

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Comune di Urbino

Regolamento adeguato al Regolamento Edilizio Tipo approvato dalla Regione Marche con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 23 del 14.09.1989, modificato con D.P.G.R. n. 28 del 14.11.1990 e con delibera amministrativa n. 91 del 16.06.1992

Adozione: deliberazione di Consiglio Comunale n. 92 del 05.06.1991

Approvazione (con prescrizioni): deliberazione della Regione Marche n. 5556 del 13.12.1993

Testo coordinato con le varianti apportate dalle seguenti deliberazioni del Consiglio Comunale:
n. 89 del 03.08.2000 - n. 137 del 21.12.2000 - n. 142 del 21.12.2000 - n. 81 del 10.07.2003 - n. 27 del 10.03.2004 -
n. 49 del 21.04.2004 - n. 53 del 20.06.2005 - n. 63 del 08.07.2005 - n. 12 del 09.02.2006 - n. 24 del 28.02.2007 - n.
84 del 24.08.2007 - n. 94 del 28.09.2007 - n°63 del 29.09.2009 - n°87 del 31.10.2014.

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI - OPERE, ATTIVITÀ ED INTERVENTI SOGGETTI A CONCESSIONE O AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA.....	5
ART. 1 - CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	5
ART. 2 - OPERE E ATTIVITÀ SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA	5
ART. 3 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA, STRAORDINARIA, DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE GRATUITA	6
ART. 4 - ALTRI INTERVENTI ED OPERE SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE GRATUITA	6
ART. 5 - OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE	8
ART. 6 - CONCESSIONE IN DEROGA	9
ART. 7 - OPERE DI COMPETENZA DELLO STATO ED OPERE SU AREE DEMANIALI.....	10
TITOLO II - TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI	10
ART. 8 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA	10
ART. 9 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA	11
ART. 10 - INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.....	12
ART. 11 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	13
ART. 11/BIS - DEMOLIZIONE	13
ART. 11/TER - NUOVA COSTRUZIONE	13
ART. 12 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	13
TITOLO III - INDICI E PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI.....	14
ART. 13 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI.....	14
TITOLO IV - COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE	17
TITOLO ABROGATO IN BASE ALLA VARIANTE AL R.E.C. APPROVATA CON DELIBERAZIONE N° 63/CC DEL 29.09.2009.....	17
TITOLO V - ISTANZA DI CONCESSIONE E RELATIVA ISTRUTTORIA	18
ART. 18 BIS - MODULISTICA PER PROCEDURE EDILIZIE	18
ART. 19 - SOGGETTI LEGITTIMATI ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA	18
ART. 20 - DOMANDA DI CONCESSIONE.....	19
ART. 21 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE	19
ART. 22 - ULTERIORI DOMANDE ED ALLEGATI CONNESSI CON LA DOMANDA DI CONCESSIONE	20
ART. 23 - ATTI AUTORIZZATIVI GENERALI	21
ART. 24 - AUTORIZZAZIONE IN MATERIA DI BELLEZZE NATURALI	22
ART. 25 - ISTRUTTORIA PRELIMINARE DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE.....	22
ART. 26 - ESAME DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE	22
ART. 27 - PROGETTI DI MASSIMA	23
TITOLO VI - RILASCIO DELLA CONCESSIONE.....	23
ART. 28 - DECISIONI SULLA DOMANDA DI CONCESSIONE	23
ART. 29 - SILENZIO ASSENSO	23
ART. 30 - CERTIFICATO D'USO DEL SUOLO	24
ART. 31 - CONTRIBUTO DI CONCESSIONE.....	24
ART. 32 - TITOLARITÀ DELLA CONCESSIONE.....	25
ART. 33 - VALIDITÀ DELLA CONCESSIONE	25
ART. 34 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE.....	26
ART. 35 - VARIANTI AL PROGETTO APPROVATO E VARIANTI IN CORSO D'OPERA.....	26
ART. 36 - SANATORIA PER CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ	27
TITOLO VII - ESECUZIONE DEI LAVORI	27
ART. 37 - RESPONSABILITÀ NELLA ESECUZIONE DELLE OPERE E DELLE ATTIVITÀ	27
ART. 38 - INIZIO DEI LAVORI.....	28
ART. 39 - VIGILANZA SULLA ESECUZIONE DEI LAVORI - INTERRUZIONE DEI LAVORI	28
ART. 40 - CANTIERI DI LAVORO	29
ART. 41 - PONTI E SCALE DI SERVIZIO	29

ART. 42 - SCARICO DEI MATERIALI, DEMOLIZIONI, NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI LAVORI.....	29
ART. 43 - RIMOZIONE DELLE RECINZIONI.....	30
ART. 44 - PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI	30
ART. 45 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI.....	30
TITOLO VIII - ABITABILITÀ E AGIBILITÀ	30
ART. 46 - DOMANDA RELATIVA ALL'ABITABILITÀ O ALL'AGIBILITÀ.....	30
ART. 47 - RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ	31
ART. 48 - UTILIZZAZIONE ABUSIVA DI COSTRUZIONI.....	32
TITOLO IX - AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	32
ART. 49 - ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE E RELATIVA ISTRUTTORIA	32
ART. 50 - RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITÀ DELL'AUTORIZZAZIONE	32
TITOLO X - PIANI ATTUATIVI ED INTERVENTI EDILIZI DIRETTI	33
ART. 51 - PIANI ATTUATIVI.....	33
ART. 52 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEI PIANI ATTUATIVI E DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA.....	33
ART. 53 - RICHIESTA DI PARERE PRELIMINARE	35
ART. 54 - APPROVAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI	35
ART. 55 - COMPILAZIONE D'UFFICIO DI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE	36
ART. 56 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.....	36
TITOLO XI - VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA.....	36
ART. 57 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI E SANZIONI	36
ART. 58 - ESECUZIONE D'UFFICIO	37
ART. 59 - GARANZIE.....	38
TITOLO XII - AREE PERTINENTI - DISTANZE - PARCHEGGI	38
ART. 60 - AREA PERTINENTE	38
ART. 61 - DISTANZE	38
ART. 62 - PARCHEGGI.....	39
TITOLO XIII - ZONE DI RISPETTO E VINCOLI PARTICOLARI.....	40
ART. 63 - ZONE DI RISPETTO CIMITERIALI E STRADALI	40
ART. 64 - REALIZZAZIONE DI CABINE ENEL E SIP	40
ART. 65 - OPERE REALIZZATE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE ED EDIFICI A CARATTERE COLLETTIVO - SOCIALE.....	40
TITOLO XIV - DECORO E ARREDO URBANO	41
ART. 66 - ARREDO URBANO	41
ART. 67 - ANTENNE RADIO E TELEVISIVE.....	41
ART. 68 - AGGETTI E SPORGENZE SUL SUOLO PUBBLICO	42
ART. 69 - MURI DI PROSPETTO E RECINZIONI	42
ART. 70 - SERVITÙ PUBBLICHE	42
ART. 71 - APPOSIZIONE DI MOSTRE, VETRINE, BACHECHE, INSEGNE, CARTELLI PUBBLICITARI	43
ART. 72 - RESTAURI E MODIFICHE ALLE OPERE ESTERNE DEI FABBRICATI.....	44
ART. 73 - USCITE DALLE AUTORIMESSE - RAMPE PER IL TRANSITO DEI VEICOLI.....	44
ART. 74 - CONTATORI DI GAS, ENERGIA ELETTRICA ED ACQUA	44
TITOLO XV - REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI	44
ART. 75 - SALUBRITÀ DEL TERRENO	45
ART. 76 - REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITÀ E ALL'ISOLAMENTO DALL'UMIDITÀ.....	45
ART. 77 - REQUISITI DI CARATTERE TERMICO	45
ART. 78 - REQUISITI DI CARATTERE ACUSTICO.....	46
ART. 79 - REQUISITI ILLUMINOTECNICI	46
ART. 80 - REQUISITI RELATIVI ALL'AERAZIONE E AL DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI.....	47
ART. 81 - CORTILI E CHIOSTRINE	48
ART. 82 - STABILITÀ E SICUREZZA DEI FABBRICATI.....	49
ART. 83 - ABBATTIMENTO DELLA BARRIERE ARCHITETTONICHE	49

TITOLO XVI - REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI	50
ART. 84 - RIFORNIMENTO IDRICO E IMPIANTI SOLLEVAMENTO ACQUE	50
ART. 85 - POZZI, VASCHE E CISTERNE PER ACQUA POTABILE	50
ART. 86 - MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI CIVILI	51
ART. 87 - MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	52
ART. 88 - IMPIANTI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE	52
ART. 89 - IMPIANTI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE LURIDE.....	53
ART. 90 - DIMENSIONAMENTO E CARATTERISTICHE DELLE FOSSE SETTICHE E DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE DELLE ACQUE LURIDE	54
ART. 91 - CONCIMAIE	54
ART. 92 - IMPIANTI IGIENICI.....	55
ART. 93 - IMPIANTI DI AERAZIONE	55
ART. 94 - CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI AI FINI DELLA PREVENZIONE DEGLI INCENDI.....	55
ART. 95 - NORME ANTINCENDIO PER EDIFICI SPECIALI	56
ART. 96 - IMPIANTI DI GAS PER USO DOMESTICO	56
ART. 97 - IMPIANTI DI SPEGNIMENTO	56
ART. 98 - FOCOLAI, FORNI E CAMINI, CONDOTTI DI CALORE E CANNE FUMARIE	56
TITOLO XVII - USO DI SUOLO, SPAZI E SERVIZI PUBBLICI	58
ART. 99 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA E PERMANENTE DI SPAZIO O SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO ...	58
ART. 100 - RINVENIMENTI E SCOPERTE	59
ART. 101 - TENDE AGGETTANTI SULLO SPAZIO PUBBLICO.....	59
ART. 102 - DEPOSITI DI MATERIALI.....	60
ART. 103 - SANZIONI	60
TITOLO XVIII - DISPOSIZIONI FINALI	60
ART. 104 - RILEVAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO.....	60
ART. 105 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	60
ART. 106 - OPERE AUTORIZZATE ALLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE.....	61
ART. 107 - DOMANDE DI CONCESSIONE E DI AUTORIZZAZIONE PRESENTATE PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE	61
ART. 108 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE	61
ALLEGATI.....	62
<i>ALLEGATO A - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA.....</i>	<i>62</i>
<i>ALLEGATO B - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA - PROGETTO</i>	<i>63</i>
<i>ALLEGATO C - ELABORATI RICHIESTI PER L'AUTORIZZAZIONE</i>	<i>66</i>
<i>ALLEGATO D - SPECIFICAZIONI SUGLI ELABORATI PROGETTUALI PER INTERVENTI SUI FRONTI DI EDIFICI DI INTERESSE STORICO</i>	<i>68</i>
<i>ALLEGATO E - REGOLAMENTO COMUNALE PER L'INSTALLAZIONE, IL MONITORAGGIO, IL CONTROLLO E LA RAZIONALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI DI EMITTENZA RADIOTELEVISIVA E STAZIONI RADIO BASE PER LA TELEFONIA MOBILE.....</i>	<i>74</i>
<i>ALLEGATO E1 - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA PER LA INSTALLAZIONE O LA MODIFICA DEGLI IMPIANTI DI EMITTENZA RADIOTELEVISIVA</i>	<i>77</i>
<i>ALLEGATO E2 - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA PER LA INSTALLAZIONE O LA MODIFICA DI STAZIONI RADIO BASE PER LA TELEFONIA MOBILE 77</i>	<i>77</i>
<i>ALLEGATO F - DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA</i>	<i>78</i>

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI - OPERE, ATTIVITÀ ED INTERVENTI SOGGETTI A CONCESSIONE O AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Art. 1 - Contenuti del regolamento edilizio

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

b) E' facoltà dell'amministrazione comunale, approvare specifici regolamenti volti ad ottenere obiettivi di qualità negli interventi di riqualificazione ambientale, di recupero del patrimonio edilizio ed in generale dell'ambiente urbano, di aree di particolare interesse appositamente perimetrate. Tali discipline costituiscono sviluppi operativi del presente regolamento edilizio.

c) Per avvalersi della facoltà di cui al comma precedente l'amministrazione comunale seguirà la procedura di approvazione dei regolamenti comunali.¹

Art. 2 - Opere e attività soggette a concessione edilizia

1. Sono soggette a concessione edilizia 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 restauro e risanamento conservativo che non riguardino il recupero abitativo di edifici preesistenti;
- c) interventi di ristrutturazione edilizia di cui al successivo articolo 11;
- d) interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al successivo articolo 12;
- e) modificazioni ai sensi dell'articolo 5, comma 1, lettera a), della L.R. 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 nella gazzetta ufficiale del 16 aprile 1968, n. 97;
- f) modificazioni delle destinazioni d'uso dei fabbricati esistenti o di parte di essi, anche senza opere edilizie, che comportino aumenti degli oneri previsti ai sensi della L. 28.1.77 n°10. Gli oneri di concessione sono corrisposti a differenza;
- g) opere di urbanizzazione primaria e secondaria, viabilità podereale o di bonifica, strade private;
- h) esecuzione di opere di consolidamento e sostegno dei terreni;
- i) realizzazione di manufatti all'interno delle zone cimiteriali;
- j) serre fisse, intendendo per tali gli impianti stabilmente infissi al suolo, di tipo prefabbricato o eseguiti in opera, destinati esclusivamente a colture specializzate prodotte in condizioni climatiche artificiali (L.r. 13/90);
- m) costruzione di garage ed autorimesse fuori e sotto terra con autonoma possibilità d'uso;
- n) manufatti necessari a realizzare stazioni di servizio per distribuzione di carburante, esclusi gli apparati necessari alla erogazione del solo carburante;

¹ Testo integrato in base alla variante al R.E.C. approvata con deliberazione n°89/CC del 3.08.2000

- o) installazione fuori terra di serbatoi destinati al deposito di carburante e oli minerali, saldamente infissi al suolo;
- p) altri interventi a carattere permanente di cui al precedente articolo 1, comma 3, esclusi quelli indicati nei successivi articoli 3, 4 e 5, nonché escluse le opere di competenza di amministrazioni dello Stato e le opere su aree demaniali di cui al successivo articolo 7;
- q) **installazione o modifica di impianti di emittenza radiotelevisiva e stazioni radio base per telefonia mobile, anche nel caso in cui questi siano posti su supporti mobili; tali interventi sono disciplinati dal “Regolamento Comunale per l’installazione, il monitoraggio, il controllo e la razionalizzazione degli impianti di emittenza radiotelevisiva e stazioni radio base per la telefonia mobile” che costituisce parte integrante del presente R.E.C. – ALLEGATO “E”.**²

2. Sono inoltre soggetti a concessione edilizia, 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.

Art. 3 - Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo soggetti ad autorizzazione gratuita

1. Sono soggetti ad autorizzazione gratuita, rilasciata dal sindaco:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria, relativamente ai soli immobili vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089 o della legge 29 giugno 1939 n. 1497;
- b) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui al successivo articolo 9;
- c) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo per il recupero abitativo di edifici preesistenti di cui al successivo articolo 10.

2. Per gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, l'istanza al sindaco per l'autorizzazione, da presentarsi a mezzo lettera raccomandata, si intende accolta qualora il sindaco non si pronunci nel termine di novanta giorni dal ricevimento della medesima. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori, dando comunicazione al sindaco del loro inizio a mezzo lettera raccomandata.

3. La disposizione di cui al precedente comma non si applica per gli interventi su edifici soggetti ai vincoli previsti dalla legge 1 giugno 1939, n. 1089, della legge 29 giugno 1939, n. 1497 e del D.L. 27 giugno 1985, n. 312, convertito (con modificazioni) nella legge 8 agosto 1985, n. 431, e per quelli che comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore.

Art. 4 - Altri interventi ed opere soggetti ad autorizzazione gratuita

1. Sono soggette ad autorizzazione gratuita ai sensi dell'articolo 7, comma 2, del D.L. 23 gennaio 1982 n. 9, convertito (con modificazioni) nella legge 25 marzo 1982, n. 94, purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, e non sottoposte ai vincoli previsti dalle leggi 1 giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497 e dal D.L. 27 giugno 1985, n. 312, convertito (con modificazioni) nella legge 8 agosto 1985, n. 431:

- a) le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, fermo restando quanto stabilito dall'articolo 2, comma 1, lettera m);
- b) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo aperto;

² Testo integrato in base alla variante al R.E.C. approvata con deliberazione n°142/CC del 21.12.2000

- c) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardano le coltivazioni di cave e torbiere. Le cave sono soggette alla disciplina della L.R. 22 maggio 1980 n° 37;
- d) recinzioni prospettanti luoghi di uso pubblico;
- e) recinzioni fra proprietà private realizzate con muretti di base aventi altezza superiore a m. 1,00 .

2. La realizzazione di parcheggi di cui all'articolo 9 della legge 22 marzo 1989, n. 122 è soggetta ad autorizzazione gratuita con le modalità stabilite dallo stesso articolo fino al raggiungimento del limite di mq. 20 di spazi sosta ogni 100 mc. di volume esistente. Detti parcheggi possono essere realizzati dai proprietari degli immobili nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati con vincolo di pertinenza alle singole unità immobiliari ed in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Il vincolo di pertinenza dovrà risultare da atto pubblico registrato e trascritto. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni ed ai Ministeri per l'ambiente ed i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 60 giorni. Qualora si tratti di interventi conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, l'istanza per l'autorizzazione al Sindaco per eseguire i lavori si intende accolta qualora il Sindaco stesso non si pronunci nel termine di 60 giorni dalla data della richiesta. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

3. Sono soggetti ad autorizzazione gratuita, ai sensi dell'articolo 5, comma 2, della legge 29 maggio 1982, n. 308, gli interventi su edifici esistenti riguardanti nuovi impianti, lavori, opere, installazioni, relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio dell'energia.

4. Sono inoltre soggetti ad autorizzazione, ai sensi dell'articolo 2, ottavo comma, del D.L. 30 dicembre 1981, n. 801, convertito (con modificazioni) nella legge 5 marzo 1982, n. 62, le opere ed interventi di natura edilizia e urbanistica relativi allo smaltimento di liquami e fanghi nelle zone a ciò destinate, con riduzione a sessanta giorni del termine stabilito dall'articolo 48 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

5. Sono altresì soggetti ad autorizzazione di cui all'articolo 48 della legge 5 agosto 1978, n. 457 le opere edilizie previste dall'articolo 2 della legge 9 gennaio 1989, n. 13, qualora consistenti in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.

6. Per gli interventi di cui al precedente comma 1, l'istanza al sindaco per l'autorizzazione ad eseguire i lavori si intende accolta, qualora il sindaco non si pronunci nel termine di sessanta giorni dal ricevimento della medesima. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori, dando comunicazione al sindaco del loro inizio a mezzo lettera raccomandata.

