolo della Superficie Utile Lorda, del volume, dell'altezza delle fronti e delle distanze dai confini, fatti salvi i diritti di terzi.

TITOLO XIII
Zone di rispetto e vincoli particolari

Art. 67

Zone di rispetto cimiteriali e stradali

1. Non è consentito, ai sensi dell'articolo 33 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n° 1265, costruire nuovi edifici o ampliare quelli esistenti, a qualsiasi scopo adibiti, entro un raggio di 200 metri dalle mura di cinta dei cimiteri, salvo le deroghe attuate con la procedura prevista dalle leggi in vigore.
2. E' 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 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 del 13 aprile 1968 n° 96 e al Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n°285 (Codice della Strada) e successive modificazioni ed integrazioni. Sono fatte comunque salve le disposizioni di cui alla Legge Regionale 21 maggio 1975, n° 34.

Art. 68

Realizzazione di cabine per l'energia elettrica e per telecomunicazioni

1. Di norma le cabine per l'energia elettrica e per le telecomunicazioni devono essere realizzate all'interno dei nuovi fabbricati.
2. In ogni caso tali opere devono essere preventivamente autorizzate dal comune, nel rispetto delle norme che regolano l'installazione di tali impianti.

TITOLO XIV

Decoro e arredo urbano

Art. 69

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 canalizzazione in genere, eccettuati i casi in cui dette canalizzazioni siano previste nel progetto architettonico originario e adeguatamente rivestite.
4. Le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, al fine di consentire un'idonea 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 Dirigente del Servizio competente, trascorso il quale, quest'ultimo dispone l'esecuzione dei lavori d'ufficio, a spese degli interessati.
6. Nella rimozione degli abusi, il Dirigente del Servizio competente, oltre all'osservanza delle norme vigenti, dispone anche gli interventi, i ripristini e le modificazioni necessarie alla salvaguardia del decoro cittadino e dell'arredo urbano, disponendo, ove necessario, l'esecuzione dei lavori d'ufficio e a spese degli interessati.
7. Le costruzioni a carattere semi-permanente o provvisorio, le serrande, le indicazioni pubblicitarie, turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni e i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi d'illuminazione stradale, devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di buon ordine e di decoro.
8. Sono vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici e paesistici, la sicurezza del traffico, il diritto di veduta dei vicini.

Art. 70

Impianti di telefonia mobile e similari. Antenne radio-televisive e parabole

1. All'interno del centro abitato gli impianti di telefonia radiomobile e quelli per servizi similari, dovranno di norma essere installati su elementi architettonici preesistenti, dove sono già presenti infrastrutture tecnologiche quali serbatoi, silos, cabine per l'alloggiamento di apparecchiature di servizio, comignoli e ciminiere, tralicci, insegne pubblicitarie, ed infine tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono assimilabili; ove si renda necessario realizzare apposite strutture impiantistiche per queste dovranno comunque essere studiate particolari soluzioni volte a mascherare, inserire ed adeguare gli impianti medesimi in armonia con il contesto architettonico.
2. cassato
3. L'installazione di nuovi impianti o antenne funzionali alla telefonia mobile sarà ammessa solo se conforme al piano delle installazioni approvato dal Consiglio Comunale con le modalità previste dallo specifico regolamento.
4. L'installazione delle antenne e parabole riceventi della radio e della televisione di norma debbono essere collocate sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonchè su balconi o terrazze che non siano di copertura. Possono invece essere ammesse collocazioni alternative

(in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via. Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari.

5. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. E' ammessa la loro installazione su cartelle o murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.

6. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, nei restauri e risanamenti conservativi o nelle opere di manutenzione straordinaria 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 centralizzata.

7. 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, in modo tale da consentire un'idonea soluzione architettonica.

8. Quando, per ragione di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto dal comma precedente e si debbano pertanto installare antenne e parabole riceventi della radio e della televisione su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla via. Detta distanza non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.

9. Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte reperibili in commercio e comunque di diametro inferiore al metro, presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura (o della parete quando installate su murature emergenti dalla copertura) ed essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

10. Antenne e parabole riceventi della radio e della televisione non potranno mai essere installate su falde poste in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico-artistico.

11. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione che rispondano alle prescrizioni di cui ai commi precedenti si considerano opere che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici ai sensi e per gli effetti dell'art. 1-ter della legge 8 agosto 1985, n. 431 e pertanto per le medesime, anche quando ricadenti in zone sottoposte a tutela paesaggistica, non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004. La loro installazione non richiede alcun adempimento od atto autorizzativo preliminare ed è subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti e ad una semplice comunicazione del proprietario congiuntamente alla ditta installatrice, che dovrà essere effettuata inoltrando al Comune la seguente documentazione:

- planimetria in scala adeguata, con individuazione del punto di installazione;
- documentazione fotografica;
- relazione tecnica della ditta installatrice, relativa alle caratteristiche dell'impianto;

12. La conformità dell'opera alle prescrizioni del presente Regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti Uffici Comunali della dichiarazione di conformità prevista dalla L. 46/90. Qualora, avvalendosi della possibilità di cui al comma 9, la parabola od antenna sia installata su falde prospicienti la pubblica via, l'attestazione di conformità dovrà contenere anche documentata dimostrazione tecnica dell'impossibilità di una delle collocazioni privilegiate dal presente Regolamento.

13. Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti potrà derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione. Per le installazioni su edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 l'applicazione di eventuali deroghe dovrà ottenere il nulla-osta dell'Autorità preposta alla tutela.

14. Per quanto attiene le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione, è prescritta la loro conformazione alle prescrizioni del presente Regolamento (ivi compresa la centralizzazione delle medesime) in occasione sia di opere di manutenzione straordinaria che di opere di manutenzione ordinaria estese all'intera copertura.

15. Nel caso in cui vengano eseguite installazioni in difformità a quanto prescritto dal presente regolamento, i proprietari dovranno provvedere a conformare le installazioni medesime entro congruo

termine fissato dal Dirigente del Servizio competente, trascorso il quale quest'ultimo, dispone l'esecuzione dei lavori d'ufficio, a spese degli interessati.

16. Nella rimozione delle difformità, il Dirigente, ordina anche gli interventi di ripristino, di rimozione e le modificazioni necessarie per l'adeguamento alla presente normativa, disponendone l'esecuzione dei lavori d'ufficio a spese degli interessati.

17. La normativa di cui ai commi precedenti è da intendersi riferita all'intero territorio comunale.

Art. 70 bis

Impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili

1. Le domande di permesso a costruire riferite a interventi di nuova costruzione e a quelli oggetto di totale demolizione e ricostruzione è subordinato alla previsione di installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in modo da garantire:

- a) Per i nuovi edifici a destinazione residenziale, e per le porzioni con destinazione residenziale negli edifici produttivi, una produzione energetica non inferiore ad 1 kW di potenza nominale installata per ciascuna unità abitativa;
- b) Per i fabbricati industriali:
 - di estensione superficiale calpestabile <100 mq, una produzione energetica non inferiore ad 1 kW di potenza nominale installata;
 - di estensione superficiale calpestabile ≥ 100 mq e ≤ 500 mq, una produzione energetica non inferiore a 5 kW di potenza nominale installata;
 - di estensione superficiale calpestabile > 500 mq, una produzione energetica non inferiore a 5 kW di potenza nominale installata più 1kW di potenza nominale installata ogni 100 mq eccedenti i 500 mq;
- c) Per i fabbricati artigianali e/o commerciali una produzione energetica non inferiore a 1Kw di potenza nominale installata ogni 100 mq di superficie calpestabile.

2. Per gli edifici di cui al precedente punto 1, quando l'adempimento risulti incompatibile con la realizzabilità dell'opera, l'incompatibilità stessa dovrà essere adeguatamente dimostrata in sede di rilascio del permesso di costruire con apposita relazione tecnica di cui al DPR 59/2009, a firma di tecnico abilitato e corredata da idonea documentazione, dove dovrà essere quantificata la percentuale di incompatibilità in termini di valutazione energetica o nel caso di fotovoltaico, di superficie.

Dovrà comunque essere garantita la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili nella massima misura consentita dall'intervento. Per la parte non realizzabile l'obbligo potrà essere assolto in forma alternativa con le seguenti modalità secondo il seguente ordine di priorità:

A) realizzando l'impianto su area limitrofa al lotto ove si intende realizzare il fabbricato, di cui il richiedente il permesso di costruire deve dimostrare di avere la disponibilità e formalizzarne la destinazione all'uso indicato per almeno 25 anni mediante atto soggetto a trascrizione;

B) contribuendo economicamente in quantità pari alla potenza non realizzata secondo un costo medio parametrico unitario per kW di energia da fonti rinnovabili, individuato con delibera di Giunta Comunale; il contributo, da garantire con polizza fideiussoria da presentarsi al momento del rilascio del permesso di costruire, è versato al Comune prima del rilascio dell'agibilità, ovvero realizzando un'opera di interesse pubblico contenente chiare misure di sostenibilità ambientale, approvata dalla Giunta Comunale di valore equivalente all'impianto o sua porzione non realizzata, incrementato di una percentuale **p** derivata dalla seguente formula:

$$p = \left(\frac{1}{1 - \frac{Rn}{100}} - 1 \right) * 100$$

dove R_n è la media, espressa in %, dei ribassi d'asta verificatisi nelle gare pubbliche (comunali, provinciali ecc) per opere paragonabili a quelle da realizzare, individuata con delibera della G.C. di anno in anno.

L'individuazione del valore verrà effettuata tramite computo metrico estimativo redatto a cura del proponente.

3. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche relativamente alla presentazione delle DIA che diano titolo alla nuova costruzione e alla totale demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e/o produttiva.

4. Nel centro storico e nelle aree soggette a vincolo ambientale, al fine di contemperare il rispetto della norma energetica con la tutela dei valori paesaggistici e, ferma restando la propedeutica acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica ove prescritta, i pannelli solari termici e/o fotovoltaici, installati sulle coperture inclinate, devono essere posizionati in parallelo con la falda di copertura ed essere realizzati con superfici scure, non riflettenti, in modo che l'impatto visivo sia assimilabile ai lucernari; non è consentita l'installazione di serbatoi di accumulo che dovranno essere posizionati nei locali sottostanti la copertura; nel caso di edifici con copertura piana i pannelli solari termici e/o fotovoltaici e i loro componenti, dovranno essere installati nella parte centrale della copertura o comunque in quella meno visibile dal piano stradale sottostante.

5. Salvo che l'impianto da realizzare sia dotato di sistema "ad inseguimento", in zona agricola i pannelli fotovoltaici devono essere installati prioritariamente sulla sommità degli edifici esistenti con preferenza per gli accessori agricoli purché entrambi non assoggettati a tutela dal PRG o altre norme.

Qualora la soluzione adottata al precedente capoverso non risponda alla miglior tecnica di installazione è consentita la messa in opera a terra dell'impianto purché sia di tipo puntuale, costituito da un unico pilastro centrale, senza controventature e tirantaggi, e l'altezza massima del pannello, misurata alla sommità dell'estradosso, non deve superare i 6,00 m da terra; tale altezza si applica anche agli impianti di tipo eolico. Nel caso in cui il singolo pannello sia a contatto con il terreno la sua estensione non deve superare i 60 mq e la sua altezza massima, misurata alla sommità dell'estradosso, non deve superare i 1,80 m da terra.

In ogni caso, i pannelli debbono essere posizionati ad una distanza reciproca non inferiore a 90 cm ed il campo fotovoltaico complessivamente deve avere un'estensione:

- per superficie contigua di proprietà (SCP) fino a 30.000 mq, non superiore all'8% di questa;
- per la parte di superficie contigua di proprietà (SCP) eccedente i 30.000 mq, non superiore al 12%.

Esempio:

SCP = 28.000 mq → massima estensione campo fotovoltaico: $28.000 \text{ mq} \times 0,08 = 2.240 \text{ mq}$

SCP = 32.000 mq → massima estensione campo fotovoltaico: $30.000 \text{ mq} \times 0,08 + 2.000 \text{ mq} \times 0,12 = 2.640 \text{ mq}$

La superficie contigua di proprietà a tale scopo computata dovrà essere vincolata al non utilizzo per altri impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, a mezzo stipula di atto unilaterale d'obbligo.

Gli eventuali locali tecnici necessari al riparo delle restanti parti dell'impianto fotovoltaico dovranno presentare dimensioni strettamente necessarie alla specifica funzione e dovranno essere ricavati nei volumi già esistenti nel fondo ovvero in volumi tecnici all'uopo realizzati, occultati dal campo fotovoltaico.

La viabilità a servizio dell'impianto, se di nuova realizzazione, dovrà avere caratteristiche di esclusiva pedonabilità.

Al progetto deve essere allegata rappresentazione georeferenziata, su supporto informatico, riportante l'esatta estensione e l'ubicazione sia dell'impianto sia della superficie vincolata al non utilizzo per altri impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.

Alla comunicazione di fine lavori deve essere allegata copia della convenzione stipulata con il Gestore dei Servizi Elettrici (GSE) ovvero Certificato di collaudo dell'impianto e Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà sottoscritta dal soggetto responsabile in cui si attesti la tipologia dell'intervento realizzato (nuova costruzione, potenziamento o rifacimento totale).

La realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili è vietata: negli edifici soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. ii., negli ambiti di tutela integrale come definiti dal vigente PPAR, in quelli delimitati a pericolosità P3 e P4 del PAI nonché negli edifici rurali edificati prima del 1960.

Art. 70 ter

Impianti per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili

In zona agricola, l'installazione di pannelli o campi solari debbono realizzarsi prioritariamente sulle coperture degli accessori agricoli privi di valore architettonico e, solo ad esaurimento della disponibilità di queste, a terra.

In tale ipotesi subordinata, qualora l'installazione non sia a contatto con il terreno, il sostegno del singolo pannello o del campo deve essere di tipo puntuale, costituito da un unico pilastro centrale, senza controventature e tirantaggi, e l'altezza massima del pannello o campo, misurata alla sommità dell'estradosso, non deve superare i 6,00 m da terra, compreso l'eventuale serbatoio/i. Nel caso in cui il pannello o campo sia a contatto con il terreno la sua estensione non deve superare i 60 mq e la sua altezza massima, misurata alla sommità dell'estradosso, non potrà superare i 1,80 m da terra, compreso l'eventuale serbatoio/i.

Nel caso in cui l'impianto solare preveda più campi questi debbono essere posizionati ad una distanza reciproca non inferiore a 90 cm.

In ogni caso, l'impianto solare complessivamente potrà avere un'estensione non superiore all'8% della superficie contigua di proprietà, quando quest'ultima non superi i 3 ha, ovvero al 12%, quando superi i 3 ha. La superficie contigua di proprietà a tale scopo computata dovrà essere vincolata al non utilizzo per altri impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, a mezzo stipula di atto unilaterale d'obbligo.

Gli eventuali locali tecnici necessari al riparo delle restanti parti dell'impianto solare dovranno presentare dimensioni strettamente necessarie alla specifica funzione e dovranno essere ricavati nei volumi già esistenti nel fondo ovvero in volumi tecnici all'uopo realizzati, occultati dal campo solare.

La viabilità a servizio dell'impianto, se di nuova realizzazione, dovrà avere caratteristiche di esclusiva pedonabilità.

Al progetto deve essere allegata rappresentazione georeferenziata, su supporto informatico, riportante l'esatta estensione e l'ubicazione sia dell'impianto sia della superficie vincolata al non utilizzo per altri impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.

Alla comunicazione di fine lavori devono essere allegati attestazione di conformità redatta da parte dell'installatore

La realizzazione di impianti per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili è vietata: negli edifici soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. ii., negli ambiti di tutela integrale come definiti dal vigente PPAR, in quelli delimitati a pericolosità P3 e P4 del PAI nonché negli edifici rurali edificati prima del 1960.

Art. 71

Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico

1. Le finestre prospicienti su spazi pubblici, aventi il davanzale ad altezza inferiore a ml. 2,80, se la via o piazza è munita di marciapiede, e a ml. 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 ml. 3,00, se contenute entro 30 cm. all'interno del filo del marciapiede, a ml. 4,50 se altrimenti.
3. Le decorazioni e gli aggetti degli edifici, nonché qualsiasi altra sovrastruttura o sporgenza compresi entro l'altezza di ml. 2,80 non possono superare più di 12 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 ml. dal piano del marciapiede o di ml. 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 1/10 della larghezza dello spazio pubblico antistante o comunque mai oltre i ml. 1,40.
5. Sono comunque vietati i balconi di qualsiasi forma e dimensione (anche se bow windows) in strade con larghezza inferiore a ml. 10.
6. In casi eccezionali, per edifici pubblici e/o di particolare valore estetico, il Dirigente del Servizio competente, potrà rilasciare il permesso di costruire per sporgenze maggiori per strutture in aggetto.
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. 72

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 ml. 0,30 dal piano del marciapiede o di ml. 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. In zona agricola è consentita la realizzazione di recinzioni composte da elementi quali reti metalliche, sostegni metallici e/o lignei verticali, opere in ferro ecc., con una parte in cordolo che abbia una altezza massima fuori terra di cm 30. In tutte le altre zone il cordolo fuori terra non potrà superare la misura di ml 1 di altezza.
5. È consentita la realizzazione di manufatti a protezione di accessi e/o di sostegno dei relativi infissi di chiusura, nonché di alloggiamento di centraline e apparati di misura, purché non emergano dal terreno per più di 3.00 m;
6. Le recinzioni a siepe viva di piante verdi devono assicurare, laddove occorra, la libertà delle visuali.
7. Oltre quanto previsto dall'articolo 69, 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 recintate, sistemate e mantenute possibilmente a verde.

Art. 73

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. Nel caso in cui l'apposizione di una insegna comporti il ricoprimento di una targa, questa deve essere spostata a cura e spese del richiedente nel rispetto delle prescrizioni impartite dall'amministrazione comunale.
4. 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.
5. 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 Dirigente del Servizio competente il quale prescriverà i provvedimenti opportuni.
6. 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. 74

Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne, cartelli pubblicitari

1. L'apposizione anche provvisoria di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, cartelli pubblicitari ecc. è subordinata ad autorizzazione.
2. L'autorizzazione è rilasciata purché l'opera non danneggi il decoro dell'edificio e dell'ambiente e non alteri o copra elementi architettonici o visuali e sfondi paesistici. In caso di riparazioni o modifiche del piano stradale che richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, i soggetti autorizzati sono obbligati ad eseguire la rimozione o la ricollocazione in pristino, con le modifiche resesi necessarie a loro cura e spesa.
3. Qualora non ottemperino, il Dirigente del Servizio competente può ordinare la rimozione di ufficio a loro spese.
4. Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate dal Dirigente del Servizio competente per ragioni di pubblica utilità o di pubblico decoro.
5. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla presentazione di una domanda corredata dalla seguente documentazione in triplice copia:
 - a) planimetria ed altra documentazione indicante il luogo esatto ove si intende collocare l'impianto;
 - b) bozzetto a colori, nel rapporto non inferiore a 1:20, dell'impianto pubblicitario, con indicazione delle dimensioni, dei materiali, dei colori, della forma e delle caratteristiche;
 - c) dichiarazione relativa alla disponibilità del suolo e dello stabile su cui l'impianto sarà installato, completa di atto di assenso del proprietario se diverso dal richiedente;
 - d) auto certificazione, redatta ai sensi della Legge 04.01.1968 n° 15, con la quale si attesti che il manufatto che si intende collocare è stato calcolato e sarà realizzato e posto in opera tenendo conto della natura del terreno o del luogo di posa e della spinta del vento, onde garantirne la stabilità;
 - e) documentazione fotografica o similare, formato minimo 9 x 12, dalla quale risulti la posizione in relazione all'edificio specifico ed una fotografia dove venga individuato l'ambiente circostante, nonché il contesto architettonico del quale fa parte;
 - f) dichiarazione di conformità degli impianti elettrici a norma della Legge 46/90, per i manufatti pubblicitari luminosi.
6. Il rilascio delle autorizzazioni per l'apposizione di insegne e cartelli pubblicitari è subordinato all'espressione del parere da parte della "Commissione per le Insegne" di cui al successivo art. 74 bis.
7. L'apposizione di insegne a bandiera è consentita soltanto se conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi e nel rispetto del Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n° 285 (Codice della Strada) e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 74 bis

Commissione per le insegne

1. La Commissione per le Insegne è l'organo con funzioni consultive nel procedimento di adozione del provvedimento di autorizzazione per l'apposizione di insegne e cartelli pubblicitari.
2. La Commissione per le Insegne è composta dal Dirigente del Servizio Ambiente e Gestione del Territorio o da suo delegato, che la presiede e da tre componenti, uno dei quali ingegnere o architetto o geometra e due membri prescelti su terne proposte dalle Associazioni di Categoria dei Commercianti.
3. Il presidente della Commissione per le Insegne viene nominato dal Dirigente del Servizio mentre i membri vengono nominati dal Sindaco.
4. I membri durano in carica quanto il Sindaco che li ha designati e comunque sino alla nomina dei nuovi membri da parte del Sindaco subentrante. Sono considerati dimissionari i membri assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.
5. Per i componenti della Commissione per le Insegne valgono le norme di incompatibilità previste per gli assessori comunali. Essi non possono essere 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.
6. Partecipa alla riunione il Dirigente del Servizio competente, senza diritto di voto.
7. Esercita le funzioni di segretario della commissione, senza diritto di voto, un rappresentante del Servizio Ambiente e Gestione del Territorio.

8. La Commissione per le Insegne si riunisce tutte le volte che il Presidente lo ritenga opportuno ed è convocata dal Presidente con invito scritto.
9. Le sedute della Commissione per le Insegne sono valide se è presente, oltre al Presidente, almeno un membro.
10. Le deliberazioni sono prese con il voto favorevole della maggioranza dei presenti e, in caso di parità, prevale il voto del presidente.
11. I progetti possono essere esaminati dalla commissione solo se siano stati istruiti dallo Sportello Unico per l'Edilizia. Il responsabile del procedimento illustra obbligatoriamente prima della deliberazione della commissione il parere dell'ufficio su ciascun progetto.
12. Il componente della Commissione per le Insegne non può essere presente durante l'esame e il giudizio su argomenti ai quali sia interessato; in particolare, nei casi in cui risulti proprietario dell'esercizio pubblico confinante, di esercizi pubblici appartenenti al coniuge o a parenti sino al quarto grado o ad affini sino al secondo grado, oppure in quanto sia autore del bozzetto dell'insegna o direttamente interessato all'esecuzione della stessa.
- Dell'allontanamento dalla riunione e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale.
13. I processi verbali delle riunioni sono tenuti a cura del segretario; essi devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto.
14. I processi verbali vengono firmati dal presidente, dal segretario e da un commissario di volta in volta designato dal presidente.
15. Il segretario riporta sommariamente il parere della commissione sull'incarto relativo a ogni domanda esaminata e appone sugli elaborati e sulla domanda la dicitura "esaminato dalla Commissione per le Insegne..." completando con la data e la firma del presidente, del segretario e di un commissario di volta in volta designato dal presidente.
16. Chiunque ha facoltà di avere conoscenza del verbale della Commissione per le Insegne.

Art. 75

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 sono vietate.
3. Il Comune 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 il preventivo assenso del Comune e, se del caso, senza il consenso della competente soprintendenza.
5. Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Comune 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.
6. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici, sia nel loro insieme, che in ogni parte, in buone condizioni di efficienza, stabilità e decoro e dovranno tempestivamente provvedere al normale mantenimento ogni volta che se ne manifesti la necessità. In particolare, sono obbligati a mantenere in buono stato i prospetti visibili da vie o spazi pubblici, muri di cinta o recinzioni in genere, con particolare riguardo agli intonaci, infissi, tinteggiature, verniciature, canali di gronda e discendenti. I proprietari, infine, sono obbligati a togliere tempestivamente qualunque scritta o imbrattamento, arbitrariamente eseguiti anche da terzi, atti a deturpare il decoro urbano.

Art. 76

Uscita dalle autorimesse - Rampe per il transito dei veicoli

1. Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.

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

Art. 77

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, nel rispetto delle disposizioni vigenti per i singoli impianti.
2. Detti locali o nicchie devono essere indicati nei progetti allegati alle domande di permesso di costruire o DIA.

Art. 77 bis

Aree prospettanti su spazi pubblici

All'interno del perimetro del centro abitato, così come delimitato con deliberazione della Giunta Municipale ai sensi dell'art. 4 del Decreto Lgs. n. 285/1992 e ss.mm.ii. (Codice della Strada), le aree libere o edificate, confinanti con spazi pubblici o comunque aperti al pubblico, debbono essere adeguatamente mantenute al fine di garantire sufficienti condizioni di igiene, di salubrità e di tutela ambientale.

TITOLO XV

Requisiti generali degli edifici

Art. 78

Salubrità del terreno

1. Le costruzioni su terreni già adibiti a deposito di immondizie, di letami, di residui putrescibili o 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 rilievi montani e terrapieni sostenuti da muri devono essere completate con strutture idonee per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione.

Art. 79

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 il 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, di almeno 50 cm. di larghezza, 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.

79 bis

Requisiti energetico-ambientali

1. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia mediante la completa demolizione e ricostruzione debbono prevedere la valutazione della compatibilità energetico-ambientale redatta secondo il Protocollo ITACA sintetico-Aggiornamento 2 (Roma, 11 aprile 2007).
2. La valutazione del livello prestazionale complessivo degli interventi di cui al comma precedente deve raggiungere almeno il punteggio 2. Sono esclusi da tale obbligo gli interventi di ristrutturazione di interi organismi edilizi anche mediante demolizione e ricostruzione ricadenti nelle zone omogenee A.
3. Il livello prestazionale determinato nella compilazione delle singole schede che raggiunga il punteggio del sottostante elenco, comporterà l'applicazione di una riduzione pari al 10% del contributo di costruzione limitatamente alla quota del Costo di Costruzione:

- 1.1.1	Energia primaria per la climatizzazione invernale	punteggio 3
- 1.1.2	Trasmittanza termica involucro edilizio	punteggio 3
- 1.3.1	Controllo della radiazione solare	punteggio 3
- 1.3.2	Inerzia termica	punteggio 1
- 1.8	Mantenimento delle prestazioni dell'involucro edilizio	punteggio 3

A partire dal 1/1/2012 il raggiungimento dei punteggi sopra indicati e l'applicazione della riduzione diverranno obbligatori.