7. Sono infine soggetti ad autorizzazione gratuita i seguenti interventi:

- a) perforazione di pozzi ed opere annesse per la estrazione idrica e mineraria;
- b) apposizione di tende aggettanti su spazio pubblico, collocazioni di insegne, bacheche, mostre, vetrine, tabelle o cartelli, cartelloni e altri oggetti a scopo di pubblicità;
- c) apertura o modificazione di accessi sulle fronti stradali o su aree pubbliche, purché non comportino alterazioni sul corpo del fabbricato;
- d) qualsiasi opera a carattere non permanente, ma occasionale o stagionale, quali chioschi, cabine e simili, copertura di impianti sportivi, ricreativi o di ristori;
- e) modifica della destinazione d'uso nei limiti di cui all'articolo 6 della L.R. 18 giugno 1986, n. 14;
- f) distributori di carburanti con annessi accessori, purché non comportino la realizzazione di manufatti diversi da quelli della distribuzione carburanti, quali officine, depositi, punti vendita, bar ristoro e simili;
- h) muri di sostegno e rilevati in genere, non facenti parte di nuove opere stradali;
- i) laghi artificiali ad uso irriguo, industriale, ecc.;
- j) impianti che non entrano a far parte del ciclo delle lavorazioni produttive e non vengono alloggiati in autonome strutture edilizie, quali:

- apparecchiature per la riduzione o l'abbattimento dell'inquinamento atmosferico;
- apparecchiature per la tutela delle acque dall'inquinamento;
- sili ed ogni altro impianto atto all'adeguamento alle leggi e regolamenti per il controllo dell'inquinamento. Gli impianti di cui al presente punto sono considerati dispositivi la cui collocazione nelle aree di pertinenza dei fabbricati non è soggetta al rispetto dei parametri urbanistici/edilizi stabiliti dal P.R.G. o dal R.E. . La collocazione di detti impianti è comunque subordinata al rispetto dei vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale;

m) gli impianti fissi per ponti radio e stazioni radioamatoriali;

n) gli impianti radio base per telefonia cellulare richiesti a titolo precario per un periodo inferiore a sei mesi, fermo restando quanto stabilito dal "Regolamento Comunale per l'installazione, il monitoraggio, il controllo e la razionalizzazione degli impianti di emittenza radiotelevisiva e stazioni radio base per la telefonia mobile".³

8. La domanda di autorizzazione deve essere corredata dei provvedimenti abilitativi richiesti da norme statali, regionali o comunali.

Art. 5 - Opere non soggette a concessione o autorizzazione

1. Non sono soggette ad autorizzazione o concessione:

- a) le opere di manutenzione ordinaria, purché non interessino edifici vincolati secondo quanto specificato al precedente articolo 3, comma 1, lettera a);
- b) le opere interne alle costruzioni, escluse quelle interessanti edifici vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modifiche e integrazioni, che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, con i regolamenti edilizi e con i regolamenti d'igiene vigenti, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti né aumento delle superfici utili e del numero dell'unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile. Al fine dell'applicazione della disposizione contenuta nella presente lettera, non è considerato aumento delle superfici utili, l'eliminazione e lo spostamento di pareti interne o di parti di esse. Per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera A dell'articolo 2 del D.M. 2 aprile 1968, pubblicato nella gazzetta ufficiale del 16 aprile 1968, n. 97, al fine di garantire la salvaguardia delle originarie caratteristiche costruttive, salva diversa disciplina degli strumenti urbanistici attuativi, le opere interne sono comunque soggette ad autorizzazione;
- c) opere di assoluta urgenza e di necessità immediata, eseguite su ordinanza del sindaco, emanata per la tutela della pubblica incolumità. In mancanza dell'ordinanza del sindaco, possono tuttavia essere eseguite senza preventiva istanza di concessione o autorizzazione da parte dell'interessato, quelle opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili ad evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo di darne successiva ed immediata comunicazione al sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione oppure la domanda di autorizzazione, secondo quanto previsto dal regolamento;
- d) demolizione di opere abusive ordinata dal sindaco in applicazione della legislazione vigente;
- e) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato, ai sensi dell'articolo 7, comma 4, del D.L. 23 gennaio 1982, n. 9, convertito (con modificazioni) nella legge 25 marzo 1982, n. 94;
- f) opere e installazioni per la segnaletica stradale, orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;

³ Testo integrato in base alla variante al R.E.C. approvata con deliberazione n°142/CC del 21.12.2000

- g) installazione di condutture elettriche, telefoniche, antenne televisive; fermo restando che dette opere sono soggette ad autorizzazione, qualora richiedano notevoli opere murarie, scavi e reinterri o interessino immobili vincolati con le leggi 1497/39 o 1089/39;
- h) opere di sistemazione degli spazi esterni; fermo restando che dette opere sono soggette ad autorizzazione, quando comportino opere murarie o consistenti rimodellamenti del terreno oppure ricadano sotto la disciplina delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497 e del D.L. 27 giugno 1985, n. 312, convertito (con modificazioni) nella legge 8 agosto 1985, n.431;
- i) le opere edilizie di cui all'articolo 2 della legge 9 gennaio 1989, n. 13, finalizzate alla eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.

2. Nei casi di cui al comma 1, lettera b), il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco, contestualmente all'inizio dei lavori, una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti. Eventuali modifiche distributive interne dovranno essere schematicamente rappresentate anche utilizzando planimetrie catastali. Il professionista che ha asseverato le opere da compiersi è responsabile della direzione dei lavori e, qualora venisse incaricato altro tecnico dovrà essere data comunicazione al Sindaco prima dell'inizio o prosecuzione dei lavori; il nuovo direttore dei lavori dovrà ugualmente comunicare l'accettazione dell'incarico. I lavori non possono essere effettuati in assenza del direttore dei lavori o in violazione delle norme di cui alla L.2.2.74 n°64.

La documentazione citata deve essere presentata in duplice copia; una copia sarà restituita munita di attestato di deposito.

La fine dei lavori dovrà essere comunicata al Sindaco.

3. Nei casi di cui al precedente comma , per tutta la durata dei lavori, dovrà essere affissa, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile con indicati:

- estremi della comunicazione presentata ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85;
- ditta proprietaria - direttore dei lavori - impresa esecutrice dei lavori;
- estremi della attestazione di deposito rilasciata dal Sindaco.

Art. 6 - Concessione in deroga

1. Nei limiti e nelle forme stabiliti dall'articolo 41/quarter della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e dell'articolo 3 della legge 21 dicembre 1955, n. 1357 e degli articoli nn° 2 e 5 della L.r. 19.4.90 n° 22, il sindaco, previa deliberazione del consiglio comunale e munito del nulla-osta provinciale, 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.

2. Sono escluse dalla concessione 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.

3. Sono altresì non derogabili le norme relative alle destinazioni di zona, per le quali sono necessarie specifiche varianti allo strumento urbanistico.

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

Art. 7 - Opere di competenza dello Stato ed opere su aree demaniali

1. Ai sensi dell'articolo 81 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, 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 dallo Stato d'intesa con la Regione.

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. 8 - Interventi di manutenzione ordinaria

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

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

- a) il rimaneggiamento del manto di copertura, il suo riordino e anche la sostituzione integrale, purché con ugual materiale e senza modificare la volumetria delle coperture;
- b) la riparazione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi sia interni sia esterni;
- c) il rifacimento di intonaci, tinteggi, rivestimenti, pavimenti, infissi, all'interno delle unità immobiliari anche con caratteristiche diverse dai precedenti oppure all'esterno delle unità immobiliari con le stesse caratteristiche dei precedenti;
- d) la riparazione o sostituzione dei 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 di normale uso del fabbricato.

3. Resta ferma, per gli interventi di manutenzione ordinaria qualificabili come opere interne, l'applicazione delle disposizioni contenute nel precedente articolo 5, comma 1, lettera b) e comma 2.

4. Resta altresì 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 soggetta ad autorizzazione edilizia. Nel caso di immobili vincolati con le leggi 1497/39 o 1089/89 dovranno essere rispettate le relative procedure.

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

Art. 9 - interventi di manutenzione straordinaria

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

2. Le parti dell'edificio sottoposto a rinnovamento e sostituzione, ai sensi del comma 1, debbono mantenere, ricostituite 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 esterni, solai di piano e di copertura, volte e scale. I relativi interventi di manutenzione straordinaria debbono essere limitati esclusivamente alle opere necessarie ad assicurare la stabilità di tali elementi, anche attraverso la sostituzione totale degli stessi, mentre non possono comportare alcuna variazione della situazione planimetrica preesistente.

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

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

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

- a) il consolidamento delle fondazioni, dei muri portanti, delle strutture del tetto, dei solai, delle volte e delle scale;
- b) il rifacimento delle strutture del tetto senza modifiche di forma e di quote (d'imposta e di colmo);
- c) la demolizione e ricostruzione di solai, volte e scale, anche con materiali diversi, ma senza modifiche di quota;
- d) la demolizione di volte e rifacimento in loro vece di solai, senza modifiche della quota di calpestio;
- e) la demolizione e ricostruzione di parti delle fondazioni o dei muri portanti, con o senza modifiche di materiali;
- f) il consolidamento, demolizione e successiva ricostruzione di tramezzi, con o senza modifiche di materiali;
- g) l'inserimento ex-novo di intonaci, di rivestimenti interni, di pavimenti interni;
- h) l'apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre, solo se ciò costituisce ripristino delle preesistenze;
- 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;
- m) la sostituzione di infissi esterni con caratteristiche diverse o la messa in opera di doppi infissi;
- n) l'inserimento di vespai, di isolamenti termoacustici e di altre impermeabilizzazioni;
- o) le modifiche o costruzioni delle sistemazioni esterne come le recinzioni;

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

7. Resta ferma, per gli interventi di manutenzione straordinaria qualificabili come opere interne, l'applicazione delle disposizioni contenute nel precedente articolo 5, comma 1, lettera b) e comma 2.

8. Per quanto riguarda gli edifici industriali e artigianali, sono considerati interventi di manutenzione straordinaria tutti quelli sulle apparecchiature, servizi e impianti così come indicati nella circolare 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. 10 - Interventi di restauro e risanamento conservativo

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

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

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

- a) consolidamento, ripristino delle scale e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio (quali muri, volte, solai di piano e copertura, balconi); vanno considerate parte integrante dell'edificio anche quelle aggiunte o modificazioni che - pur risultando conseguenti ad alterazioni dell'impianto originario - sono ormai, per dignità di materiali e correttezza di forme, completamente assimilate all'organismo edilizio e costituiscono documento storico della sua evoluzione nel tempo;
- b) ripristino di quelle parti alterate da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee, per tecnologia, forma e materiali, all'impianto architettonico (quali costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande, accessori per giardini e orti) e quindi da eliminare;
- c) inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dalle esigenze dell'uso (quali nuovi servizi igienico - sanitari, locali caldaie, ascensori) sempre nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio;
- d) riordino delle aperture, anche con modificazioni dell'impianto distributivo interno.

4. Resta ferma, per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo qualificabili come opere interne, l'applicazione delle disposizioni contenute nell'articolo 5, comma 1, lettera b) e comma 2.

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

Art. 11 - Interventi di ristrutturazione edilizia

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia tutti quelli finalizzati alla trasformazione dell'organismo edilizio in rapporto a nuove esigenze funzionali con un insieme sistematico di opere che, pur senza arrivare alla demolizione completa con ricostruzione, possono portare ad un organismo completamente diverso da quello esistente.

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

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

- a) rifacimento dell'ossatura portante sia orizzontale che verticale con variazioni planimetriche e altimetriche della originaria posizione degli elementi strutturali;
- b) demolizione di 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 delle coperture, 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 dalla normativa urbanistica generale o attuativa e a condizione che l'intervento non muti l'assetto urbanistico in cui l'edificio è inserito;
- g) sopraelevazioni e ampliamenti connessi funzionalmente alla ristrutturazione dell'edificio preesistente;
- h) realizzazione di nuove aperture sulle murature perimetrali;
- i) riorganizzazione dei collegamenti verticali e orizzontali, nonché dei servizi di uso comune.

Art. 11/bis - Demolizione

1. E' l'intervento di eliminazione completa del manufatto originario, per sostituirlo, eventualmente, con un manufatto uguale o diverso, conforme alle norme dello strumento urbanistico generale o attuativo.

Art. 11/ter - Nuova costruzione

1. Si intende una costruzione interamente nuova, anche se sorge su un'area risultante da demolizione; in questo caso il nuovo edificio potrà essere diverso o uguale al precedente; in ogni caso dovrà essere conforme alle norme dello strumento urbanistico generale o attuativo.

Art. 12 - Interventi di ristrutturazione urbanistica

1. Sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

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

TITOLO III - INDICI E PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

Art. 13 - Definizione degli indici e parametri

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

a) **Superficie territoriale (ST)**

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

b) **Superficie fondiaria (SF)**

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

c) **Superficie utile lorda (SUL)**

E' la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo "bow window", scale o ballatoi di accesso, vani ascensori, cavedi per impianti tecnici, nonché il sottotetto qualora abitabile o utilizzabile (come indicato alla successiva lettera t) **fatto salvo quanto previsto dal successivo art.77 comma 6.**⁴

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

Non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda:

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

d) **Volume (V)**

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

Per l'ultimo piano, l'altezza 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 computata.

e) **Indice di fabbricabilità territoriale (IT)**

E' il rapporto tra il volume (V) massimo realizzabile di 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)**

⁴ Testo integrato in base alla variante al R.E.C. approvata con deliberazione n°53/CC del 20.06.2005

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 computando i corpi arretrati qualora non compresi.

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

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

Salvo diversa specifica prescrizione dei singoli strumenti urbanistici, la misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore e di canne fumarie, né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato, purché gli eccessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a m. 3.

n) Altezza massima degli edifici (H MAX)

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

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

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

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

"Per i corpi di fabbrica aventi la dimensione minima in pianta maggiore di 10 m., è possibile superare i m. 1,8 di cui alla fig. 1, purché la pendenza delle falde di copertura non oltrepassi il 35%".

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 è superiore a 1/4 della distanza minima tra le pareti stesse.

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

p) Distacco dai confini (DC)

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

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

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.

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 minimi non inferiori a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00;
- cortile, si intende per cortile lo spazio interno di cui al successivo articolo 81, comma 1;
- chiostrina, si intende per chiostrina lo spazio interno di cui al successivo art. 81 comma 3.

s) Numero dei piani

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

t) Piano sottotetto abitabile o utilizzabile

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

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

u) Piano interrato e piano seminterrato

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

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

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

v) Superficie utile abitabile o utilizzabile (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 liberi;
- 4) logge e balconi.

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

aa) Fronte dell'edificio

Si intende il tratto visibile, da un punto di vista ortogonale, di un edificio indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano, e, quindi, la fronte viene calcolata secondo la distanza in metri tra 2 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 soluzione 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 abitazione o di vani in un fabbricato già esistente.

dd) Abitazione, stanza, vano

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

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

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

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

TITOLO IV - COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

titolo abrogato in base alla variante al R.E.C. approvata con deliberazione n°63/cc del 29.09.2009

TITOLO V - ISTANZA DI CONCESSIONE E RELATIVA ISTRUTTORIA

Art. 18 bis - Modulistica per procedure edilizie

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

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

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

Le D.I.A. non presentate utilizzando la modulistica sopra detta sono prive di effetti.

Il Responsabile del Servizio Edilizia deve dare massima divulgazione, anche attraverso l'utilizzo di procedure informatiche, alla modulistica approvata.⁵

Art. 19 - Soggetti legittimati alla domanda di concessione edilizia

1. E' legittimato a richiedere la concessione edilizia il proprietario dell'immobile o chiunque altro vi abbia titolo, in base alle leggi in vigore.

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

3. A titolo esemplificativo, si considerano "aventi titolo legittimati" alla richiesta di concessione, 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 concessione per la realizzazione di opere sotterranee;
- c) l'enfiteuta;
- d) l'usufruttuario, limitatamente alle richieste di autorizzazione o concessione riguardanti gli interventi di manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo;
- e) il titolare del diritto di uso ai sensi dell'art. 1021 c.c. o del diritto di abitazione, ai sensi dell'art. 1022 del c.c., per la richiesta di autorizzazione o di concessione di cui alla lettera precedente;
- f) il titolare del diritto reale di servitù, limitatamente alla richiesta di autorizzazione o concessione 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 autorizzazione riguardante la manutenzione straordinaria urgente dell'immobile in locazione o in affitto;
- h) il mezzadro o il colono per gli interventi di cui all'articolo 8 della L.R. 28 ottobre 1977, n. 42; gli affittuari e i titolari di contratti associativi anche con clausola miglioratoria non convertiti, per gli interventi di cui agli articoli 16 e seguenti della legge 3 maggio 1982, n. 203;

⁵ Articolo inserito in seguito alla variante al R.E.C. approvata con deliberazione n°84/CC del 24.08.2007

- i) il titolare di altre situazioni giuridiche soggettive consistenti nel godimento del bene, limitatamente alle richieste di autorizzazione o concessione direttamente connesse a tale godimento;
- k) i rappresentanti legali o volontari di uno degli aventi titolo sopra indicati.

Art. 20 - Domanda di concessione

1. La domanda diretta ad ottenere il rilascio della concessione è rivolta al sindaco ed è sottoscritta dal soggetto legittimato ai sensi dell'articolo 19 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 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**,⁶
- 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 della concessione edilizia, ed alla esecuzione dei lavori;
- b) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome 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 la concessione rientra tra gli aventi titoli legittimati ai sensi del precedente art. 19

4. Ove il soggetto legittimato ha la concessione sia una persona giuridica, dovrà essere prodotta idonea documentazione dalle quale risultino la natura, la sede ed il rappresentante legale.

Art. 21 - Documentazione a corredo della domanda di concessione

1. Alla domanda di concessione 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) certificato catastale rilasciato in data non anteriore a sei mesi, ovvero titolo di proprietà o

⁶ Testo integrato in base alla variante al R.E.C. approvata con deliberazione n°84/CC del 24.08.2007

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) certificato di uso del suolo ai sensi dell'articolo 8 del D.L. 23 gennaio 1982, n. 9, convertito (con modificazioni) nella legge 25 marzo 1982, n. 94, nei comuni con popolazione superiore ai 30 mila abitanti, qualora esso sia stato precedentemente richiesto. Nel caso il suddetto certificato richiesto non sia stato rilasciato, in sua vece è presentata copia della domanda con la data del protocollo comunale. E' altresì necessaria l'attestazione del progettista, ai sensi dell'articolo 373 del c.p., che l'opera progettata è conforme al certificato di uso del suolo rilasciato dal comune o richiesto;
- e) l'ulteriore documentazione tecnica richiesta da leggi e regolamenti per il particolare tipo di intervento;
- f) la bozza di convenzione, eventualmente necessaria.

2. E' facoltà dell'amministrazione comunale richiedere per progetti di notevole rilevanza, per interventi su aree vincolate ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497 e del D.L. 27 giugno 1985, n.312, convertito (con modificazioni), nella legge 8 agosto 1985, n. 431, nonché per interventi sul patrimonio edilizio esistente, ulteriore documentazione storica, ambientale, progettuale ed ulteriori elaborati illustrativi del progetto, quali prospettive, plastici, fotomontaggi.

3. Nel caso di interventi sui fronti di edifici ricadenti nelle zone omogenee "A" o comunque vincolati o censiti al Catasto Pontificio la documentazione progettuale già prevista dal presente regolamento dovrà essere adeguata a quanto previsto nell'ALLEGATO D. Il Dirigente del Settore Urbanistica, o suo delegato si esprimeranno sulla base del progetto completo di tutti gli elaborati e, in caso di parere favorevole, verrà rilasciata una autorizzazione condizionata alla esecuzione di campioni della finitura proposta per valutare l'efficacia del trattamento e, nel caso di intonaci, la tecnica di stesura e il tono cromatico. Il Dirigente del Settore Urbanistica, o suo delegato, redigendo un semplice verbale di sopralluogo, deciderà in via definitiva, anche con eventuali prescrizioni.

L'esecuzione delle campionature, se non precisata dalla C.E., dovrà essere preventivamente concordata con il tecnico incaricato dal comune che indicherà quali porzioni di facciata dovranno essere interessate. In ogni caso non sono ammesse campionature inferiori a 2 mq di estensione. Per evitare problemi di trasparenza nel tinteggio definitivo è opportuno non demarcare il limite di stesura ma sfumarlo a perdere.

Al termine dei lavori è obbligo che gli intestatari dell'autorizzazione inviino dichiarazione di fine lavori. A tale dichiarazione dovrà essere allegata una idonea documentazione fotografica (almeno una fotografia d'insieme formato 18x24) che servirà al Comune per l'aggiornamento dell'archivio delle facciate.⁷

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

1. Per le concessioni convenzionate, 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, previi accordi con il comune. Tale atto deve essere, prima del rilascio della concessione, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del comune e a spese del richiedente.

2. Per le concessioni onerose deve essere allegato alla domanda anche un prospetto dimostrativo del "volume totale edificato", ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

3. Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente in tutto o in parte le opere di urbanizzazione, la relativa domanda deve essere presentata insieme con la domanda di con-

⁷ Testo integrato in base alla variante al R.E.C. approvata con deliberazione n°137/CC del 21.12.2000

cessione, previi accordi con il comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie e dovrà in ogni caso essere approvata prima del rilascio della concessione edilizia

Art. 23 - Atti autorizzativi generali

1. I progetti delle opere da eseguire in edifici dichiarati di preminente interesse storico ed artistico ai sensi dell'articolo 18 della legge 1 giugno 1939, n.1089, debbono conseguire la preventiva approvazione della competente soprintendenza.

2. I progetti relativi alle opere di cui all'articolo 2 della L.R. 21 agosto 1984, n.24, devono conseguire le autorizzazioni ivi previste.

3. I progetti relativi all'allaccio e all'accesso delle strade private alle strade pubbliche, di competenza del compartimento ANAS o dell'amministrazione provinciale, devono conseguire la preventiva autorizzazione dei predetti enti.

4. I fabbricati in conglomerato cementizio normale o precompresso o a struttura metallica debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla legge 5 novembre 1971, n. 1086.

5. Tutti i fabbricati in cui verranno installati impianti di riscaldamento o impianti di produzione di acqua calda e comunque tutti quelli indicati nell'articolo 1 della legge 30 aprile 1976, n. 373, debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla stessa legge.

6. Nei casi prescritti dalle norme vigenti, i progetti del fabbricato 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. 24;

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 comprendano appartamenti prospettati soltanto su cortili interni.

7. Qualora negli edifici, i cui progetti non debbano essere sottoposti all'esame del comando provinciale dei vigili del fuoco, sia prevista l'installazione di impianti di riscaldamento centralizzato con caldaie funzionanti con combustibili liquidi o gassosi, deve essere sottoposto all'esame del comando dei vigili del fuoco il solo progetto dell'impianto, per la parte relativa al locale caldaia ed a quello del deposito del combustibile. Tale progetto, pur limitato ai locali innanzi specificati, deve comunque contenere tutte le indicazioni necessarie a definire l'esatta ubicazione nei confronti di altri locali adiacenti o sovrastanti nonché delle vie di comunicazione in verticale (gabbie di scale, di ascensori, di montacarichi) con i piani dell'edificio.

8. Gli impianti di combustione e di riscaldamento devono essere conformi, in ogni loro parte, alle norme di legge vigenti.

9. Nelle zone del territorio regionale dichiarate sismiche ai sensi dell'articolo 3 della legge 2 febbraio 1974, n.64, chiunque intenda procedere a costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e riparazioni riguardanti le strutture, è tenuto a presentare, prima dell'inizio dei lavori, la denuncia di cui all'articolo 17 della legge 2 febbraio 1974, n. 64, osservando le disposizioni della legge stessa e della L.R. 3 novembre 1984, n. 33, come modificata dalla L.R. 27 marzo 1987, n. 18.

10. Per i terreni sottoposti a vincoli per scopi idrogeologici, l'autorizzazione di cui all'articolo 7 del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267, è necessaria anche al fine dell'edificazione.

Art. 24 - Autorizzazione in materia di bellezze naturali

1. Ferma restando la disciplina per il rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'articolo 82, comma 9, del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, così come integrato dall'articolo 1 del D.L. 27 giugno 1985, n. 312, convertito (con modificazioni) nella legge 8 agosto 1985, n. 431, non è richiesta l'autorizzazione di cui all'articolo 7 della legge 29 giugno 1939, n. 1497, per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esterno 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'aspetto idrogeologico e naturalistico del territorio.

Art. 25 - Istruttoria preliminare della domanda di concessione

1. All'atto della presentazione della domanda, l'amministrazione comunale rilascia al richiedente apposita ricevuta con d'indicazione dei seguenti elementi:

- a) numero della pratica, a mezzo del quale deve essere possibile in qualunque momento reperire la medesima;
- b) data di ricevimento della domanda stessa;
- c) nome e cognome di chi, per conto del comune, l'ha ricevuta.

2. Entro 20 giorni dall'accettazione della domanda, gli uffici comunali competenti compiono l'istruttoria preliminare degli atti ed elaborati presentati.

3. Qualora la documentazione presentata a un primo esame risultasse incompleta, il sindaco, entro il termine suddetto, comunica al richiedente gli eventuali rilievi e la richiesta di perfezionamento di quelli incompleti per il successivo esame da parte del Dirigente del Settore Urbanistica o suo delegato.

4. In tal caso il richiedente ha tempo novanta giorni, a partire dal ricevimento della comunicazione, per regolarizzare la pratica. Decorso inutilmente detto termine, la domanda di concessione si intende decaduta. Per data di consegna della domanda di concessione, agli effetti della decorrenza del termine che ha il comune per pronunciarsi definitivamente, si intende quella in cui è avvenuta la suddetta regolarizzazione della pratica.

Art. 26 - Esame della domanda di concessione

1. L'esame delle domande di concessione avviene seguendo il numero progressivo di presentazione di cui all'articolo 25.

2. Tutti i progetti per i quali è richiesta la concessione 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) servizio sanitari della USL;
- b) Ufficio Tecnico Comunale Settore Urbanistica 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 l'osservanza delle norme di cui alle leggi n° 13/89, D.M. 236/89 e per gli accertamenti di cui all'art. 62 del Piano Paesistico Ambientale Regionale;
- c) Ufficio tecnico settore Lavori Pubblici 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 concessione per la verifica del rispetto delle proprietà pubbliche e per allacciamenti alla viabilità comunale;

3. I progetti visti ed i pareri previsti ai punti a) e c) del precedente comma devono essere allegati alla domanda presentata di cui al precedente art. 21.

Art. 27 - Progetti di massima

1. E' consentito, per edifici e complessi edilizi o opere di urbanizzazione di rilevante interesse, sottoporre preliminarmente al parere del Dirigente del Settore Urbanistica, o suo delegato, anche progetti di massima, allo scopo di ottenere il suo facoltativo giudizio ed eventuali direttive per modifiche o integrazioni.

TITOLO VI - RILASCIO DELLA CONCESSIONE

Art. 28 - Decisioni sulla domanda di concessione

1. Il Dirigente del Settore Urbanistica, o suo delegato, comunicano al richiedente le proprie determinazioni sulla domanda di concessione entro il termine di sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda stessa.

2. 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 dell'atto di concessione, dopo aver assolto agli obblighi previsti dall'articolo 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10. Il mancato ritiro dell'atto di concessione nel termine di sessanta giorni produce la decadenza della concessione ai sensi dall'articolo 15 della L.R. 26 aprile 1979, n. 18.

3. Alla concessione è allegata una copia del progetto con l'attestazione della avvenuta approvazione e una copia dell'avvenuta convenzione stipulata con il comune nei casi previsti dalla legge o dal presente regolamento.

4. Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data pubblicità mediante affissione all'albo pretorio per un periodo di giorni quindici.

5. Chiunque ha facoltà di prendere visione presso gli uffici comunali della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione stessa in quanto in contrasto con le leggi, i regolamenti e le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

6. In caso di diniego della concessione, il sindaco deve comunicare al richiedente le proprie determinazioni motivate nel termine dei cui al comma 1.

Art. 29 - Silenzio assenso

1. Ai sensi dell'articolo 8 del D.L. 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, nella legge 25 marzo 1982, n. 94, fino al 31 dicembre 1987 e successive proroghe ai sensi di legge, la domanda di concessione ad edificare si intende accolta qualora entro novanta giorni dalla presentazione del progetto e della relativa domanda, non sia stato comunicato il provvedimento motivato con cui viene negato il rilascio. In tal caso, il richiedente può dar corso ai lavori dando la comunicazione al sindaco del loro inizio, a mezzo lettera raccomandata, previa corresponsione al comune degli oneri dovuti ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, calcolati in via provvi-

soria dal richiedente medesimo e salvo conguaglio sulla base delle determinazioni degli organi comunali.

2. Le disposizioni di cui al precedente comma 1 si applicano per gli interventi di edilizia residenziale diretti alla costruzione di abitazioni o al recupero del patrimonio edilizio esistente, da attuare su aree dotate di strumenti urbanistici attuativi vigenti ed approvati non anteriormente all'entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765, nonché quando la concessione o autorizzazione è atto dovuto in forza degli strumenti urbanistici vigenti e approvati non anteriormente alla predetta data. Ai fini dell'applicazione di quanto disposto al precedente comma è necessario che la domanda di concessione sia completa in ogni sua parte degli allegati richiesti in base al presente regolamento e sia corredata dell'attestazione del progettista di cui al 5° comma del successivo art. 30.

3. Al fine degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo che abilita alla costruzione di opere previste negli elaborati progettuali, tiene luogo della concessione una copia dell'istanza presentata al comune per ottenere l'esplicito atto di assenso da cui risulti la data di presentazione dell'istanza medesima.

Art. 30 - Certificato d'uso del suolo

1. Il Comune è tenuto a rilasciare, a domanda di chi abbia titolo alla concessione edilizia, 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.

5. Ai sensi del citato articolo 8 del D.L. 23 gennaio 1982, n. 9, convertito (con modificazioni), nella legge 25 marzo 1982, n. 94, la domanda di concessione per la quale il progettista attesti, anche ai sensi dell'articolo 373 del codice penale, la conformità al certificato previsto dal precedente comma, si intende assentita qualora non venga comunicato il provvedimento motivato con cui viene negato il rilascio. In tal caso si applicano le disposizioni di cui al secondo, terzo, quarto e quinto comma dell'articolo 8 della legge 94/1982. Sino ad un anno dall'entrata in vigore del presente regolamento, il certificato deve essere rilasciato entro novanta giorni dalla presentazione della domanda e dopo la stessa data entro sessanta giorni.

6. In caso di mancato rilascio, alle domande di concessione si applicano le disposizioni di cui al primo, secondo, terzo, quarto e quinto comma dell'articolo 8 della citata legge 94/1982.

Art. 31 - Contributo di concessione

1. Gli oneri di urbanizzazione sono determinati dal comune e corrisposti dal concessionario 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 della concessione.

3. La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio della concessione con le modalità di pagamento e le garanzie dovute dal concessionario.

4. Il versamento del contributo di cui all'art. 6 della L. 10/77 deve essere regolarizzato alla consegna della concessione edilizia o con le seguenti modalità:

-20% al ritiro della concessione edilizia

-80% entro 60 giorni dall'ultimazione dei lavori e comunque alla data di scadenza della concessione o di rilascio dell'abitabilità.

5. Il versamento del contributo di cui all'art. 5 della L. 10/77 deve essere regolarizzato alla consegna della concessione edilizia o con le modalità di rateizzazione previste dall'art. 47 della L. 5.8.78 n°457.

6. Nei casi di dilazionamento dei pagamenti di cui ai commi precedenti, il concessionario è tenuto a presentare al ritiro della concessione edilizia una garanzia finanziaria, a mezzo di polizza fidejussoria o fidejussione bancaria, per l'importo delle somme rateizzate.

7. Per il ritardato o mancato versamento del contributo di concessione si applicano le sanzioni di cui all'articolo 3, secondo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e all'articolo 2 della L.R. 18 giugno 1986, n. 14.

Art. 32 - Titolarità della concessione

1. La concessione edilizia è sempre rilasciata 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. La concessione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata. Nel caso di trasferimento della concessione nel corso dei lavori, il nuovo titolare ha l'obbligo di richiedere con ogni urgenza al sindaco il cambiamento di intestazione.

2. Gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione possono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione.

3. La variazione dell'intestazione della concessione non è sottoposta a contributo concessorio.

4. In conseguenza della variazione predetta non sono modificati in alcun modo i termini fissati per la concessione originaria.

5. La concessione 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 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Art. 33 - Validità della concessione

1. Il termine per l'inizio dei lavori oggetto di concessione non può essere superiore ad un anno dal rilascio della concessione stessa, intendendo per inizio dei lavori l'avvio della realizzazione delle opere previste dalla concessione; i semplici movimenti di terra e/o le sole opere provvisorie di cantiere non costituiscono inizio dei lavori. Dell'inizio dei lavori dovrà essere data comunicazione scritta al comune comunicando altresì il nominativo del costruttore così come previsto al precedente art. 20.

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 della concessione.

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 delle LL. RR. 26 aprile 1979, n. 18 e 9 dicembre 1982, n. 41.

4. Il rinnovo della concessione non è sottoposto a contributo concessorio, anche se l'originaria concessione sia stata rilasciata in regime agevolato a norma dell'art. 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 della concessione, non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori.

6. Detto termine di ultimazione, su istanza del concessionario da presentare prima della scadenza del termine stesso, può essere prorogato dal sindaco 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 concessionario;
- 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 dal penultimo comma dell'articolo 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificato dall'articolo 10 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

Art. 34 - Annullamento della concessione

1. La concessione è annullata:

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

2. Accertati i motivi che danno luogo all'annullamento, il sindaco 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 la concessione edilizia, a suo tempo rilasciata, è stata annullata;
- c) l'ordine di sospendere i lavori ove necessario.

3. Qualora l'intestatario della concessione edilizia intenda riprendere i lavori, dovrà rimuovere le cause che hanno dato luogo all'annullamento, e attendere da parte del sindaco il rilascio di nuova concessione edilizia per la ripresa dei lavori.

4. Ai sensi dell'articolo 11 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, il sindaco, ove possibile, procede alla rimozione dei vizi delle procedure amministrative riguardanti le concessioni annullate. In particolare, la rimozione dei vizi viene disposta quando le opere realizzate siano conformi alla normativa vigente al momento del rinnovo.

5. Per le concessioni assentite a norma dell'articolo 8 del D.L. 23 gennaio 1982, n. 9, convertito (con modificazioni) nella legge 25 marzo 1982, n. 94, il sindaco, prima di procedere all'annullamento, deve indicare agli interessati gli eventuali vizi delle procedure amministrative e gli elementi progettuali o esecutivi in contrasto con le norme e i regolamenti vigenti, assegnando un termine per le modifiche richieste, non inferiore a trenta e non superiore a novanta giorni.

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

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

2. L'approvazione della variante, ai sensi dell'articolo 15 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, 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 delle

leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni.

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. 36 - Sanatoria per certificazione di conformità

1. Oltre le ipotesi di sanatoria di cui all'articolo 34, commi 4 e 5, sono sanabili:

a) le opere eseguite in assenza di concessione o in totale difformità o con variazioni essenziali, fino alla scadenza del termine di novanta giorni fissato ai sensi dell'articolo 7, terzo comma, della legge 2 febbraio 1985, n. 47;

b) le opere eseguite in parziale difformità dalla concessione, fino alla scadenza del termine fissato ai sensi dell'articolo 12, primo comma, della citata legge 47/1985;

c) le opere eseguite in assenza di autorizzazione, ai sensi dell'articolo 10 della citata legge 47/1985, fino alla scadenza del termine fissato nella diffida di remissione in pristino e comunque fino alla irrogazione delle sanzioni amministrative;

d) le opere eseguite, in sede di ristrutturazione edilizia, in assenza di concessione o in totale difformità, fino alla scadenza del termine fissato nella diffida di remissione in pristino, ai sensi dell'articolo 9, primo comma, della citata legge 47/1985;

2. La sanatoria è ammessa purché le opere eseguite, nei casi previsti dal comma 1, siano conformi, al momento del rilascio della sanatoria, agli strumenti urbanistici generali e attuativi approvati e risultino non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati.

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

4. Per i pagamenti relativi alla sanatoria si osserva quanto disposto dall'articolo 13, terzo, quarto e quinto comma della citata legge 47/1985.

TITOLO VII - ESECUZIONE DEI LAVORI

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

1. Agli effetti dell'articolo 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come sostituito dall'articolo 5 bis del D.L. 23 aprile 1985, n.146, convertito (con modificazioni) nella legge 21 giugno 1985, n. 289, il titolare della concessione, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa, alle previsioni degli strumenti urbanistici, nonché - unitamente al direttore dei lavori - a quelle delle concessioni edilizie 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 subentrati sono tenuti a sottoscrivere l'atto di concessione 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 subentrati.

3. Il direttore dei lavori non è responsabile, qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni della concessione edilizia, con esclusione delle varianti in corso l'opera di cui all'articolo 15 della legge 47/1985, fornendo al sindaco contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o variazione essenziale rispetto alla

concessione, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al sindaco. In caso contrario, il sindaco segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, a norma dell'articolo 6, secondo comma, della citata legge 47/1985.

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'assistente 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 possano provenire dalla esecuzione dei lavori.

Art. 38 - Inizio dei lavori

1. Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, il titolare della concessione o il direttore dei lavori provvede a richiedere con lettera raccomandata con avviso di ricevimento all'ufficio tecnico comunale:

a) la fissazione del 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 della concessione, entro dieci giorni dall'inizio dei lavori, deve darne comunicazione al sindaco, con deposito presso l'ufficio tecnico comunale, delle dichiarazioni del direttore dei lavori e del costruttore, attestanti l'indicazione della loro residenza o domicilio.