4. In prossimità dell'ingresso principale degli immobili oggetto degli interventi di cui al comma 1 del presente articolo, dovrà essere apposta e mantenuta, a spese e cura del proprietario, idonea targa, realizzata secondo lo schema reso disponibile presso lo Sportello Unico per l'Edilizia competente, riportante il punteggio del livello prestazionale ottenuto.

Art. 80

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, al relativo regolamento per l'installazione, progettazione, esercizio e manutenzione impianti termici negli edifici di cui al D.P.R. 26 agosto 1993 n° 412, alle successive leggi sul contenimento dei consumi energetici, nonché alle leggi e regolamenti vigenti in materia di impianti elettrici.

2. In particolare, nel caso di interventi edilizi su edifici esistenti o d'inserimento di impianti di riscaldamento in edifici precedentemente sprovvisti, il Comune può richiedere l'adozione di provvedimenti atti a garantire un adeguato isolamento termico, nonché interventi sui serramenti e nello stesso impianto termico, qualora già esistente e da ristrutturare.

Art. 80 bis

Sistemi solari

1. Ogni unità immobiliare destinata alla permanenza di persone può disporre di serre solari, così come definite al precedente art. 15 GG).

2. Il volume delle serre solari è escluso dal conteggio volumetrico dell'edificio e non viene considerato ai fini dell'applicazione delle distanze dai confini solo se realizzate alle seguenti condizioni:

- siano disposte sul fronte Sud con tolleranza di $\pm 30^\circ$;
- abbiano una profondità rispetto al profilo dell'edificio non superiore a 1,50 m, per quelle a guadagno diretto, ovvero a 1,00 m, per tutte le altre;
- la sommatoria delle loro superfici calpestabili non superi il 20% della superficie utile dell'unità immobiliare destinata alla permanenza di persone di cui sono a servizio;
- coprano il fabbisogno termico dell'unità immobiliare destinata alla permanenza di persone di cui sono a servizio, sino al raggiungimento del livello prestazionale 3 nella scheda "1.1.1 – Energia per la climatizzazione invernale" del protocollo ITACA sintetico della Regione Marche;
- garantiscano un sistema di controllo dei flussi di aria calda/fredda fra l'unità immobiliare destinata alla permanenza di persone, la serra e l'ambiente circostante;
- siano assenti al suo interno impianti tecnologici, di distribuzione, di misura e di controllo di qualsiasi natura.

3. Le aperture tra le serre solari a guadagno diretto ed i locali ad esse comunicanti non contribuiscono al rispetto delle prescrizioni di legge circa la ventilazione dei locali medesimi e dovranno essere chiuse da infissi apribili, permeabili alla luce. Le medesime aperture contribuiscono, viceversa, al rispetto delle prescrizioni di legge circa l'illuminazione naturale dei locali, dovendosi comunque applicare a tali aperture un parametro di riduzione pari al 20%.

4. Le aperture tra le serre solari a scambio convettivo ed i locali ad esse comunicanti non contribuiscono al rispetto delle prescrizioni di legge sia circa la ventilazione sia relativamente all'illuminazione dei locali medesimi e dovranno essere chiuse da infissi apribili.

5. Le serre solari a guadagno diretto devono essere dotate di ombreggiamento con schermature poste all'esterno (briese-solaire, ecc.), con orientamento esclusivamente su asse orizzontale; tale ombreggiamento può essere integrato da messa a dimora di funzionale vegetazione esclusivamente a foglia caduca.

Art. 80 ter

Pergolati, gazebo, porticati, logge

1. La superficie complessiva dei pergolati, gazebo, porticati, logge e logge aperte, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari di cui esso è composto, non potrà eccedere il 40% della superficie coperta (SC); resta comunque fissata per le logge aperte la superficie massima pari al 20% della superficie coperta.
2. Poiché negli edifici condominiali la realizzazione di pergolati, gazebo, porticati e logge con le limitazioni di cui al comma precedente implicano una restrizione ai diritti di terzi, per la realizzazione di tali manufatti dovrà essere allegata, alla DIA o al Permesso a Costruire necessari, l'autorizzazione dell'assemblea di condominio da cui si evinca la consapevolezza dei condomini circa la sussistenza di tali restrizioni con allegato un elaborato progettuale riportante le caratteristiche estetiche assunte dal fronte interessato all'istallazione.
3. L'istallazione di moduli fotovoltaici o pannelli solari è consentita nelle tettoie, nei gazebo, nelle pensiline, nei porticati e nelle logge aperte con esclusione pertanto dei pergolati.

Art. 81

Requisiti di carattere acustico

Gli edifici dovranno rispettare i requisiti di carattere acustico previsti dalla Legge 26 ottobre 1995, n° 447 (Legge quadro sull'inquinamento acustico) e dalla L.R. 14/11/2001 n. 28 "Norme per la tutela dell'ambiente esterno e dell'ambiente abitativo dal'inquinamento acustico nella Regione Marche".

Art. 82

Classificazione dei locali

Requisiti relativi all'illuminazione, all'aerazione e al dimensionamento dei locali

1. Sono definiti locali tutti gli spazi coperti, delimitati da ogni lato da pareti.
2. I locali si classificano secondo le seguenti categorie:
 - A) locali destinati ad uso abitativo e relative pertinenze:
 - A1) ambienti abitativi (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere);
 - A2) vani accessori compresi all'interno degli alloggi (servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestra, ambienti di servizio in genere);
 - A3) locali accessori esterni all'alloggio e/o comuni a più unità immobiliari (cantine, soffitte non abitabili, locali motore ascensore, cabine idriche, lavanderie comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze; autorimesse singole o collettive, androne, vani scala).
 - B) locali per attività produttive, turistiche, commerciali, direzionali:
 - B1) negozi di vendita e sale di esposizione, sale di riunione, palestre, bar, ristoranti e sale di ritrovo, laboratori industriali ed artigianali, magazzini, depositi ed archivi nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone; si escludono dall'altezza minima di ml. 2,70 i magazzini, depositi ed archivi, compresi nelle medesima categoria, quando non ci sia la permanenza prolungata di persone, in tal caso l'altezza minima dovrà essere di ml. 2,10 salvo il rispetto di altre normative in materia di sicurezza.
 - B2) uffici, studi professionali e laboratori scientifici e tecnici;
 - B3) locali accessori, a servizio dei locali di cui ai precedenti punti.
3. Gli edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.
4. Tutti i locali appartenenti alla categoria A1 devono essere dotati di aerazione e illuminazione naturale diretta, come previsto dal D.M. 5 luglio 1975, e le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali, 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. Detti locali devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da consentire un'uniforme distribuzione della luce nell'ambiente.
5. Nei locali di categoria B1 di norma, salvo le deroghe di cui al successivo comma 10, il rapporto tra la superficie minima delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/10. Nei locali di categoria B2 lo stesso rapporto non deve essere inferiore a 1/8. In nessun caso la superficie minima delle finestre può essere inferiore a mq 0,80.

6. Per i locali di categoria B1 possono essere richiesti requisiti di maggiore illuminazione e/o ventilazione in rapporto alla tipologia dell'attività;
7. E' consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno a condizione che:
- 1) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata;
 - 2) gli impianti siano collegati ad acquedotti con funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
 - 3) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.
- 7 bis. Le unità immobiliare ad uso abitativo aventi superficie utile superiore a mq 70 o dotate di più servizi igienici debbono avere almeno un servizio igienico munito di finestra apribile.
8. I locali destinati a servizi igienici non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A1, B1 e B2.
9. Fermo restando che nei locali di tipo A1 almeno un servizio igienico deve essere sempre disimpegnato, possono essere previsti ulteriori servizi igienici con accesso diretto dalle camere privi di disimpegno.
10. Tuttavia possono 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 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 ad esclusione di quelli annessi ai locali di tipo commerciale ed artigianale;
 - g) gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.
11. 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.
12. 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.
13. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.
14. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.
15. L'aerazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.
16. 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.
17. 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.
18. I locali di categoria A1, B1 e B2 devono avere un'altezza minima netta, misurata da pavimento a soffitto, di ml. 2,70 ad eccezione dei laboratori industriali ed artigianali la cui altezza minima netta non deve essere inferiore a ml. 3,00, salvo prescrizioni particolari per le singole destinazioni.
19. Nel caso di soffitti inclinati, l'altezza media per locali di categoria A1 deve corrispondere ai minimi sopra descritti con un minimo nel punto più basso di ml. 2,00.
20. I locali di categoria A2 e B3 devono avere un'altezza, misurata come al precedente comma, non inferiore a ml. 2,40.
- 20 bis. Per le autorimesse singole o collettive dovrà essere garantita l'altezza minima prescritta dalle norme relative alla prevenzione incendi.

21. Può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti e sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani.
22. La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di ml. 2,20; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.
23. La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.
24. Nei Locali di categoria A1 le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 9 se singole, di mq 14 se doppie; le stanze di soggiorno non possono avere superficie inferiore a mq 14.
25. Nei locali di categoria B1 aperti al pubblico e per i servizi igienici dei locali di categoria B3 le dimensioni e le finiture sono quelle previste dal D.P.R. n. 503/96.
26. Il dimensionamento minimo dei singoli vani deve fare riferimento alle disposizioni di cui al Decreto del Ministero della Sanità 5 luglio 1975, pubblicato nella G.U. 18 luglio 1975 n° 190.
27. Negli edifici residenziali, gli alloggi debbono avere le seguenti caratteristiche:
 - a) per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per i primi quattro abitanti e mq 10 per ciascuno dei successivi (art. 3 - D.M. 5 luglio 1975);
 - b) gli alloggi monolocali non possono avere superficie inferiore a mq 28 se per una persona e mq 38 se per due persone (art. 3 D.M. 5 luglio 1975);
 - c) ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia).
28. Sono consentite le cucine in nicchia, eventualmente annesse al pranzo-soggiorno, purché comunichino ampiamente con quest'ultimo e siano munite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Art. 83

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. 8.
2. Agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera deve essere al netto delle proiezioni orizzontali dei ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso.
3. La costruzione di chiostrine, intendendosi per tali spazi interni aperti in alto per l'intera superficie, può essere ammessa esclusivamente se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, corridoi di disimpegno, ambienti di servizio, ripostigli.
4. Le chiostrine non possono avere lati inferiori a ml. 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. 84

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 disposizioni vigenti in materia.
3. Le murate debbono essere eseguite secondo le migliori regole d'arte con buoni materiali e con accurata mano d'opera. Nella muratura di pietrame, qualora lo stesso non presenti piani di posa regolari, la muratura deve essere interrotta da corsi orizzontali di materiale idoneo.
4. I muri debbono avere dimensioni tali che il carico unitario di essi mantenga il giusto rapporto coi carichi di rottura del materiale più debole di cui sono costituiti.

5. Nei piani superiori a quello terreno sono vietate le strutture spingenti verso i muri perimetrali.
6. I tetti debbono essere costruiti in modo da escludere qualsiasi spinta orizzontale.
7. Tutti i fabbricati a più piani devono eseguirsi, ad ogni piano, sui muri perimetrali e su tutti i muri portanti, cordoli di cemento armato.
8. Le opere murarie, qualunque sia il sistema costruttivo adottato, debbono essere sospese nei periodi di gelo nei quali la temperatura si mantenga per molte ore al di sotto di zero gradi centigradi.
9. Nelle strutture di cemento armato debbono essere strettamente osservate le prescrizioni per l'accettazione degli agglomerati idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice e armato.
10. Per le zone dichiarate sismiche le costruzioni devono rispettare le disposizioni vigenti in materia.

Art. 85

Abbattimento delle barriere architettoniche

1. I progetti riguardanti la costruzione di nuovi edifici pubblici o di interesse pubblico le opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere redatti in conformità alle norme della vigente legislazione relativa al superamento e alla eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I progetti riguardanti la ristrutturazione edilizia o la ristrutturazione urbanistica, di cui all'articolo 3, lettere "d" e "f" del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, sono considerati come progetti di nuove costruzioni ai fini di quanto previsto al primo comma.
3. Gli interventi di manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo, di cui all'articolo 3, lettere "b" e "c" del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, sono soggetti alle norme della vigente legislazione relativa al superamento e alla eliminazione delle barriere architettoniche, quando riguardano edifici pubblici o di interesse pubblico. Sono fatti salvi i casi in cui esiste l'impossibilità che i lavori previsti possano essere eseguiti ottenendo contemporaneamente l'abbattimento anche parziale delle barriere architettoniche.
4. Gli interventi, eseguiti su edifici esistenti ed aventi incidenza sulle barriere architettoniche, dovranno essere finalizzati al massimo abbattimento possibile delle stesse, in vista del raggiungimento degli standards previsti dalla vigente legislazione in merito.
5. I progetti di cui ai precedenti commi 2, 3 e 4 devono contenere la dimostrazione che gli interventi edilizi da essi previsti non costituiscano ostacolo al futuro abbattimento delle barriere architettoniche.
6. Le volumetrie necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche limitatamente alla realizzazione degli ascensori sono computate in deroga alle previsioni di cui alla lettera d) dell'articolo 15, per i soli edifici esistenti.
7. Nei casi di interventi di cui all'art. 3, lettere "b" e "c" del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, l'inserimento di impianto ascensore in edifici privati esistenti avente le caratteristiche dimensionali conformi all'art. 8.1.12 del D.M. 236/89, può essere autorizzato all'interno del vano scala, una volta verificata la impossibilità di diversa collocazione, anche se ciò comporti una diminuzione della larghezza delle scale e dei pianerottoli, che non potrà comunque essere inferiore a ml. 0,80 (salvo i casi in cui tale dimensione non sia compatibile con le norme in materia di sicurezza antincendio) ad eccezione dello spazio di distribuzione anteriore alla porta della cabina, che dovrà rispettare le dimensioni minime previste nel citato D.M. 236/89.
8. Nei casi di mutamento di destinazione d'uso, anche senza opere, relativi alla realizzazioni di uffici o locali di interesse pubblico (ad esempio studi medici di base convenzionati) deve essere garantito l'abbattimento delle barriere architettoniche.