6. Ai fini della validità delle concessioni, 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, a seconda della complessità dei progetti approvati, possono consistere nell'esecuzione delle fondazioni, in tutto o in parte, e nell'inizio delle opere in elevazione.

7. Comunque non possono considerarsi valide le concessioni per le quali l'inizio dei lavori non sia stato comunicato almeno trenta giorni prima della scadenza della concessione edilizia.

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

1. La concessione 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 nella concessione edilizia.

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 delle parti costruite.

Art. 40 - Cantieri di lavoro

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

a) nome e cognome del titolare della concessione 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'assistenza;

e) indicazione del numero e della data della concessione edilizia o dell'autorizzazione.

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

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

Art. 41 - 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 dispositivi 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. 42 - Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai lavori

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

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

3. Durante i lavori, specie se 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 trasposto dei 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.

Art. 43 - Rimozione delle recinzioni

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

Art. 44 - Prevenzione degli infortuni

1. Per quanto concerne l'adozione, da parte del costruttore, delle precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori, valgono le prescrizioni del R.D. 14 aprile 1927, n. 530, del D.P.R. 27 aprile 1955, n. 547 e del D.P.R. 7 gennaio 1956, n. 164, nonché le disposizioni delle altre leggi e regolamenti eventualmente, vigenti all'epoca dell'esecuzione dei lavori.

Art. 45 - 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 della concessione 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 della concessione o autorizzazione comunale e di ogni altra autorizzazione o prescrizione degli altri enti o autorità, mediante certificato del direttore dei lavori, sottoscritto dal titolare della concessione o autorizzazione.

3. Dell'ultimazione dei lavori l'ufficio tecnico comunale redige apposito verbale, in contraddittorio con il titolare della concessione o suo rappresentante e con il direttore dei lavori.

4. Dell'effettuazione delle eventuali visite di controllo sarà dato avviso al titolare della concessione edilizia, per iscritto, con indicazione del giorno e dell'ora.

TITOLO VIII - ABITABILITÀ E AGIBILITÀ

Art. 46 - Domanda relativa all'abitabilità o all'agibilità

1. Nessuna nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento o sopraelevazione può essere adibita all'uso che le è proprio, prima di essere dichiarata agibile o abitabile da parte del sindaco, ai sensi dell'articolo 221 del testo unico delle leggi sanitarie di cui al R.D. 27 luglio 1934, n. 1265.

2. L'agibilità riguarda le opere destinate ad attività industriale, commerciale o artigianale; l'abitabilità riguarda ogni costruzione o parte di essa destinata ad abitazione, uffici, scuole e destinazioni analoghe.

3. La domanda di autorizzazione di abitabilità o di agibilità deve essere presentata dal titolare della concessione nel momento in cui i lavori risultino ultimati ai sensi dell'articolo 45.

4. La domanda, redatta in carta bollata ed indirizzata al sindaco, deve contenere i seguenti elementi:

- a) generalità e firma del titolare della concessione sulla cui scorta è stata realizzata l'opera;
- b) estremi della suddetta concessione.

5. Alla domanda vanno allegati i seguenti documenti:

a) certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio, normale o precompresso, ed a struttura metallica, soggette alle disposizioni della legge 5 novembre 1971, n. 1086, 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 degli articoli 7 e 8 della citata legge 1086/1971;

b) certificato di conformità alla normativa in materia sismica, ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n. 64 e dell'articolo 5 della L.R. 27 marzo 1987, n. 18;

c) 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;

d) certificato di collaudo/conformità a seconda di quanto disposto dalla L. 373/76 degli impianti termici;

e) certificato del direttore dei lavori attestante la conformità al progetto approvato ed il rispetto delle norme vigenti in materia di igiene, di sicurezza, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di tutela dell'inquinamento e delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato. Tale certificato del direttore dei lavori dovrà essere accompagnato da ogni altro certificato di collaudo e di conformità richiesto dalle leggi e normative vigenti, rilasciato dagli enti competenti.

Art. 47 - Rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità

1. Per il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità, il previsto controllo dell'opera viene effettuato dall'ufficio tecnico comunale, Settore Urbanistica e Ambiente, e dal competente servizio della USL entro sessanta giorni dalla data di ricevimento della domanda.

2. Il concessionario, il direttore dei lavori e il costruttore devono essere avvertiti a mezzo di apposita comunicazione e possono essere presenti al controllo.

3. Il sindaco rilascia l'autorizzazione di abitabilità o agibilità soltanto quando sia accertata la conformità dell'opera realizzata al progetto approvato sotto il profilo del rispetto delle norme di igiene e l'assenza di cause di insalubrità.

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

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

Art. 48 - Utilizzazione abusiva di costruzioni

1. I proprietari che abitano o usano personalmente, oppure consentono, a titolo gratuito o a titolo oneroso, che altri utilizzino una o più unità immobiliari prive dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, sono denunciati dal sindaco all'autorità giudiziaria ai sensi dell'articolo 221 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 27 luglio 1934, n. 1265.

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

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

TITOLO IX - AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Art. 49 - Istanza di autorizzazione e relativa istruttoria

1. L'istanza di autorizzazione, ai sensi degli articoli 3 e 4, è presentata al sindaco mediante domanda in carta da bollo, contenente l'indicazione del nome, cognome, numero di codice fiscale ed indirizzo, nonché la firma del richiedente. Detta istanza contiene, ove necessario, la sottoscrizione dei progettisti e le indicazioni di cui all'articolo 20, comma 2.

2. Nella domanda, oltre alle particolari notizie e descrizioni illustrative dell'oggetto, deve risultare esplicitamente l'elezione del domicilio nel comune da parte del richiedente.

3. A corredo della domanda deve essere allegata la documentazione elencata nell'allegato C al presente regolamento, che ne costituisce parte integrante.

4. Per le aree e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere allegati dai richiedenti i relativi e specifici atti autorizzativi.

5. Per l'istruttoria preliminare si osserva quanto disposto per la concessione edilizia, dall'articolo 25.

6. Per i soggetti legittimati alla proposizione di istanza di autorizzazione edilizia, si applica l'articolo 19.

7. Il direttore dei lavori è necessario ogni qualvolta l'autorizzazione edilizia riguardi opere volumetriche, strutturali, distributive o il rinnovo di impianti tecnologici soggetti a particolari normative di progettazione realizzazione e collaudo.

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

1. Nell'atto di autorizzazione sono stabilite dal sindaco le condizioni e le norme alle quali s'intende subordinata, la relativa durata e l'ammontare, qualora dovuto, della tassa o canone da corrispondere al comune.

2. Il sindaco ha sempre la facoltà di imporre con l'autorizzazione stessa particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e dell'incolumità pubblica.

3. Le autorizzazioni si intendono in tutti i casi accordate:

- a) senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- b) con l'obbligo del titolare di riparare o risarcire tutti i danni derivanti dalle opere;
- c) con la facoltà del comune di imporre, in caso di sopravvenute necessità, nuove condizioni e prescrizioni.

4. Per le autorizzazioni l'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare domanda diretta ad ottenere il rinnovo, che può essere accordato dal sindaco, anche senza la presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, sempre che nel frattempo non siano intervenute modificazioni nella normativa vigente al riguardo.

5. L'entrata in vigore di nuove norme legislative e regolamentari disciplinanti la materia oggetto dell'autorizzazione, comporta la decadenza delle autorizzazioni, relative a lavori od opere che non siano ancora iniziati e che risultino in contrasto con le stesse; in tal caso, l'interessato può chiedere il rilascio di una nuova autorizzazione in conformità alle nuove disposizioni.

6. Il rinnovo delle autorizzazioni di cui ai precedenti commi può essere negato per sopravvenute ragioni di pubblico interesse.

7. Le autorizzazioni possono essere annullate ai sensi dell'articolo 34.

TITOLO X - PIANI ATTUATIVI ED INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

Art. 51 - Piani attuativi

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

2. La legge e le norme di attuazione dello strumento urbanistico generale stabiliscono i casi nei quali il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato all'approvazione di Piani attuativi.

3. L'approvazione del piano di lottizzazione è subordinata alla stipula tra il comune e i proprietari interessati di una convenzione avente i contenuti dei cui all'articolo 4, comma 2, della L.R. 16 maggio 1979, n.19.

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. 52 - Documentazione a corredo dei Piani attuativi e dei Piani di lottizzazione convenzionata

1. I piani attuativi ed i piani di lottizzazione convenzionata sono corredati dai seguenti documenti e disegni:

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, elenco delle proprietà interessate dal Piano, da espropriare o da sottoporre a particolari vincoli;

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 della destinazione 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 o a caposaldo permanente rilevabile in loco, indicante anche il rilievo delle alberature e della vegetazione esistenti, nonché l'assenza delle stesse; dovranno inoltre essere indicati costruzioni e manufatti di qualsiasi genere esistenti, elettrodotti, fognature, metanodotti, acquedotti ed in generale impianti a rete con le relative servitù;

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;

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

g) una tabella dimostrativa del rispetto degli standards urbanistici;

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

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

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

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

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

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

- planimetrie, profilo longitudinale e sezioni della viabilità;

- planimetria o planimetrie, profili longitudinali e sezioni degli impianti di fognature, di illuminazione pubblica, della rete elettrica, di acquedotto, del gas metano, della rete telefonica, della rete antincendio o di annaffiamento. Negli elaborati di cui alla presente lettera devono essere indicati gli allacciamenti alle reti principali esistenti, nonché gli allacciamenti dei singoli lotti alle opere in progetto;

p) calcoli e disegni esecutivi dei particolari delle opere di cui alla lettera o) redatti da professionista abilitato e in opportuna scala;

q) computo metrico - estimativo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire;

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;

s) norme tecniche attuative del Piano;

t) per i Piani di lottizzazione convenzionata schema di convenzione di cui all'articolo 51 e domanda di approvazione del Piano indirizzata al Sindaco;

u) attestato degli Enti erogatori di servizi non dipendenti dal Comune (Aziende distributrici del gas metano ecc.) sulla erogabilità del servizio nell'area interessata dal Piano.

2. E' previsto l'obbligo della relazione geologica e geotecnica per ogni tipo di lottizzazione in relazione al disposto del D.M. 21 gennaio 1981, pubblicato nella gazzetta ufficiale del 7 febbraio 1981, n. 37, per le aree vincolate ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n. 64.

3. Qualora i Piani attuativi 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 ed i Piani attuativi relativi alle zone totalmente o parzialmente comprese negli elenchi delle bellezze naturali, devono essere corredate anche degli elementi di cui all'articolo 3, secondo comma, della L.R. 21 agosto 1984, n. 24.

Art. 53 - Richiesta di parere preliminare

1. Il lottizzante può richiedere di sottoporre del Dirigente del Settore Urbanistica, o suo delegato, 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 52.

2. Il parere espresso dal Dirigente del Settore Urbanistica, o suo delegato, non costituisce pre-sunzione di approvazione del piano.

Art. 54 - Approvazione dei Piani Attuativi

1. I Piani Attuativi sono approvati con deliberazione del consiglio comunale, previo parere del Dirigente del Settore Urbanistica, o suo delegato, e comunque secondo quanto disposto dalla legge 6 agosto 1967, n. 765, 22.10.1971 n°865 e dalla L.R. 16 maggio 1979, n. 19.

2. I Piani Attuativi ricadenti in tutto o in parte in zone tutelate ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, sono approvati dalla giunta regionale ai sensi dell'articolo 3, terzo comma, della L.R. 21 agosto 1984, n. 24.

3. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione dei Piani di lottizzazione e dai Piani attuativi in generale, deve essere richiesta al sindaco la concessione a norma del presente regolamento.

4. Per la domanda ed il rilascio delle concessioni edilizie per l'edificazione nell'ambito delle lottizzazioni, si applicano le norme di cui all'articolo 19 e seguenti.

5. Il contributo concessorio di cui all'articolo 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, è determinato dal conguaglio ai sensi dell'articolo 11 della stessa legge.

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

7. Tutte le opere previste dai piani di lottizzazione dovranno essere realizzate nel termine massimo di 10 anni. Dopo tale periodo cessa la validità del Piano stesso.

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

1. Il sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro un congruo termine il progetto di lottizzazione delle aree stesse, secondo le previsioni dello strumento urbanistico generale, nonché, ove esistente, del programma pluriennale di attuazione.

2. Decorso inutilmente detto termine, il sindaco provvede per la compilazione d'ufficio.

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, 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 delle loro compatibilità con gli obiettivi del progetto stesso. In caso contrario, il comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.

5. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto negli elaborati di cui al precedente articolo 52, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico generale.

Art. 56 - Intervento edilizio diretto

1. Fermo restando l'obbligo di versamento del contributo afferente alla costruzione di cui agli articoli 5 e 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nei casi di intervento edilizio diretto previsto dallo strumento urbanistico generale, la concessione è subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

2. Il concessionario può assumere l'obbligo della realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta.

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 della concessione.

5. Le opere sono eseguite sotto la sorveglianza dell'ufficio tecnico comunale.

TITOLO XI - VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

Art. 57 - Vigilanza sulle costruzioni e sanzioni

1. Il sindaco esercita la vigilanza sulle attività che comportano trasformazione urbanistica-edilizia del territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle leggi e regolamenti, alle nor-

me degli strumenti urbanistici e alle prescrizioni stabilite nella concessione o autorizzazione, avvalendosi dei funzionari comunali appositamente autorizzati e dei vigili urbani.

2. Gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto di accedere ai cantieri e di eseguire qualsiasi operazione di controllo sulle opere.

3. Ferme restando le ipotesi di cui all'articolo 4, comma 2 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, il sindaco 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 nella concessione o autorizzazione e nei progetti allegati;
- c) il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione, ovvero non sia stata comunicata al sindaco la sua sostituzione;
- d) la concessione o autorizzazione 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 18, comma 7, della legge 28 febbraio 1985, n. 47. 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 sindaco sia in possesso degli elementi atti a determinare l'emanazione del provvedimento definitivo, può emetterlo senza la preventiva ordinanza di sospensione.

6. Il sindaco provvede alla riscossione dei contributi, delle sanzioni pecuniarie e delle spese, a norma del R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

Art. 58 - Esecuzione d'ufficio

1. Il sindaco ordina l'esecuzione d'ufficio a spese del contravventore:

- a) dei lavori di demolizione delle opere eseguite in assenza di concessione o autorizzazione, ovvero, in totale o parziale difformità della stessa, salvo i casi di acquisizione gratuita, ovvero di applicazione di sanzioni pecuniarie;
- b) dei lavori, ivi compresi eventuali demolizioni, ordinati con il diniego dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità;
- c) dei provvedimenti diretti ad impedire l'uso dell'opera alla quale è stata negata l'autorizzazione di abitabilità o agibilità;
- d) delle cautele necessarie, nel caso di interruzione dei lavori di cui all'articolo 39 del presente regolamento;
- e) del ripristino degli immobili e dei manufatti oggetto di servitù pubblica;
- f) della riproduzione del numero civico;
- g) della rimozione di insegne, cartelli, iscrizioni, oggetti, tende, posti senza autorizzazione o senza 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;
- l) dei lavori di consolidamento o demolizione dell'edificio o parte di esso, che minacci rovina.

2. Prima di procedere all'esecuzione d'ufficio, il sindaco diffida il contravventore a provvedere direttamente, assegnandoli un congruo termine.

3. Trascorso il termine assegnato senza che i lavori siano stati eseguiti, il sindaco procede all'esecuzione d'ufficio dei lavori, con l'osservanza delle norme di legge in materia.

Art. 59 - Garanzie

1. Nei casi in cui, ai sensi del presente regolamento, è prescritta la prestazione di garanzia, queste possono essere date mediante fidejussione bancaria o assicurativa o deposito cauzionale, secondo le modalità previste dalle leggi vigenti.

2. Il sindaco determina l'ammontare della somma per la quale la garanzia è prestata.

3. Il deposito cauzionale può essere prestato a mezzo libretto bancario fruttifero intestato al concessionario e vincolato a favore dell'amministrazione comunale.

4. In caso di esecuzione d'ufficio delle opere, l'amministrazione comunale può disporre del deposito cauzionale o della fidejussione, osservate le disposizioni di legge e di regolamento.

5. Qualora le opere vengano riconosciute conformi alle prescrizioni di legge, di regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella concessione, o, anche se difformi, tacitamente o espressamente accettate, la cauzione viene restituita o viene dato consenso alla liberazione della fidejussione contestualmente al rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità.

TITOLO XII - AREE PERTINENTI - DISTANZE - PARCHEGGI

Art. 60 - Area pertinente

1. Per area pertinente si intende la superficie di terreno disponibile per l'edificazione secondo le previsioni dello strumento urbanistico.

2. Non sono comprese nell'area pertinente le aree pubbliche, le aree private destinate dallo strumento urbanistico generale ad attrezzature pubbliche o ad opere di urbanizzazione primarie.

3. L'area pertinente a costruzioni eseguite od autorizzate non può essere computata per il rilascio di altre concessioni quando ciò risulti in contrasto con gli indici e le caratteristiche urbanistiche di zona.

4. Il sindaco subordina il rilascio della concessione per nuove costruzioni o ampliamenti alla trascrizione sui registri immobiliari, a cura e spese del richiedente, di un atto di vincolo di asservimento dell'area di pertinenza dal quale deve risultare il grado di utilizzazione della potenzialità edificatoria dell'area stessa.

Art. 61 - Distanze

1. Nelle operazioni di risanamento conservativo, di restauro, di ristrutturazione e di ampliamento eseguite nei centri storici e nelle zone di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

2. Nelle zone c) di espansione di cui all'articolo 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, pubblicato nella gazzetta ufficiale del 16 aprile 1968, n. 97, tra pareti finestrate di edifici antistanti è prescritta una distanza minima pari all'altezza nel 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.

3. Per tutti gli interventi edilizi ricadenti in altre zone, 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. Le distanze minime tra i fabbricati tra 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.

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

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

Art. 62 - Parcheggi

1. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 metro quadrato ogni 10 mc. di costruzione ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, così come modificato dalla legge 122/89. Deve essere garantito in ogni caso un posto macchina per ogni alloggio. Per edifici destinati ad attività ricreative o pubblici spettacoli (cinema, teatri, discoteche,...) dovranno essere previsti appositi spazi di parcheggio privato, aperto all'uso dei frequentatori, nella misura di un posto macchina ogni 4 frequentatori previsti in base alle norme di sicurezza e di prevenzione degli incendi.

2. In aggiunta alle superfici destinate a parcheggio di cui al comma 1, nelle zone di espansione residenziale deve essere reperita un'area di almeno 1 mq. ogni 32 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 e negli interventi di ristrutturazione volti a realizzare sedi di attività commerciali o direzionali, in aggiunta alle aree di parcheggio di cui al comma 1, l'area di parcheggio aperto al pubblico deve essere pari a 40 mq. ogni 100 mq. di superficie utile lorda (SUL).

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

6. Prima del rilascio dell'abitabilità o agibilità, le aree destinate a parcheggi pubblici, nei casi di intervento edilizio diretto, debbono essere cedute al comune o asservite all'uso pubblico a spese del cedente.

7. Nelle zone "A" e "B" così come definite con D.I. 1444/68 ed individuate dallo Strumento Urbanistico Generale, l'Amm./ne Com/le può definire, sentito il Dirigente del Settore Urbanistica, o suo delegato, parametri diversi da quelli definiti dal 1° comma del presente articolo per edifici destinati ad attività ricreative e pubblici spettacoli, e per gli interventi di ristrutturazione di cui al IV° comma.

8. Per il conseguimento del titolo abilitativo edilizio relativo alla realizzazione di edifici ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, è obbligatoria l'installazione di un congruo numero di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di un autoveicolo da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto siano essi pertinenti o no. Ai fini della verifica dell'adempimento normativo sopra riportato i progetti relativi agli interventi edilizi sopra individuati dovranno contenere uno specifico elaborato che indichi le modalità e le caratteristiche dei sistemi di connessione elettrica dimostrando la loro efficacia e fruibilità. Il presente comma non si applica agli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche. (comma integrato in base alla variante al R.E.C. approvata con deliberazione n°87/CC del 31/10/2014)

TITOLO XIII - ZONE DI RISPETTO E VINCOLI PARTICOLARI

Art. 63 - 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 poter richiedere indennizzo alcuno.

3. Per l'edificazione fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dallo strumento urbanistico generale, vanno osservate relativamente alle distanze minime a protezione del nastro stradale, le disposizioni di cui al D.M. 1 aprile 1968, n. 1404, pubblicato nella gazzetta ufficiale del 13 aprile 1968, n. 96. Sono fatte comunque salve le disposizioni di cui alla L.R. 21 maggio 1975, n.34.

Art. 64 - Realizzazione di cabine ENEL e SIP

1. Le cabine ENEL e SIP devono essere realizzate all'interno dei nuovi fabbricati ogni qualvolta se ne ravveda la possibilità tecnica e l'opportunità.

2. In ogni caso tali opere devono essere preventivamente autorizzate dal Comune anche in deroga alle norme su distanze e distacchi del presente regolamento.

Art. 65 - Opere realizzate dall'amministrazione comunale ed edifici a carattere collettivo - sociale

1. Le opere realizzate dall'amministrazione comunale devono essere conformi allo strumento urbanistico generale e devono essere precedute dal rilascio della concessione edilizia a norma degli articoli 19 e seguenti.

TITOLO XIV - DECORO E ARREDO URBANO

Art. 66 - Arredo urbano

1. Le costruzioni di qualsiasi tipo, pubbliche o private, e le aree di pertinenza devono essere progettate e mantenute in ordine ed in buono stato di conservazione in ogni loro parte, comprese le coperture, in modo da assicurare e sviluppare il rispetto dei valori estetici e ambientali. Gli spazi scoperti devono essere sistemati prevalentemente a verde con la piantagione di essenze tipiche dei luoghi e nel rispetto della vegetazione naturale esistente. Le parti non sistemate a verde devono essere pavimentate e provviste di apposita fognatura per il deflusso delle acque piovane.

2. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, nei restauri e risanamenti conservativi, negli interventi di manutenzione delle costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici o privati, anche se interni alle costruzioni, a tutte le opere ad esse attinenti (quali finestre, parapetti) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo e l'armonico inserimento nell'ambiente circostante.

3. Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico di servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazioni in genere, eccettuati i casi in cui dette canalizzazioni siano previste nel progetto architettonico 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 sindaco, trascorso il quale, quest'ultimo dispone l'esecuzione dei lavori d'ufficio, a spese degli interessati.

6. Nella rimozione degli abusi, il sindaco, oltre all'osservanza delle norme vigenti, dispone anche gli interventi, i ripristini e le modificazioni necessarie alla salvaguardia del decoro cittadino e dell'arredo urbano, disponendo, ove necessario, l'esecuzione dei lavori d'ufficio e a spese degli interessati.

7. Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, le serrande, le indicazioni pubblicitarie, turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni e i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi d'illuminazione stradale, devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di buon ordine e di decoro.

8. Sono vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici e paesistici, la sicurezza del traffico, il diritto di veduta dei vicini.

Art. 67 - Antenne radio e televisive

1. 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.

2. Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni, oppure, ove tale disposizione risulti impossibile, in appositi incassi, opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire un' idonea soluzione architettonica.

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

Art. 68 - Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico

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

2. I lampioni e le lampade fisse nelle vie o piazze non devono essere collocati ad altezza inferiore a mt. 3.00, se contenute entro 30 cm. all'interno del filo del marciapiede, a mt. 4,50 se altrimenti.

3. Le decorazioni e gli aggetti degli edifici, nonché qualsiasi altra sovrastruttura o sporgenza compresi entro l'altezza di mt. 2,80 non possono superare più di 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 mt. dal piano del marciapiede o di mt. 4,50 dal piano stradale, ove il marciapiede non esista, può essere consentita solo per le nuove edificazioni la costruzione di balconi o terrazzi 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 mt. 1,40.

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

6. In casi eccezionali, per edifici pubblici e/o di particolare valore estetico, il sindaco, potrà rilasciare la concessione 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. 69 - Muri di prospetto e recinzioni

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

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

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

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

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

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

Art. 70 - Servitù pubbliche

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

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

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

3. Nel caso in cui l'approvazione 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 appoggiate apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecuzione dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza al sindaco 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. 71 - Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne, cartelli pubblicitari

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

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 collocazione in pristino, con le modifiche resesi necessarie a loro cura e spese.

3. Qualora non ottemperino, il sindaco può ordinare la rimozione di ufficio a loro spese.

4. Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate dal sindaco 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) disegno nel rapporto non inferiore a 1:20;
- b) relazione illustrativa nella quale siano precisati materiali e colori da impiegare;
- c) nelle zone "A" ed in quelle vincolate ai sensi della L. 1497/39, rilievo in scala 1:100 del fronte interessato o di una sua porzione significativa per una corretta lettura dell'impatto visivo;
- d) fotografie dove risulti l'ubicazione dell'oggetto dell'autorizzazione.

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

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

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

2. Le coloriture parziali degli edifici sono vietate.

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

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

5. Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il sindaco può prescrivere che gli oggetti di cui al comma 4, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, nonché predisporre tutti i rilievi e calchi opportuni nell'interesse della tutela dei beni culturali.

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

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

2. Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno m. 3,50.

3. Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20 per cento se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15 per cento. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a 0,90 metri.

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

1. Nelle nuove costruzioni, i contatori per l'erogazione di gas ad uso domestico o industriale, per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato, nel rispetto delle disposizioni vigenti per i singoli impianti.

2. Detti locali o nicchie devono essere indicati nei progetti allegati alle domande di concessione.

TITOLO XV - REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

Art. 75 - Salubrità del terreno

1. Le costruzioni su terreni già adibiti a deposito di immondizie, di letami, di residui putrescibili o 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. 76 - Requisiti relativi all'impermeabilità e all'isolamento dall'umidità

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali portanti devono risultare intrinsecamente asciutti.

2. Tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.

3. I locali abitati, 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 aerato; l'intradosso del solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di cm. 30.

4. Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti. Il progetto dovrà indicare in tal caso le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati.

5. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine aerata che circonda 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 vespazio semplice non aerato.

7. Il solaio dei locali, abitabili e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica, o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.

Art. 77 - Requisiti di carattere termico

1. Nella progettazione e la realizzazione di nuovi fabbricati nonché la ristrutturazione o la modifica di quelli esistenti, è obbligatoria la previsione di impianti di riscaldamento. Al fine del contenimento dei consumi energetici e della sicurezza delle persone, i progetti debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla **legge 9.01.1991, N°10 e successive modifiche e integrazioni**⁸, al relativo regolamento di esecuzione, alle successive leggi sul contenimento dei consumi energetici, nonché alle leggi e regolamenti vigenti in materia di impianti elettrici.

2. Negli edifici, prima dell'inizio dei lavori per l'installazione di un impianto termico o per la modifica di un impianto esistente, il committente deve depositare presso gli uffici competenti del comune, che rilascia attestazione di deposito, il progetto dell'impianto termico e, ove previsto,

⁸ Testo integrato in base alla variante al R.E.C. approvata con deliberazione n°49/CC del 21.04.2004

quello dell'impianto di produzione di acqua calda. Per i nuovi impianti il progetto deve contenere il calcolo di previsione del consumo energetico; in caso di modifica degli impianti esistenti, tale calcolo deve essere presentato solo nei casi previsti dalla legge.

3. In particolare, nel caso di interventi edilizi su edifici esistenti o d'inserimento di impianti di riscaldamento in edifici precedentemente sprovvisti, il sindaco, sentito il Dirigente del Settore Urbanistica, o suo delegato, può prescrivere l'attuazione globale o parziale dei seguenti provvedimenti:

- isolamento termico delle coperture e dei solai su spazi aperti (porticati);
- isolamento termico delle pareti (superfici opache e superfici trasparenti);
- isolamento termico dell'impianto di riscaldamento; miglioramento della tenuta dei serramenti.

4. Nel caso di realizzazione di nuovi impianti di riscaldamento o di ristrutturazione di quelli esistenti, al fine di ridurre i consumi energetici è reso obbligatorio installare:

- caldaie con rendimento superiore al 90%;
- serramenti con vetrocamera;
- sistemi di regolazione della temperatura per ogni singolo ambiente riscaldato (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali etc.).

5. Negli interventi che prevedono l'installazione o la ristrutturazione di impianti termici in edifici pubblici o destinati a funzioni ricettive, il fabbisogno di acqua calda sanitaria dovrà essere soddisfatto per almeno il 30% attraverso l'utilizzo di energia solare o di altre fonti energetiche rinnovabili. Tale obbligo non viene applicato qualora le soluzioni tecniche necessarie risultino in contrasto con le norme di tutele del centro storico, del patrimonio edilizio agricolo censito al cessato catasto pontificio e, in generale, con le norme di tutela dei beni culturali ed ambientali.

6. Fatto salvo il rispetto delle distanze minime dai confini, dalle strade e dagli edifici esistenti, gli interventi di cappottatura esterna degli edifici esistenti, finalizzati alla riduzione dei consumi energetici, non determinano variazione della Sul.⁹

Art. 78 - Requisiti di carattere acustico

Vale quanto stabilito dal Piano di Classificazione Acustica approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 28/09/2007.¹⁰

Art. 79 - Requisiti illuminotecnici

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

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

3. Possono fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale a integrazione di quella naturale quando quest'ultima non sia sufficiente in rapporto alla superficie del piano di calpestio e non sia possibile ampliare la superficie delle aperture esterne:

- a) i locali destinati ad uffici;

⁹ Testo integrato in base alla variante al R.E.C. approvata con deliberazione n°49/CC del 21.04.2004

¹⁰ Testo integrato in base alla variante al R.E.C. approvata con deliberazione n°94/CC del 28.09.2007

b) i locali aperti al pubblico, destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;

c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;

4. Possono fruire di illuminazione naturale indiretta oppure artificiale:

a) i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagni;

b) i locali non destinati alla permanenza di persone;

c) gli spazi di cottura;

d) gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.

5. 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.

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

7. E' consentita la conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici ricadenti in zona omogenea "A" per i quali le norme urbanistiche prescrivono il restauro, per quelli ricadenti in zone vincolate in base agli art.136 e 142 del D.Lgs. 42/2004 e per gli edifici ricadenti in zona agricola per i quali, a giudizio del Dirigente del Settore Urbanistica, o suo delegato, la modifica delle aperture non risulta compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali.

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

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

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.

2. L'aerazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.

3. Possono fruire di aerazione artificiale i locali già individuati all'articolo 79, comma 3.

4. La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, oppure negli edifici con più di tre piani, può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato, ad aspirazione continua, posto sulla copertura.

5. I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato, dotato di una o più parti apribili.

6. L'altezza media dei locali destinati alla residenza non deve essere minore di 2,70 metri.

7. La minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finito non deve comunque essere inferiore a 2,20 metri.

8. L'altezza media può essere ridotta a metri 2,40 nei gabinetti e negli antigabinetti degli edifici con destinazione residenziale e non residenziale, negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale.

9. Può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantenga altezza già esistenti e sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani. Questa altezza non deve mai essere inferiore a m. 2,40. Nei locali a coper-

tura inclinata può essere autorizzata un'altezza media di m. 2,40 con un'altezza minima di m.2,00. Tale possibilità sarà valutata di volta in volta in funzione degli altri parametri di abitabilità (cubatura, illuminazione, areazione, destinazione d'uso).

10. La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,20 metri; 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.

11. La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.

12. Per i locali destinati a negozi di vendita, sale d'esposizione, di riunione, da gioco, palestre, pubblici esercizi, laboratori scientifico-tecnici, laboratori artigiani, l'altezza minima utile deve essere pari a m. 3,00. **Tale disposizione non si applica nelle zone omogenee "A" ed "E" nel recupero del patrimonio edilizio esistente per i locali destinati a negozi e pubblici esercizi. Per tali locali è possibile mantenere le altezze esistenti, previo parere favorevole dell'autorità preposta al controllo igienico - sanitario.**¹¹

13. Per i locali destinati a officine meccaniche, laboratori industriali, cucine collettive, magazzini depositi o archivi in cui la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico scarico e pulizia, l'altezza minima utile deve essere pari a m.3,50.

14. La superficie utile degli alloggi deve corrispondere ai requisiti fissati dalle disposizioni del decreto del ministero della sanità 5 luglio 1975 pubblicato nella gazzetta ufficiale del 18 luglio 1975, n. 190.

15. I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali.

16. Il dimensionamento minimo dei singoli vani deve fare riferimento alle disposizioni di legge di cui al citato D.M. 5 luglio 1975.

Art. 81 - Cortili e chiostrine

1. Nelle costruzioni, ampliamenti o varianti di fabbricati, i cortili, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre sole pareti, qualora ciascuna delle pareti antistanti sia di lunghezza superiore a 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 mt. 3. Debbono essere di facile e permanente comunicazione con l'esterno nella parte bassa, accessibili per la pulizia e con adeguata ventilazione naturale dall'esterno.

5. Nelle chiostrine non è ammessa alcuna sporgenza se non per cornicioni o ventaglie per un massimo di m.0,60.

6. Chiostrine e cortili non sistemati a giardino privato, debbono essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche.

7. Le prescrizioni dei precedenti commi non si applicano ai tipi edilizi unifamiliari se l'unità abitativa è estesa da cielo a terra.

¹¹ Testo integrato in base alla variante al R.E.C. approvata con deliberazione n°24/CC del 28.02.2007

Art. 82 - Stabilità e sicurezza dei fabbricati

1. E' vietato costruire edifici sul ciglio di dirupi, su terreni di non buona consistenza, di eterogenea struttura, detritici o franosi e comunque inclini a scoscendere.
2. Quando non si possa raggiungere il terreno compatto e si debba fabbricare su terreni di riporto recente, o comunque sciolti, si debbono adottare accorgimenti tecnici più opportuni per ottenere un solido appoggio delle fondazioni e comunque nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.3.88 pubblicato nel supplemento della G.U. n° 127 del 1.6.88 e relative istruzioni applicative.
3. Le murature debbono essere eseguite secondo le migliori regole d'arte con buoni materiali e con accurata mano d'opera. Nella muratura di pietrame, qualora lo spessore 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 col carico 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. In 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. 83 - Abbattimento della barriere architettoniche

1. I progetti riguardanti la costruzione di nuovi edifici pubblici o di interesse pubblico e 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 alle lettere d) ed e) dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, sono considerati come progetti di nuove costruzioni ai fini di quanto previsto al comma 1.
 3. Gli interventi di manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo, di cui alle lettere b) e c) del citato articolo 31 della legge 457/1978, 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 i 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.
- 5/bis. 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'art. 13, per i soli edifici esistenti.

TITOLO XVI - REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

Art. 84 - Rifornimento idrico e impianti sollevamento acque

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, in modo da garantire il regolare rifornimento di ogni alloggio.
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 acque (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.

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

1. I pozzi, le vasche le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile debbono 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 dal servizio 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. 86 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili

1. Per insediamento civile s'intende uno o più edifici o installazioni adibite ad abitazione o allo svolgimento di attività (alberghiera, turistica, sportiva, ricreativa, scolastica, sanitaria, a prestazione di servizi, nonché ad attività produttive ed attività relative a imprese agricole), secondo quanto specificato dall'articolo 2135 del codice civile e dalla legge 8 ottobre 1976, n. 690.

2. Gli scarichi in pubbliche fognature d'insediamenti civili di qualsiasi dimensione sono sempre ammessi, purché si osservino i regolamenti dell'autorità locale che gestisce la pubblica fognatura.

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

4. Tutti gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati all'innesto della fognatura per le acque nere. Solo quando la rete fognante dista più di 100 metri dall'abitazione può essere autorizzato un sistema di smaltimento diverso.

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

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

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

8. L'allacciamento deve essere autorizzato dal sindaco.

9. Salvo le disposizioni più restrittive o, comunque diverse, dettate in attuazione dell'articolo 14 della legge 10 aprile 1976, n. 319, in mancanza di fognature, gli scarichi delle acque nere provenienti da insediamenti civili saranno preventivamente autorizzati dal sindaco nel rispetto delle seguenti condizioni: per insediamenti di entità superiore a 50 vani o a 5.000 mc gli scarichi devono essere incanalati in manufatti per la depurazione, di dimensioni e caratteristiche adeguate all'edificio e agli elementi specificati nella richiesta di autorizzazione. L'effluente trattato deve essere recapitato secondo le prescrizioni contenute nell'autorizzazione.

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

11. In mancanza di fognature, gli scarichi derivanti da insediamenti abitativi di consistenza non superiore a due unità familiari (8 persone), possono essere smaltiti sul suolo previo trattamento in fossa settica e nel rispetto delle disposizioni di cui all'allegato n. 5 della deliberazione del comitato dei ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4 febbraio 1977, recante "Norme tecniche generali di cui alla lettera b) dell'articolo 2 della legge 10 maggio 1976, n. 319".

12. Per scarichi di insediamenti di entità superiore è obbligatorio un impianto di ossidazione totale. L'effluente depurato può essere smaltito sul suolo nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia, delle norme igieniche stabilite dalle autorità sanitarie locali e di quelle eventualmente impartite dalla regione ai sensi dell'articolo 4 della legge 10 maggio 1976, n. 319.

13. L'ubicazione delle fosse deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno 1 metro dai muri di fondazione e non meno di 10 metri da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato ad acque potabili.