TITOLO XVI

Requisiti specifici degli impianti

Art. 86

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.
2. Nelle zone prive di acquedotto comunale, l'acqua per uso domestico può essere prelevata dai pozzi privati, ma, in tal caso, deve risultare potabile dall'analisi dei competenti servizi sanitari ed il suo uso deve essere consentito dai servizi stessi.
3. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto.
4. Per l'esercizio degli impianti di sollevamento di acqua (autoclave), è necessaria l'autorizzazione preventiva da parte del comune, che ha facoltà di revocarla in ogni tempo in relazione alle condizioni del servizio di distribuzione dell'acqua.
5. Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia mediante la completa demolizione e ricostruzione debbono essere previste reti idriche duali e cisterne di accumulo delle acque meteoriche, poste al di sotto del piano di campagna, aventi un volume minimo pari a mc (SC x 0,034), dove SC corrisponde alla Superficie coperta, così come definita all'art. 15 lett. i) del presente Regolamento, fatta salva l'impossibilità tecnica di realizzazione. Sono esclusi dall'applicazione di tale norma gli interventi di ristrutturazione di interi organismi edilizi mediante demolizione e ricostruzione ricadenti nelle zone omogenee A.

Art. 87

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, bottini, 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.
 4. L'attingimento può farsi solamente a mezzo di pompe.
 5. Il terreno circostante, almeno per un raggio di ml. 2 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.
- Sono fatte salve le disposizioni di cui all'articolo 7 della Legge 10 maggio 1976, n° 319 e successive modificazioni ed integrazioni.
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 6 del D.P.R. 24 maggio 1988, n° 236, valgono i divieti in esso previsti.

Art. 88

Smaltimento delle acque reflue

1. Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque provenienti da insediamenti civili, da insediamenti produttivi e lo smaltimento delle acque piovane, nonché le caratteristiche degli impianti relativi si applicano le norme e prescrizioni contenute nel vigente Regolamento Comunale avente per oggetto il servizio di fognatura e lo smaltimento delle acque reflue nella fognatura comunale.

2. Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia mediante la completa demolizione e ricostruzione deve essere prevista rete fognaria duale per il recupero delle acque grigie. Sono esclusi dall'applicazione di tale norma gli interventi di ristrutturazione di interi organismi edilizi mediante demolizione e ricostruzione ricadenti nelle zone omogenee A.

Art. 89

Concimaie

1. Non sono ammesse concimaie all'interno dei centri abitati del comune.
2. Le concimaie devono essere costruite in conformità alle prescrizioni del R.D. 1 dicembre 1930, n° 1862, modificato dalla Legge 25 giugno 1931, n° 925 e dagli articoli 233 e seguenti del TU. 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 dettati dalle normative di carattere ambientale.
4. Le concimaie e gli annessi pozzetti per 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. 90

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) deve essere provvisto di almeno un gabinetto ed un lavabo a suo servizio esclusivo.
3. Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (w.c., lavabi, docce, spogliatoi e armadi per il vestiario) a seconda del numero dei dipendenti e dell'attività svolta.

Art. 91

Impianti di aerazione

1. Nei casi d'adozione d'impianti di aerazione artificiale, oppure di aria condizionata, il Comune 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 DIA dev'essere allegato uno schema dell'impianto e, ove del caso, il progetto esecutivo del medesimo.
3. Il rilascio dell'agibilità è subordinato alla verifica dell'impianto da parte dei competenti organi tecnici comunali.

Art. 92

Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi

Nulla osta del Comando Provinciale dei VV.FF.

Ai fini della prevenzione degli incendi nei fabbricati, negli impianti e costruzioni di qualsiasi natura di uso pubblico o privato devono essere rispettate, a seconda delle caratteristiche dell'intervento, le norme vigenti in materia con particolare riferimento al D.P.R. 29 luglio 1982 n° 577, al D.M. 16 febbraio 1982, al D.M. 30 novembre 1983, al D.M. 1 febbraio 1986, al D.M. 16 maggio 1987 n° 246, al D.M. 26 agosto 1992, al D.P.R. 12 gennaio 1998 n° 37 e successive modifiche ed integrazioni. Tali interventi dovranno ottenere preventivamente il nulla osta del Comando Provinciale dei VV.FF. ove previsto dalla predetta normativa.

Art. 93

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 nullaosta 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. 94

Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie

1. Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni, oltre alle norme dettate dalla Legge 31 luglio 1966, n° 615 e dal relativo regolamento d'esecuzione, è condizione necessaria per l'ottenimento dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità che ogni focolare, stufa, forno e simili, qualunque sia il tipo, a meno che non sia a funzionamento elettrico, abbia, per 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 intonaco 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.
4. Le teste delle canne o fumaioli debbono essere costruite in maniera decorosa con pietra o con altro materiale adatto.
5. Se il fumaiolo dista meno di ml. 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 è 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 dell'autorità comunale, 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. Negli edifici esistenti nel caso di adeguamento, revisione o installazione di impianti di riscaldamento alimentati a gas metano la canna fumaria dovrà essere installata in osservanza alle previsioni dell'art. 5 del DPR 26/08/1993 n.412 così come modificato ed integrato dal DPR 21/12/1999 n. 551. L'installazione di detta canna fumaria deve essere preventivamente autorizzata dal Comune nei modi previsti dal presente Regolamento.

TITOLO XVII

Uso di suolo, spazi e servizi pubblici

Art. 95

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 allo Sportello Unico per l'Edilizia competente apposita domanda 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 Dirigente del Servizio competente, nel rilasciare il permesso di costruire, fissa le norme e le prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, nonché il periodo massimo di durata della stessa.
2. Al termine del permesso di costruire, il concessionario deve ripristinare l'area oggetto della medesima.
3. L'occupazione permanente del suolo, del sottosuolo e dello spazio pubblico è concessa dal Dirigente del Servizio competente purché sia compatibile con le condizioni delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.
4. L'autorizzazione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, ove necessario, del terrazzamento o della pavimentazione o della vegetazione, da effettuare entro il termine fissato dall'autorizzazione stessa.
5. Trascorsi sessanta giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte, a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.
6. Il restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi e di altri manufatti alterati dal titolare del permesso di costruire o per causa di questi, viene eseguito dal comune sotto la direzione dell'ufficio tecnico a spese del titolare stesso, qualora questi non provveda alla esecuzione delle opere entro il termine stabilito all'uopo dall'amministrazione comunale.
7. Può essere consentita anche la creazione di intercapedini e di aperture al livello del suolo per aerare ed illuminare gli scantinati mediante griglie e luminari la cui manutenzione è a carico dei proprietari.
8. Nell'atto di autorizzazione, il Dirigente del Servizio competente stabilisce le prescrizioni da seguire durante l'esecuzione dell'opera, sia in prosieguo di tempo.
9. E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture del sottosuolo, costruire e restaurare fogne e qualsiasi altro lavoro nel suolo pubblico senza l'autorizzazione del Dirigente del Servizio competente, in cui siano specificatamente indicate le norme da osservare nella esecuzione dei lavori. Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato alla presentazione della domanda indicante i lavori che si intendono eseguire, al pagamento della relativa tassa, al deposito di garanzie da effettuarsi presso la tesoreria del comune, sul quale il comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.
10. Il Dirigente del Servizio competente può, sentita la commissione edilizia, autorizzare l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale, con impianti di servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc. oltre che con chioschi, il cui progetto deve essere approvato a norma del presente regolamento. Il concessionario in tale caso, oltre al pagamento del contributo prescritto per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e purché non sia in alcun modo intralciato e reso pericoloso il pubblico transito.

Art. 96

Rinvenimenti e scoperte

1. Oltre alle prescrizioni degli articoli 85 e seguenti del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n° 490 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali", circa l'obbligo da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico, archeologico, di denunciare immediatamente, alla soprintendenza o alla più vicina stazione dei carabinieri, il ritrovamento, e di sospendere i lavori in attesa del sopralluogo della soprintendenza predetta, il concessionario, 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 Sindaco ritenga opportuno adottare in conseguenza di tali scoperte e rinvenimento, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Art. 97

Tende aggettanti sullo spazio pubblico

1. Quando non noccano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini, il Dirigente del Servizio competente può autorizzare dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune, caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti nello spazio pubblico.

2. Tali tende sono di norma vietate nelle strade prive di marciapiede tranne che non siano di esclusivo uso pedonale o lo consenta la particolare conformazione della viabilità.

3. Nelle strade fornite di marciapiede l'oggetto di tali tende deve, di regola, essere inferiore di 50 cm. Della larghezza del marciapiede.

4. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a ml. 2,20 dal suolo.

5. Per immobili di interesse archeologico o storico o artistico il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al nulla osta della competente soprintendenza.

6. L'autorizzazione ad apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando queste non siano mantenute in buono stato e pulite.

TITOLO XVII-bis **Tutela del verde pubblico**

Art. 97-bis

Oggetto del titolo

1. Il presente titolo contiene norme e prescrizioni per la progettazione e realizzazione di interventi di urbanizzazione primaria attinenti alla realizzazione di spazi destinati a verde pubblico da acquisire al patrimonio comunale nella relativa funzione di bene ornamentale e di bene ambientale.
2. Il verde pubblico è composto da spazi a fruibilità diretta e spazi a fruibilità di visuale nella loro reciproca funzione; i suddetti spazi costituiscono comunque il corpo del verde pubblico.

Art. 97-ter

Definizioni

1. Il verde ornamentale è inteso come un insieme armonico di elementi vegetali, paesaggio, arredo e strutture ludiche con le seguenti caratteristiche:

a) Natura del Verde ornamentale

Il verde ornamentale nella sua accezione più ampia di urbano ed extraurbano, è porzione fondamentale del tessuto antropizzato e parte dell'ambiente in senso lato; il verde viene considerato come un sistema organico di aree e siti composti fondamentalmente da elementi vegetali armonizzati con manufatti e arredi ed in stretta relazione, non solo fisica, tra loro a rafforzare il concetto di sistema;

b) Funzioni del verde ornamentale

Il verde ornamentale, quale parte integrante dell'ambiente, riveste un ruolo fondamentale per la qualità della vita, concorrendo a migliorarla sia da un punto di vista fisico, morale e sociale; esso concorre inoltre a:

- regolare il microclima e mitigare dalle alte temperature nei periodi estivi;
- filtrare e purificare l'aria dalle polveri e dagli inquinanti;
- mitigare l'inquinamento acustico;
- creare un ambiente riposante dal punto di vista psicologico;
- migliorare la funzione ricreativa e sociale.

2. Si considerano componenti del verde ornamentale:

- L'elemento vegetale un essere vivente autotrofo che produce energia mediante la fotosintesi clorofilliana;
- Le strutture di arredo tutte le attrezzature di materiale vario che rendono possibili e/o facilitano, da parte dell'utenza, le funzioni del passeggio, seduta, riparo dal sole ed intemperie e ristoro;
- Attrezzature ludiche tutte le strutture adibite al gioco;

Art. 97-quater

Principi per una corretta progettazione

1. Tutte le progettazioni dovranno essere eseguite in osservanza delle vigenti normative in materia tecnica ed ambientale.
2. Obiettivo della progettazione è la creazione di siti accessibili a tutti i cittadini e fruibili da un punto di vista fisico, ludico e contemplativo.
3. Particolare cura dovrà essere posta per la salvaguardia della vegetazione esistente nel sito di intervento e il progetto dovrà riportare i necessari apprestamenti idonei allo scopo.
4. Sarà cura del progettista proporre le sistemazioni a verde con utilizzo, prevalente, di specie autoctone tenendo in considerazione l'ottimizzazione della futura gestione e manutenzione secondo la più corretta pratica agronomica.
5. Per gli impianti idrici, elettrici e fognari saranno ricercate le soluzioni meno impattanti da un punto di vista ambientale, per l'utilizzo delle risorse da impiegare per la manutenzione e gestione dell'area verde dovranno progettarsi e porsi in atto tutti quegli accorgimenti tesi al risparmio idrico ed energetico.
6. La dotazione di "Strutture di Arredo" ed "Attrezzature ludiche" è di norma prevista per tutte le lottizzazioni o interventi equivalenti, salva la facoltà di accorpamenti funzionali riferiti ad aree finite. Le attrezzature ludiche, che dovranno essere presenti per le seguenti fasce d'età 3/8 anni, 8/12 anni e

12/16 anni, dovranno rispettare la norma UNI EN 1176 e collaudate e corredate della relativa certificazione.