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

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

16. I pozzi neri dovranno essere costruiti con caratteristiche tali da assicurare una perfetta tenuta delle pareti e del fondo, onde proteggere il terreno circostante da infiltrazioni, nonché ren-

dere agevole l'immissione degli scarichi e lo svuotamento periodico; devono inoltre essere interati all'esterno dei fabbricati, a distanza di almeno 1 metro dai muri di fondazione e di almeno 50 metri da condotte, pozzi o serbatoi per acqua potabile.

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

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

19. Vasche settiche di tipo tradizionale non sono accettabili per nuove installazioni; possono consentirsi solo se già ubicate in manufatti esistenti: l'amministrazione comunale stabilirà un programma di ammodernamento o sostituzione degli eventuali impianti che non fossero rispondenti alle caratteristiche descritte all'allegato 5 delle "Disposizioni del ministero dei lavori pubblici - Comitato dei ministri per la tutela delle acque dell'inquinamento".

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

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

22. Riguardo alle modalità di recapito delle acque di scarico nere e di quelle meteoriche in ricettori diversi dalla fognatura pubblica sono fatti salvi nelle zone di rispetto di cui all'articolo 6 del D.P.R. 24 maggio 1988, n. 236 i divieti in esso contenuti.

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

1. Per insediamenti produttivi s'intendono uno o più edifici o installazioni nei quali si svolgono prevalentemente, con caratteri di stabilità e permanenza, attività di produzione di beni secondo quanto stabilito dalla legge 8 ottobre 1976, n. 690.

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

3. Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti alle disposizioni contenute negli articoli 12 e 13 della legge 10 maggio 1976, n. 319 e negli articoli 15 e 16 della legge 650/1979.

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

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

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

Art. 88 - Impianti di smaltimento delle acque piovane

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

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

3. Le condutture verticali di scarico possono applicarsi esternamente all'edificio o poste in opera entro internamente alla muratura in cassette d'isolamento .

4. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati all'estremità inferiore di ogni "calata", pozzetti d'ispezione devono esse installati nei punti delle condutture interrate in cui si verifichi un cambiamento in direzione o la confluenza con altre condutture. Un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

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

6. Lo smaltimento delle acque meteoriche dai piani scantinati o seminterrati o terreni è in ogni caso a totale carico del proprietario.

Art. 89 - Impianti di smaltimento delle acque luride

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

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

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

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

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

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

7. Nelle località servite da pubblica fognatura fornita d'impianto depurativo terminale, le "calate" delle acque luride verranno collegate alla pubblica fognatura secondo le istruzioni, di volta in volta, impartite dal servizio competente dell'unità sanitaria locale e dall'ufficio tecnico comunale.

8. Sono fatte salve le diverse prescrizioni e regolamentazioni circa le modalità di recapito e smaltimento delle acque reflue e meteoriche derivanti dagli insediamenti produttivi nella pubblica

fognatura previste dai regolamenti comunali di fognatura e depurazione di cui agli articoli 12 e 13 della legge 10 maggio 1976, n.319 e successive modificazioni ed integrazioni.

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

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

2. Corrisponde ad un abitante equivalente:

a) un abitante in edifici di civile abitazione;

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

c) tre posti mensa in ristoranti e trattorie;

d) un posto letto in attrezzature ospedaliere;

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

f) cinque posti alunno in edifici scolastici.

3. Ogni fossa settica deve possedere i seguenti requisiti:

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

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

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

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

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

4. Le fosse settiche, prima di essere utilizzate, devono essere completamente riempite d'acqua; nel corso del sopralluogo per il rilascio dell'autorizzazione d'abitabilità o agibilità verrà verificato il rispetto della presente prescrizione.

Art. 91 - Concimaie

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

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

3. Le concimaie devono distare, dai pozzi, acquedotti o serbatoi come da qualunque abitazione almeno ml. 30. Sono fatti salvi i divieti di cui all'articolo 6 del D.P.R. 24 maggio 1988, n.236.

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

Art. 92 - Impianti igienici

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

2. Tutti i locali destinati ad attività di vario genere con permanenza di persone (negozi, uffici, studi professionali, bar, altri esercizi pubblici) 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) a seconda del numero dei dipendenti e dell'attività svolta.

4. Al fine di ridurre il consumo di acqua potabile, nei casi di realizzazione di nuovi servizi igienici o di rinnovo di quelli esistenti, le cassette di scarico dei W.C. dovranno essere dotate di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua. Il requisito si intende raggiunto quando siano installate cassette di scarico con dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:

- **la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata;**
- **la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 5 e 8 litri e il secondo compreso tra 3 e 5 litri.¹²**

Art. 93 - Impianti di aerazione

1. Nei casi d'adozione d'impianti di aerazione artificiale, oppure di aria condizionata, il sindaco può, caso per caso, stabilire prescrizioni particolari: tutto questo tenuto 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 concessione edilizia o di autorizzazione deve essere allegato uno schema dell'impianto e, ove del caso, il progetto esecutivo del medesimo.

3. Il rilascio dell'autorizzazione d'abitabilità o agibilità è subordinato alla verifica dell'impianto da parte dei competenti organi tecnici comunali.

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

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

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

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

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

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

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

¹² Testo integrato in base alla variante al R.E.C. approvata con deliberazione n°49/CC del 21.04.2004

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

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

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

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

Art. 95 - Norme antincendio per edifici speciali

1. I locali destinati a contenere più di 40 persone debbono avere almeno due uscite, distanziate e munite di porte aprentesi verso l'esterno. Per i laboratori può essere imposta tale cautela anche se abbiano capacità inferiore.

2. Quando una parte di un fabbricato sia adibita ad abitazione ed un'altra a magazzino od attività produttiva, le due parti debbono essere separate da strutture tagliafuoco e le aperture di comunicazione debbono essere munite di intelaiature e di serramenti resistenti al fuoco.

3. Le autorimesse debbono rispondere alla normativa statale in materia, come pure i locali destinati alla lavorazione, deposito e vendita di oli minerali infiammabili.

4. Le sale di proiezione cinematografiche, i teatri, sale da ballo e tutti gli altri locali ed edifici di uso pubblico debbono possedere i requisiti prescritti dalle leggi vigenti.

Art. 96 - Impianti di gas per uso domestico

1. L'impianto di bombole di g.p.l. deve sempre effettuarsi all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione, previo nulla-osta dei vigili del fuoco.

2. La tubazione fissa metallica per gas, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno.

3. Tale tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione di 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 tipo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, debbono essere eseguite con sicurezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas e possibilità di sfilamento del tubo stesso.

Art. 97 - Impianti di spegnimento

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

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

1. Oltre alle norme dettate dalla legge 31 luglio 1966, n. 615, dal relativo regolamento d'esecuzione e dalla circolare M.I. 25,11,69 n° 68, è 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 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 isolanti devono essere muniti da 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 mt. 10 dalle finestre di prospetto delle case antistanti, deve essere prolungato fino oltre le coperture di queste.

6. Le caldaie e gli scaldabagni alimentate a gas metano o a gas di petrolio liquefatti con potenzialità non superiore a 30.000 Kcal./h. possono essere installati all'interno degli edifici purché vengano rispettate le prescrizioni dettate dalle norme U.N.I. C.I.G. 7928/72, 7930/72, 7931/72, approvate con D.M. 23.11.72 e dai successivi aggiornamenti.

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

8. 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.

9. 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.

10. Gli impianti termici siti negli edifici costituiti da più unità immobiliari devono essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti di combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente, nei seguenti casi:

- nuove installazioni di impianti termici, anche se al servizio delle singole unità immobiliari,
- ristrutturazioni di impianti termici centralizzati,
- ristrutturazioni della totalità degli impianti termici individuali appartenenti ad uno stesso edificio,
- trasformazioni da impianto termico centralizzato a impianti individuali,
- impianti termici individuali realizzati dai singoli previo distacco dall'impianto centralizzato.

11 Le disposizioni del comma 10 possono non essere applicate in caso di mera sostituzione di generatori di calore individuali e nei seguenti casi, qualora si adottino generatori di calore che, per i valori di emissioni nei prodotti della combustione, appartengano alla classe meno inquinante prevista dalla norma tecnica UNI EN 297 e successivi aggiornamenti:

- a. **single ristrutturazioni di impianti termici individuali già esistenti, siti in stabili plurifamiliari, qualora nella versione iniziale non dispongano già di camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione con sbocco sopra il tetto dell'edificio, funzionali ed idonei o comunque adeguabili alla applicazione di apparecchi con combustione asservita da ventilatore;**

- b. nuove installazioni di impianti termici individuali in edificio assoggettato dalla legislazione nazionale o regionale vigente a categorie di intervento di tipo conservativo, precedentemente mai dotato di alcun tipo di impianto termico, a condizione che non esista camino, canna fumaria o sistema di evacuazione fumi funzionale ed idoneo, o comunque adeguabile allo scopo.

12 Quanto stabilito al precedente comma 11 non si applica agli apparecchi non considerati impianti termici in base all'art. 1, comma 1 lettera f), del D.P.R. 412/93, e successive modifiche e integrazioni, quali: stufe, caminetti, radiatori individuali, scaldacqua unifamiliari.

13 Nel centro storico di Urbino è esclusa la possibilità di applicazione del punto b del precedente comma 11 qualora lo scarico dei fumi interessi le pareti degli edifici prospicienti su vie e spazi pubblici.

Nel caso in cui si intervenga su parti condominiali degli edifici, la domanda potrà avere seguito solo se sottoscritta da tutti i condomini o accompagnata da deliberazione di assenso del condominio.¹³

TITOLO XVII - USO DI SUOLO, SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

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

1. Coloro che per qualsiasi motivo, intendono occupare temporaneamente il suolo, il sottosuolo e lo spazio pubblico devono rivolgersi al sindaco con apposita domanda corredata di tutti i disegni e documenti necessari per chiarire la ragione della richiesta, nonché per indicare la superficie che si intende occupare, il tempo della occupazione e le opere che si vogliono eseguire. Il sindaco, nel rilasciare la concessione del suolo, fissa le norme e le prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, nonché il periodo massimo di durata della stessa. Resta fermo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione o concessione edilizia per le opere da eseguire.

2. Al termine della concessione, il concessionario deve ripristinare l'area oggetto della medesima.

3. L'occupazione permanente del suolo, del sottosuolo e dello spazio pubblico è concessa dal sindaco purché sia compatibile con le condizioni delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.

4. L'autorizzazione è rinnovabile di dodici mesi in dodici 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 dai titolari della concessione 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 i lumenali la cui manutenzione è a carico dei proprietari.

¹³ Testo integrato in base alla variante al R.E.C. approvata con deliberazione n° 12/CC del 09.02.2006

8. Nell'atto di autorizzazione, il sindaco stabilisce le prescrizioni da seguire durante l'esecuzione dell'opera, sia in proseguito di tempo.

9. E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi i pali, immettere o restaurare condutture del sottosuolo, costruire e restaurare fogne e qualsiasi altro lavoro nel suolo pubblico senza l'autorizzazione del sindaco, 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 sindaco può, sentito il Dirigente del Settore Urbanistica, o suo delegato, 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 perché non sia in alcun modo intralciato e reso pericoloso il pubblico transito.

Art. 100 - Rinvenimenti e scoperte

1. Oltre alle prescrizioni degli articoli 43 e seguenti della legge 1 giugno 1939, n. 1089, 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 di 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 rinvenimenti, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Art. 101 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico

1. Quando non nuociano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini, il sindaco 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 alla larghezza del marciapiede e comunque non deve superare m. 1,50.

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 punite, o cambino le condizioni della viabilità in base alle quali sono state autorizzate, o vengano definite nuove disposizioni in materia di decoro e ornato pubblico o di arredo urbano.

Art. 102 - Depositi di materiali

1. I depositi di materiali, alla rinfusa ed accatastati, visibili dalle strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone residenziali. Sono ammessi invece nelle zone produttive, ma sempre che, a giudizio del sindaco e sentito il Dirigente del Settore Urbanistica, o suo delegato, non costituiscano bruttura e pericolo per l'igiene pubblica e privata, fatto salvo il rispetto delle norme sui distacchi dai confini e dalle strade definiti dal P.R.G. .

Art. 103 - Sanzioni

1. Salvo quanto stabilito dalle leggi sanitarie e dalle leggi urbanistiche, le sanzioni e le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento Edilizio Comunale vengono effettuate nei termini degli articoli 107 e seguenti del T.U. della Legge Comunale e Provinciale 3.3.34 n° 383 e successive modifiche ed integrazioni.

TITOLO XVIII - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 104 - Rilevamento del patrimonio edilizio

1. I fabbricati siti nel territorio del comune sono oggetto di rilevamento comunale volto a valutazioni di carattere edilizio ed urbanistico. Tale rilevamento riguarda sia gli edifici che le singole unità immobiliari.

2. Le indicazioni relative alle destinazioni d'uso, alla tipologia edilizia, alla dotazione di impianti e servizi, allo stato di esercizio e manutenzione dell'edificio o dell'unità immobiliare ed a quant'altro necessario per il rilevamento di cui sopra, sono raccolte in apposite schede.

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

Art. 105 - Entrata in vigore del regolamento edilizio

1. Il presente Regolamento Edilizio Comunale, adeguato al Regolamento Edilizio Tipo approvato con D.P.G.R. n°23 del 14.9.89, entrerà in vigore ore dopo l'approvazione di cui all'art. 36 della L. 17 agosto 1942 n°150, a decorrere dal 30° giorno o dalla pubblicazione all'albo comunale stabilita dall'art. 62 del T.U. della Legge Comunale e Provinciale 3.3. 1934 n° 383 e successive modificazioni.

2. Al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio è abrogato il precedente Regolamento.

3. L'amministrazione comunale ha la facoltà di modificare il regolamento edilizio con lo stesso procedimento seguito per l'approvazione.

4. Le modifiche che costituiscono mero adeguamento alle disposizioni di legge sono adottate 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.

Art. 106 - Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del regolamento edilizio comunale

1. Le concessioni o autorizzazioni già rilasciate alla data di entrata in vigore del presente regolamento edilizio comunale, non conformi allo stesso, restano valide purché i relativi lavori siano stati iniziati nei termini previsti nelle relative concessioni o autorizzazioni edilizie e vengano ultimati entro tre anni dalla data di inizio.

2. Decorso tale termine le opere di cui alle concessioni ed autorizzazioni predette, come le varianti essenziali in corso di opera, sono soggette alle norme del presente Regolamento Edilizio Comunale.

3. Sono fatte salve le norme di attuazione di Piani Attuativi e Lottizzazioni convenzionate approvati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 107 - Domande di concessione e di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del Regolamento Edilizio Comunale

1. Le domande di concessione e di autorizzazione presentate prima dell'operatività del Regolamento Edilizio Comunale, per le quali, alla predetta data non sia stata rilasciata la concessione o l'autorizzazione, sono esaminate in base al presente Regolamento e, pertanto, gli interessati devono modificare i relativi progetti ove siano in contrasto con le nuove disposizioni.

Art. 108 - Disposizioni transitorie

Ai sensi del punto 4 del parere del Comitato Regionale per il territorio n°81 del 28/10/1993, richiamato nella delibera della G.R. n°5556 del 13/12/1993, in caso di contrasto tra le N.T.A. del P.R.G. vigente e quelle del presente Regolamento Edilizio, per il calcolo di cubature, altezze e superfici utili prevale la norma più restrittiva.

ALLEGATI

ALLEGATO A - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA

Tutta la documentazione dovrà essere presentata in un numero di copie corrispondente al numero dei pareri/nullaosta previsti dal presente regolamento e dalla normativa vigente, fermo restando quanto disposto dall'art. 26, comma 3.

STATO DI FATTO

- a) stralcio del foglio catastale, con l'esatta indicazione del lotto, aggiornato 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, nelle aree al di fuori delle zone urbanizzate corografia in scala 1:10.000;
- c) una o più planimetrie d'insieme, comprendenti il piano quotato, dalle quali risultino: la superficie dell'area, le strade con la relativa toponomastica e la loro ampiezza, la posizione, le sagome e i distacchi dal fabbricato, le eventuali costruzioni confinati con i relativi distacchi e le loro altezze, le eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle varie essenze, indicazioni 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. 10x15, dello stato di fatto. In caso di costruzione su pendio, le foto devono includere anche il profilo delle 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 1/200 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative a tutti i piani e le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica.

ALLEGATO B - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA - PROGETTO

a) La relazione generale illustrante schematicamente le caratteristiche tipologiche dell'opera progettata (destinazione d'uso, tipo edilizio, piani, ecc.), quelle costruttive (materiali e tecniche impiegate nelle principali strutture quali fondazioni, elementi portanti verticali e 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", specificatamente in merito a : percorsi pedonali, parcheggi e posti macchina, accessi, scale, rampe, ascensori, porte, corridoi e passaggi, locali igienici, impianti.

La relazione deve specificare il tipo di finanziamento con il quale si intende realizzare l'opera (edilizia privata, convenzionata, agevolata, sovvenzionata, pubblica, ecc.), evidenziando anche il rispetto dei requisiti tecnici richiesti per l'accesso a determinati finanziamenti dalle leggi vigenti.

Per i fabbricati a destinazione produttiva, la relazione deve contenere la descrizione delle lavorazioni effettuate e la specificazione dei materiali depositati, trattati, prodotti, eliminati, utilizzati per la produzione dell'energia: ciò in rapporto alla sicurezza interna ed esterna della fabbrica. Sempre per le attività produttive, va specificata l'intensità dei rumori prodotti durante le lavorazioni, le quantità di acqua utilizzate e le relative fonti di approvvigionamento.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, la relazione deve anche illustrare le metodologie d'intervento, i risultati degli eventuali assaggi compiuti sulle strutture, le possibilità di recupero e di reimpiego dei materiali, le tecniche da impiegarsi per il restauro o il consolidamento o il risanamento e la sostituzione delle strutture esistenti.

b) Alla relazione deve essere allegata una tabella contenente:

- a) superficie catastale di intervento;
- b) superficie territoriale (St) della (o delle) "zone omogenea" dello strumento urbanistico, nella quale ricade il lotto di intervento;
- c) superficie fondiaria del lotto di intervento (Sf);
- d) superficie coperta (Sc);
- e) superficie utile lorda (Sul) e/o volume (V);
- f) superficie utile abitabile (Sua);
- g) superficie non residenziale (Snr);
- h) superficie complessiva (Sc);
- i) superficie netta (Sn);
- l) superficie accessori (Sa);
- m) superficie per attività turistiche, direzionali e commerciali (Sat);
- n) distanze dai confini di proprietà, dalle strade, dai confini di zona, dagli edifici esistenti e di progetto;
- o) altezza delle fronti (H) e altezza massima dell'edificio;
- p) indice di fabbricabilità fondiaria (Lf) e di utilizzazione fondiaria (Uf);
- q) superficie delle aree destinate a parcheggi, distinti in aree per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria ed aree per parcheggi di pertinenza degli edifici (articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150);
- r) superficie delle aree destinate a verde, suddivise in: verde privato, verde condominiale, verde pubblico di urbanizzazione primaria;
- s) superficie delle aree destinate alla viabilità:

- t) superfici delle aree destinate alla urbanizzazione secondaria;
- u) superficie delle abitazioni (misurata ai sensi dell'art. 16 della legge 5 agosto 1978, n. 457), solo nel caso di edilizia agevolata;
- v) altezza virtuale (K) ed altezza netta dei locali abitabili e dei relativi accessi (misurate ai sensi dell'art. 43 della citata Legge n°457/1978) solo nel caso di edilizia agevolata;
- w) superficie delle aree ad uso pubblico;
- z) abitanti e/o addetti convenzionali.

La relazione geologica, redatta ai sensi di legge, limitatamente ai nuovi edifici con esclusione di quelli ricadenti in aree già definiti con interventi urbanistici preventivi, deve essere firmata da un tecnico laureato, abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'albo professionale. Sugli elaborati che costituiscono la relazione geologica 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.

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

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

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

c) Planimetria corredata da due o più profili significativi (ante e post operam) dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, di cui uno almeno secondo la massima 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, rientrate, ecc.), nonché le quote altimetriche di sistemazione del terreno e rampe, terrazzamenti, scalinate, scarpate, ecc., con particolare riguardo ai punti di emergenza del fabbricato.

Devono essere, altresì, evidenziate le superfici destinate a spazi per parcheggi e le zone di distacco a protezione dei nastri stradali e tra edifici comprendenti strade coperte al traffico veicolare.

Tutte le quote altimetriche relative al piano di campagna originario e alla sistemazione del terreno post-operam, devono essere riferite ad un determinato caposaldo, imm modificabile fino all'ultimazione dei lavori.

d) 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 coperture, 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 alla successiva lettera e), nonché le utilizzazioni previste per i singoli locali, la superficie utile, la superficie finestrata ed il rapporto fra questi due parametri.

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.

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

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

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

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

g) Particolari architettonici delle parti più significative del progetto, in scala adatta, comunque non inferiore a 1:50. Tali particolari dovranno chiaramente indicare, tra l'altro, i tipi degli infissi esterni e delle relative 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.

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

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

i) documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico e acustico secondo quanto previsto dagli articoli 77 e 78 del presente regolamento, nonché della normativa vigente.

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

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.

ALLEGATO C - ELABORATI RICHIESTI PER L'AUTORIZZAZIONE

Tutta la documentazione dovrà essere presentata in un numero di copie corrispondente al numero dei pareri/nullaosta previsti dal presente regolamento e dalla normativa vigente, fermo restando quanto disposto dall'art. 26, comma 3.

Per il rilascio dell'autorizzazione, tenuto conto del tipo delle opere da realizzare, sono richiesti i seguenti elaborati:

- a) domanda di autorizzazione in bollo sottoscritta dalla ditta richiedente e completa di chiare generalità e recapito;
- b) relazione tecnica illustrativa dei lavori da eseguire, con particolare riferimento ai materiali di finitura esterni che si intendono usare per i paramenti, gli intonaci, i serramenti esterni, le coloriture, indicazione della zona urbanistica interessata;
- c) planimetria stralcio dello strumento urbanistico generale e dell'eventuale piano attuativo vigente con l'esatta individuazione dell'area oggetto dell'intervento e l'ubicazione degli edifici sull'area stessa;
- d) norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico relative alla zona interessata;
- e) estratto di mappa e certificazione catastale della superficie di proprietà della ditta richiedente;
- f) elaborati grafici relativi allo stato dell'immobile oggetto dell'intervento;
- g) firme del progettista e del proprietario sugli elaborati di progetto;

I predetti elaborati vanno presentati in carta semplice, fatta eccezione per la domanda di autorizzazione.

I comuni tenuto conto del tipo e dell'entità delle opere da realizzare, possono altresì richiedere i seguenti ulteriori elaborati:

- h) progetto completo di piante, prospetti, due sezioni significative, particolari costruttivi, sistemazione ed organizzazione funzionale delle aree libere del lotto;
- i) precise indicazioni sulle sezioni circa l'altezza dell'edificio in relazione sia all'andamento naturale del terreno che alla sistemazione definitiva dell'area con le quote di spicco del fabbricato da realizzare riferite alla sede stradale più vicina o altro punto fisso preesistente;
- l) quantificazione della superficie di proprietà e di tutti i volumi sulla stessa ricadenti, sia di progetto che preesistenti; indicazione delle altezze, dei distacchi dai confini e dalle strade;
- m) documentazione fotografica formato cartolina dell'area e del fabbricato oggetto dell'intervento con visioni panoramiche della zona comprendenti eventuali edifici sulla stessa ubicati, con l'indicazione in planimetria dei punti di vista fotografici;
- n) eventuali pareri e autorizzazioni espressi dalle autorità competenti ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497 e del decreto legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito (con modificazioni) nella legge 3 agosto 1985, n. 431, nonché dalla L.R. 21 agosto 1984, n. 24;
- o) relazione geologica, redatta secondo le indicazioni e prescrizioni del D.M. 11/3/1988, e relative istruzioni applicative di cui alla circolare n° 30489, per gli interventi assoggettati alla L. 2/2/1974 n°64 nonché per i seguenti interventi:
 - 1) scavi e rinterri di cui all'art. 4, comma 1, lettera c);
 - 2) muri di sostegno e rilevati in genere di rilevante entità di cui all'art. 4, comma 7, lettera h);
 - 3) laghi artificiali adibiti a qualsiasi uso di cui all'art. 4, comma 7, lettera i);

4) pozzi ed opere annesse all'emungimento delle falde idriche a scopo idropotabile, irriguo, agricolo, industriale, minerario di cui all'art. 4, comma 7, lettera a);

5) opere di consolidamento e sostegno dei terreni.

Gli elaborati previsti nel presente allegato vanno presentati in carta semplice, fatta eccezione per le domande di autorizzazione.

ALLEGATO D - SPECIFICAZIONI SUGLI ELABORATI PROGETTUALI PER INTERVENTI SUI FRONTI DI EDIFICI DI INTERESSE STORICO¹⁴

All'atto della presentazione del progetto, oltre a quanto prescritto dal regolamento edilizio sono richiesti i seguenti elaborati:

1. **RILIEVO STATO ATTUALE:** *prospetto e sezioni di facciata in scala 1:50* ; il prospetto interessato dall'intervento deve essere rappresentato fra gli edifici limitrofi (solo porzioni dei prospetti). Nel rilievo devono essere indicati i materiali, le tecniche di applicazione e le finiture esistenti ;
2. **PARTICOLARI COMPOSITIVI:** *tavola degli elementi pittorici e plastici esistenti in facciata secondo le scale più opportune (minimo in scala 1:5 o 1:10)*; Il disegno di tali particolari può essere sostituito da fotografie di dettaglio di formato 18x24
3. **PROPOSTA DI PROGETTO:** *prospetto e sezione di facciata in scala 1:50*; nel progetto devono essere indicati i materiali, le tecniche di applicazione e le finiture proposte;
4. **MODELLO CROMATICO:** *prospetto in scala 1:50 o 1:100 con proposta cromatica dei tinteggi di facciata che verranno poi verificati sulle campionature*;
5. **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:** *vedute d'insieme della facciata e particolari degli elementi compositivi con almeno una fotografia d'insieme del formato 18x24.*
6. **EVENTUALE INDAGINE CHIMICO FISICA** *degli intonaci esistenti*
7. **SCHEDA:** *compilazione della scheda riassuntiva delle fasi d'intervento.*

¹⁴ Allegato inserito in seguito alla variante al R.E.C. approvata con deliberazione n° 137/CC del 21.12.2000

INTERVENTI SUI FRONTI DELL'EDILIZIA STORICA

Prot. n. _____ del _____

IDENTIFICAZIONE DELL'INTERVENTO

Edificio ubicato a _____
in via _____ n. _____

Identificazione Catastale: Foglio _____ Mappale _____

Vincolo di Tutela

- 1089/1939
- 1497/1939
- catasto pontificio
- oggetto di apposita regolamentazione di dettaglio (art.1 rec.2000/1)

Tipo d'intervento

- Concessione Edilizia
- Autorizzazione edilizia
- Ordinanza

Titolare _____

indirizzo _____

tel. _____

Impresa _____

indirizzo _____

tel. _____

Progettista _____

indirizzo _____

tel. _____

Direttore dei Lavori _____

indirizzo _____

tel. _____

ELEMENTI COMPOSITIVI

(barrare per evidenziare la presenza)	Stato Attuale			Stato di progetto						
Descrizione <small>(materiali e colori dello stato di fatto)</small>	Conser- vazione <small>(barrare la casella corrispondente)</small>			Tipo di interven- to <small>(barrare la casella corri- spondente)</small>					Materiali, colori, particolari costruttivi <small>(materiali e colori del progetto, con indicazione delle tavole o dei riferimenti alla relazione dove è possibile trovare una descrizione più dettagliata)</small>	
	buono	medio	pessimo	Consolidamento	Riprese parziali	Rimozione	Rifacimento	Ex novo		
<input type="checkbox"/> zoccolo										
<input type="checkbox"/> basamento										
<input type="checkbox"/> lesene										
<input type="checkbox"/> pilastri										
<input type="checkbox"/> colonne										
<input type="checkbox"/> capitelli										
<input type="checkbox"/> cornici										
<input type="checkbox"/> mostre finestre										
<input type="checkbox"/> marcapiano										
<input type="checkbox"/> marcadavanzale										
<input type="checkbox"/> riquadrature										
<input type="checkbox"/> fascia decorata										
<input type="checkbox"/> davanzali										
<input type="checkbox"/> soglie										
<input type="checkbox"/> cornicione										
<input type="checkbox"/> balcone										
<input type="checkbox"/> torrette od altane										
<input type="checkbox"/> balaustre										
<input type="checkbox"/> comignoli										
<input type="checkbox"/> altro										
ELEMENTI IN METALLO										
<input type="checkbox"/> ferri battuti										
<input type="checkbox"/> tubazioni										
<input type="checkbox"/> lattoneria										
<input type="checkbox"/> saracinesche										
ELEMENTI IN LEGNO (MATERIALE E COLORE)										
<input type="checkbox"/> travature esterne										
<input type="checkbox"/> infissi										
<input type="checkbox"/> serramenti										
<input type="checkbox"/> porte o portoni										

CRITERI D'INTERVENTO

TECNICHE OPERATIVE DI RIFERIMENTO

A) INTONACO

- consolidamento _____
- riprese parziali _____
- rimozione _____
- rifacimento _____

B) MATERIALI A VISTA

- pulitura _____
- consolidamento _____
- trattamento protezione _____

C) TINTEGGIATURA

- ripresa _____
- rimozione _____
- rifacimento _____

D) CROMIE

- edificio monocromatico _____
- edificio policromatico _____

E) TRATTAMENTO PROTEZIONE

- sagramatura a base di grassello di calce aerea e coccio pesto _____
- intonachino a base di grassello di calce aerea e coccio pesto _____
- imprimitura compatibile con le tecniche per il centro storico _____
- altro _____

ALLEGATO E - REGOLAMENTO COMUNALE PER L'INSTALLAZIONE, IL MONITORAGGIO, IL CONTROLLO E LA RAZIONALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI DI EMITTENZA RADIOTELEVISIVA E STAZIONI RADIO BASE PER LA TELEFONIA MOBILE.¹⁵

Il presente regolamento si configura come ALLEGATO "E" del R.E.C.

**ARTICOLO 1
OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

Il presente regolamento è volto a disciplinare nell'ambito del territorio del comune di Urbino, le modalità di installazione e di modifica degli impianti di emittenza radiotelevisiva e stazioni radio base per la telefonia mobile in quanto comportanti modifiche significative e permanenti al territorio ed alle sue caratteristiche paesistico - ambientali. I limiti e gli indirizzi contenuti nei seguenti articoli hanno pertanto lo scopo di salvaguardare l'ambiente e di tutelare la salute della popolazione dalle esposizioni ai campi elettromagnetici.

**ARTICOLO 2
MODALITÀ DI INSTALLAZIONE E MODIFICA DEGLI IMPIANTI**

- 1) L'installazione o la modifica di impianti di emittenza radiotelevisiva o di stazioni radio base per telefonia mobile di qualsiasi tipo e dimensione sono subordinate al rilascio di concessione edilizia ai sensi dell'art. 2, pt. q, del Regolamento Edilizio Comunale. Sono soggetti a concessione anche gli impianti installati su supporti mobili e/o richiesti a titolo temporaneo per un periodo superiore a sei mesi. In questi casi la concessione stabilirà il termine entro cui gli impianti dovranno essere rimossi e non sarà rinnovabile. Gli impianti richiesti a titolo temporaneo per un periodo inferiore a sei mesi sono soggetti a semplice autorizzazione edilizia, anche questa non rinnovabile; dovranno rispettare in ogni caso i limiti e le procedure di cui al presente regolamento.
- 2) I soggetti interessati, ed abilitati in base alle norme vigenti, dovranno presentare apposita domanda, corredata dalla documentazione di cui agli allegati E₁ (per le emittenze radiotelevisive) o E₂ (per le stazioni radio base per telefonia cellulare).
- 3) Il rilascio della concessione è subordinato al rispetto dei limiti indicati ai successivi articoli. Il rilascio della concessione è altresì subordinato al rispetto delle norme vigenti in materia urbanistica, di salvaguardia e tutela paesaggistico - ambientale, storico - architettonica, monumentale - archeologica, nonché della normativa statale sugli impianti ricetrasmittenti ed in particolare di quella riguardante la prevenzione e la salute pubblica. Al fine di garantire il necessario rispetto di tali normative, la richiesta di concessione dovrà essere completa di tutti i pareri e nulla osta degli enti competenti.
- 4) La domanda dovrà essere inoltre corredata di parere favorevole dell'A.R.P.A.M. (Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale per le Marche).
- 5) Qualora le antenne, abbiano altezza superiore ai 12 metri, dovranno essere munite di dichiarazione di compatibilità paesistico ambientale di competenza regionale, ai sensi della delibera G.R. n.587/00.
- 6) In caso di dismissione, gli impianti ed i relativi vani tecnici devono essere completamente rimossi a spese dei concessionari.

¹⁵ Allegato inserito in seguito alla variante al R.E.C. approvata con deliberazione n°142/CC del 21.12.20 00

ARTICOLO 3 DIVIETI DI INSTALLAZIONE

1) Le strutture costituite da manufatti emergenti dalla copertura degli edifici ovvero da manufatti indipendenti collocati a terra (quali tralicci, pali, ecc..) incidono in modo significativo e permanente sull'assetto territoriale ed ambientale dei centri abitati. A tale circostanza si somma la necessità di conseguire una generalizzata tutela dall'esposizione cronica ai campi elettromagnetici. Conseguentemente questi impianti dovranno essere collocati a distanza superiore a 300 metri dalle aree urbane o di prevista urbanizzazione così come perimetrata dal vigente P.R.G. (elaborati serie 201.II.C).

2) La collocazione delle stazioni radio base per telefonia mobile, poste in zona agricola, è altresì vietata sopra o a distanza inferiore a 200 metri dall'area di pertinenza:

- immobili tutelati ai sensi dalla legge 1 giugno 1939 n.1089, o individuati dal Comune come edifici di pregio storico architettonico
- ospedali o strutture di tipo sanitario
- case di cura e di riposo
- scuole di ogni ordine e grado ed asili nido sia pubblici che privati.

3) Le stazioni radio base per telefonia mobile, non ricomprese nei limiti di cui sopra, dovranno rispettare una distanza di 100 metri dall'edificio più vicino. Tale distanza deve intendersi riferita in modo radiale allo specifico angolo orizzontale di emissione di ogni singola apparecchiatura; al di fuori di esso dovrà essere rispettata la distanza minima di 20 metri. Fanno eccezione a quanto previsto dal presente comma gli edifici che si trovano almeno 20 metri al di sotto del solido di emissione.

Gli impianti di emittenza radiotelevisiva posti in zona agricola dovranno comunque rispettare la distanza di 300 metri dall'edificio più vicino, tale distanza deve intendersi riferita ad un intorno di 360 gradi.

4) I terreni posti entro i settori circolari aventi come raggio le distanze sopra definite, con esclusione di quelli risultanti almeno 20 metri al di sotto del solido di emissione, dovranno essere sottoposti a vincolo di inedificabilità per il periodo di attività dell'impianto; il vincolo dovrà essere registrato e trascritto a cura del concessionario prima del rilascio della concessione edilizia.

5) All'interno degli ambiti definiti dai commi 1 e 2 è possibile l'installazione di impianti a limitatissimo impatto visivo e a bassa emissione, con potenza massima in ingresso di 5 W, classificabili come "microcelle". Tale possibilità è vincolata alla presentazione di un progetto complessivo di "zona", comprendente tutti gli impianti di questo tipo, ed al parere motivato del Dirigente del Settore Urbanistica, o suo delegato, che riconosca e verbalizzi la compatibilità ambientale dell'intervento. Il progetto dovrà essere esteso, a seconda dei casi, all'intera zona A di cui al D.I. 1444/68 o al complesso delle zone B o C che compongono l'area urbana perimetrata sulle tavole della serie 201.II.C del P.R.G. vigente. Ogni variazione al progetto approvato è subordinata alla presentazione di un nuovo progetto complessivo, integralmente sostitutivo del precedente, sul quale il Dirigente del Settore Urbanistica, o suo delegato, dovranno dare un nuovo parere.

6) Non sono consentite modifiche di alcun tipo degli impianti già installati che risultino in contrasto con i limiti di cui sopra, intendendosi per "modifiche" anche quelle che riguardano la struttura, o l'angolo di emissione, o l'aumento dei parametri di potenza o la concentrazione di nuovi impianti sullo stesso sito. Per gli impianti radiotelevisivi esistenti, in contrasto con i limiti di cui sopra, la possibilità di modifiche è ammissibile in relazione:

- alla particolare elevazione del sito rispetto agli edifici circostanti
- al raggiungimento di obiettivi di riduzione dei parametri di campo elettromagnetico
- alla possibilità di perseguire obiettivi di concentrazione degli impianti, anche di differente tipo, di cui al successivo Art. 4.

Il Dirigente del Settore Urbanistica, o suo delegato, in questi casi, dovranno riconoscere, oltre che la compatibilità ambientale dell'intervento, anche la sussistenza contemporanea delle condizioni sopra espresse.

3) Tutti i tipi di impianto dovranno rispettare le distanze dalle strade previste dal Codice della Strada.