7. Eventuali modifiche alla dotazione delle suddette strutture ed attrezzature andranno motivate in sede di progettazione e valutate in sede di decisione. Costituisce titolo di merito l'accorpamento delle superfici degli appezzamenti costituenti il verde pubblico di dotazione. Tale titolo potrà prevedere deroghe alla dotazione di cui al presente punto 6. Le deroghe andranno definite e concordate in sede di progettazione e valutazione.

8. Le strutture di arredo saranno progettate tenendo conto delle varie fasce d'età dei fruitori, realizzate con materiali facilmente mantenibili e di facile reperimento. Le sedute dovranno essere costituite da materiali lignei, in preferenza ed avere caratteristiche significative di ergonomia.

9. I progetti dovranno essere uniformati alla norma UNI 11123:2004 "Guida alla progettazione dei parchi e delle aree da gioco all'aperto".

Art. 97-quinquies

Indirizzi tecnici generali per le aree verdi

1. Gli spazi individuati per il soddisfacimento degli standards di verde pubblico debbono rispondere a requisiti di inclinazione del terreno e di dimensione, secondo gli indirizzi che, di norma, risultano garantire buoni risultati.

Per gli spazi verdi di superficie inferiore a 450,00 mq si prevede:

- 1/2 della superficie complessiva con inclinazione massima non superiore al 2%;
- 1/2 della superficie complessiva con inclinazione massima non superiore al 5%.

Per gli spazi verdi di superficie uguale o superiore a 450,00 mq si prevede:

- 1/3 della superficie complessiva con inclinazione massima non superiore al 2%;
- 1/3 della superficie complessiva con inclinazione massima non superiore al 5%;
- 1/3 della superficie complessiva con inclinazione massima anche superiore al 5%.

Gli spazi verdi dovranno avere una superficie non inferiore a mq. 150,00.

Gli spazi ordinariamente caratterizzati da forte inclinazione del terreno vanno valorizzati mediante adeguata piantumazione con idonee tecniche tese ad evitare ruscellamenti e la proliferazione di erbe infestanti (utilizzo di telo pacciamante).

2. Gli impianti di irrigazione dovranno essere improntati all'ottimizzazione del consumo idrico, evitando sprechi, automatizzati ed ottimizzanti il consumo idrico, di tipo ipogeo per gli alberi e con ala gocciolante epigea per gli arbusti; per i prati dovrà prevedersi, ove richiesto, impianto con irrigatori a scomparsa.

3. I percorsi pedonali dovranno avere una larghezza minima di ml 1,80 e saranno costruiti in modo da renderli agevolmente percorribili, idoneamente illuminati, mettendo in comunicazione diretta tutte le parti dell'area e comprendenti punti di sosta.

Art. 97-sexies

Indirizzi tecnici generali per la protezione delle alberature

1. L'interazione tra alberi e fabbricati comporta l'adozione di soluzioni valide al mantenimento della vegetazione, tenendo conto della posizione e del relativo stato fisiologico e biomeccanico.

2. La salvaguardia delle alberature richiede che ogni manufatto edilizio o sovrastruttura/infrastruttura anche tecnologica dovrà rispettare i valori di distanza riportati nella tabella A dell'allegato A del presente Regolamento Edilizio.

3. Le operazioni di manutenzione ordinaria, alle alberature esistenti in aree di cantiere, vanno eseguite secondo la corretta pratica agronomica e con la tecnica del "taglio di ritorno" per quanto concerne la potatura.

4. Il tutoraggio dovrà essere ipogeo per piantumazioni effettuate in viali, zone a forte transito pedonale e di particolare pregio paesaggistico ed urbanistico, epigeo per tutte le altre situazioni.

Art. 97-septies

Indirizzi tecnici generali per la utilizzazione delle alberature

1. Le alberature e gli arbusti utilizzabili nelle aree destinate a parcheggio saranno oggetto di scelte progettuali adeguate alle finalità:

- di protezione del suolo dai raggi solari a riparo delle auto e dei pedoni;

- di congrui raggi di salvaguardia, da indicarsi negli elaborati progettuali;
- di formare barriere a protezione del percorso pedonale dal sito del parcheggio, in corrispondenza delle aree verdi;
- di evitare essenze che producano melata, che siano resistenti all'inquinamento, che abbiano una chioma ampia;
- di ridotte esigenze di manutenzione;
- di resistenza alla siccità ed apparato radicale non superficiale per evitare che le radici danneggino il manto stradale;
- di possedere una foglia di dimensioni contenute in modo da non creare ostacolo al deflusso delle acque meteoriche;
- di evitare l'utilizzo di piante spinescenti, ad elevato contenuto allergenico, velenose e particolarmente invadenti, è da evitare in zone ad elevata frequenza di utenza infantile.
- di sconsigliare la messa a dimora delle gimnosperme appartenenti all'ordine *Pinales*, in particolare alla famiglia delle *Pinaceae* per la forte suscettibilità alla *Taumatopea pityocampa* (processionaria del pino); è comunque tollerabile l'utilizzo specifico di *Cupressus sempervirens pyramidalis*, sempre previa consultazione delle tabelle D ed E allegate alle presenti norme e preferenzialmente con i soggetti ibridi resistenti al *Corineum cardinale*.

Tutte le piantumazioni di Gimnosperme, Magnoliaceae e Palme, dovranno essere concordate con l'”U.O. Verde Pubblico” comunale.

2. In caso di impossibilità tecnica, oggettivamente dimostrata, di miglioramento e/o mantenimento delle alberature esistenti, fatte salve le disposizioni di cui alla L.R. n. 6/05 sulla protezione della flora marchigiana, anche in relazione all'autorizzazione all'abbattimento, è prescritta, in ogni caso, la compensazione dell'albero o degli alberi da abbattere con l'obbligo di reimpiantarne secondo quanto di seguito:

- un numero doppio se trattasi di alberi ricadenti nella prima classe di grandezza;
- un numero quadruplo per tutte le ltre classi;

3. Ogni danno inferto sia in zona ipogea ed epigea sarà sanzionato con l'applicazione di sanzione amministrativa calcolata secondo il “Metodo Svizzero Modificato” di cui all'allegato G del presente Regolamento Edilizio. La procedura relativa all'abbattimento e al risarcimento è valida per tutti i soggetti arborei ed arbustivi.

4. La piantumazione di alberature nell'ambito di aree pavimentate va, di norma, progettata in modo che la superficie coperta dalle chiome degli alberi a maturità risulti non inferiore al 30% dell'intera superficie pavimentata, assicurando altresì una superficie libera ad albero non inferiore a quella della tabella tabella A di cui all'allegato D del presente Regolamento Edilizio.

Art. 97-octies

Adempimenti progettuali e documentazione

1. La progettazione del verde, quando riferita alla pianificazione urbanistica attuativa, fa parte della progettazione complessiva e si svolge in due momenti: progetto di massima ai fini della adozione e progetto esecutivo (ad avvenuta approvazione definitiva e convenzionamento) ai fini del rilascio del permesso a costruire.

2. La progettazione di massima va concordata con il competente Servizio Ambiente quanto ad impostazione e finalità specifiche, in funzione sia di esigenze già rilevate o da individuarsi, sia del futuro carico manutentivo.

Gli elaborati da produrre vanno quindi indicati dal Servizio, come da specifico atto dirigenziale, avendo presente che, di norma, la progettazione deve contenere:

- relazioni e valutazione sulle alberature con riferimento alle tabelle allegate;
- planimetria generale;
- individuazione delle aree destinate a verde pubblico;
- relazione illustrativa della sistemazione concordata, corredata di descrizione delle scelte effettuate in relazione alla natura del terreno e degli obiettivi perseguiti, nonché di un conciso rapporto circa la compatibilità ambientale;

- rappresentazione planimetrica in scala 1:500 della sistemazione concordata, della relativa articolazione quanto a strutture, percorsi, impianti, sottoservizi e disciplinare descrittivo/prestazionale;
- computo previsionale della spesa;

La progettazione esecutiva deve contenere, in aggiunta:

- relazione illustrativa portata a livello di dettaglio in ordine agli aspetti di cui sopra;
- rappresentazioni planimetriche in scala 1:200 per ciascuno degli aspetti evidenziati in sede di progettazione di massima;
- particolari costruttivi;
- analisi dei prezzi;
- computo metrico estimativo.

3. La progettazione esecutiva dovrà ottenere il parere favorevole del Servizio, prima della valutazione del complessivo progetto esecutivo.

Art. 97-nonies

Verifica dei progetti e definizione degli interventi

1. L'esame della progettazione di massima (della quale si era già concordata l'impostazione) va eseguito entro 30 giorni dalla presentazione al Comune dell'ipotesi concordata. Nel caso di riscontrate carenze il competente Servizio, nel predetto termine, ne dà segnalazione al proponente invitandolo ad emendare od integrare la progettazione, sottoponendola quindi ad ulteriore verifica del Servizio per la trasmissione – ove oggetto di valutazione positiva – al Servizio Ambiente e Gestione del Territorio per la definizione complessiva dell'intervento. Si farà ricorso, in caso di accertate esigenze, a conferenze dei servizi interne.

Art. 97-decies

Conservazione del patrimonio arboreo

Scavi su suolo pubblico o di uso pubblico in prossimità di alberature

1. I lavori di scavo su suolo pubblico o d'uso pubblico debbono essere autorizzati dal Servizio Ambiente. Quando si tratti di scavi da effettuarsi in prossimità di alberature, l'autorizzazione presuppone che il richiedente abbia prodotto relazione, redatta da tecnico qualificato in materia agronomico forestale, che documenti in base alle caratteristiche dell'apparato radicale delle alberature medesime e al relativo stato fisiologico e biomeccanico (secondo l'allegato F):

- la presenza di adeguata distanza fra scavi ed alberature e la conseguente inesistenza di ricadute sulle alberature;
- l'assenza comunque, pur in presenza di ravvicinata distanza, di possibili danni alle alberature in rapporto alle cautele adottabili.

L'atto autorizzativo dello scavo, nel dare atto di tale documentazione, deve esplicitare l'avvenuta costituzione della fidejussione avente validità di 15 mesi, il cui importo, riferito all'eventuale sostituzione di alberature danneggiate, deve risultare comprensivo dell'onere di sostituzione plurima secondo il prezzario regionale e del presumibile risarcimento applicando il metodo svizzero modificato.

Il Servizio Ambiente, entro sei mesi dal rilascio dell'autorizzazione, ovvero nel maggior tempo reputato congruo, provvede a verificare la condizione delle alberature e, nel caso di riscontrato danneggiamento, ne quantifica l'entità in base al richiamato prezzario di sostituzione e al metodo svizzero di risarcimento, attivando la garanzia fidejussoria.

2. In caso di dichiarata osservanza parziale o nulla, l'U.O. Verde pubblico quantifica, sulla base del metodo estimativo di cui all'allegato G del presente Regolamento Edilizio, il danno arrecato e la cauzione per importo corrispondente viene incamerata dal Comune su apposito Capitolo, fatta salva la facoltà di adire le vie legali per risarcimento del danno per la parte non coperta dalla cauzione. In caso di mancata presentazione della dichiarazione entro il termine predetto il Comune incamera la cauzione.

3. Nel caso di lavori con committenza comunale non si applica la cauzione. La dichiarazione di cui sopra può essere redatta dall'U.O. Verde Pubblico.

4. Nel caso di lavori di allacciamento alle reti infrastrutturali non si applicano la cauzione e la dichiarazione.

5. In caso di lavori con carattere di urgenza e indifferibilità, gli scavi necessari potranno essere eseguiti dandone tempestiva comunicazione, anche per via telematica agli effetti del presente regolamento, all'U.O. Verde Pubblico.

La successiva richiesta di autorizzazione dovrà contenere relazione del direttore/della direttrice dei lavori comprovante l'indifferibilità dell'intervento.

6. Nel caso di dimostrazione oggettiva che i lavori di scavo siano da eseguire al di fuori della zona di protezione degli alberi, così come indicata nella tabella allegata, sarà necessario solamente una comunicazione con relativo elaborato grafico dimostrante il percorso dello scavo ed il non interessamento degli apparati radicali. In questo caso la cauzione si ridurrà ad un versamento cauzionale di importo fisso pari ad € 516,46.

TITOLO XVIII

Disposizioni finali

Art. 98

Rilevamento del patrimonio edilizio

1. Per il rilevamento del patrimonio edilizio comunale disposto dall'art. 102 del Regolamento Tipo Regionale 14/9/89 n° 23 i proprietari degli immobili o di parte di essi sono tenuti, in occasione della presentazione della domanda di licenza d'uso a redigere la scheda di rilevamento predisposta dal comune; in seguito sono tenuti altresì a comunicare all'amministrazione comunale le eventuali variazioni degli elementi precedentemente indicati anche se per le variazioni stesse non sia stata necessario permesso di costruire.
2. Detta comunicazione deve essere effettuata entro 60 giorni dalla intervenuta variazione.

Art. 99

Norme finali per l'attuazione del regolamento edilizio

Sono fatte salve le norme tecniche di attuazione (NTA) degli strumenti urbanistici attuativi d'iniziativa pubblica, nonché quelle degli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata purché approvate definitivamente e convenzionate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento. Sono altresì fatti salvi i permessi di costruire rilasciati e le DIA presentate alla data di entrata in vigore del presente regolamento.

Art. 100

Domande di permesso di costruire presentate prima della entrata in vigore del presente regolamento

Le domande di permesso di costruire presentate prima della entrata in vigore del presente regolamento, per le quali alla predetta data non sia stata rilasciato permesso di costruire, sono esaminate in base al predetto regolamento e, pertanto, gli interessati devono modificare i relativi progetti ove siano in contrasto con le nuove disposizioni.

Art. 101

Entrata in vigore del regolamento edilizio

1. Il presente regolamento edilizio entrerà in vigore dopo l'avvenuta approvazione ai sensi della Legge 1150/42 e della Legge regionale n° 34/92, a decorrere dal trentesimo giorno dalla pubblicazione all'Albo Comunale.
2. Al momento dell'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune contrarie od incompatibili con lo stesso.
3. Le modifiche che costituiscono mero adeguamento alle disposizioni di legge sono approvate in via definitiva dal Comune e sottoposte al solo controllo di legittimità. E' fatto salvo il potere di coordinamento della Regione da esplicarsi attraverso direttive ai comuni.

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

STATO DI FATTO

- a) stralcio del foglio catastale, rilasciato dall'ufficio tecnico erariale, con l'esatta indicazione del lotto, aggiornata mediante colorazione trasparente firmata dal progettista, con campitura delle aree sulle quali è computata la superficie fondiaria e, conseguentemente, il volume edificabile;
- b) stralcio degli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti, con l'esatta ubicazione dell'area o dell'immobile interessato;
- c) una o più planimetrie d'insieme, comprendenti il piano quotato, esteso per un raggio di almeno mt. 40 dai confini dell'area sulla quale deve essere effettuato l'intervento, dalle quali risultino: la superficie dell'area, le strade con relativa toponomastica e la loro ampiezza, la posizione, le sagome e i distacchi del 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 di urbanizzazione primaria esistenti e degli allacci ai pubblici servizi;
- d) almeno quattro fotografie, in copia semplice, di formato non inferiore a cm. 13 x 18, dello stato di fatto. In caso di costruzione su pendio, le foto devono includere anche il profilo della sommità. Nel piano di cui alla precedente lettera c) devono essere chiaramente riportati i punti di vista numerati dai quali sono state riprese le fotografie;
- e) nei progetti di demolizione e ricostruzione, rilievo quotato in scala non inferiore a 1/200 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative a tutti i piani e le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica.

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

PROGETTO

1. Relazione generale illustrante schematicamente le caratteristiche tipologiche dell'opera progettata (destinazione d'uso, tipo edilizio, piani, ecc.), quelle costruttive (materiali e tecniche impiegati nelle principali strutture quali fondazioni, elementi portanti verticali ed orizzontali, coperture, ecc.), quelle delle finiture (impianto idrico, elettrico, di gas metano o di qualsiasi fonte energetica alternativa, impianto telefonico, di smaltimento dei rifiuti, di smaltimento degli scarichi idrici, di condizionamento, di ascensione, ecc.). La relazione deve indicare il modo in cui il progetto ha risolto il problema della eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche", specificamente in merito a: percorsi pedonali, parcheggi e posti macchina, accessi, scale, rampe, ascensori, porte, corridoi e passaggi, locali igienici, impianti. La relazione deve specificare il tipo di funzionamento 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 determinato finanziamento dalle leggi vigenti. Per i fabbricati a destinazione produttiva, la relazione deve contenere la descrizione delle lavorazioni effettuate e la specificazione dei materiali depositati, trattati, prodotti, eliminati, utilizzati per la produzione dell'energia: ciò in rapporto alla sicurezza interna ed esterna della fabbrica. Sempre per le attività produttive, va specificata l'intensità dei rumori prodotti durante le lavorazioni, le quantità di acqua utilizzate e le relative fonti di approvvigionamento. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, la relazione deve anche illustrare le metodologie di intervento, i risultati degli eventuali assaggi compiuti sulle strutture, le possibilità di recupero o di reimpiego dei materiali, le tecniche da impiegarsi per il restauro o il consolidamento o il risanamento e la sostituzione delle strutture esistenti. Sia per gli interventi sul patrimonio edilizio sia per gli edifici destinati esclusivamente ad attività turistiche, alberghiere, commerciali o direzionali occorre il computo metrico estimativo.

2. Alla relazione deve essere allegata una tabella contenete:

- a) superficie catastale di intervento;
- b) superficie territoriale (St) della (o delle) "zona omogenea" dello strumento urbanistico, nella quale ricade il lotto di intervento;
- c) superficie fondiaria del lotto di intervento (Sf);
- d) superficie coperta (Sc);
- e) superficie utile lorda (Sul) e/o volume (V);
- f) superficie utile abitabile (Sua);
- g) superficie non residenziale (Snr);
- h) superficie complessiva (Sc);
- i) superficie netta (Sn);
- j) superficie accessori (Sa);
- k) superficie per attività turistiche, direzionali e commerciali (Sat);
- l) distanze dai confini di proprietà, dalle strade, dai confini di zona, dagli edifici esistenti e di progetto;
- m) altezza delle fronti (H) e altezza massima dell'edificio;
- n) indice di fabbricabilità fondiaria (If) e di utilizzazione fondiaria (Uf);
- o) 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);
- p) superficie delle aree destinate a verde, suddivise in verde privato, verde condominiale, verde pubblico di urbanizzazione primaria;
- q) superficie delle aree destinate alla viabilità;
- r) superficie delle aree destinate alla urbanizzazione secondaria;
- s) superficie delle abitazioni (misurata ai sensi dell'articolo 16 della legge 5 agosto 1978, n. 457), solo nel caso di edilizia agevolata;
- t) 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;

- u) superficie delle aree di uso pubblico;
 - v) abitanti e addetti convenzionali.
3. Relazione geologico-geotecnica, firmata da un tecnico laureato e abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'albo professionale. Sugli elaborati che costituiscono la relazione geologico-geotecnica deve comparire la firma, il timbro professionale e il codice fiscale del tecnico. La relazione deve contenere dati sulla natura, lo stato fisico e stabilità dei terreni superficiali e profondi; essa deve inoltre calcolare i carichi ammissibili, analizzare l'idrografia superficiale e profonda, valutare il rischio sismico. La relazione deve illustrare le modalità di esecuzione delle prove di campagna e di laboratorio; nonché i metodi di calcolo adottati. Nei comuni inclusi in zone sismiche, la relazione geologica deve contenere i riferimenti richiesti dalle vigenti leggi sismiche.
 4. Documentazione tecnica inerente l'impianto termico redatta in conformità alla Legge 9 gennaio 1991 n° 10 e D.P.R. 26 agosto 1993 n° 412 e firmata oltre che dal committente anche dal progettista .
 5. Documentazione inerente l'isolamento termico dell'edificio redatta in conformità a quanto stabilito dalla Legge 9 gennaio 1991 n° 10 e D.P.R. 26 agosto 1993 n° 412. Tale documentazione deve essere firmata dal committente e dal progettista dell'edificio.
 6. La relazione tecnica sugli impianti di abbattimento delle immissioni atmosferiche, necessaria solo per i permessi di costruire relativi a stabilimenti industriali, oltre agli impianti che si intendono installare, deve descrivere il funzionamento degli stessi in tutte le condizioni di esercizio dell'industria, i tempi e le frequenze delle operazioni di manutenzione, le massime quantità e la composizione percentuale delle emissioni, specificando i metodi di indagine e gli studi eseguiti per accertare l'efficienza degli impianti stessi. Vanno inoltre indicati i tempi di fermata degli impianti industriali, nonché i tempi necessari per raggiungere il regime di funzionamento dei medesimi. La suddetta relazione è obbligatoria anche nel caso di permessi di costruire relativi ad ampliamenti o modifiche degli impianti tali da comportare variazioni alla qualità delle emissioni o alla loro quantità.
 7. L'eventuale ulteriore documentazione tecnica richiesta da leggi e regolamenti relativi all'edilizia speciale o all'edilizia pubblica.
 8. 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, rientranze, ecc.), nonché le quote altimetriche di sistemazione del terreno e rampe, terrazzamenti, scalinate, scarpate, ecc., con particolare riguardo ai punti di emergenza del fabbricato. Devono essere, altresì, evidenziate le superfici destinate a spazi per parcheggi e le zone di distacco a protezione dei nastri stradali e tra edifici comprendenti strade coperte al traffico veicolare. Tutte le quote altimetriche relative al piano di campagna originario e alla sistemazione del terreno post operam, devono essere riferite ad un determinato caposaldo, immodificabile fino all'ultimazione dei lavori.
 9. Pianta dei vari piani delle costruzioni, in scala 1:100, con l'indicazione delle strutture portanti interne, delle quote planimetriche e altimetriche del piano cantinato e del piano seminterrato, delle quote altimetriche dei punti di emergenza del fabbricato dal terreno, del piano terreno rialzato, del piano tipo, del piano attico (ove consentito), del piano di copertura, dei volumi tecnici con indicazione degli impianti relativi all'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 10), nonché le utilizzazioni previste per i singoli locali. Nel caso di edifici modulari o costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200, corredate da piante delle singole cellule in scala 1:50, oppure da parti 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.
 10. 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 ml. cinque, nonché alle eventuali strade di delimitazione. Tutte le quote altimetriche, comprese quelle relative al piano di campagna, ante e post operam, debbono essere riferite allo stesso caposaldo di cui al punto 8).

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

12. 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 latitanti.

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

14. Documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico e acustico secondo quanto previsto dal presente regolamento, nonché dalla normativa vigente.

15. Documentazione atta a dimostrare per le terre e le rocce da scavo che verranno ottenute come sottoprodotti nell'ambito della realizzazione dell'opera e che verranno utilizzate per reinterri, riempimenti, rimodellazioni e rilevati, il possesso dei requisiti di cui al comma 1 dell'art. 186 del D.Lgs. 3/4/2006 n. 152, così come modificato dall'art. 2, comma 23, del D.Lgs. 16/1/2008, n. 4, e dichiarazione riguardante i tempi dell'eventuale deposito di tale materiale in attesa del suo utilizzo, che, comunque, non può superare i dodici mesi.

Note comuni: Ogni disegno deve contenere il relativo orientamento ed essere quotato nelle principali dimensioni: lati interni ed esterni delle piante; spessore dei muri e dei solai, larghezza ed altezza delle aperture; altezza dei singoli piani da pavimento a pavimento, e altezze totali dell'edificio.

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

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

Nel caso di progetti di variante, la richiesta dovrà essere corredata di specifici elaborati grafici che evidenzino lo stato originario assentito e quello variato.

Nota integrativa: Per opportuna memoria si trascrive di seguito la norma dell'articolo 12 del nuovo "Regolamento per il servizio di distribuzione dell'acqua potabile" alle cui prescrizioni dovranno attenersi tutti gli edifici siano essi di nuova costruzione che soggetti a globale ristrutturazione: "Negli stabili di nuova costruzione o in quelli sottoposti a globale ristrutturazione è prescritta la costruzione della doppia rete interna, di cui una destinata ad uso tecnologico e per i servizi e l'altra per l'uso potabile alimentare", secondo quanto indicato e suggerito nel Decreto del Ministero della Sanità n. 443 del 21/22/1990.

**DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA
ABROGATO**

(TAB. A)

Classe di grandezza della specie arborea	Altezza a maturità in ml	Raggio Zona di Pertinenza dell'albero (ZPA) in ml.
Prima grandezza	> 18	6,00
Seconda grandezza	18-12	4,00
Terza grandezza	12-8	2,00
Quarta grandezza	< 8	1,50

(TAB. B)

Tipo di pianta	Altezza raggiungibile a maturità	Superficie minima permeabile in mq
Prima grandezza	> 18	16
Seconda grandezza	18-12	8
Terza grandezza	12-8	4
Quarta grandezza	< 8	2

CLASSI DI ALTEZZA DEGLI ALBERI			
<p>La presente tabella riporta la <i>classe di altezza</i> di quasi tutte le specie arboree che è preferibile utilizzare nel verde urbano e periurbano del Maceratese.</p> <p>L'altezza della classe di appartenenza delle singole specie è quella dell'albero "normale a maturità", ovvero l'altezza <i>massima</i> che la specie può raggiungere nel Maceratese in condizioni ambientali adatte. In condizioni <u>non</u> ideali (terreno non adatto, poco fertile o poco profondo, zone inquinate etc.) l'altezza massima raggiungibile può essere inferiore. Viceversa, in condizioni eccezionali, diverse specie possono raggiungere dimensioni maggiori.</p> <p>Diverse specie sono inoltre coltivate come varietà particolari con altezza minore di quella sotto indicata (es. varietà "nana" o "globosa") e/o con chioma molto ristretta (es. varietà "colonnare", "fastigiata" o "piramidale").</p> <p>Si raccomanda di rivolgersi ad un professionista (Dottore Forestale o Dottore Agronomo) per la progettazione e la gestione degli spazi verdi, in particolare per la scelta di specie e varietà vegetali, per le potature e per i trattamenti fitosanitari.</p> <p>N.B.: la presente lista è da intendersi integrabile con altre proposte da parte dei progettisti nella fase di studio del "Progetto tecnico culturale" e da concocordare con l'Ufficio Comunale competente.</p>			
Alberi di prima grandezza			
<i>alberi che a maturità di norma superano i 18 m di altezza</i>			
Angiosperme			
Acero di monte	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Pioppo americano	<i>Populus deltoides</i>
Acero riccio	<i>Acer platanoides</i>	Pioppo nero	<i>Populus nigra</i>
Acero da zucchero	<i>Acer saccharinum</i>	Pioppo tremolo	<i>Populus tremula</i>
Ontano nero	<i>Alnus glutinosa</i>	Cerro	<i>Quercus cerris</i>
Castagno	<i>Castanea sativa</i>	Frainetto	<i>Quercus frainetto</i>
Faggio	<i>Fagus sylvatica</i>	Quercia palustre	<i>Quercus palustris</i>
Frassino maggiore	<i>Fraxinus excelsior</i>	Rovere	<i>Quercus petraea</i>