ARTICOLO 4 INDIRIZZI

- 1) L'installazione di impianti di emittenza radiotelevisiva e stazioni radio base per telefonia mobile, deve privilegiare siti con altezza topografica elevata, rispetto al territorio circostante.
- 2) Al fine di evitare il proliferare indiscriminato delle antenne di telefonia mobile è auspicabile una concentrazione delle stesse. L'amministrazione può chiedere agli enti gestori la predisposizione di progetti di concentrazione delle stazioni radiobase, su cui installare più impianti indipendenti utilizzabili dai vari gestori, regolamentandone la disposizione, tenendo conto della sommatoria dei campi elettromagnetici. A tal fine l'amministrazione ha la facoltà di segnalare proprie aree, strutture, fabbricati, tralicci, ecc., su cui installare antenne radio base singole o concentrate.
- 3) Il fascio di emissione degli impianti di trasmissione deve avere il minor angolo di incidenza possibile con il terreno, ovvero l'asse del fascio di emissione deve essere il più possibile parallelo all'orizzonte, tenuto conto delle esigenze tecniche dei gestori. La variazione meccanica od elettrica dell'inclinazione del segnale di trasmissione o qualunque altro tipo di modifica, non può essere adottata se non mediante preventiva concessione.

ARTICOLO 5 CONTROLLI E VIGILANZA DEGLI IMPIANTI

- 1) Al fine di prevenire forme di inquinamento elettromagnetico, il Comune esercita la funzione di controllo e vigilanza sugli impianti, con il supporto tecnico dell'ARPAM, o di altro laboratorio abilitato con le modalità previste dalle normative vigenti.
- 2) Il personale incaricato dei controlli può accedere agli impianti anche ai fini della verifica delle modalità di funzionamento dell'impianto stesso, ed ha inoltre facoltà di verificare il funzionamento dell'impianto nelle condizioni di massima potenza immessa in antenna. Può richiedere i dati, le informazioni e i documenti necessari per l'espletamento delle proprie funzioni.

ALLEGATO E1 - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA PER LA INSTALLAZIONE O LA MODIFICA DEGLI IMPIANTI DI EMITTENZA RADIOTELEVISIVA

- a) copia della concessione rilasciata dal Ministero della comunicazione;
- b) ubicazione dell'impianto con specificazione della altitudine e delle coordinate del punto di installazione
- c) progetto dell'impianto con relativi elaborati grafici
- d) planimetria in scala 1:2000 con riportate le curve altimetriche, l'indicazione del punto previsto per l'installazione dell'impianto, l'indicazione degli edifici situati entro un raggio di 300 ml dal punto previsto per l'installazione, le relative altezze o almeno il numero di piani fuori terra, l'indicazione del nord geografico;
- e) tipo, modello, dimensioni e ditta costruttrice di ciascuna antenna trasmittente con indicate le seguenti caratteristiche:
 - diagrammi di irradiazione sul piano orizzontale e sul piano verticale;
 - direzione di massima irradiazione in gradi nord;
 - inclinazione sulla orizzontale della direzione di massima irradiazione;
 - guadagno dell'antenna;
 - altezza dal suolo del centro elettrico dell'antenna;
 - polarizzazione;
 - frequenza;
 - potenza massima immessa in antenna;
 - potenza massima erogata dai trasmettitori
- f) relazione tecnica, contenente le valutazioni dell'inquinamento elettromagnetico prodotto dall'impianto, effettuate mediante calcoli previsionali, con allegate misure dei livelli del campo elettromagnetico preesistente.

ALLEGATO E2 - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA PER LA INSTALLAZIONE O LA MODIFICA DI STAZIONI RADIO BASE PER LA TELEFONIA MOBILE

- a) ubicazione dell'impianto con specificazione della altitudine e delle coordinate del punto di installazione
- b) progetto dell'impianto con relativi elaborati grafici
- c) planimetria in scala 1:2000 con riportate le curve altimetriche, l'indicazione del punto previsto per l'installazione dell'impianto, l'indicazione degli edifici situati entro un raggio di 150 ml dal punto previsto per l'installazione, le relative altezze o almeno il numero di piani fuori terra, l'indicazione del nord geografico
- d) tipo, modello, dimensioni e ditta costruttrice di ciascuna antenna trasmittente con indicate le seguenti caratteristiche:
 - diagrammi di irradiazione sul piano orizzontale e sul piano verticale;
 - direzione di massima irradiazione in gradi nord;
 - inclinazione sulla orizzontale della direzione di massima irradiazione;
 - guadagno dell'antenna;
 - altezza dal suolo del centro elettrico dell'antenna;
 - polarizzazione;
 - banda di frequenza utilizzata;
 - potenza massima immessa in antenna per singolo canale radio portante e numero massimo di canali o portanti previsto per ogni singola cella;
 - schema tecnico e tipo di sistema omologato volto al controllo automatico in continuo delle emissioni elettromagnetiche
- e) relazione tecnica, contenente le valutazioni dell'inquinamento elettromagnetico prodotto dall'impianto, effettuate mediante calcoli previsionali, con allegate misure dei livelli del campo elettromagnetico preesistente. Tale documentazione deve essere prodotta all'Amministrazione Comunale anche nel caso di modifiche della potenza massima rispetto a quella autorizzata di impianti esistenti, al fine del rilascio del parere di ARPAM e di concessione da parte dell'Amministrazione Comunale.

ALLEGATO F - DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA¹⁶

Con Variante al R.E.C. approvata con D.C.C. n°63 del 29.09.2009 relativa all'abolizione della Commissione Edilizia Comunale, la Dichiarazioni di indirizzi di cui al presente allegato costituisce il riferimento per la valutazione degli aspetti formali, nell'ambito dell'approvazione dei progetti di trasformazione urbanistica ed edilizia, da parte del Dirigente del Settore Urbanistica o suo delegato.

1-OBIETTIVI GENERALI

- 1-1 Contribuire a promuovere il miglioramento della qualità formale, compositiva ed architettonica delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, e del loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale.
- 1-2 Contribuire a sviluppare la consapevolezza che ogni intervento è un progetto di trasformazione del contesto e un contributo alla trasformazione del territorio. In questa ottica tutte le parti della città, pur nelle specifiche diversità, zone storiche, agricole, produttive, residenziali ecc. hanno pari dignità e il progetto deve esaltarne i valori specifici senza perdere di vista la complessità della trasformazione urbana, esprimendo la possibilità di intervenire in termini di miglioramento.

2-OBIETTIVI SPECIFICI E CRITERI DI VALUTAZIONE

Nell'esaminare i progetti, la C.E. valuterà, tra l'altro, i seguenti aspetti specifici:

2-1 Qualità formale.

E' valutabile attraverso la riconoscibilità delle regole compositive sia interne che esterne del progetto architettonico, che dovrà esprimere una chiara leggibilità delle regole che lo conformano, in relazione agli ambiti di fruizione collettiva, ai tipi ed ai fronti edilizi che vi prospettano e alla funzionalità e fruibilità degli spazi interni.

Le parti esterne di significato e di uso unitario non dovranno presentare discontinuità di trattamento dei caratteri architettonici, con riferimento ai componenti, ai materiali ed alle loro modalità di impiego.

La composizione architettonica di nuovo impianto dovrà essere compatibile e rispettosa delle regole compositive che emergono dal contesto o dalla pianificazione.

Dovrà essere garantita, negli interventi di recupero, la conservazione dei caratteri architettonici, costruttivi, decorativi e dei materiali peculiari di ciascun luogo e della sua evoluzione storica, qualora questi rivestano un carattere di testimonianza significativa.

2-2 Qualità della vita risultante, anche in rapporto alla possibilità di fruizione degli spazi urbani pubblici e privati.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel progetto sia agli aspetti tipologici e distributivi degli edifici e di ogni singola unità immobiliare, sia al progetto di tutte le sistemazioni esterne *ed in particolare di quelle che segnano il passaggio dal pubblico al privato: sistemazioni a*

¹⁶ Allegato inserito in seguito alla variante al R.E.C. approvata con deliberazione n°27/CC del 10.03.2004.

verde, schermature, recinzioni, accessibilità carrabili e pedonali, trattamento delle superfici orizzontali, funzionalità dei percorsi e delle soste pubbliche e private.

Per quanto riguarda la qualità della vita all'interno delle varie unità immobiliari la forma degli spazi, la loro funzionalità, fruibilità, e l'esigenza di benessere non dovranno essere compromesse da esasperate logiche di tipo speculativo.

2-3 Salvaguardia dei valori e dei significati storici, morfologici , tipologici e costruttivi consolidati dei centri storici del capoluogo, delle frazioni e dell' edilizia rurale.

Negli interventi di recupero dovrà essere garantita in primo luogo la conservazione dei caratteri architettonici, strutturali, materiali e decorativi, peculiari di ciascun luogo e della sua evoluzione storica. L'intervento non dovrà compromettere la riconoscibilità delle caratteristiche architettoniche e formali dell'edificio preesistente e dell'ambiente circostante. Ulteriore criterio di valutazione sarà il grado di rispetto delle tecniche costruttive ereditate, delle modalità di esecuzione e dell'impiego di materiali tradizionali e della leggibilità delle stratificazioni storiche.

L' esigenza di tutelare l' immagine del centro storico di Urbino e di garantire un alto livello di decoro per tutte le attività che vi si svolgono, rende necessaria un' accurata progettazione dell' immagine del cantiere che dovrà risultare rispettosa ed adeguata ai valori architettonici del contesto.

2-4 Valorizzazione e rispetto dei caratteri del paesaggio.

Dovrà essere posta cura alle frange di contatto con il costruito, alla salvaguardia degli aspetti morfologici, tipologici e formali delle costruzioni nel territorio agricolo, con particolare attenzione al recupero di manufatti, annessi, materiali e tecniche costruttive significative delle tradizioni locali, all' eliminazione degli elementi precari incongrui ed alla qualità degli spazi liberi pertinenti. Le sistemazioni esterne, la composizione e l' utilizzo delle essenze arboree e vegetali dovranno essere coerenti con i segni del paesaggio ed opportunamente studiate in rapporto con i punti di vista rispetto ai quali svolgono la loro funzione. Il progetto dovrà esplicitare chiaramente gli elementi quantitativi e qualitativi dei materiali vegetali (essenze) Sarà valutata la rispondenza del progetto agli indirizzi contenuti nell'art. 6 comma 4, nell' art. 22 e nella parte settima (artt. 31, 32, 33) delle N.T.A. vigenti.

Il progetto di sistemazione del verde relativo agli interventi edilizi dovrà basarsi su un' analisi dello stato di fatto opportunamente documentata con materiale grafico e fotografico. Dovranno essere illustrati e motivati i criteri progettuali assunti, le indicazioni delle specie prescelte e gli accorgimenti per la salvaguardia della vegetazione esistente . Sarà valutata la proposta progettuale in base alla qualità del materiale vegetale alla fase di impianto, all'ingombro delle essenze in fase di maturità, al rapporto con i percorsi pedonali e carrabili ed all' impiantistica prevista (irrigazione, drenaggi, illuminazione, arredo ...).

2-5 Inserimento nel contesto .

Il prodotto edilizio proposto dovrà essere congruente con il contesto e con le sue regole compositive, evitando, per quanto possibile, disordine urbano e visivo, frammentazione dell'immagine ambientale e frammentazione e disordine nello stesso oggetto edilizio.

3-INDICAZIONE PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

3-1 Motivazioni delle proposte progettuali

Per una migliore comprensione della proposta, il progettista dovrà descrivere i caratteri del luogo dell'intervento, attraverso idonea documentazione rappresentata da una relazione accompagnata da fotografie del contesto, riferimenti tipologici e formali, documentazione storica e sulle regole di organizzazione urbana, etc. La vastità dell'analisi dipenderà dall'importanza dell'opera e dei tratti significativi del contesto naturale e costruito dell'intorno.

3-2 Avvertenze progettuali

La Commissione Edilizia raccomanda di porre particolare attenzione ai seguenti aspetti:

- Il manufatto edilizio dovrà presentare una composizione unitaria; ogni parte di un nuovo edificio, così come ogni aggiunta ad un edificio esistente, devono essere congruenti all'insieme che, anche se articolato e caratterizzato da complessità volumetrica e compositiva, non dovrà apparire come un accostamento casuale di parti, ma come un nuovo organismo coerentemente progettato in tutte le sue componenti.

Con le medesime avvertenze, dovrà essere risolto anche l'inserimento di nuove costruzioni, quali autorimesse, in lotti già edificati, evitando la loro disposizione in modo indifferente al contesto.

- Nella composizione architettonica degli edifici, sarà necessario evitare formalismi contrastanti con la necessaria coerenza tra impianto planimetrico, articolazione dei volumi e composizione dei prospetti.

In linea di massima, anche se è preferibile limitarne il più possibile l'utilizzo, non esistono elementi della composizione architettonica da evitare (scale esterne, pensiline e simili) o da preferire, perché è il modo in cui vengono usati nel progetto che ne giustifica l'inserimento o, al contrario, ne evidenzia la casualità, assolutamente non ammissibile. Può essere esplicitivo sottolineare come spesso l'uso eccessivo di falde diverse nelle coperture, di tettucci con pura funzione decorativa non siano congruenti con la tipologia edilizia.

- Tutti i manufatti tecnologici, canalizzazioni, impianti di riscaldamento e condizionamento, camini, insegne etc. dovranno essere progettualmente risolti in armonia strutturale, formale e compositiva con il resto dell'edificio.

- Gli edifici destinati ad attività produttive dovranno essere convenientemente definiti in tutti i loro aspetti (tipologia dei pannelli di tamponamento, serramenti, recinzioni, sistemazioni esterne, aspetti cromatici, le coperture), ponendo particolare attenzione al contesto in cui si inseriscono.

- In linea di massima sono da evitare alterazioni parziali ai prospetti di edifici in linea o a schiera che interessino singole unità immobiliari (es. chiusura di balconi, terrazze o logge, costruzione di appendici, modifiche alle coperture etc.); in casi eccezionali e motivati in cui ciò sia inevitabile il progettista dovrà porre la necessaria attenzione alla progettazione dei nuovi elementi che non dovranno alterare l'armonia e l'unitarietà del prospetto; gli elaborati progettuali, a tal fine, dovranno essere tali da consentire una adeguata valutazione del fabbricato nel suo insieme.

- Per ciò che riguarda i materiali, dovrà essere evitata la costruzione di garages in lamiera, la copertura di edifici residenziali con elementi in fibrocemento e privilegiato, per quel che riguarda le recinzioni, l'utilizzo di disegni semplici e materiali consoni con l'ambiente e l'edificato.

- In generale dovrà essere preservato e valorizzato il verde attraverso il mantenimento dell'esistente o la nuova piantumazione di alberature. Va assicurata la permeabilità del suolo, evitando l'eccessiva pavimentazione impermeabile delle aree scoperte in relazione ai possibili utilizzi.

- Nel centro storico di Urbino il progetto degli interventi edilizi dovrà comprendere anche uno studio attento dell'organizzazione e dell'immagine del cantiere che dovrà risultare in ogni sua fase adeguato ai valori ambientali della zona.

4-URBANISTICA

Particolare attenzione sarà posta ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata, piani che di fatto regolano l'espansione e la trasformazione della città, i quali dovranno contenere linee guida: in particolare lo studio dei tipi edilizi, il rapporto con le strade, con le aree di sosta pubbliche e private, con il verde, con l'arredo urbano (cassonetti, panchine, fioriere, cestini, pubblica illuminazione etc.), dovrà essere risolto all'interno di un'idea precisa di progetto.

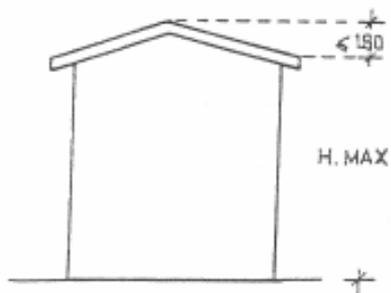


fig. 1

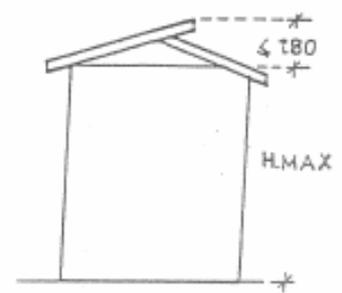


fig. 2

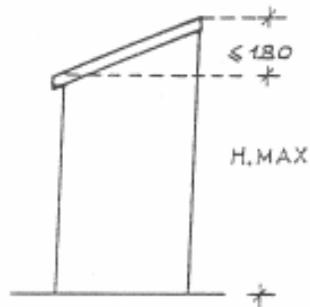


fig. 3

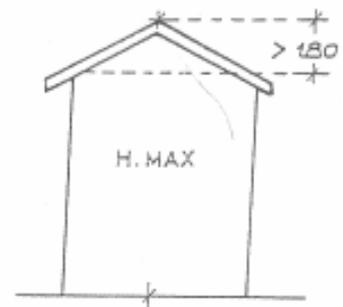


fig. 4

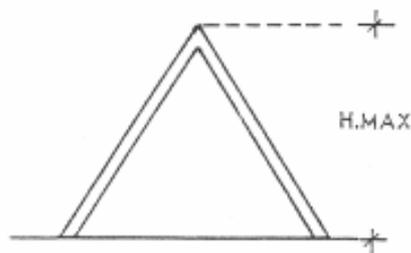


fig. 5

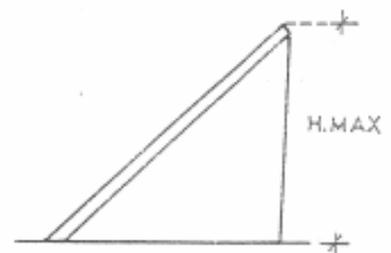


fig. 6

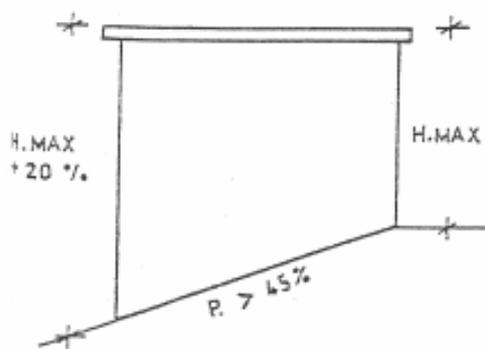


fig. 7

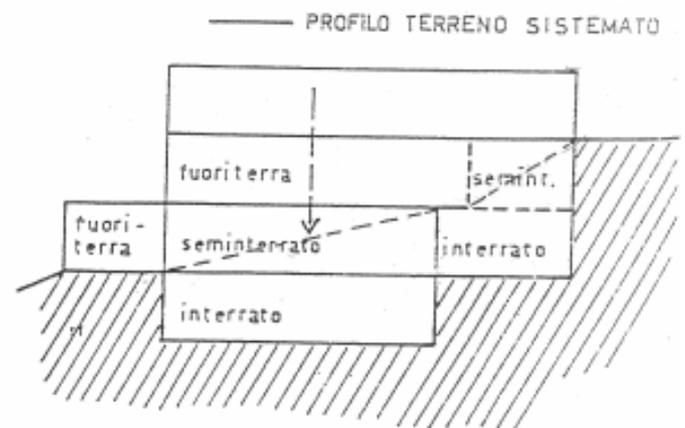


fig. 8