Noce americano	<i>Juglans nigra</i>	Farnia	<i>Quercus robur</i>
Albero dei tulipani	<i>Liriodendron tulipifera</i>	Quercia rossa	<i>Quercus rubra</i>
Platano ibrido	<i>Platanus x hybrida</i>	Tiglio argentato	<i>Tilia argentea</i>
Platano americano	<i>Platanus occidentalis</i>	Tiglio selvatico	<i>Tilia cordata</i>
Platano europeo	<i>Platanus orientalis</i>	Tiglio nostrano	<i>Tilia plathyphyllos</i>
Pioppo bianco	<i>Populus alba</i>	Tiglio ibrido	<i>Tilia x europaea</i>
Pioppo euroamericano		Olmo ciliato	<i>Ulmus laevis</i>
		Olmo campestre	<i>Ulmus minor</i>
Gimnosperme			
Abete bianco	<i>Abies alba</i>	Cipresso di Lawson	<i>Chamaecyparis lawsoniana</i>
Abete greco	<i>Abies cephalonica</i>	Ginko	<i>Ginkgo biloba</i>
Abete del Colorado	<i>Abies concolor</i>	Metasequoia	<i>Metasequoia glyptostroboides</i>
Abete del Caucaso	<i>Abies nordmanniana</i>	Abete rosso, peccio	<i>Picea excelsa</i>
Abete di Spagna	<i>Abies pinsapo</i>	Pino austriaco	<i>Pinus nigra</i>
Cedro del Marocco	<i>Cedrus atlantica</i>	Sequoia verde	<i>Sequoia sempervirens</i>
Cedro dell'Himalaia	<i>Cedrus deodara</i>	Sequoia gigante	<i>Sequoiadendron giganteum</i>
Cedro del Libano	<i>Cedrus libani</i>	Tuia gigante	<i>Thuja plicata</i>
Alberi di seconda grandezza <i>alberi che a maturità di norma raggiungono un'altezza compresa tra 12 e 18 m</i>			
Angiosperme			
Acero bianco	<i>Acer negando</i>	Storace	<i>Liquidambar styraciflua</i>
Acero fico	<i>Acer opalus</i>	Magnolia sempreverde	<i>Magnolia grandiflora</i>
Acero rosso	<i>Acer rubrum</i>	Carpino nero	<i>Ostrya carpinifolia</i>
Acero argentato	<i>Acer saccharum</i>	Ciliegio selvatico	<i>Prunus avium</i>
Ippocastano	<i>Aesculus hippocastanus</i>	Ciliegio tardivo	<i>Prunus serotina</i>
Ippocastano ibrido	<i>Aesculus x carnea</i>	Noce del Caucaso	<i>Pterocarya fraxinifolia</i>
Ontano napoletano	<i>Alnus cordata</i>	Leccio	<i>Quercus ilex</i>
Ontano bianco	<i>Alnus incana</i>	Roverella	<i>Quercus pubescens</i>
Betulla nera	<i>Betula nigra</i>	Sughera	<i>Quercus suber</i>
Betulla americana	<i>Betula papyrifera</i>	Robinia	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Betulla di palude	<i>Betula pubescens</i>	Salice bianco	<i>Salix alba</i>
Betulla utile	<i>Betula utilis</i>	Salice fragile	<i>Salix fragilis</i>
Falso noce	<i>Carya ovata</i>	Sofora	<i>Sophora japonica</i>
Carpino bianco	<i>Carpinus betulus</i>	Sorbo montano	<i>Sorbus aria</i>
Catalpa	<i>Catalpa bignonioides</i>	Ciavardello	<i>Sorbus torminalis</i>
Bagolaro	<i>Celtis australis</i>	Tiglio americano	<i>Tilia americana</i>
Nocciolo di Bisanzio	<i>Corylus colurna</i>	Tiglio della Crimea	<i>Tilia euchlora</i>
Frassino meridionale	<i>Fraxinus angustifolia</i>	Olmo montano	<i>Ulmus glabra</i>
Spino di Giuda	<i>Gleditsia triacanthos</i>	Olmo siberiano	<i>Ulmus pumila</i>
Noce comune	<i>Juglans regia</i>		
Gimnosperme			
Cupressiciparo	<i>x Cupressocyparis leylandii</i>	Cipresso	<i>Cupressus sempervirens</i>
Cipresso dell'Arizona	<i>Cupressus arizonica</i>	Pino domestico	<i>Pinus pinea</i>
Cipresso levigato	<i>Cupressus glabra</i>	Tasso	<i>Taxus baccata</i>
Cipresso della California	<i>Cupressus macrocarpa</i>	Tuia occidentale	<i>Thuja occidentalis</i>
Alberi di terza grandezza <i>alberi che a maturità di norma raggiungono un'altezza compresa tra 8 e 12 m</i>			
Angiosperme			
Acero campestre	<i>Acer campestre</i>	Alloro	<i>Laurus nobilis</i>
Acero pelle di	<i>Acer capillipes</i>	Magnolia spogliante	<i>Magnolia liliflora</i>

serpente			
Acero a squame	<i>Acer griseum</i>	Melo da fiore	<i>Malus fluribunda</i>
Acero a strisce	<i>Acer rufinerve</i>	Melo selvatico	<i>Malus sylvestris</i>
Ippocastano americano	<i>Aesculus pavia</i>	Gelso bianco	<i>Morus alba</i>
Acacia di Costantinopoli	<i>Albizia julibrissin</i>	Gelso nero	<i>Morus nigra</i>
Gelso da carta	<i>Brussonetia papyrifera</i>	Faggio sudamericano	<i>Nothofagus antartica</i>
Carpinella	<i>Carpinus orientalis</i>	Paulonia	<i>Paulownia tomentosa</i>
Nespolo del Giappone	<i>Eriobotrya japonica</i>	Ciliegio a grappoli	<i>Prunus padus</i>
Orniello	<i>Fraxinus ornus</i>	Salice piangente	<i>Salix babilonica</i>
Olivello spinoso	<i>Hippophae rhamnoides</i>	Salice tortuoso	<i>Salix matsudana</i>
Agrifoglio	<i>Ilex aquifolium</i>	Sorbo degli uccelli	<i>Sorbus aucuparia</i>
Kelreuteria	<i>Koelreuteria paniculata</i>	Sorbo domestico	<i>Sorbus domestica</i>
Gimnosperme			
Ginepro	<i>Juniperus communis</i>	Ginepro della Virginia	<i>Juniperus virginiana</i>
Alberi di quarta grandezza <i>alberi (anche ad habitus arbustivo) che a maturità di norma raggiungono un'altezza max. di 8 m</i>			
Angiosperme			
Acacia	<i>Acacia dealbata</i>	Frangola	<i>Frangula alnus</i>
Acero giapponese	<i>Acer japonicum</i>	Maggiociondolo alpino	<i>Laburnum alpinum</i>
Acero palmato	<i>Acer palmatum</i>	Maggiociondolo di colle	<i>Laburnum anagyroides</i>
Corbezzolo	<i>Arbutus unedo</i>	Maggiociondolo ibrido	<i>Laburnum x watereri</i>
Bosso	<i>Buxus sempervirens</i>	Lagerstremia	<i>Lagerstroemia indica</i>
Camelia primaverile	<i>Camellia japonica</i>	Ligustro	<i>Ligustrum lucidum</i>
Camelia invernale	<i>Camellia sasanqua</i>	Magnolia obovata	<i>Magnolia obovata</i>
Catalpa nana	<i>Catalpa bungei</i>	Magnolia stellata	<i>Magnolia stellata</i>
Albero di Giuda	<i>Cercis siliquastrum</i>	Maonia giapponese	<i>Mahonia japonica</i>
Palma	<i>Chamaerops excelsa</i>	Nespolo	<i>Mespilus germanica</i>
Clerodendro	<i>Clerodendron trichotonum</i>	Olivo	<i>Olea europea</i>
Corniolo ad ombrella	<i>Cornus controversa</i>	Parrozia	<i>Parrotia persica</i>
Corniolo da fiore	<i>Cornus florida</i>	Mirabolano	<i>Prunus cerasifera</i>
Corniolo	<i>Cornus mas</i>	Prugnolo	<i>Prunus serrulata</i>
Nocciolo	<i>Corylus avellana</i>	Pero della Cina	<i>Pyrus calleryana</i>
Azzaruolo	<i>Crataegus azarolus</i>	Spin cervino	<i>Rhamnus catharticus</i>
Biancospino nostrano	<i>Crataegus monogyna</i>	Scotano d'America	<i>Rhus tiphina</i>
Biancospino	<i>Crataegus oxyachantha</i>	Salicone	<i>Salix caprea</i>
Biancospino ibrido	<i>Crataegus x lavellei</i>	Sambuco nero	<i>Sambucus nigra</i>
Eleagno	<i>Eleagnus angustifolia</i>	Giuggiolo	<i>Ziziphus jujuba</i>
Gimnosperme			
Cefalotasso	<i>Cephalotaxus fortunei</i>	Ginepro sabino	<i>Juniperus sabina</i>
Ginepro della Cina	<i>Juniperus chinensis</i>	Ginepro della Virginia	<i>Juniperus virginiana</i>

SCHEDE DI CANTIERE

costipamento del terreno I

evitare il costipamento del terreno

costipamento del terreno II

nella zona delle radici
evitare l'uso di macchine per costipare il terreno
solo lavoro a mano

abbassamento del terreno
...da evitare nella zona delle radici e della chioma

terreno esistente
nuove quote

ricarica del terreno
...possibilmente da evitare

errato!
giusto!
nuove quote
selciati, ghiaia
aria
tubo drenante
terreno esistente

accessi di cantiere
...nelle vicinanze di alberi il transito veicolare deve essere minimo e di breve durata

con il costipamento del terreno sarà ridotto!
aria e acqua
piastre metalliche o in betonella
strato di ghiaia
terreno esistente
evitare tubi d'innaffiamento

occupazione del terreno
...evitare di porre baracche o altri pesi stabili nella zona delle radici e della chioma

baracca cantiere

lavori di scavo per impianti sotterranei
...da evitare nella zona delle radici rispettando le distanze della tabella A

tubi a sifone
tubo collettore
in alternativa è possibile

scavi
...per evitare l'essiccazione di un fronte di scavo è indispensabile innaffiare!

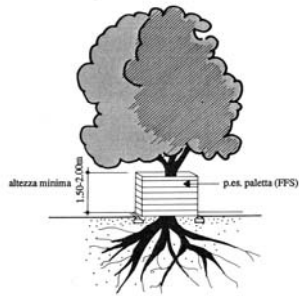
linea di scavo dipende dalla grandezza dell'albero (tabella A)
p.es. fissare con pali e pesti (beton, sassi, travi)
Coprire immediatamente la scarpata con una stuoia di protezione, seminare o piantare o aggiungere terra e torba
p.es. fissare con rete metallica e pneumatici

palizzata I
Sfruttare al massimo lo spazio a disposizione per la protezione dell'albero (vedi tabella A)

2,00m
min. 1,50m

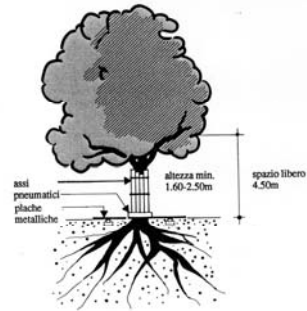
palizzata II

Area di marciapiede con spazio sufficiente.
Protezione secondo spazio esistente.



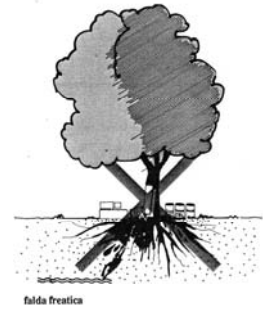
palizzata III

area di marciapiede con scarsità di spazio
solo in casi eccezionali!



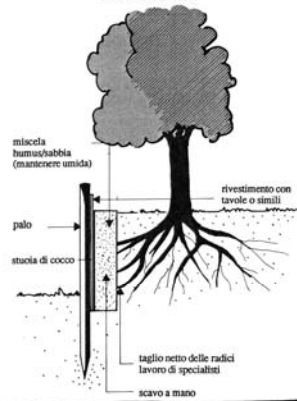
depositi

E' vietato depositare
olio, prodotti chimici, veleni



rigenerazione delle radici

Durante gli scavi nella zona delle radici
usare una miscela humus / sabbia.
Innaffiare subito!



“METODO SVIZZERO MODIFICATO”

La stima del valore ornamentale di un albero si basa sulla valutazione di 4 caratteristiche della pianta:

- 1) La specie o la varietà;
- 2) Le dimensioni (diametro del tronco ad 1 m. da terra);
- 3) Lo stato sanitario;
- 4) La posizione.

1. Specie

Tale parametro viene definito considerando la decima parte del prezzo medio di acquisto in vivaio di latifoglie aventi diametro 10-12 cm ad 1 metro da terra, in zolla e di conifere di altezza 150/175 cm, anch'esse in zolla. Si otterrà un valore che si definirà *Costo base* della pianta - *Co*.

2. Dimensione

Le dimensioni sono espresse, nella formula di calcolo, da un *indice diametrico* - *Id*, che è espressione del tempo che la pianta ha impiegato per acquisire il valore ornamentale che possiede al momento della stima.

3. Lo stato sanitario

Le condizioni di salute della pianta vengono definite da un *indice fitosanitario* - *If*, che descrive le condizioni fisiologiche e l'eventuale presenza di problemi patologici della pianta da valutare.

4. La posizione della pianta

L'influenza della posizione della pianta sul suo valore ornamentale è espresso da due specifici indici. *Ip* considera la posizione sociale della pianta, attribuendo un valore più elevato alle piante isolate rispetto a quelle in gruppi. *Iu* considera la posizione urbanistica della pianta, dando un valore più alto alle piante che si trovano nelle zone più centrali della città, dove la vegetazione è una risorsa più limitata.

Calcolo del valore dell'albero

Il valore è dato Costo base (*Co*) moltiplicato per gli indici ricavati dalle tabelle allegate

$$V = Co \times Id \times Ip \times Iu \times If$$

Indice di circonferenza *Id*

Dimensione in cm.	Indice	Dimensione in cm.	Indice	Dimensione in cm.	Indice
da 10 a 14	0,5	140	14	340	27
da 15 a 22	0,8	150	15	360	28
da 23 a 30	1	160	16	380	29
40	1,4	170	17	400	30
50	2	180	18	420	31
60	2,8	190	19	440	32
70	3,8	200	20	460	33
80	5	220	21	480	34
90	6,4	240	22	500	35
100	8	260	23	600	40
110	9,5	280	24	700	45
120	11	300	25		
130	12,5	320	26		

Indice di posizione Ip

Posizione	Valore
Isolato	2
In gruppi da 2 a 5 esemplari	1,8
Filari o gruppi con più di 6 esemplari	1,4

Indice urbanistico Iu

Posizione	Valore
Centro città	10
Media periferia	8
Periferia	6
Parchi esterni	4
Zone rurali	2

Indice fitosanitario If

Stato fitosanitario	Descrizione Generale	Valore
Molto Buono	Albero sano e vigoroso	5
Leggermente alterato	Albero con vigore medio; ferite minori in corso di cicatrizzazione	3,5
Alterato	Albero di scarso vigore; ferite non cicatrizzate con presenza di attacchi parassitari gravi	2,5
Deperiente	Albero in stato di deperimento avanzato ed irreversibile; ferite di grosse dimensioni con presenza di attacchi fungini evidenti	1,5
Morto	Albero morto pressoché completamente disseccato.	1

Stima dei danni parziali agli alberi in funzione del valore V sopra calcolato

A - Tronco

Il Tasso di danneggiamento al tronco T%, è calcolato in funzione della larghezza massima L della ferita, espressa in centimetri e della circonferenza C dell'albero, misurata all'altezza in cui è stata provocata la ferita;

$$T\% = 2 \times L/C$$

B - Rami

Il Tasso di danneggiamento ai rami B%, è calcolato in funzione della percentuale di rami distrutti Va, in rapporto all'insieme del volume totale della chioma, Vt;

$$B\% = 2 \times Va/Vt$$

C - Radici

Il Tasso di danneggiamento alle radici è calcolato in funzione della proporzione del sistema radicale distrutto, Ra, in rapporto al sistema radicale totale, Rt. Questa proporzione è calcolata considerando un cilindro di dimensioni pari ad 1 metro di profondità ed un diametro di 2 metri superiore alla proiezione, al suolo, della chioma.

$$R\% = 2 \times Ra/Rt$$

Una volta calcolati i tassi di danneggiamento si applicano tali tassi al valore dell'albero calcolato con la formula sopraccitata.

$$\text{Indennità} = V (\text{valore dell'alberatura}) \times (T\% + B\% + R\%)$$

a secondo della qualità e quantità delle regioni danneggiate.

INDICE

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

Art. 1 - Contenuti del regolamento edilizio.....	1
Art. 2 - Atti abilitanti alla esecuzione di opere edilizie.....	1
Art. 3 - Denuncia di inizio attività (D.I.A.).....	1
Art. 4 - Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività – Procedure.....	2
Art. 5 - Interventi soggetti ad autorizzazione gratuita – Abrogato.....	2
Art. 6 - Opere e attività soggette a permesso di costruire.....	2
Art. 7 - Opere non soggette a permesso di costruire o DIA.....	3
Art. 8 - Permessi di costruire in deroga.....	3
Art. 9 - Opere di competenza dello Stato ed opere su aree demaniali.....	4

TITOLO II - Tipologia degli interventi

Art. 10 - Interventi di manutenzione ordinaria.....	5
Art. 11 - Interventi di manutenzione straordinaria.....	5
Art. 12 - Interventi di restauro e risanamento conservativo.....	6
Art. 13 - Interventi di ristrutturazione edilizia.....	7
Art. 14 - Interventi di ristrutturazione urbanistica.....	8

TITOLO III - Indici e parametri edilizi e urbanistici

Art. 15 - Definizione degli indici e parametri.....	9
---	---

TITOLO IV - Commissione edilizia comunale

Art. 16 - Funzioni della commissione edilizia comunale – Abrogato.....	20
Art. 17 - Composizione della commissione edilizia – Abrogato.....	20
Art. 18 - Funzionamento della commissione edilizia – Abrogato.....	20
Art. 19 - Sottocommissione edilizia – Abrogato.....	20
Art. 20 - Commissione edilizia specialistica.....	20
Art. 21 - Interventi da sottoporre al parere della commissione edilizia integrata – Abrogato.....	21
Art. 22 - Opere o attività non soggette al parere della commissione e sottocommissione edilizia – Abrogato.....	21

TITOLO V - Istanza di permesso di costruire e relativa istruttoria

Art. 23 - Soggetti legittimati alla domanda di permesso di costruire.....	22
Art. 24 - Domanda di permesso di costruire.....	22
Art. 25 - Documentazione a corredo della domanda di permesso di costruire.....	23
Art. 26 - Ulteriori domande ed allegati connessi con la domanda di permesso di costruire.....	24
Art. 27 - Atti autorizzativi generali – Pareri.....	24
Art. 28 - Autorizzazioni in materia di bellezze naturali.....	25
Art. 29 - Istruttoria preliminare della domanda di permesso di costruire.....	26
Art. 30 - Esame della domanda di permesso di costruire.....	26
Art. 31 - Progetti di massima.....	27

TITOLO VI - Rilascio del permesso di costruire

Art. 32 - Decisioni sulla domanda di permesso di costruire.....	28
Art. 33 - Certificato d'uso del suolo.....	28
Art. 34 - Contributo di costruzione.....	29
Art. 35 - Titolarità del permesso di costruire.....	29
Art. 36 - Validità del permesso di costruire.....	29
Art. 37 - Annullamento del permesso di costruire.....	30
Art. 38 - Varianti al progetto approvato e varianti in corso d'opera.....	30
Art. 39 - Sanatoria per certificazione di conformità.....	30

TITOLO VII - Esecuzione dei lavori	
Art. 40 - Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività	31
Art. 41 - Inizio dei lavori.....	31
Art. 42 - Vigilanza sulla esecuzione dei lavori - Interruzione dei lavori	32
Art. 43 - Cantieri di lavoro	32
Art. 44 - Ponti e scale di servizio	32
Art. 45 - Scarico dei materiali, demolizione, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri.....	33
Art. 46 - Rimozione delle recinzioni	33
Art. 47 - Prevenzione degli infortuni.....	33
Art. 48 - Ultimazione dei lavori	33
TITOLO VIII - Abitabilità e agibilità	
Art. 49 - Domanda relativa all'abitabilità o all'agibilità.....	34
Art. 50 - Rilascio del certificato di agibilità.....	35
Art. 51 - Utilizzazione abusiva di costruzioni.....	36
TITOLO IX - Autorizzazioni edilizie	
Art. 52 - Istanza di autorizzazione e relativa istruttoria – Abrogato	37
Art. 53 - Rilascio, condizioni e validità dell'autorizzazione – Abrogato.....	37
Art. 54 - Silenzio assenso – Abrogato.....	37
TITOLO X - Piani di lottizzazione ed interventi edilizi diretti	
Art. 55 - Piani attuativi.....	38
Art. 56 - Documentazione a corredo della domanda di lottizzazione	38
Art. 57 - Richiesta di parere preliminare.....	40
Art. 58 - Approvazione dei piani di lottizzazione	40
Art. 59 - Compilazione d'ufficio di progetti di lottizzazione.....	41
Art. 60 - Intervento edilizio diretto	41
TITOLO XI - Vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia	
Art. 61 - Vigilanza sulle costruzioni e sanzioni	42
Art. 62 - Esecuzione d'ufficio	42
Art. 63 - Garanzie.....	43
TITOLO XII - Aree pertinenti - distanze - parcheggi	
Art. 64 - Area pertinente.....	44
Art. 65 - Distanze	45
Art. 66 - Parcheggi	45
TITOLO XIII - Zone di rispetto e vincoli particolari	
Art. 67 - Zone di rispetto cimiteriali e stradali	47
Art. 68 - Realizzazione di cabine per l'energia elettrica e per telecomunicazioni	47
TITOLO XIV - Decoro e arredo urbano	
Art. 69 - Arredo urbano.....	48
Art. 70 - Impianti di telefonia mobile e similari. Antenne radio-televisive e parabole.....	48
Art. 70 bis - Impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.....	50
Art. 70 ter - Impianti per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili	52
Art. 71 - Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico	52
Art. 72 - Muri di prospetto e recinzioni.....	53
Art. 73 - Servitù pubbliche	53
Art. 74 - Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne, cartelli pubblicitari	54
Art. 74 bis - Commissione per le insegne.....	54

Art. 75 - Restauri e modifiche alle opere esterne dei fabbricati.....	55
Art. 76 - Uscita dalle autorimesse - Rampe per il transito dei veicoli	55
Art. 77 - Contatori di gas, energia elettrica ed acqua	56
Art. 77 bis - Aree prospettanti su spazi pubblici	56

TITOLO XV - Requisiti generali degli edifici

Art. 78 - Salubrità del terreno.....	57
Art. 79 - Requisiti relativi all'impermeabilità e all'isolamento dall'umidità.....	57
Art. 79 bis - Requisiti energetico-ambientali.....	57
Art. 80 - Requisiti di carattere termico	58
Art. 80 bis - Sistemi solari	58
Art. 80 ter - Pergolati, gazebo, porticati, logge	59
Art. 81 - Requisiti di carattere acustico	59
Art. 82 - Classificazione dei locali - Requisiti relativi all'illuminazione, all'aerazione e al dimensionamento dei locali.....	59
Art. 83 - Cortili e chiostrine	61
Art. 84 - Stabilità e sicurezza dei fabbricati	61
Art. 85 - Abbattimento delle barriere architettoniche	62

TITOLO XVI - Requisiti specifici degli impianti

Art. 86 - Rifornimento idrico e impianti sollevamento acque.....	63
Art. 87 - Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile	63
Art. 88 - Smaltimento delle acque reflue	63
Art. 89 - Concimaie.....	64
Art. 90 - Impianti igienici.....	64
Art. 91 - Impianti di aerazione	64
Art. 92 - Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi Nulla osta del Comando Provinciale dei VV.FF.	64
Art. 93 - Impianti di gas per uso domestico	64
Art. 94 - Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie	65

TITOLO XVII - Uso di suolo, spazi e servizi pubblici

Art. 95 - Occupazione temporanea e permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico.....	66
Art. 96 - Rinvenimenti e scoperte	66
Art. 97 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico.....	67

TITOLO XVII-bis - Tutela del verde pubblico

Art. 97-bis - Oggetto del titolo	68
Art. 97-ter – Definizioni	68
Art. 97-quater - Principi per una corretta progettazione.....	68
Art. 97-quinquies - Indirizzi tecnici generali per le aree verdi.....	69
Art. 97-sexies - Indirizzi tecnici generali per la protezione delle alberature.....	69
Art. 97-septies - Indirizzi tecnici generali per la utilizzazione delle alberature	69
Art. 97-octies - Adempimenti progettuali e documentazione.....	70
Art. 97-nonies - Verifica dei progetti e definizione degli interventi	71
Art. 97-decies - Conservazione del patrimonio arboreo - Scavi su suolo pubblico o di uso pubblico in prossimità di alberature.....	71

TITOLO XVIII - Disposizioni finali

Art. 98 - Rilevamento del patrimonio edilizio	73
Art. 99 - Norme finali per l'attuazione del regolamento edilizio	73
Art. 100 - Domande di permesso di costruire presentate prima della entrata in vigore del presente regolamento	73
Art. 101 - Entrata in vigore del regolamento edilizio	73
Allegato A	74
Allegato B	75
Allegato C	78
Allegato D	78
Allegato E	78
Allegato F	81
Allegato G	83

s:\segreteria consiglio\segrcons\anno2011\regolamenti\regolamento edilizio.doc